

**地域共生社会づくりのための
「住まい支援システム」構築に関する
調査研究事業**

**令和5年度北九州市における
「住まい支援システム」モデル実施
活動報告（中間まとめ）**

令和5年11月9日

特定非営利活動法人 抱樸

「住まい支援システム」モデル事業説明

北九州市における活動報告

事例紹介

【背景・目的】

- ・近年、孤立・孤独を背景として、複合的な課題を抱える生活困窮者等への対応が課題となっている。
- ・社会構造の変化により単身世帯が増加する中で、「住まい」に課題を抱える独居の生活困窮者や高齢者が増えている。
- ・コロナ禍において生活困窮者自立支援事業の「一時生活支援事業」の申請が大幅に増加するなど、世代に関わらず「住まい」に課題を抱える対象者がいることが顕在化した。
- ・2040年に向けて「団塊ジュニア世代」がこれらの領域に入ることから、独居高齢者の増加が予測される。

今現在、独居困窮者・
高齢者が増加

全世代において「住まいの問題」を
抱える対象者の存在

コロナ禍における「住まい」の課題の
顕在化

近い将来、独居困窮者・
高齢者がさらに増加

単に「住む場所」を提供するだけでなく、行政の関係部局・不動産事業者等が連携し、
「社会とつながりながら、安心して生活を営むことのできる住まい」の提供が必要

「住まい支援システム」の必要性

住まいに課題を抱える者が、個々の状況に応じ必要な見守り等地域との関わりを持ちながら
地域の中で安心して暮らしていけるような「地域とつながりのある住まい」を確保する仕組み

2022年度に5都市にて「住まい支援システム」モデル事業・調査研究を実施
(宮城県岩沼市、石川県輪島市、神奈川県座間市、兵庫県伊丹市、福岡県北九州市)

2023年度
10都市にてモデル事業・調査研究を実施

地域共生社会づくりのための「住まい支援システム」構築に関する調査研究事業 全体像

I. 現状・課題の認識

今現在、独居困窮者・高齢者が増加

全世代において「住まいの問題」を抱える対象者の存在

コロナ禍における「住まい」の課題の顕在化

近い将来、独居困窮者・高齢者の増加

「住まい支援システム」の必要性

住まいに課題を抱える者が、個々の状況に応じ必要な見守り等地域との関わりを持ちながら地域の中で安心して暮らしていけるような「地域とつながりのある住まい」を確保する仕組み

II. モデル事業の実施

1. 「住まい支援システム」実施体制の構築

- (1) 「住まい支援センター」機能の設置
 - ・「住まい支援センター」機能の構築・設置
 - ・「住まい連携推進員」の配置
- (2) 「住まい支援システム推進会議」の設置
 - ・モデル事業の実施分析・評価等
 - ・既存の各種サービスや社会資源の把握・評価
 - ・その他全体の総合調整

2. 「住まい支援システム」のマネジメントの試行

- (1) 対象者の把握・決定
 - ・既存事業の相談者の中から
 - ・アウトリーチ
- (2) 住まい支援マネジメントの実施
 - ・アセスメント・プラン作成、サービス提供、フォローアップ
- (3) 「住まい調整会議」の実施
 - ・支援の実施にかかる関係者間の情報共有と役割分担
- (4) 過去の対応事例・潜在事例の整理
 - ・過去に対応した事例の振り返り
 - ・各分野の潜在事例の掘起しと整理

3. 支援メニュー整理・開発（地域づくり）

- (1) 「住まい」の準備・確保
 - ・公営住宅、民間住宅、空き家活用
 - ・不動産事業者や大家の安心方策の検討・実施
- (2) 「居住継続支援」にかかるサービスの整理・準備
 - ・日常生活の支援（既存・新規）
 - ・参加・つながりの場（既存・新規）
 - ・対象者の地域とのつながりづくり

III. 「住まい支援システム」の仕組み構築・運用にかかる課題・あり方の検討

1 「住まい支援システム」実施体制の構築のあり方や課題の検討

- 「住まい支援センター」が機能する体制構築のあり方
 - ・体制・機能構築のパターンの整理、既存の相談窓口との連携方法の整理
 - ・「住まい連携推進員」の役割整理
 - ・「住まい支援システム推進会議」の役割と機能の整理
 - ・地域特性を踏まえた支援の仕組みづくり

2 「住まい支援システム」にかかるマネジメントのあり方と手法の検討

- (1) マネジメント手法の検討と整理
 - ・対象者像の整理（現在および将来のニーズ）
 - ・対象者の把握方法
 - ・アセスメント項目・「住まい支援プラン」の検討
 - ・「住まい調整会議」のあり方
- (2) 「住まい支援システム」によるサービス提供にかかる成果・効果の検証
 - ・モデル自治体へのヒアリング
 - ・各モデル事業における支援事例の整理

3 「住まい支援システム」に必要な支援メニューの検討と整理

- (1) 住まいの確保方策
 - ・民間住宅の活用にかかる「大家の安心」
- (2) 「居住継続支援」のあり方
 - ・「孤立」「孤独」を生まない支援のあり方
 - ・サードプレイス、居場所づくり、仕事づくり
 - ・家族を代替する機能の必要性

必要となる体制、支援、サービス等の具体的な内容や課題の整理

「住まい支援システム」モデル事業のイメージ図

2023年4月
HIT作成

住まい支援システム推進会議

- 行政の福祉部局・住宅部局と民間の福祉サービス事業者・不動産事業者等で構成する会議体
(※既存の居住支援協議会等の他の会議体に代替可)
- 「①「住まい支援システム」運用にあたっての連携のあり方」、「②サービス・社会資源の開発」、「③住宅確保方策(民賃住宅の開拓、空き家活用、施設整備など)」等の検討

対象者像
住まいを喪失または喪失するおそれのある者
(属性・分野を問わない)

