

民間賃貸住宅における高齢者等を対象とした居住支援の特徴と効果
－特定非営利活動法人が福岡市で実施する居住支援活動の事例より－

CHARACTERISTICS AND EFFECTS OF SUPPORT TO ELDERLY AND DISTRESSED PEOPLE
FOR OCCUPYING PRIVATE RENTAL HOUSING
- Case Study of Housing Support Activities by a Non-Profit Organization in Fukuoka City -

米野 史健*, 五十嵐 敦子**
Fumitake MENO and Atsuko IGARASHI

This paper aimed to clarify the characteristics and effects of support given to elderly and other distressed people for occupying private rental housing. We examined 41 support cases managed by a non-profit organization (NPO) in Fukuoka City to observe the contents, frequency, and required time for housing support. An analysis of the cases revealed the following characteristics: (1) the necessity of support depends on the age and physical conditions of the people, the reasons for and process of shifting, and the existence of supporters apart from NPOs; (2) the support provided before a person occupies a house is basically consistent with the general procedure of rental contracts; (3) the support provided after the person occupies the house is provided flexibly according to each person's demands, and serious problems are prevented by regular monitoring as part of basic support; and (4) the support provided for vacating the house differs according to reasons such as shifting to another institution, hospitalization, and death.

Keywords: *Housing Support, Private Rental Housing, Housing Distress Person, Non-Profit Organization*

居住支援, 民間賃貸住宅, 住宅困窮者, 民間非営利組織

1 研究の背景と目的

住まいの確保が困難な低額所得者・高齢者・障害者等の問題に対処するため、国は2007年に「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」(略称:住宅セーフティネット法)を制定し、公的賃貸住宅を供給するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図っている。後者の施策として2006年度から「あんしん賃貸支援事業」を開始しているが、登録された支援団体は17地域計42団体と限られ、居住支援の実績も少ないため、実際に必要な支援の中身やかかる時間・労力は十分に把握されていない。支援活動の詳細な実態を把握して実証的なデータを示すことは、今後支援団体として活動する組織を増やしていく上で重要な作業である。

民間賃貸住宅における住宅困窮者の居住支援に関する既往研究では、行政の施策に関して全国的な動向¹⁾や特定の地方公共団体の状況²⁾³⁾を扱った論文はあるが、個々のケースの実態分析は障害者を対象とした研究⁴⁾⁵⁾が中心であり、具体の支援内容に着目したものは川崎市のあんしん賃貸支援団体による精神障害者支援を扱った論文⁶⁾くらいであり、居住支援活動の実態把握は不十分といえる。

そこで本論文では、高齢社会を迎えて支援が最も必要になるとみられる、高齢者を主な対象として行われる居住支援について、支援活動の内容や頻度等の実態を把握するとともに、その特徴と効果を考察して、今後のあり方を検討することを目的とする。

2 調査の概要

(1) 調査分析の枠組

支援の特徴をつかむには、個々の支援活動の内容を目的や機能に基づき整理した上で、対象者別に行われる支援全体の傾向を示すことが必要である。支援の効果をみるには、個々の支援が各対象者の抱える課題に対応しているかの検証が求められる。よって本論文では、複数の対象者に実施される支援の情報を個別に詳しく把握し、各対象者の属性や生活状況との対応関係をみることで、対象者の特性に応じた支援の実施状況を示すという手順で調査分析を行う。

(2) 調査の対象

福岡県福岡市の特定非営利活動法人「介護賃貸住宅NPOセンター」を調査対象とする。特定非営利活動法人を対象とするのは、社会福祉法人等と比べて設立が容易であり、今後居住支援を始める組織がこの形を取ることが想定されるからである。先行研究⁷⁾では、高齢者の住宅入居を支援する特定非営利活動法人は全国で37団体が確認されているが、これらの中でも先駆的に活動を始めており、また居住支援に特化していることから、表記の団体を選定した。

介護賃貸住宅NPOセンター(以降「NPO」と略記)は、地元不動産会社を母体として2001年に設立された団体である。入居を希望するが拒まれがちな高齢者がいる一方、空家の増加に悩む家主も増えていることから、このミスマッチを解消し双方の問題を解決

* 大阪市立大学都市研究プラザ 博士研究員・博士(工学)
** (特)都市住宅とまちづくり研究会・修士(工学)

Research Fellow, Urban Research Plaza, Osaka City University, Dr. Eng.
NPO for the Urban Housing and Community-Based Development, M. of Eng.

は40代・50代の夫婦である。男性単身世帯が23事例と半数以上を占めるが、70代以上では女性の単身世帯の方が多い。

世帯主の平均年齢は66.7歳、65歳以上の高齢者は27人である。世代別では60代が15人と最も多く、次いで70代が14人で、60～70代で全体の7割を占める。一方で20代の単身女性や40代の夫婦もみられるなど、事情によっては若い世代も対象となっている。

(2) 身体等の状況

65歳以上の世帯主27人のうち、介護認定を受けているのは10人(37%)である。65歳未満での認定は3人で、うち2人は身体障害者の認定も受ける。認定計13人の内訳は、要支援7人、要介護1～2人、要介護2～4人である。うち3人は入居後に身体状況が悪化して認定を受けている。障害者認定は身体4人・知的1人である。

一方、NPOスタッフが把握している身体的問題の記入では、全体の7割近い28人に何らかの問題があるとしており、介護・障害の未認定者でも16人が身体的問題を持つ。内容としては、「脳梗塞の後遺症」「骨折の後遺症」「下肢障害」「両耳難聴」「糖尿病」などが挙げられる。介護・障害が未認定で身体的問題も特にない比較的健康的な対象者は11人で、70代・80代の高齢層が中心である。

(3) 収入

生活保護が主な収入源であるのが25事例で全体の6割を占める。その他では、生活保護と年金が5事例、年金のみが6事例あり、預貯金を使った後に生活保護に移行した場合や、年金と預貯金という組合せもみられる。仕事をして何らかの収入を得ているのは3事例である。生活保護受給32事例のうち、半数の16事例はNPOの支援を受けて入居と同時に生活保護を申請し、受給している。入居前からの受給が14事例、入居後に受給を開始したのが2事例である。

全体の平均収入は12.6万円/月で、最も少ない人は6.5万円/月で年金+預貯金が収入源、最も多い人は23万円/月で年金が収入源である。生活保護を受給している場合の平均額は12万円前後で、年金を主な収入源とする場合はこれより多く16.3万円となっている。

3-2. 入居に至った経緯

(1) 転居の過程

従前の居住場所から直接NPO支援の民間賃貸住宅へ入居した場合と、途中で別の場所に一時的に滞在していた場合とがみられる。

従前の居住場所は民間借家が14事例で一番多い。このうち直接入居しているのは8例で、転居の理由は従前借家の取壊等による立ち退きが3例、体調が悪化し移動に支障があるため階下に転移するのが2例あり、その他では出身地への帰郷、騒音が気になるため転居などがみられる。入院した後に転居しているのが5事例で、入院中に従前住戸を契約解除して退院時に新たに探すものと考えられる。公的借家からの転居は2事例で、理由は帰郷や同居者の死去である。

ホームレス状態からの自立は13事例ある。うち路上等からの直接居宅が6例、体調を崩して病院に入り退院の際に住まいを探す場合が4例で、その他にはNPOが運営する緊急保護施設を経由しての入居、知人宅に身を寄せた後の転居、拘置所から釈放される際の行き先確保などがみられる。刑務所の出所者も3事例あり、病院・施設・知人宅に一時滞在した後に、民間賃貸住宅へと入居している。

親族宅・知人宅からの転出は6事例である。別居し独立して暮らす場合が2例、DV等の問題があり保護施設に一時滞在した場合が2例、退院を機にした独立、及び独立して一旦会社の寮で暮らした