高齢	障がい
生活困窮	ひとり親
DV・虐待	ホームレス

など

来所

早期把握
アウトリーチ

各分野の相談支援機関等

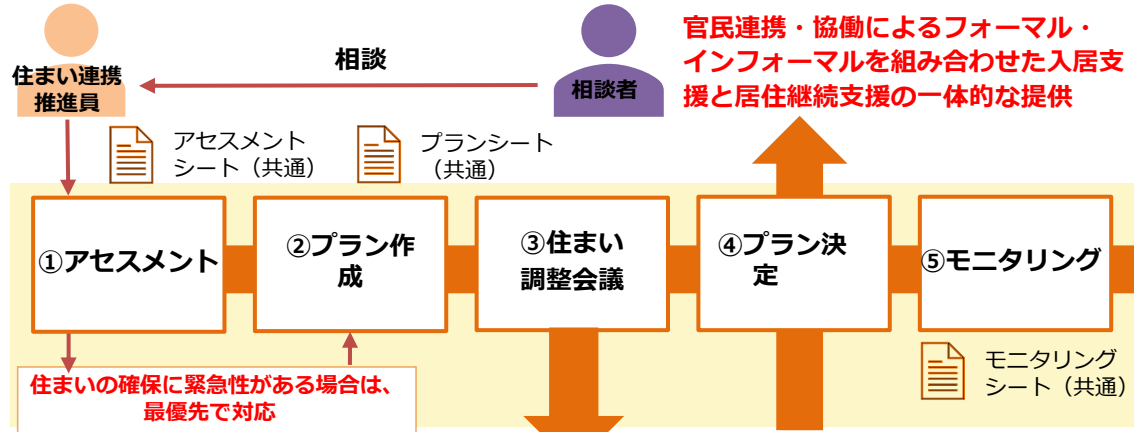
地域包括支援センター
自立相談支援機関
障がい者相談機関
女性・母子相談機関
社協・民生委員
居住支援法人

など

課題が複合的で独自対応が困難な場合

住まい支援センター(窓口・機能)

- 市町村が直営または委託により「住まい支援センター」を設置・試行
(※既存の相談窓口(自立支援相談等)に「住まい支援センター」機能を付加でも可)
- 「住まい連携推進員」(福祉と住宅をつなぐ人材)を配置
- 「住まい調整会議」により、プランの適切性、提供するサービス等の役割分担などを検討
(※重層的支援会議等の他の会議等に代替可)



相談者個々の状況に応じて関係機関を参集

福祉部局	住宅部局	各種相談支援機関
福祉サービス事業者	居住支援法人	不動産事業者

入居支援

- 物件紹介、諸手続きの同行
- 保証人、緊急連絡先等の確保
- 入居・転居費用の給付・貸付(既存制度へのつなぎ)等

居住継続支援

- 定期的な訪問による見守り
- 居場所づくり、地域とのつながりづくり
- 死後事務委任サポート等

制度事業の活用

- 家賃支援(住宅確保給付金、住宅扶助等)
- 住宅の斡旋(セーフティネット住宅、公営住宅等)等

安心して暮らせる「地域とつながりのある住まい」を確保

1. 「住まい支援システム」のモデル実施体制の構築

- (1) 住まい支援センターの設置と住まい連携推進員の配置
- (2) 「住まい支援システム推進会議」の設置と運営

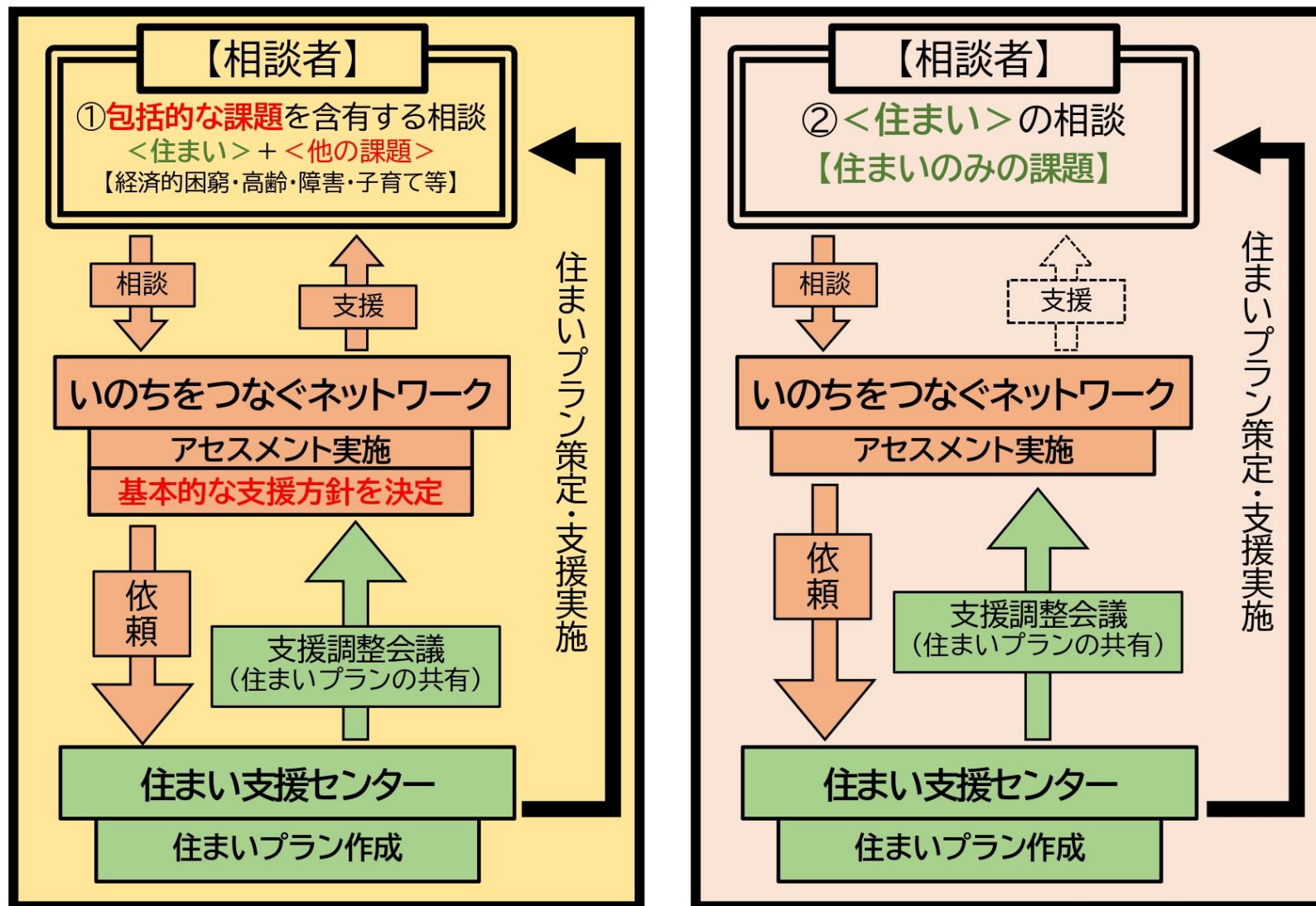
2. 「住まい支援システム」のマネジメントの試行

- (1) 住まい相談支援事例の
アセスメント等の実施
- (2) 「住まい調整会議」の実施

3. 支援メニューの整理・開発 (地域づくり)