後住まいを探す場合がそれぞれ1例である。この他、従前の居住地は不明だが、病院を退院する際に民間賃貸住宅を探す場合がある。

(2) NPO関与の契機

NPOが関わるきっかけでは、生活保護課、高齢者福祉課、市営住宅課など、行政の紹介が11事例と多い。退院時の病院の相談員やソーシャルワーカーからの相談も10事例ある。このほか、福祉系の団体(支援団体・社会福祉士・施設等)からが5事例、介護事業所の紹介が5事例、不動産店が3事例、ケースワーカーが2事例、地域包括支援センター、民生委員が各1事例である。家族や本人がホームページや市政だよりをみて依頼するケースも3事例あった。

(3) 連帯保証人の設定

前述の通り転貸借方式をとるため、賃貸契約の際に連帯保証人が必要なわけではないが、可能であれば設定するようにしている。

連帯保証人がいないものが28事例で約7割を占める。いる13事例の内訳は、親族8人、知人5人である。知人の場合には、ホームレスの支援団体、拘置所からの釈放に関わった弁護士などがみられる。

3-3. 入居物件の特徴

(1) 物件の概要

NPO事務所がある中央区を中心に、福岡市内に広く分布している。事務所から徒歩圏内の物件は8事例で移動時間は平均5.9分、その他物件への車での移動時間は平均20.2分で最長40分である。特に心配な対象者は徒歩圏内の物件にするなどの配慮がされている。

構造別に建物規模をみると、木造(20事例)は大半が2階建てで総戸数は8戸程、鉄骨造(7事例)は2～4階建てで6～8戸、RC造(14事例)は3～8階建てで14～80戸である。平均築年数は26.4年だが、18年から41年まで幅広く分布している。

入居時点の空室状況について、NPOスタッフの記憶に基づく回答では、空室多いものが17事例、少ないものが23事例とのことであり、入居者の確保に困る物件に集中しているわけではない。同一物件内にNPOが支援する他の住戸があるのは27事例で、既に家主の理解が得られている物件に入居する傾向がみられる。

(2) 住戸の概要

間取りは1K(15事例)、1DK(14事例)が中心で、平均面積は23.05㎡である。高円賃登録基準の25㎡以上の住戸は11事例のみ、15㎡未満の狭い物件も2事例ある。風呂・トイレは1事例で共同の他は全て居室内にある。住戸のある階は1階が23事例で半数以上を占め、アクセスしやすい地上階を選んでいる様子がうかがえる。

バリアフリー対応では、住戸が3階以上の8事例中エレベーター付は5事例で、アクセス面が考慮されている。入居時や入居後に住戸内を改修したのは7事例で、手摺取付や段差解消が介護保険や生活保護の給付で行われている。バリアフリー対応住戸(手摺付き、段差のない床、車椅子が通れる幅の廊下等)は3事例と少ない。

(3) 家賃等

月額家賃の平均は37,049円で、福岡市の生活保護の住宅扶助額上限の37,000円とほぼ同額である。分布をみると、37,000円が18事例と多く、若干低い36,000円及び35,000円を合わせると計30事例となり、全体の73.2%を占める。生活保護受給者が多いため、住宅扶助額に合わせて家賃が設定される、またはそのように家主との交渉が行われる場合が多いという。最安は30,000円(1DK・22㎡、築31年)、最高は49,000円(2DK・33.8㎡、築24年)である。

NPOと入居者との契約で設定される敷金は平均145,878円で、おおよそ家賃の4ヶ月分(平均3.94ヶ月分)である。このうち契約終了後も戻ってこない「敷引」分は家賃2ヶ月分の場合が多い。

4. 居住支援の実態

相談を受けてから物件が決まり入居するまでの「入居前支援」、住まいでの暮らしをサポートする「入居後支援」、何らかの理由で住まいを離れる場合の「退居時支援」の、3つの段階別に整理する。

4-1. 行われる支援の内容

各段階での支援内容は、表2の入居前8/入居後11/退居時7の項目に整理される。主な項目の各事例での実施状況は表1に示す。

(1) 入居前支援

依頼を受けて「A. 相談・面接」が行われ、支援可能かが判断される。親族や元の病院・施設の職員と「B. 関係者協議」がなされ、一人で暮らせるかや支援の仕方が検討される場合もある(6事例)。

「C. 物件選定・案内」では、母体不動産会社の物件データベースや過去に契約済の家主の物件をあたるなどして、候補を選ぶ。以前の居住地や知人宅の近く、通院に便利な地域等の対象者自身の希望も考慮するが、早急な住宅確保が必要な場合には家賃額や身体的問題等の前提条件を踏まえてNPO側で選定が行われる。決定までに検討された物件は平均1.8件で、手間取った例はみられない。

立ち退きで転居する場合は元の管理会社との交渉等の「D. 従前住宅の調整」を行い(3事例)、手すりの取り付け等が必要な場合には「E. 改修支援」が行われる(1事例)。入居と同時に生活保護の申請を行うなどした23事例では「F. 公的手続支援」も行われている。

NPOとオーナー及びNPOと入居者間での「G. 契約手続」が行われて入居に至るが、その際には「H. 引越支援」も30事例で行われている。支援開始から入居までの期間は平均4.9週であり、ほとんどの事例は1ヶ月以内で終了している。

(2) 入居後支援

全員へ実施される「基本的支援」、対象者に合わせて行われる「個別の生活支援」、問題が生じた際の「トラブル対応」、金銭面での対応が必要な人への「金銭管理の支援」の大きく4種類がある。

「a. 定期確認」での安否確認は、乳製品が受け取られていないと業者からNPOに連絡が行く仕組みだが、12事例では本人の希望や

体調の関係で行われていない。行政による電話安否確認や緊急通報装置貸与等の個別の高齢者向け福祉サービスは5事例で導入されている。スタッフによる定期訪問は20事例、電話での定期連絡は4事例で実施され、家賃支払等で定期的に事務所へ来所する人も16事例あり、これらの機会には生活相談も行われる。

「b. 住宅設備等対応」は19事例でみられ、貸主であるNPOのスタッフが訪問して状況を確認した上で、家主や管理会社へ連絡して対応を依頼する。スタッフ自らが簡単な修理を行う場合もある。

「個別の生活支援」は、c:12事例、d:19事例、e:27事例、f:19事例、g:12事例、h:13事例で行われている。必要な場合や希望があった場合に行われるため個人差が大きく、基本的支援以外はほとんどない人もいれば、様々な個別支援を受けている人もみられる。

「i. 生活トラブル対応」がみられるのは10事例で、問題発生リスクはそう大きくはないといえる。近隣とのトラブルで、支援対象者本人が原因ならやめるよう説得、近隣住民が原因ならある程度は許容するよう説明するとともに管理会社等を通じて働きかける。

安否が分からない場合の「j. 緊急的対応」は17事例でみられるが、単に外出してただけなどの場合も多い。実際に問題があったのは、病院へ搬送したのが2事例、室内での転倒への援助が1事例、死亡発見が2事例などである。このような対応を行うため、本人の了解を得た上で全住戸の合鍵をNPOで管理しているという。

「k. 金銭管理の支援」の定期的な対応は7事例で行われている。社会福祉協議会が行う金銭管理のフォローのほか、金銭に関する相談や一時立て替え、銀行での引き出しへの同行などがみられる。

(3) 退去時支援

内容は退居の経緯で異なる。施設への転居(6事例)では、単身居住が難しくなると、親族や病院職員等との「s. 関係者協議」がなされた上で、必要に応じて「o. 転居先の斡旋」や「t. 引越支援」が行われる。親族等による対応も多く、NPOの斡旋は3事例である。