- (1) 「住まい」の準備・確保
・「住宅確保要配慮者が居住可能な低廉物件の状況」のアンケート調査
- (2) 「居住継続支援」にかかるサービスの整理・準備

1. 「住まい支援システム」のモデル実施体制の構築



令和5年度は、住まい支援センターに3名の住まい連携支援員を配置

住まい相談支援事例のアセスメントの実施

○方法： 相談時に聞き取り調査を実施

○調査内容：アセスメントシート、プランニングシート、モニタリングシートを使用（詳細は下記項目、次ページ参照）

○調査期間： 令和5年4月～令和5年12月

※中間集計： 25件(8/31時点)

調査項目

1. 基本情報[氏名、性別、年齢、生年月日、相談経路、面談場所、家族世帯の状況、婚姻]、
2. 相談の概要・主訴[生活に関する困りごと・課題、世帯家族の課題、現在の住まい、住まいの困りごと・課題]
3. 希望する住まい[家賃、間取り、希望地域、住まいに関する希望、入居者数、連帯保証人の有無、緊急連絡先の有無、転居に必要な初期費用の確保の見込み、世帯(本人・本人以外の家族)の収入]
4. 経済状況・収入、社会とのかかわり等[貯蓄額、滞納額、債務額、就労状況、外出頻度、社会参加や孤立に係る課題、交友関係]
5. 心身等の状況[通院状況、通院先、介護保険の有無、障害手帳の有無、健康上の課題、利用している福祉・介護サービス、話を聞いて理解する力、言語能力、識字力、コミュニケーション力、得意なこと、苦手なこと、趣味・思考、性格・その他]
6. 支援者としての見立て[住まい不安定の背景・要因と課題分析(要因、本人の意向を踏まえた課題、支援の方向)、生活上の課題の背景・要因と課題分析(要因、本人の意向を踏まえた課題、支援の方向)、相談者にかかわる課題と特性、住まい支援の緊急度]

2. 「住まい支援システム」のマネジメントの試行

住まい支援アセスメントシート

初期相談
受付日時 西暦 年 月 日 受付者

1. 基本情報

ふりがな 性別 1.男性 2.女性 ()

氏名 生年月日 西暦 年 月 日 (歳)

相談経緯

1.本人 2.家族・知人 3.相談支援機関 ()
 4.自治体 5.その他 ()

相談の場所・方法

1.来所 2.電話・メール 3.自宅 4.関係先

家族・世帯の状況

同居者 (存在) 1.無 1.未婚 2.既婚 3.離婚
 2.有 (自分を含んで 人) 4.死別 5.その他 ()
 家族構成 1.配偶者 2.子 3.父 4.母 5.その他 ()
 生活保護受給 1.受給中 2.受給なし 1.受給予定あり 2.受給予定なし ()

2. 相談の概要・主訴

2.1 生活に関する悩みごと・課題

1.病気や健康、障害のこと 2.住まいについて
 3.収入・生活費のこと 4.家族やロンの支払いのこと
 5.税金や公営住宅等の支払のこと 6.債務について
 7.仕事や転職について 8.仕事上の不安やトラブル
 9.地域との関係について 9.地域関係・人間関係
 11.子育て・介護のこと 12.利権ごみ/不燃焼
 13.DV・虐待 14.食へるものがない
 15.その他 ()

具体的な相談内容・希望

2.2 障害・家族の問題

2.3. 現在の住まい

1.1戸建(一戸建て) 2.2階(マンション等集合住宅) 3.3階(一戸建て)
 4.4階(マンションアパート) 5.5階(一館) 6.6階(精神科)
 7.介護老人保健施設 8.有料老人ホーム 9.介護老人福祉施設
 10.グループホーム 11.その他の社会福祉施設 12.公営住宅
 13.会社の寮・借上げ住宅 14.野宿 15.知人・友人宅
 16.ネットカフェ・設備貸家等 17.その他 ()

2.4. 住みたい居りごとの属性

1.立ち寄り/その心配がある(賃貸) 2.立ち寄り/その心配がある(家賃滞納)
 3.専賃・借持費等の居住負担が重い 4.借主人がいなくて入居・転居できない
 5.階数の上り下りが負担(エレベーターがない) 6.保証金等(DH、保証費)や別居別等からの滞り
 7.会社の寮や知人・友人宅等からの退去 8.生活保護基準内への転居
 9.住まいの構造・設備等に問題がある(老朽化、バリアフリーでない、狭い等)
 10.その他 ()

住まいに関する具体的な相談内容・希望

3. 希望する住まい

3.1. 希望の住まい

賃貸	希望	円	～	円
	現在	円	家賃 滞納	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 → 月

閑取 1.1R 2.1K 3.1DK 4.2K 5.2DK
 6.その他 ()

希望地域 (エリア)
兵庫県・トレンド/リリアアワー・日笠/リリアアワー・瀬野・神戸区・新神戸・ベントウ・芦屋等

住みたいや住まい方に関する希望

3.2. 入居予定者

入居者数 自分を含んで (人)
 入居者 1.配偶者(歳) 2.子(歳) (歳) (歳) (歳)
 3.父(歳) 4.母(歳) 5.その他(歳)

3.3. 連帯保証人 1.無 2.有 → 本人との続柄等

3.4. 家賃滞納先 1.無 2.有 → 本人との続柄等

3.5. 転居に必要な初期費用の滞りの見込み 1.無 2.有 → 1.貯金、自己資金等 2.生活保護 3.その他()

2.2. 現在の住まい

1.1戸建(一戸建て) 2.2階(マンション等集合住宅) 3.3階(一戸建て)
 4.4階(マンションアパート) 5.5階(一館) 6.6階(精神科)
 7.介護老人保健施設 8.有料老人ホーム 9.介護老人福祉施設
 10.グループホーム 11.その他の社会福祉施設 12.公営住宅
 13.会社の寮・借上げ住宅 14.野宿 15.知人・友人宅
 16.ネットカフェ・設備貸家等 17.その他 ()

2.4. 住みたい居りごとの属性

1.立ち寄り/その心配がある(賃貸) 2.立ち寄り/その心配がある(家賃滞納)
 3.専賃・借持費等の居住負担が重い 4.借主人がいなくて入居・転居できない
 5.階数の上り下りが負担(エレベーターがない) 6.保証金等(DH、保証費)や別居別等からの滞り
 7.会社の寮や知人・友人宅等からの退去 8.生活保護基準内への転居
 9.住まいの構造・設備等に問題がある(老朽化、バリアフリーでない、狭い等)
 10.その他 ()

住まいに関する具体的な相談内容・希望

3. 希望する住まい

3.1. 希望の住まい

賃貸	希望	円	～	円
	現在	円	家賃 滞納	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 → 月

閑取 1.1R 2.1K 3.1DK 4.2K 5.2DK
 6.その他 ()

希望地域 (エリア)
兵庫県・トレンド/リリアアワー・日笠/リリアアワー・瀬野・神戸区・新神戸・ベントウ・芦屋等

住みたいや住まい方に関する希望

3.2. 入居予定者

入居者数 自分を含んで (人)
 入居者 1.配偶者(歳) 2.子(歳) (歳) (歳) (歳)
 3.父(歳) 4.母(歳) 5.その他(歳)

3.3. 連帯保証人 1.無 2.有 → 本人との続柄等

3.4. 家賃滞納先 1.無 2.有 → 本人との続柄等

3.5. 転居に必要な初期費用の滞りの見込み 1.無 2.有 → 1.貯金、自己資金等 2.生活保護 3.その他()

5.2. 本人の能力・性格等

読み取って理解する能力	<input type="checkbox"/> 1.課題なし <input type="checkbox"/> 2.課題あり	言語能力	<input type="checkbox"/> 1.課題なし <input type="checkbox"/> 2.課題あり
書く力(漢字力)	<input type="checkbox"/> 1.課題なし <input type="checkbox"/> 2.課題あり	コミュニケーション	<input type="checkbox"/> 1.課題なし <input type="checkbox"/> 2.課題あり

本人が得意なこと

本人が苦手なこと

趣味・嗜好、得意な技術のあること

住居・その他物産事

6. まとめ(支援者としての見立て)

6.1. 「住まい不安定」の背景・要因と課題分析

背景・要因	①認知、認知力の低下、住む1か所にとまった関係
本人の意思を踏まえた課題	おむねが住まい「専賃住宅、借持住宅、賃貸等」、本人に合わせた支援等
支援の方向	本人の意思を踏まえた課題
背景・要因	住居や住むことについて、病気・障がい、家族関係の悪化、収入、空想トラブルのメカニズム
本人の意思を踏まえた課題	住居や住むことについて、住居や住むことについて、住居や住むことについて、住居や住むことについて
支援の方向	住居や住むことについて、住居や住むことについて、住居や住むことについて、住居や住むことについて

6.2. 「生活上の課題」の背景・要因と課題分析

背景・要因 1.病気 2.貯金 3.貯蓄(貯金) 4.滞り(滞り等)
 5.その他(シブヘルス等の課題) 6.経済的困難(滞り) 7.経済的困難(滞り) 8.住まい不安定
 9.多量・過剰消費 10.貸付管理の課題 11.権利知識不足 12.社会福祉関係 13.生活費の滞り 14.社会福祉関係(ネット/ひきこもり)など
 15.家族関係・家族の滞り 16.介護 17.子育て 18.不燃焼 19.中卒・高卒中退 20.滞り 21.ひきこもり 22.DV・虐待 23.外国籍 24.非正規 25.被災 26.判別困難
 27.コミュニケーションが苦手 28.本人の能力の課題(障害・嗜好・趣味等)
 29.その他 ()

6.3. 住まい不安定の特長(チェック項目または重要な6つ)

6.4. 住まい不安定の属性値(チェック項目1つ以内)

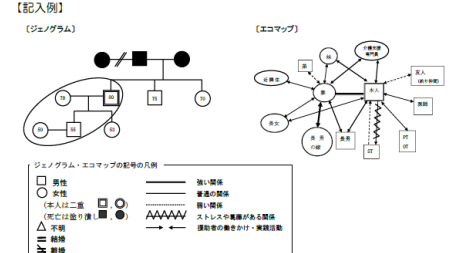
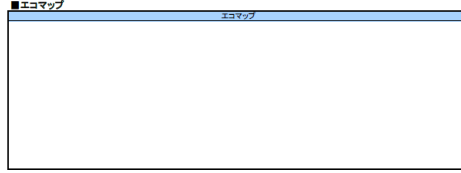
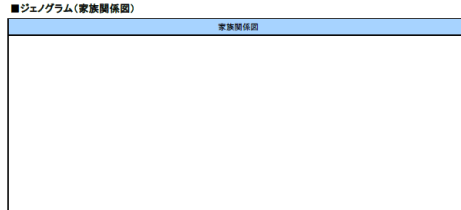
1.1ヶ月以内に対処する 2.1年以上に対処する
 3.11月～3ヶ月間の設置期間を経て対応を要する 4.3ヶ月以上の設置期間を経て対応を要する
 5.経過観察から対応する

■これまでの生活の経過(タイムライン)

引越る前と移居を決める、選定は、希望と住まいについて調整を受けた時点、移居には、生活を軌道に乗れた後、本人が移居した段階で希望を言い依頼する。選定は希望と住まいについて調整を受けた時点、移居には、生活を軌道に乗れた後、本人が移居した段階で希望を言い依頼する。選定は希望と住まいについて調整を受けた時点、移居には、生活を軌道に乗れた後、本人が移居した段階で希望を言い依頼する。