長期入院による契約解除(5事例)では、入院が長引くとなった時点で親族等の関係者またはNPO側から退居の話が出され、賃貸契約やライフラインの解除に係る「p. 退居手続」が行われるほか、必要に応じて部屋の「r. 残存家財の処分」もNPOが行う。

入院後の死亡(4事例)あるいは室内での死亡(2事例)では、住宅に係る債務弁済・原状回復等の「p. 退居手続」や、関係各所へ

表2 入居前・入居後・退居時支援の項目と内容

入居前支援		入居後支援		退居時支援	
項目	内容	項目	内容	項目	内容
A. 相談・面接	・行政担当課、病院、本人等からの相談 ・面接して状況把握、支援可能かを判断	基本的支援	a. 定期確認 ・乳製品の配達による安否確認(週1~2回) ・行政のサービス(電話安否確認、緊急通報システム)の導入	o. 転居先斡旋	・転居先の施設探し、見学の手配・同行 ・契約の支援、連帯保証人の手配・連絡
B. 関係者協議	・関係者との協議で本人の状況を把握 ・訪問看護や金銭管理等が入居後に可能か、事前に関係者と協議	個別の生活支援	b. 住宅設備等対応 ・住宅に付属する設備の不具合やトラブルへの対処(排水不良、風呂・エアコン等故障、雨漏り、扉不具合等)	p. 退居手続	・家賃債務の弁済、原状回復等の賃貸契約に関する対応 ・ライフラインの解約
C. 物件選定・案内	・希望に合う物件を厳選して提示 ・本人や関係者に物件を案内	個別の生活支援	c. 家具・家電対応 ・使い方の説明・設置の手伝い(家具組立て、家電の配線) ・不具合への対処(テレビの受信調整、電球等の交換など)	q. 葬儀の手配	・行政担当部署等への連絡 ・葬儀業者の手配・打合せ、代金支払
D. 従前住宅の調整	・転居前の住宅の退居・解約等の手続の支援(主に立ち退きの場合)	個別の生活支援	d. 生活用品支援 ・家具や生活用品の代理購入、貸し出し、差し入れ、配達(棚、コンロ、ストーブ、布団、食器、蛍光灯、食料品など)	r. 残存家財処分	・死亡時の遺留品、入院時の不要物品の片付けや処分(回収業者の手配等)
E. 改修支援	・身体状況にあわせて手すり等の設置を行うため、家主と協議、業者を手配	個別の生活支援	e. 手続支援 ・公的機関の手続(生活保護、年金、介護認定など)	s. 関係者協議	・親族や病院関係者、生活保護担当との退居決定や転居先に関する協議調整
F. 公的手続支援	・生活保護や年金等の公的手続に関する説明や申請・受理への同行など	個別の生活支援	f. 健康相談・対応 ・体調不良等の相談・病院や介護事業者の紹介 ・通院時の同行・入院時の援助、見舞い	t. 引越支援	・引越業者の紹介、見積りの支援 ・荷物の選別・引越作業の手伝い
G. 契約手続	・家主-NPO-本人との契約	個別の生活支援	g. 関係者協議 ・関係者(親族、介護事業者、ケアマネジャー、ケースワーカー、民生委員、社会福祉協議会など)との連絡調整、会議参加	u. その他	・病院の入院費用の弁済 ・通夜への出席(葬儀等は親族が実施) ・退居までの期間の住戸内の維持管理
H. 引越支援	・生活用品の購入や転居の手続への同行 ・軽荷物の運搬、引越業者の手配など	トラブル対応	h. その他生活支援 ・盗難・紛失物の探索や届出・荷物の送付方法の説明 ・荷物の移動支援、一時預かり・手紙や書類の代読・返信		
		トラブル対応	i. 生活トラブル対応 ・近隣住民とのトラブル(騒音、水漏れ)・豪雨による浸水 ・金銭の紛失・盗難・警察による保護・拘留等		
		トラブル対応	j. 緊急時対応 ・安否確認で異常が見つかった場合、訪問して状況を確認 ・倒れていた場合の病院への搬送、入院等の手配 ・室内で転倒し動けなくなった際の援助・火災発生への対処		
		トラブル対応	k. 金銭管理の支援 ・社会福祉協議会の金銭管理の支援・金銭状況の定期的確認 ・なくなった際の相談や一時立て替え・引き出し等の支援		

(注)相談・依頼を受けてから実際に住戸に入居するまでの期間に行われた対応を「入居前支援」としている。

(注)退居することが決まった時点から実際に退居がなされ部屋が明け渡されるまでの期間に行われた対応を「退居時支援」としている。

の通知、部屋の「r. 残存家財の処分」が行われる。「q. 葬儀の手配」をNPOが行う場合も4事例ある。

「r. 残存家財の処分」は計11事例で行われており、業者を手配し有料で処分を依頼する形である。費用は支援対象者の残金等から充当するが、NPOの持ち出しの場合もある。家具や家電はNPOで回収・保管した上で、他の支援対象者に提供することもある。

4-2. 行われる支援の量

支援に要した時間を項目別に集計したのが図1～3である。入居前支援・入居後支援の個別対応・退居時支援に関しては、支援自体にかかった時間に、住戸訪問等の移動時間も加えた、実働時間を集計している。入居後支援の定期的な対応については、1回あたりの平均時間に実施頻度と支援期間をかけた値を集計している^{注3)}。

(1) 入居前支援

支援の回数は平均6.5回、時間は平均547分である。項目別では、「A. 相談・面接」が平均1.6回・110分、「C. 物件選定・案内」が平均1.0回・95分、「G. 契約手続」が平均1.7回・148分^{注4)}、一般の賃貸住宅契約と同じ対応が回数・時間とも60%以上を占める。

「B. 関係者協議」は平均0.2回・18分と短い、健康上の課題があつて病院関係者等と支援の体制が検討される場合、最長240分と長い。「E. 改修支援」が行われる場合、改修前後の写真撮影、業者打ち合わせ等に240分を要している。「F. 公的手続支援」は、生活保護関係の申請手続や受理の同行で1～2回の支援が行われているものが多い。「H. 入居・引越支援」は平均0.9回・103分で、親族等の支援者がいれば行われぬが、買物同行や荷物の運搬を行う場合は最大580分かかっており、事例による時間の開きが大きい。

(2) 入居後支援

支援の回数及び時間は、支援を実施する期間が長いほど大きくなるため、支援期間1ヶ月当たりの時間を示したのが図2である。

全体の平均は月あたり2.65回・72.7分であり、項目別の内訳は「a. 定期確認」が1.14回・23.8分で最も多く、次いで「k. 金銭管理の支援」0.77回・9.5分であり、定期的な支援活動が中心であることが分かる。個別の支援をみると、回数・時間とも「e. 手続支援・同行」(0.20回・9.3分)、「f. 健康相談・対応」(0.11回・7.6分)、「d. 生活用品支援」(0.11回・6.0分)の3項目が上位を占める。対応1回あたりに要する時間では、「j. 緊急時対応」(77.6分/回)、「f. 健康相談・対応」(68.3分/回)と、健康や安全に関するものが長い。

支援の回数は0.2～16.0回/月、時間は1.7～276.4分/月と幅広く分布しており、個人による差が大きい。回数及び時間の値が大きい事例17, 37, 40等では、「k. 金銭管理の支援」が大きな割合を占めているが、その他の個別支援でも該当する項目が多くみられており、総合的な支援がなされている様子がうかがえる。一方で回数・時間が短い事例は、「a. 定期確認」が中心となっている。

支援継続事例と終了事例の平均値を比較すると、回数は2.52回/月と2.80回/月でそう変わらないが、時間は61.09分/月と84.99分/月で終了事例が1.4倍となっている。支援項目別では、「b. 住宅設備等対応」(5.4倍)「i. 生活トラブル対応」(3.1倍)など、長く住み続ける間に必要となる対応の他、「j. 緊急時対応」(9.8倍)「f. 健康相談・対応」(2.8倍)に要する時間が終了事例で長くなっており、健康面での課題が生じたため退居に至った様子がうかがえる。逆に支援継続事例の時間が長い項目には、「d. 生活用品支援」「e. 手

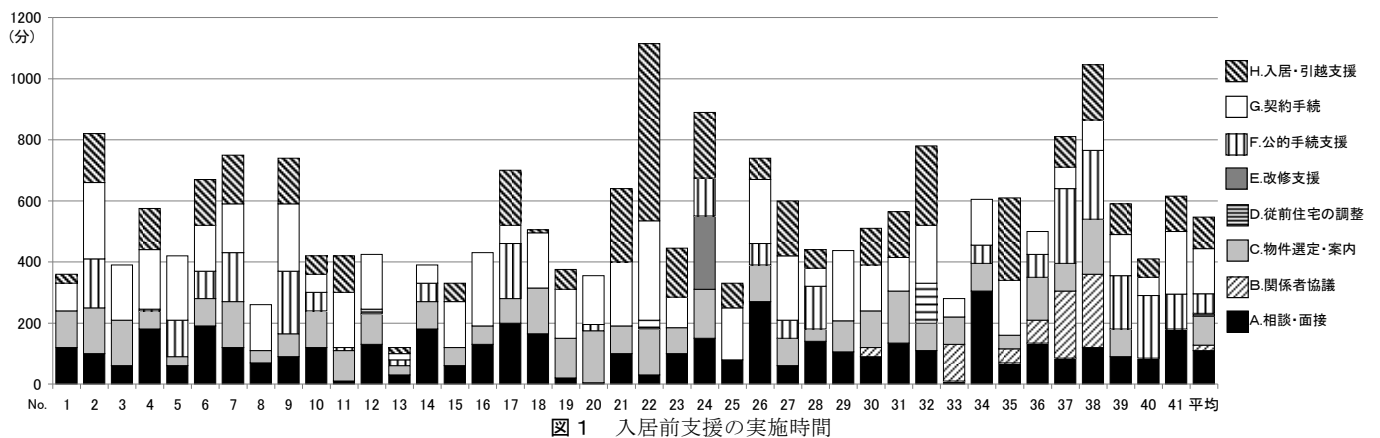


図1 入居前支援の実施時間

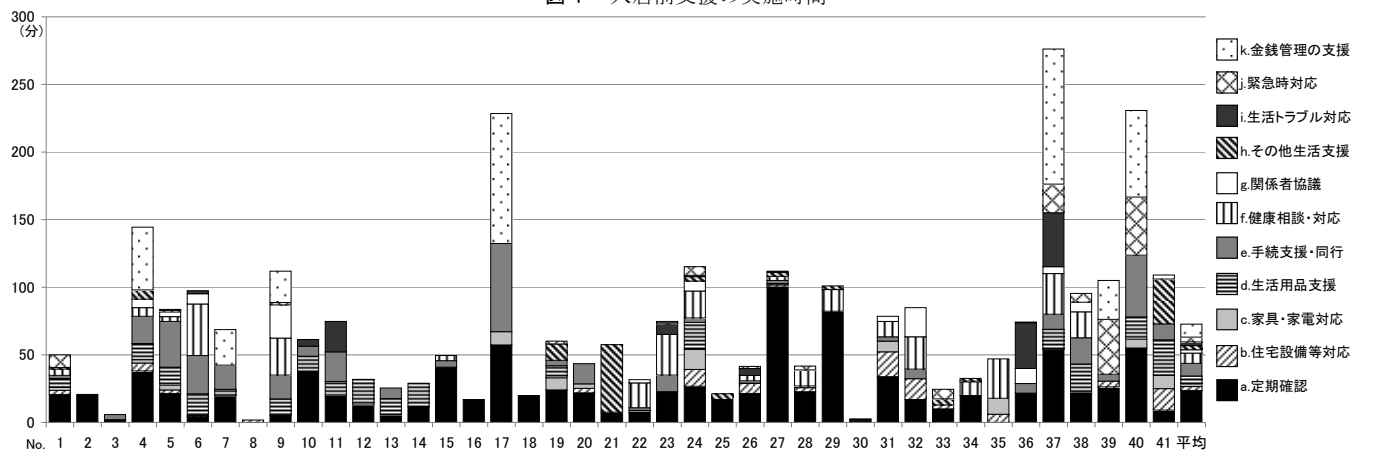


図2 入居後支援の1月あたりの実施時間

続支援・同行」があり、入居直後のまだ生活に慣れない段階で対応が求められるが、徐々に必要度は下がるものといえる。

入居後支援で特に重要な「j.緊急時対応」を詳しくみると、対応がなされた17事例での平均対応回数は1.38回であり、ほとんどの場合は1回で済んでいる。これは、単なる外出等で安否が確認出来なかった場合であれば以降は事前に連絡しておくよう説明、異常を発見した場合にはその後に入院や施設等への転居が行われることが多いためであり、問題が繰り返し発生することは防がれている。

(3) 退居時支援

支援の回数は平均5.7回、時間は平均573分であるが^{注4)}、退居の理由や状況によって項目・回数・時間は異なる。回数・時間とも大きいのは「長期入院による契約解除」(平均7.2回・779分)で、次いで「病院での死亡」(6.8回・659分)、「施設への転居」(6.3回・607分)であり、「室内での死亡」(3.0回・400分)が最も少ない。退居までに一定の期間がある場合は、複数回に渡って「s.関係者協議」や「p.退去手続」が行われるのに対して、突然の死亡の場合は短期間に対処がなされるためである。

退居に際して、主に親族等が対応する場合にはNPOによる支援は総じて少ないが、そのような支援者がいない場合の支援時間・回数は大きくなる。施設への転居で、NPOが転居先探しから荷物の搬送までを全般的に担う場合(事例38)は、計12回・1470分と多くの時間が費やされている。入院後に死亡に至った事例でも、入院時の支援から病院との協議、死亡時の葬儀の手配等まで行っているもの(事例22)では、計16回・1310分の支援が行われている。

5. 居住支援事例の類型

5-1. 支援内容による類型化

(1) 入居前・入居後支援のパターン

全事例でみられる「入居前支援」及び「入居後支援」の内容に基づいて、NPOによる支援の行われ方を整理する。

入居前支援は「相談・物件選定・契約」が基本の内容であるが、

病院や施設の職員、親族や知人等が関わる場合には、NPOとの「協議」や、これら主体による「引越」等への協力も行われており、関係する他主体の存在がNPOの活動内容に影響する面がみられる。

入居後支援では、「安否確認」等の基本部分以外を対象者の状況に応じて行われ、必要な時に「個別の生活支援」等を行うほか、「金銭管理」等のより細かい対応を行う場合もある。ここでも親族や介護職員等が関わればNPOの支援は不要な場合もあり、対象者の支援の必要度と関係主体の存在が活動内容を規定するといえる。

このように考えれば、支援実施のパターンは表3に示すように、入居前：A, Bの2種類、入居後：a～dの4種類で整理出来よう。

(2) 類型別の傾向と特徴

各事例が上記の支援パターンのどれに該当するかを判断し、入居前・入居後のパターンの組合せから、事例を次の5類型に整理した。各類型での特徴的な事例の概要を表4に示す。なお退居時支援までの情報を示すため、ここでは支援終了事例から選定している。

①基本的支援が中心の事例(9事例)

入居後支援がパターンaのもので、入居直後は個別の生活支援が一定程度行われるが、その後は基本的支援が中心の事例である。入居後支援の実施期間は平均12.1ヶ月で、近年の入居が多い。そのため「j.緊急時対応」は1事例のみ、支援終了も1事例だけである。比較的安定した居住が行われている類型といえるが、期間がまだ短いため支援の必要性が顕在化していない面があるとも考えられる。