本人の状況 | 分析・考察(アセスメント) | 支援者サービスなど

年 月 日 () 歳



2. 「住まい支援システム」のマネジメントの試行

住まい支援プランシート

プラン作成日	西暦 年 月 日	作成回 () 回目	主担当
ふりがな	性別 <input type="checkbox"/> 1.男性 <input type="checkbox"/> 2.女性 <input type="checkbox"/> ()	西暦 年 月 日	()歳
氏名	生年月日	西暦 年 月 日	()歳

1. 本人の目指す暮らし

2. 課題と目指す方向

解決すべき課題	目標(目指す方向)
1	
2	
3	

3. プラン内容 <住まい支援センターが行う支援だけでなく、関係機関等が行うことも含めて記入>

支援メニュー	支援内容(実施すること)	担当/関係機関	必要と考えられる支援サービス等
<input type="checkbox"/> 1.不動産業者・物件の紹介			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 2.内覧同行や賃貸借契約時の立会い			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 3.緊急連絡先の確保・引受			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 4.賃貸借契約時の保証人の確保・引受			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 5.家賃債務保証			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 6.シエーター等への一時的な入居支援			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 7.引越し時の家財整理、搬出・搬入支援			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 8.安否確認・緊急時対応			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 9.定期・随時の訪問(見守り・声かけ)			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 10.近隣や家主との間のトラブル対応			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 11.話し相手			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 12.買いたい物/家事支援			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 13.外出支援			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 14.既存サービスとの連携・調整			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 15.疾病・健康管理			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 16.金銭(家計)管理			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 17.財産管理			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 18.就労(準備)支援			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 19.日常生活・社会生活の意思決定支援			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 20.居住環境の保持(掃除、ゴミ出し等)			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 21.近隣との関係(つながり)づくり			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 22.サロン・居場所等への参加支援			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>

支援メニュー	支援内容(実施すること)	担当/関係機関	必要と考えられる支援サービス等
<input type="checkbox"/> 23.死後事務委任			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 24.家財処分・遺品整理			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 25.葬儀・納骨等			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 26.住居確保給付金	<input type="checkbox"/> 27.生活保護(住宅扶助)	<input type="checkbox"/> 28.障害福祉サービス(家賃補助)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 29.家賃の低廉化(SN登録住宅等)	<input type="checkbox"/> 30.その他 ()		<input type="checkbox"/>

4. 既存の制度サービスへのつなぎ(あてはまるもの全てにチェック)

既存サービス等へつなぐ場合の「つなぎ先」情報

<input type="checkbox"/> 1.地域包括支援センター	<input type="checkbox"/> 2.障害福祉サービス事業所	<input type="checkbox"/> 3.生活困窮者自立相談支援機関
<input type="checkbox"/> 4.介護サービス事業所	<input type="checkbox"/> 5.社会福祉協議会	<input type="checkbox"/> 6.生活保護ケースワーカー
<input type="checkbox"/> 7.権利擁護センター	<input type="checkbox"/> 8.民生児童委員	
<input type="checkbox"/> 9.行政関係機関 ()	<input type="checkbox"/> 10.その他 ()	

5. 住まいの確保(入居・住み替え等)の状況

住まいの確保の状況	<input type="checkbox"/> 1.入居決定・契約 一 入居(転居)(予定)日 (西暦 年 月 日)
	<input type="checkbox"/> 2.申込→審査中(結果待ち)
	<input type="checkbox"/> 3.物件照会中・入居に当たっていない
入居(転居)先の住まい ※予定を含む	<input type="checkbox"/> 1.賃貸マンション/アパート <input type="checkbox"/> 2.借家(一戸建て) <input type="checkbox"/> 3.公営住宅 <input type="checkbox"/> 4.会社の家・借上げ住宅 <input type="checkbox"/> 5.貴機関によるサブリース物件 <input type="checkbox"/> 6.施設 <input type="checkbox"/> 7.支援付き住居 一 <input type="checkbox"/> ①日帯生活支援住居施設 <input type="checkbox"/> ②夜間寄り付き一般住居(サブリース物件) <input type="checkbox"/> ③社会福祉住居施設(無料低額宿泊所) <input type="checkbox"/> ④その他 () <input type="checkbox"/> 8.その他 ()
住まいの確保や入居に当たらない場合、その事情等	

6. 住まい調整会議

開催日	開催方法	参加(関与)した関係機関・関係者等	意見・調整事項
令和 年 月 日	<input type="checkbox"/> 1.会議 <input type="checkbox"/> 2.出席者の電話照会・協議等 <input type="checkbox"/> 3.その他()		
令和 年 月 日	<input type="checkbox"/> 1.会議 <input type="checkbox"/> 2.出席者の電話照会・協議等 <input type="checkbox"/> 3.その他()		

住まい支援 モニタリングシート

過去に支援した事例の場合は、任意の時点(支援期間の終了時、住まいに関する相談・関わり後、本人の変化がみられた時点など)を記入してください。

新規の支援事例(滞在事例含む)の場合は、概ね1ヵ月ごとに記入してください。

氏名	_____
実施日	西暦 年 月 日 主担当

■目標の達成状況

目標の達成状況	達成状況
生活面	<input type="checkbox"/> 1.住まいの確保・安定化 <input type="checkbox"/> 2.健康状態の改善 <input type="checkbox"/> 3.生活保護適用 <input type="checkbox"/> 4.生活習慣の改善(食事・睡眠・整容等) <input type="checkbox"/> 5.対人関係・家族関係の改善 <input type="checkbox"/> 6.家計の改善(債務の整理等) <input type="checkbox"/> 7.自立意欲の向上・改善 <input type="checkbox"/> 8.目標ができた <input type="checkbox"/> 9.SOSを出せるようになった <input type="checkbox"/> 10.障害手帳取得 <input type="checkbox"/> 11.自分のことを肯定的に受け止められるようになった <input type="checkbox"/> 12.安心感が高まった(精神の安定等) <input type="checkbox"/> 13.就労収入が増加した <input type="checkbox"/> 14.その他収入が増加した <input type="checkbox"/> 15.その他 ()
見られた変化	<input type="checkbox"/> 1.孤立の解消(社会・地域とつながる) <input type="checkbox"/> 2.仕事・趣味等で定期的に外出する場ができた <input type="checkbox"/> 3.家族との関わりができた <input type="checkbox"/> 4.限られた支援者との関わりができた <input type="checkbox"/> 5.家族や支援者以外との関わりができた <input type="checkbox"/> 6.障害者サービス活用(就労継続B、就労移行支援等) <input type="checkbox"/> 7.就労を開始した <input type="checkbox"/> 8.就職活動を開始した <input type="checkbox"/> 9.就労訓練、就学を開始した <input type="checkbox"/> 10.就労に向けた準備が整った <input type="checkbox"/> 11.地域に居場所が増えた <input type="checkbox"/> 12.仲間ができた <input type="checkbox"/> 13.その他 ()
他	<input type="checkbox"/> 1.その他 () <input type="checkbox"/> 2.その他 () <input type="checkbox"/> 変化は見られなかった
現在の状況と残された課題	