例示した事例31は、東京から郷里に戻る際の物件探しを中心にNPOの支援を求めたものである。入居直後に「d.生活用品支援」や「e.手続支援・同行」はあるが、その後は台風被害による「b.住宅設備等対応」のみである。2007年5月の「j.緊急時対応」までは個別支援はみられず、入居後支援の必要性は低かったといえる。

②個別の生活支援が行われる事例(12事例)

入居前はパターンA、入居後はパターンbのものであり、入居後の個別の生活支援が比較的多く行われている。入居後支援の実施期間は平均31.3ヶ月で、5類型の中で最も長い。個別支援では「d.生活用品支援」や「e.手続支援・同行」が中心である。退居に至ったものが8事例あり、理由は入院が2事例、施設転居が2事例、入院後の死亡が4事例である。そのため、体調悪化に関する相談や入院等に関連する「f.健康相談・対応」の対応が多い。

事例27は、火事で失った住まいを早急に確保するための依頼で、入居時に家具や食器等の提供を受けた後も、個別の生活支援を定期的に受けている。定期訪問のほか事務所への来所も多く、「a.定期確認」の割合が高い。入院関連の「j.緊急時対応」と「f.健康相談・対応」も行われ、死亡後の対処までが一貫して行われている。

③他主体協議を経て個別支援が行われる事例(5事例)

入居前はパターンB、入居後はパターンbのもので、従前にいた病院等の職員との協議を経て入居し、その後も一定の関係を持ちながらNPOの個別支援が行われている。入居後支援の実施期間は平均22.4ヶ月で、全て支援終了事例である。様々な個別支援が行われているほか、入院や施設への転居では「f.健康相談・対応」が、家賃滞納による契約解除では「h.その他の生活支援」に該当する金銭面に関する相談・確認など、退居理由に応じた支援がみられる。

事例38は、健康面から退院後は施設が望ましかったが、本人の希望でアパートに入居した。そのため、病院等関係者との協議を複数

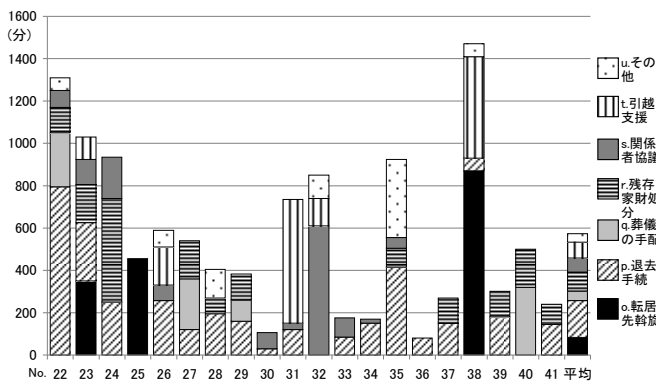


図3 退居時支援の実施時間

表3 入居前・入居後にみられる支援のパターン

入居後支援 入居前支援	入居後支援			
	a 安否確認等の基本的支援のみ	b aに加えて必要な時に個別の生活支援等も実施	c bに加えて金銭管理等も含めて細かく支援	d 個別の支援は主に他主体が実施
A NPOが入居までの手順全体を支援	6件 (2,13,14,15,21,31)	12件 類型② (1,5,6,19,22,23,26,27,28,29,32,35)	5件 (4,9,17,39,40)	1件 (12) 類型⑤
B NPOと他主体が協議・協力しながら支援	3件 類型① (10,11,18)	5件 類型③ (24,25,36,38,41)	2件 類型④ (7,37)	7件 (3,8,16,20,30,33,34)

回経ており、入居後も「g. 関係者協議」がみられる。個別の生活支援が幅広くみられるほか、「j. 緊急時対応」と「f. 健康相談・対応」が頻繁に行われており、独居が困難になったため退居に至っている。

④金銭管理も含めたきめ細かい個別支援を行う事例（7事例）

入居後支援がパターンcのもので、生活面の支援に加えて、社会福祉協議会等と連携した形での金銭面の支援が行われている。入居後支援の実施期間は平均9.7ヶ月で全類型中最も短い、入居の直後のみならず、その後も「c. 家具・家電対応」や「e. 手続支援・同行」が行われており、継続的な支援を要している。「i. 生活トラブル対応」もみられるなど、対応の回数も多い。「j. 緊急時対応」は3事例でみられ、うち2例は居室で死亡が発見されている。

事例40は、路上生活から直接アパートに移っており、入居前の生活保護に関する「F. 公的手続支援」から、入居後支援での口座引き出し代行等の定期的な「k. 金銭管理の支援」、年金や税金に関する「e. 手続支援・同行」といった、金銭に関係する対応が多い。

⑤他主体による支援が中心である事例（8事例）

入居後支援がパターンdのもので、親族・知人や介護保険のヘル

パー等が関わっているため、NPOの対応は基本的支援のみである。入居後支援の実施期間は平均17.3ヶ月と長い、期間が長いからといってNPOの支援が増えた様子はみられない。支援終了事例は3事例で、うち2事例は親族が探した施設への転居、1事例はNPOの支援が不要との判断で家主との直接契約に移行したものである。

例示した事例30は、従前住宅での生活が困難と考えた親族からの相談であり、親族も含めて入居物件を決めている。入居後は親族の定期的な訪問が行われており、NPOの「a. 定期確認」は少ない。「j. 緊急時対応」があったことから親族とNPOが協議して退居を決め、移る有料老人ホームは親族が探す形で退居に至っている。

5-2. 類型間の比較

(1) 支援事例の状況と類型との関係

事例の状況を示す主な内容を類型別に集計したのが表5である。世帯構成では、夫婦は基本的支援中心の類型①と他主体支援中心の類型⑤であり、夫婦の助け合いで支援がさほど必要となっていない様子がうかがえる。世帯主の年齢で類型③の平均年齢が低い、20代の1名を除けば平均66.25歳で他と変わらない。入居後の個別

表4 各類型での特徴的な支援終了事例の概要

類型	①基本的支援中心[9件]	②個別の生活支援[12件]	③他主体協議を伴った支援[5件]	④金銭管理も含む個別支援[7件]	⑤他主体の支援中心[8件]		
該当事例	2, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 21, 31	1, 5, 6, 19, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 32, 35	24, 25, 36, 38, 41	4, 7, 9, 17, 37, 39, 40	3, 8, 12, 16, 20, 30, 33, 34		
例示事例	事例31	事例27	事例38	事例40	事例30		
支援対象者	属性	単身男性・70代後半	単身男性・60代前半	単身男性・60代前半	単身女性・70代後半		
	収入	15万円/月(仕事+年金)	11.2万円/月(生活保護)	11.3万円/月(生活保護+年金)	11.3万円/月(生活保護)	6.5万円/月(年金+預貯金)	
入居前支援	介護認定	未認定	未認定	未認定	未認定		
	体弱等	耳が遠い程度	未認定	糖尿病で脳梗塞、左足指切断(杖歩行)	未認定(後に認定を受ける)		
入居後支援	従前の住まい	公的借家(東京都)	民間借家(福岡市)	民間借家(福岡市)	ホームレス(佐賀市・福岡市等)		
	転居の理由	九州出身で郷土での暮らしを希望。息子も福岡居住	従前の住まいが火事となり焼け出される。生活保護申請に当たり、住宅を探すため相談	退院後の住まい探し。健康面からは施設が望ましいが、本人がアパート居住を強く希望	仕事先の寮や駅周辺で寝泊まりをしていたが、生活保護の集団申請に伴って部屋を探さ	住居2階で急な階段あり、体調悪いがエアコン設置も不可であるため	
	支援の経緯	相談を受けた市役所が紹介	ケースワーカーからの紹介	ケースワーカーからの紹介	不動産店からの連絡	入院先の病院を通じた家族の相談	
	支援の過程	2004.7 [A. 相談・面接]	2004.1 [A. 相談・面接]	2008.6 [A. 相談・面接、C. 物件選定・案内]	2009.3 [A. 相談・面接]	2004.8 [A. 相談・面接]	
		本人と電話相談(15)	経緯や身体状況等を確認(60)	病院で面談後に物件を案内(300)	不動産店を訪問、物件をみて決める	親族も含めて病院で面談(90)	
	年月	2004.8 [A. 相談・面接]	2004.1 [C. 物件選定・案内]	2008.7 [B. 関係者協議]	2008.7 [C. 物件選定・案内]	2004.9 [C. 物件選定・案内]	
	内容	本人来訪、面談し希望等を聞く(120)	物件2件を案内して決定(90)	病院等関係者のカンファレンスに参加し、入居後の介護等を検討(120)	面談を実施(40)	事務所の近隣物件を案内、入居を希望(120)	
		2004.9 [C. 物件選定・案内]	2004.2 [F. 公的手続支援、H. 入居・引越支援]	2008.8 [G. 契約手続、H. 入居・引越支援]	2009.3 [F. 公的手続支援、G. 契約手続]	2004.9 [G. 契約手続、H. 入居・引越支援]	
	建物	木造平屋建 1970年建設	木造2階建 1985年建設	R C造7階建 1991年建設	木造2階建 1977年建設	木造2階建 1978年建設	
	立地	事務所から車で40分	事務所から車で20分	事務所から車で30分	事務所から徒歩20分	事務所から徒歩5分	
住戸	建物1階 2DK44.5㎡	建物1階 1DK22.0㎡	建物5階 1K20.9㎡	建物1階 1K20㎡	建物1階 1DK18.6㎡		
家賃	4万円/月	3.6万円/月	3.7万円/月	3.4万円/月	3.5万円/月		
敷金	16万円	11.4万円	14.8万円	17万円	14万円		
保証人	息子	なし	なし	なし	妹		
基本支援	安否確認	乳製品配達	乳製品配達	なし(体調の都合により)	乳製品配達		
	訪問等	定期訪問: 月1回程	定期訪問: 月1回程	定期訪問: 月1回程	定期訪問: 月1回	なし(事務所の前を頻りに通るので、その際に状況確認)	
金銭管理	なし	なし	なし	あり(必要時に口座引き出しを代行)	なし		
他の定期的支援	特になし	特になし	公共料金支払い同行	特になし	特になし		
NPO以外の支援	息子が時々訪問	特になし	ケアマネジャー、ヘルパー、ケースワーカー	特になし	妹が毎週訪問		
入居後支援	主な個別支援	2004.9 [e. 手続支援・同行] 家賃自動決済のため、銀行に同行(120)	2005.6 [a. 定期確認] 未払で解約となった火災保険を再契約(50)	2008.8 [d. 生活用品支援] 生活用品を入手し配達(90)	2009.3 [d. 生活用品支援] 冷蔵庫・食材等の買物に同行(70)	2004.11 [b. 住宅設備等対応] 風呂の調子が悪いとの連絡、確認(12)	
	年月	2004.12 [d. 生活用品支援]	2006.2 [a. 定期確認]	2008.8 [e. 手続支援・同行]	2009.4 [k. 金銭管理支援]	2006.7 [b. 住宅設備等対応]	
	内容	要望のあった浴室用品を購入して配達(120)	金銭が盗まれたとの相談に乗る(30)	生活保護関係の書類を区役所に提出(60)	生活保護費の受領に同行、銀行口座の開設と公共料金口座引落しの手続を手伝う(240)	深夜に訪問要請の電話、押入床の修理の件。管理会社に対応依頼(22)	2006.12 [i. 生活トラブル対応]
		2005.5 [b. 住宅設備等対応]	2006.3 [b. 住宅設備等対応]	2008.8 [b. 住宅設備等対応]	2009.6 [e. 手続支援・同行]	T Vの音量が大きいとの上階住人からのクレーム、音を小さくするよう本人に依頼(12)	2008.7 [j. 緊急時対応]
	浴室の修理を本人と共に(180)	玄関のドアが故障、訪問して修理(85)	ブレーカーが落ちるとの相談、電力会社に容量アップを依頼(90)	2008.12 [d. 生活用品支援]	2009.6 [e. 手続支援・同行]	2008.7 [j. 緊急時対応]	
	2006.9-10 [b. 住宅設備等対応]	2006.6 [h. その他支援]	2008.12 [d. 生活用品支援]	2009.12 [d. 生活用品支援]	2009.7 [e. 手続支援・同行]	2008.7 [j. 緊急時対応]	
	台風被害をチェックし、修理業者に依頼(235)	仕事道具の運搬を手伝い(35; 以降も年に4~5回対応)	2009.1 [j. 緊急時対応]	2009.1 [j. 緊急時対応]	元居住地より住民税の督促通知が届き、役所に電話で相談して分割払いとする(30)	2008.7 [j. 緊急時対応]	
	2007.5 [f. 健康相談・対応]	2006.6 [i. 生活トラブル対応]	2009.1 [g. 関係者協議]	2009.1 [g. 関係者協議]	2009.9 [c. 家電・家電対応]	2008.7 [j. 緊急時対応]	
	隣人が異変に気づいて救急車を手配、連絡を受けて病院を訪問し、親族にも連絡(275)	2007.2 [h. その他支援]	2009.1 [g. 関係者協議]	2009.1 [g. 関係者協議]	テレビの受信状況を調節(45)	2008.7 [j. 緊急時対応]	
	2007.5 [g. 関係者協議]	生活保護の受給条件、生活態度に助言(60)	2009.1 [g. 関係者協議]	2009.1 [g. 関係者協議]	2009.10 [j. 緊急時対応]	2008.7 [j. 緊急時対応]	
親族と今後の対応を相談。しばらく戻れないため電気・ガス・水道の停止手続を行う(135)	2008.9 [j. 緊急時対応]	2009.1 [g. 関係者協議]	2009.1 [g. 関係者協議]	アパート隣室の住人が異常を発見し、管理会社経由で連絡。訪問して部屋での死亡を確認。警察に届けて本人確認等の手続を行う。遗体安置を葬儀社に依頼(300)	2008.7 [j. 緊急時対応]		
退居の理由	体調が悪化し長期に入院	入院後に病院で死亡	体調悪化により施設転居	室内での死亡	認知症のため一人暮らしが困難		
退去後の住まい	病院(退院後は東京に戻る)	死亡	高齢者専用賃貸住宅(福岡市)	-	有料老人ホーム		
主な支援	2007.8 [s. 関係者協議]	2008.10 [q. 葬儀の手配]	2009.7 [o. 葬儀の手配]	2009.10 [q. 葬儀の手配]	2008.7 [s. 関係者協議]		
年月	親族と相談し、自宅に帰れる見込みがないため退居を決定(30)	2008.11 [r. 残存家財処分]	退院後のアパート居住が困難なことから施設転居を提案(90)	2009.10 [q. 葬儀の手配]	親族と相談、老人ホームを探すこととし、その間の対応を検討(45)		
内容	2007.8 [t. 引越支援]	親族に連絡して遺骨引取を依頼。残された遺留品を処分(180)	2009.8-9 [o. 転居先検討]	2009.10 [p. 退居手続]	2008.8 [p. 退居手続]		
	引越の見積、搬出等の立合い(585)	2008.11 [p. 退居手続]	施設探し、関係者との協議(250)	2009.10 [r. 残存家財処分]	入所先を決めたとの連絡受け、退居手続(30)		
生活保護・介護保険の解除、原状回復手続(120)	2008.11 [p. 退居手続]	生活保護・介護保険の解除、原状回復手続(120)	引越の見積・依頼、契約支援(1010)	2009.10 [r. 残存家財処分]			