住まい相談支援事例のアセスメントの実施一覧

番号	性別	年齢	世帯	相談経路	収入源	障害	主訴
1	女性	60代	単身	本人	年金		家賃滞納と息子の借金で暮らせないため、死にたい。
2	女性	60代	単身	本人	年金		ストーカー被害に遭い、知人がいるため、来北。
3	男性	20代	単身	家族・知人	無		協力雇用主と揉めて、更生保護施設から逃げてきた。
4	男性	30代	単身	本人	障害年金・生活保護	精神	家賃を2か月滞納し、強制退去。
5	女性	20代	単身	本人	無		自立援助ホームを出てきた。
6	男性	50代	単身	相談支援機関	無		更生保護施設でルール違反となり退所し、来北。
7	男性	30代	単身	相談支援機関	障害年金	療育	弟とけんかし、知り合いの女性を追いかけて来北。
8	男性	60代	単身	本人	無		生活保護の家賃扶助内で転居希望。
9	男性	60代	単身	本人	就労		地元岡山で仕事を見つけられず、持ち家を手放し来北。

住まい相談支援事例のアセスメントの実施一覧

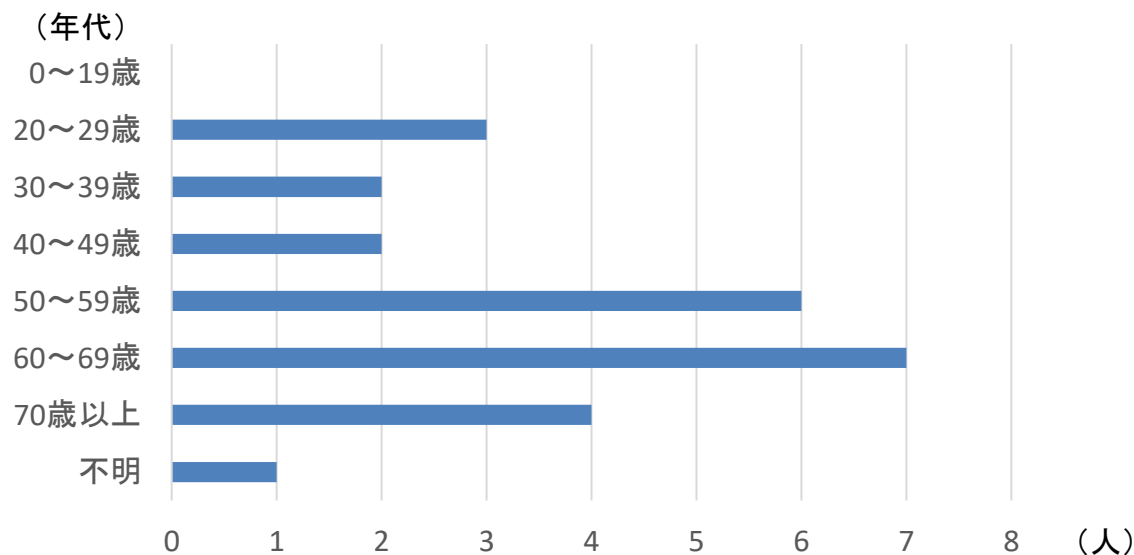
番号	性別	年齢	世帯	相談経路	収入源	障害	主訴
10	男性	60代	単身	本人	無	療育	脳梗塞で倒れ、仕事を続けられなくなった。
11	男性	40代	単身	本人	無		飲酒後、骨折し入院。 妻との折り合いが悪く、持ち家に帰れない。
12	男性	50代	単身	本人	無		社宅付きの仕事の契約満了と同時に住まいを喪失。
13	男性	50代	単身	本人	無		施設入所していたが、トラブルがあり退所。
14	男性	50代	単身	本人	無		コロナにより仕事を探せず、兄弟と住んでいたが、迷惑をかけることが申し訳なく来北。
15	男性	50代	高齢者と子のみ	本人	生活保護	精神	就業中に事故に遭い、収入が減った。
16	女性	80代	単身	家族・知人	年金		親族にお金の無心があり、生活苦と判明。 現在より低額の家賃に転居希望。

住まい相談支援事例のアセスメントの実施一覧

番号	性別	年齢	世帯	相談経路	収入源	障害	主訴
17	女性	60代	単身	その他	年金		夫が他界し、現在より低額の家賃に転居希望。
18	女性	不明	ひとり親	相談支援機関	無 (休職中)		DVにより施設入居。楽器の弾ける部屋に転居希望。
19	女性	40代	単身	本人	就労		賃貸借契約を会社から個人契約に行いたいが、緊急連絡先がない。
20	女性	50代	ひとり親	相談支援機関	不明		市営住宅入居予定だが、緊急連絡先がない。引っ越し業者もわからない。
21	女性	20代	単身	本人	障害年金	精神	両親と離れて一人暮らしをしたい。
22	女性	70代	単身	本人	年金		夫が亡くなり、収入減。
23	男性	60代	単身	本人	生活保護		家賃滞納し、月内に強制退去。
24	男性	70代	夫婦	相談支援機関	不明		夫婦で入居中の介護ハウスから退去勧告を受けた。
25	女性	70代	夫婦	本人	年金		土地を売るため、転居が必要。