支援がある類型②、金銭管理も含む類型④は、平均年齢が70歳近く、年齢が高いほど支援の必要度が増すと解釈できる。介護/障害の認定では、要介護及び身体障害認定の者が類型⑤に多く、ヘルパー等が関わる場合はNPOの関与が少ないといえる。

収入をみると、金額によるタイプの違いはあまりみられない。主な収入源では、支援度の比較的低い類型①や②で年金や仕事が含まれる場合が多く、支援度の高い類型③や④では生活保護のみの割合が高く、生活保護受給者の方が支援を要する傾向も見受けられる。

従前居住場所では、金銭管理を含む類型④でホームレスや刑余者が多いが、支援度の低い類型①でもホームレスは5事例あり、個人の状況で支援の必要度は異なると考えられる。転居理由をあわせてみると、民間借家からの立退き等で緊急に住まいが必要な場合、親族宅等からの別居で頼れる人がいない場合は、入居前から入居後まで一貫してNPOに支援を受ける類型②である。階下移転の5事例はいずれも類型⑤で、希望の住戸を探すため入居前支援のみを受けたとみられる。一方支援度の高い類型③や④では、病院に一時滞在した後の退院や施設からの独立の割合が高い。保証人では、親族の場合は生活支援も親族が主に行う類型⑤の割合が高い。知人の場合はNPOが個別支援を行う類型③及び④のみであり、保証人の役割は引き受けるが、その後の支援には関与しない様子うかがえる。

(2) 支援の回数・時間と類型との関係

類型・段階別の平均支援時間を集計したのが図4～6である。

1) 入居前支援

病院等との「B.関係者協議」や「E.改修支援」等の入居前の調整に時間を要する類型③(平均7.4回・676分)や、生活保護等の「F.公的手続支援」を行う類型④(7.1回・654分)は、支援の回数・時間とも大きい。一方、入居後支援が少ない類型①は入居前支援も5.7回・468分と小さい。他主体支援が中心の類型⑤は6.0回・407分とさらに小さく、特に「H.入居・引越支援」はわずか0.1回・

15分であり、支援を親族等が行っている様子うかがえる。

2) 入居後支援

類型①は、1月あたり平均1.45回・50.7分の支援のうち、「a.定期確認」が1.12回・25.4分と多くを占める。個別の生活支援は少ないが、支援1回あたりに要する時間は、「b.住宅設備等対応」107.5分/回、「c.家具・家電対応」135.0分/回、「f.健康相談・対応」106.3分/分など、他の類型に比べて長くなっており、どうしても必要な場合のみ依頼して時間をかけた対応を受けているとみられる。

類型②は、「a.定期確認」が2.11回で類型①の倍近く、「f.健康相談・対応」も0.16回で①の4倍であり、この結果全体で2.59回・69.0分と支援量が大きい。一方で個別の生活支援の実施時間は①より大幅に短く、1回あたりの時間は「b.住宅設備等対応」で52.0分/回、「c.家具・家電対応」で31.4分/回など①より大幅に短く、時間を要さない軽微な内容でも支援を受けていると考えられる。

類型③での支援の合計は平均1.96回・86.8分、「a.定期確認」は1.14回・22.6分で類型①と同程度だが、「c.家具・家電対応」が2.0回・8.1分、「d.生活用品支援」が0.14回・14.0分、「g.関係者協議」が1.8回・5.4分など、個別の生活支援が多い。1回あたりの時間は「b.住宅設備等対応」で90.6分/回、cで91.0分/回など、①と同様に長く、実施回数も多いため全体の支援量が大きい。

類型④での支援は計4.75回・137.4分と最も大きい。「e.手続支援・同行」(0.37回・19.8分)、「j.緊急時対応」(0.09回・13.8分)、「k.金銭管理の支援」(3.04回・42.2分)が、他の類型に比べて大幅に多いのが特徴である。ただし、上記項目以外の1回あたりの時間は総じて短く、「b.住宅設備等対応」は21.3分/回、「c.家具・家電対応」は23.0分/回で、類型①や③の4分の1程度、類型②と比べても小さく、軽微な支援を数多く受けているといえる。

類型⑤の支援は平均0.71回・13.3分と最も少ない。支援1回あたりの時間も、「b.住宅設備等対応」で19.4分/回、「c.家具・家電対応」で11.0分/回、「f.健康相談・対応」で30.0分/回など、他の類型と比べてかなり小さく、親族等の対応でNPOの支援を必要としないのとあわせて、支援の必要性自体も小さいとみられる。

3) 退居時支援

他主体支援が中心の類型⑤は、退居時支援も親族等が行うため、NPOの対応は「s.関係者協議」と「p.退居手続」のみで、回数・時間とも小さい。類型①は該当1事例のため除けば、その他は類型の違いよりも個々の退居理由による要因が大きいと考えられる。

表5 類型別にみた支援事例の状況

類型	世帯構成		世帯主年齢平均	介護/障害の認定			収入平均	主な収入源					従前居住場所			一時滞在		保証人						
	単身	夫婦		未認定	要支援	要介護		障害	生活保護	生保+年金等	年金のみ	年金+その他	仕事	民間借家	公的借家	親族知人宅	ホームレス	刑務所	その他	なし	入院施設	その他	親族	知人
①	8	1	66.0	8	1		12.8	5	2	1	1	1	2	5	1			6	3			2	7	
②	12		69.8	8	2	1	13.6	6	2	3		1	5	4	2	1		7	1	3	2	3	7	
③	5		57.2	2	2	1	11.6	4	2	1		2	1	2				2	1	2		2	3	
④	7		68.9	6		1	12.0	5		2				4	1	2		1	4	2				7
⑤	6	2	66.6	3		3	11.9	6	1	1		1	6	1		1		4	4			4	4	

(世帯主年齢は歳、収入は万円/月、それ以外は事例数)

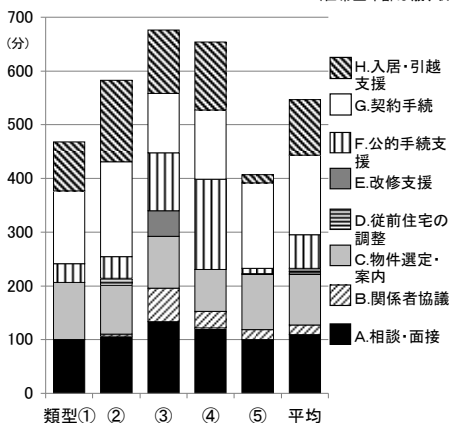


図4 入居前支援の実施時間(類型別)

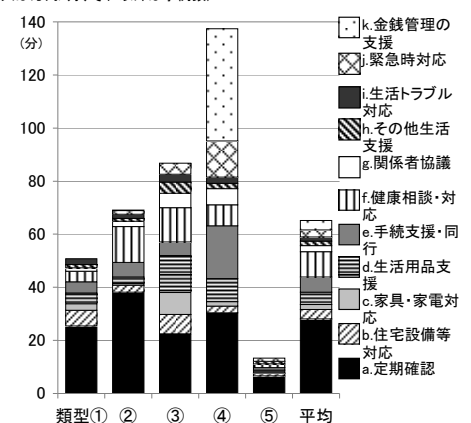


図5 入居後支援の1月あたり実施時間(類型別)

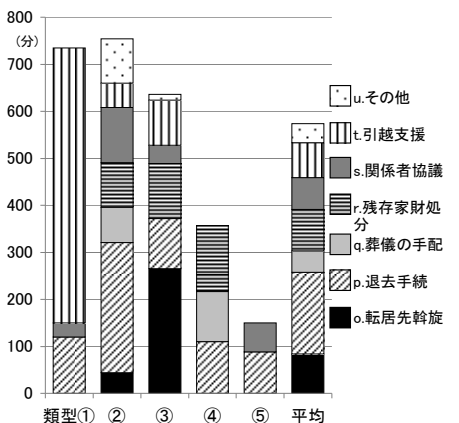


図6 退居時支援の実施時間(類型別)