【性別】 男性14名、女性11名

【年齢構成】



10代:0名 / 20代:3名 / 30代:2名 / 40代:2名 / 50代:6名 /
60代:7名 / 70代:4名 / 不明:1名

【相談経路】

本人 17名 / 相談支援機関 5名(福祉事務所、自立相談支援機関、県職員、
障害者機関相談支援センター) / 家族・知人 2名 / その他 1名

【世帯類型】

単身20名(65歳以上5名) / 高齢者と子1名 / ひとり親2名 / 夫婦2名

【収入源】

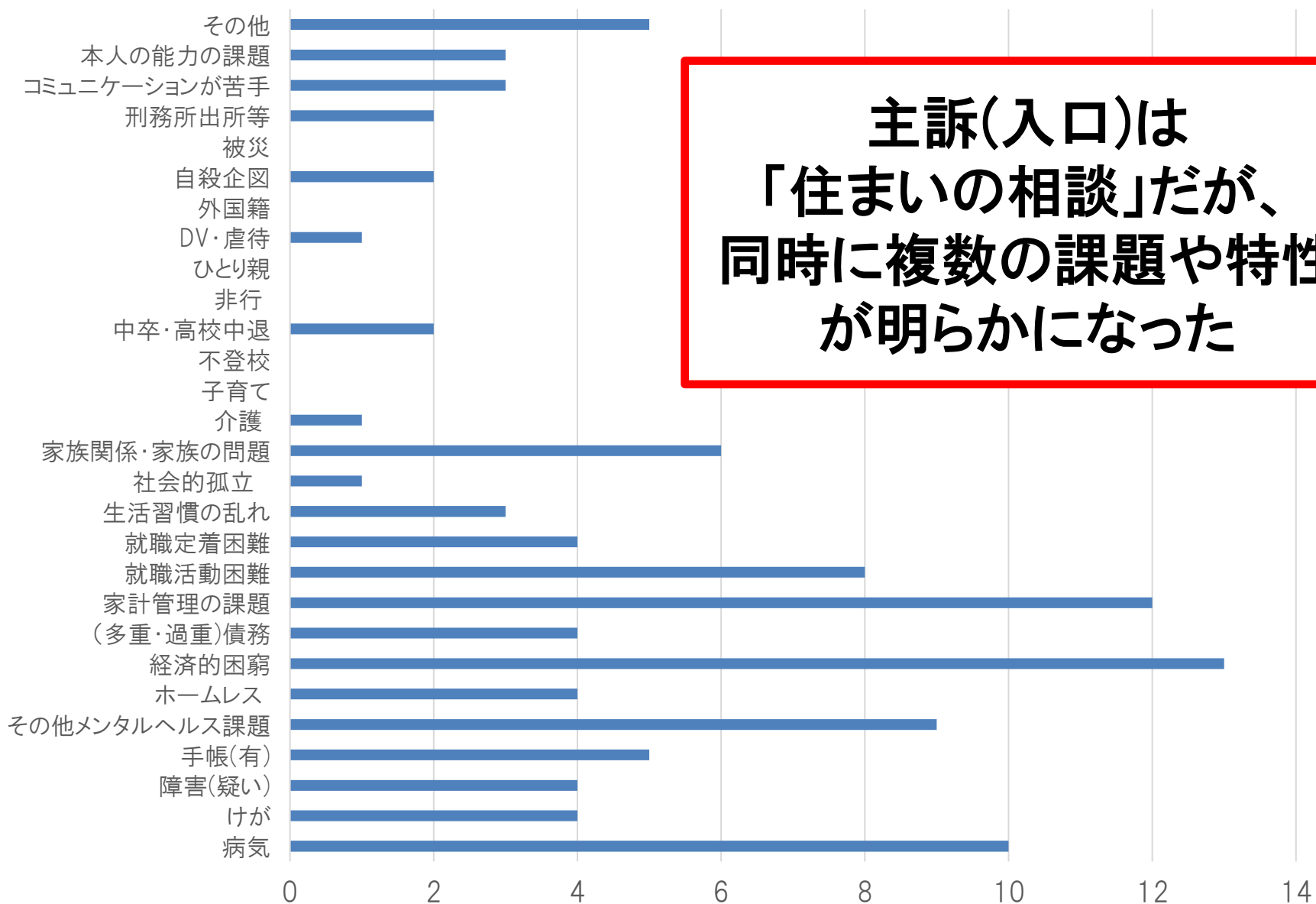
就労2名 / 年金9名(うち、3名は障害年金) / 無10名 / 生活保護3名 / 不明2名 ※相談時点での収入、重複回答を含む

【障害】

身体0名 / 精神3名 / 療育2名 / 無16名 / 不明 4名

2. 「住まい支援システム」のマネジメントの試行

【相談者にかかわる課題と特性】



主訴(入口)は
「住まいの相談」だが、
同時に複数の課題や特性
が明らかになった

住宅確保要配慮者が居住可能な 低廉物件の状況の調査

- 方法： 郵送調査、アンケートを送付
- 調査対象：北九州市高齢者・障害者住まい探しの協力店90件
- 回答期間： 令和5年10月16日～令和5年11月3日締切
- 中間集計： **28票** **回収率：31.1%**（10/31時点）

調査項目 ※低廉物件＝北九州市の生活保護の家賃扶助(2万9,000円)で設定

- ①家賃2万9,000円以下の条件で適合物件の有無(新耐震適合基準物件、連帯保証人が不要物件、緊急連絡先が身内以外でも可能な物件)
- ②家賃2万9,000円以下物件の取り扱い物件戸数、広さ、賃貸することが困難な対象者(低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親、DV被害者、刑務所出身者、外国人、その他)と主な理由(大家入居拒否、家賃支払い、住宅使用方法、死亡事故等、残置物処理・死後事務、相談先がない、その他)
- ③市場に流通していない未公開物件の有無、戸数、理由。

3. 支援メニュー整理・開発(地域づくり)

【問1】 家賃2万9,000円以下で、下記の条件に適合する物件の取扱い状況を教えてください。

①新耐震基準適合物件	<input type="checkbox"/> 1.有る <input type="checkbox"/> 2.無い
②連帯保証人が不要の物件(保証会社の利用が前提)	<input type="checkbox"/> 1.有る <input type="checkbox"/> 2.無い
③緊急連絡先が身内以外でも可能な物件	<input type="checkbox"/> 1.有る <input type="checkbox"/> 2.無い