類型②は終了事例8件中4件が「病院での死亡」のため、病院に係る「s. 関係者協議」が平均1.3回・117分と大きい。「p. 退居手続」も3.1回・277分と大きい。入院中に契約解除を検討した後死亡に至った場合もあって契約関係の対応が多い。類型③では「施設への転居」が5件中2件で他より割合が高く、類型⑤のように他主体の対応がないため、「o. 転居先斡旋」が2.2回・265分と大きい。類型④は3件中2件が「居室内での死亡」で、「o. 転居先斡旋」や段階的な「p. 退居手続」が不要のため、回数・時間は小さい。一方で「r. 残存家財処分」が1.3回、「q. 葬儀の手配」が107分と最も大きく、NPOが最後まで面倒をみている様子がうかがえる。

6. まとめ

6-1. 居住支援の特徴

以上の内容を概括し、事例にみられた居住支援の特徴をまとめる。

- ・支援の必要度合は、対象者の年齢及び身体状況、転居の経緯や理由、NPO以外の関与主体の存在、によって主に規定される。
- ・入居前支援は一般の入居と同様の対応・手順に基づいており、入居者の状況に合った物件を提供している。あわせて対象者の特性に応じて手続や引越の追加支援がなされる。
- ・入居後支援は内容と回数及び時間の個人差が大きく、定期確認のみで十分な人から、必要な際に個別の支援を行う人、生活支援を継続的に行う人まで様々であり、個々の状況に合った支援が行われる。トラブル対応が必要な場合はそう多くはなく、命に関わる問題は定期確認等の事前の対応でおおよそ回避されている。
- ・退居時支援は、施設転居／長期入院／死亡等の理由で異なっており、死亡等の緊急的な対応の場合や親族等の関与がない場合にはNPOが最後まで面倒をみる人が多い。

6-2. 居住支援の効果

事例でのNPOの役割と支援の効果として、次の点が挙げられる。

- ・賃貸契約の円滑化：転賃の形をとることで家主の実際的かつ心理的な負担を軽減し、入居者が希望物件に入りやすくなっている。
- ・適切な物件の選定：不動産仲介の知識と経験を持つため、対象者の状況に合わせた的確な物件を短期間で選定できる。
- ・安心の確保：入居後の定期確認により緊急時の不安を抑えるとともに、NPOスタッフが定期的に会うことで居住者に安心感を与える。トラブルの発生も未然に防ぐことが出来る。
- ・住宅管理の領域拡大：住宅の付帯設備のみならず、家電・家具や生活用品についても高齢者等の実態に合わせて管理の領域を拡大して対応することで、住まいでの生活が円滑に送れている。
- ・親族や地域が果たす役割の代替：身寄りがなく地域との関係も薄い単身者に対して、定期確認や生活相談等を行い、従来は親族や地域住民が担ってきた役割を代替している。
- ・福祉機能の補完：介護保険等の公的支援が入るまでの部分、及び公的な個別の仕組みでは十分対応しきれない部分を埋めている。

6-3. 支援を行う上での課題と対応

このような活動を実施する際の課題として次の点を指摘できる。

- ・活動量の増大：対象者総数は年々増加しており、また現在の対象者が年をとれば、入居後支援のニーズはより高まり、退居時支援での入院・転居等の対応も増える。よって活動の総量は今後ますます増大すると予想されるが、専従職員の人数は限られている。

- ・活動資金の確保：困窮者が多く受益者負担は難しいため、人件費や経費の多くは母体不動産会社が負担するが、社会貢献として供出しうる資源には限界がある。また、退居時支援の債務弁済や現状回復等で敷金では足りず持ち出しで対処する場合もあり、資金に余裕がなくなり活動が立ちゆかなくなる危険性も出てくる。

現在の支援活動を継続し、さらなる支援対象者を受け入れていくためには、またこのような支援のやり方を社会的に普及させていく上では、上記の課題をクリアして活動を持続可能にする仕組みが検討されなければならない。その際には、支援における他主体との役割分担や、公的な制度との連携など、支援を行う団体の活動を社会的なシステムの中で位置づけて支えることが必要と思われる。

本調査は(財)高齢者住宅財団及び(財)ハウジングアンドコミュニティ財団が設置した居住支援活動研究会の活動の一部として実施したものである。調査の実施に際しては、NPO関係者及び同研究会の参加者に多くのご協力をいただいた。ここに感謝の意を表す。

注

- 注1) NPOと入居者の契約では、元の住宅の家賃に入居後の支援を行う費用として5千円程度を上乗せした額を、家賃として支払う形となる。行政の高齢者向け福祉サービス等を使う場合は、必要に応じて別途実費を払う。
- 注2) 入居者が退居する時点でNPOと家主の契約も解除となるようにしており、NPO側に空家発生による損失が生じないようにしている。
- 注3) 毎月行われる a. 定期確認(定期訪問/電話連絡/当人来所) や k. 金銭管理の支援は、活動を個別に記録するのが難しいため、特徴的な数回分の対応時間・内容・実施場所と、実施の頻度(回/月)を聞いた上で、内容別の平均対応時間を計算し、これに頻度と支援期間をかけて合計時間を算出している。事例別の時間情報が得られなかったものでは、事例全体の内容別の平均対応時間の値を用いて推計している。なお、a. 定期確認の「当人の事務所への来所」と事務所での k. 金銭管理の支援は同時に行われる場合が多いため、回数は一方のみを集計、時間は按分して集計している。
- 注4) 入居前支援の「C. 物件選定」「G. 契約手続」や退居時支援の「p. 退居手続」は全事例で行われるはずだが、物件を決めた上で支援を依頼した場合や、他の対応と同時に行われた場合には、計上されないこともある。

参考文献

- 1) 米野史健・三井所隆史・新井信幸・森永良丙：住宅困窮者のための民間賃貸住宅に関する居住支援の概況—地方公共団体の施策及び民間非営利組織の活動に着目して、日本建築学会計画系論文集第629号, pp. 1579-1584, 2008. 7
- 2) 内海麻利・小林延秀・小林重敬：川崎市居住支援制度に関する考察—入居保証システムに着目して、都市住宅学 No. 31, pp. 27-32, 2000. 10
- 3) 古山周太郎・真下慶太・木村直紀・土肥真人：障害者の居住支援制度の現状と課題に関する研究—東京都の基礎自治体における居住支援制度への協力不動産店の実態と意識より、日本建築学会計画系論文集第645号, pp. 2465-2471, 2009. 11
- 4) 新井信之・内山範夫・佐藤哲朗他：精神障害者の賃貸アパート契約に至る現状と支援の課題、順天堂大学医療看護学部医療看護研究第3巻1号, pp. 9-140, 2007. 3
- 5) 小坂橋恵美子・沖田富美子：下肢障害のある人の転居行動からとらえた住宅ニーズの分析、日本家政学会誌 Vol. 59 No. 8, pp. 631-637, 2008. 8
- 6) 五十嵐敦子・西野聖子・新井信幸・米野史健・古山周太郎：民間賃貸住宅における精神障害者を対象とした居住支援の実態と課題—川崎市における民間非営利団体の支援事例を通して、日本建築学会第4回住宅系研究報告論文集, pp. 317-322, 2009. 12
- 7) 米野史健：住宅に関連した活動を行う特定非営利活動法人の概況—認証団体の定款等における目的及び事業の記載内容の分析、日本建築学会計画系論文集第625号, pp. 649-653, 2008. 3