→ ①～③が全て「1.有る」と回答した場合は【問2】・【問3】

「2.無い」と回答した場合は【問3】を回答してください。

【問2】 家賃2万9,000円以下で、問1の①～③の条件に全て適合する物件の取扱量(戸数)や広さのバリエーション、主な入居制限について教えてください。

①取扱い物件量(戸数) 【単数回答】	<input type="checkbox"/> 1. 10戸未満 <input type="checkbox"/> 2. 10戸以上30戸未満 <input type="checkbox"/> 3. 30戸以上50個未満 <input type="checkbox"/> 4. 50戸以上
②広さのバリエーション 【複数回答】	<input type="checkbox"/> 1. 18㎡未満 <input type="checkbox"/> 2. 18㎡以上25㎡未満 <input type="checkbox"/> 3. 25㎡以上35㎡未満 <input type="checkbox"/> 4. 35㎡以上50㎡未満 <input type="checkbox"/> 5. 50㎡以上

③賃貸することが困難な対象者と主な理由	
該当する対象者に全て✓	主な理由【選択した対象者ごとに✓は3つまで】
□1. 低額所得者	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()
□2. 高齢者	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()
□3. 障がい者	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()
□4. ひとり親	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()

□5. DV被害者	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()
□6. 刑務所出所者	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()
□7. 外国人	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()
□8. その他 ()	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)による入居拒否 <input type="checkbox"/> 2. 家賃の支払いに対する不安 <input type="checkbox"/> 3. 迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安 <input type="checkbox"/> 5. 住宅の使用方法等に対する不安 <input type="checkbox"/> 6. 居室内での死亡事故等に対する不安 <input type="checkbox"/> 7. 残置物処理、死後事務 <input type="checkbox"/> 8. 身寄りがない等により困った時の相談先がない <input type="checkbox"/> 9. その他()

【問3】 市場に流通していない賃貸物件(未公開物件)について教えてください。

※本アンケート調査における「未公開物件」とは、建築確認の取得前などにより今後の市場投入(公開)を控えている物件ではなく、所有者や不動産事業者の都合で公開を制限している物件のことを指します。

①市場に流通していない賃貸物件(未公開物件)を保有の有無【単数回答】	<input type="checkbox"/> 1.有る <input type="checkbox"/> 2.無い
------------------------------------	---

→ ①で「1.有る」と回答した場合は、下記②、③を回答してください。

②未公開の物件量(戸数) 【単数回答】	<input type="checkbox"/> 1. 10戸未満 <input type="checkbox"/> 2. 10戸以上30戸未満 <input type="checkbox"/> 3. 30戸以上50個未満 <input type="checkbox"/> 4. 50戸以上
③市場に流通しない主な理由 【✓は3つまで】	<input type="checkbox"/> 1. 所有者(大家)の意向 <input type="checkbox"/> 2. 物件の老朽化 <input type="checkbox"/> 3. 建築基準法や都市計画法などによる制限 <input type="checkbox"/> 4. 物件の状態、立地などにより採算ベースに乗らない <input type="checkbox"/> 5. 所有者(大家)失踪等のトラブル <input type="checkbox"/> 6. その他()

アンケート中間集計

【家賃2万9,000円以下で、下記条件に適合する物件の取り扱い状況】

	有る	無い	無回答	合計
①新耐震基準適合物件	12	15	1	28
	42.9%	53.6%	3.6%	100%
②連帯保証人が不要の物件 (保証会社の利用が前提)	16	11	1	28
	57.1%	39.3%	3.6%	100%
③緊急連絡先が身内以外でも可能な物件	19	8	1	28
	67.9%	28.6%	3.6%	100%

以下、上記①～③全てに「有る」と回答した方(8件)への限定質問

【取扱戸数】

	件数	割合
10戸未満	2	25.0%
10戸～30戸未満	2	25.0%
30戸～50戸未満	2	25.0%
50戸以上	2	25.0%
合計	8	100%

【広さのバリエーション】

	事業数	割合
18㎡未満	4	50.0%
18㎡以上25㎡未満	7	87.5%
25㎡以上35㎡未満	1	12.5%
35㎡以上50㎡未満	0	0.0%
50㎡以上	0	0.0%
全体	8	

※複数回答と記載していたが、単回答のみの回答票あり

【賃貸することが困難な対象者と主な理由】

	件数	割合
低額所得者	6	75.0%
高齢者	6	75.0%
障がい者	5	62.5%
ひとり親	4	50.0%
DV被害者	4	50.0%
刑務所出所者	6	75.0%
外国人	5	62.5%
その他	2	25.0%
全体	8	



3. 支援メニュー整理・開発(地域づくり)

N=8	所有者(大家)による入居拒否	家賃の支払いに対する不安	迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安	住宅の使用方法等の不安	居室内での死亡事故等の不安	残置物処理、死後事務の問題	困ったときの相談先がない	その他
低額所得者(n=6)	0	5	1	2	1	2	0	1
	0.0%	83.3%	16.7%	33.3%	16.7%	33.3%	0.0%	16.7%
高齢者(n=6)	0	1	0	1	4	5	3	1
	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	66.7%	83.3%	50.0%	16.7%
障がい者(n=5)	2	0	3	2	1	1	1	1
	40.0%	0.0%	60.0%	40.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
ひとり親(n=4)	0	2	1	1	0	1	1	1
	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	25.0%	25.0%
DV被害者(n=4)	1	0	2	0	0	1	0	1
	25.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%
刑務所出所者(n=6)	4	1	4	0	0	1	1	1
	66.7%	16.7%	66.7%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%	16.7%
外国人(n=5)	3	0	3	2	0	1	2	0
	60.0%	0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	20.0%	40.0%	0.0%
その他(n=2)	1	0	1	1	0	0	0	1
	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%

※複数回答

市場に流通していない未公開物件

【①物件の有無】

N=28	件数	割合
有る	9	32.1%
無い	17	60.7%
無回答	2	7.1%
合計	28	100%

【②戸数】

N= 9	件数	割合
10戸未満	5	55.6%
10戸～30戸未満	2	22.2%
30戸～50戸未満	1	11.1%
50戸以上	1	11.1%

※①で「有る」と回答した方(9件)への限定質問

【③流通しない主な理由(複数回答)】

N=9	件数	割合
所有者(大家)の意向	5	55.6%
物件の老朽化	7	77.8%
建築基準法や都市計画法などによる制限	0	0.0%
物件の状態、立地などにより採算ベースに乗らない	4	44.4%
所有者(大家)の失踪等のトラブル	0	0.0%
その他	4	44.4%
全体	9	

事例紹介