

この“家”どうするセミナー 2018 報告書

誰もが安心して暮らせる住まいについて考え、
相談できる 2 日間

この“家” どうするセミナー2018 開催にあたり

NPO法人おかやまUFE
理事長 水谷 賢



「NPO法人おかやまUFE」では、疾患や障がいがある人々に対して、患者やその家族と共に、その専門性を生かして、医療、福祉、居住、就労等の支援事業を行い、もって、疾患や障がいがある人々とどまらず、すべての人が安心してその人らしい生活を送ることができる地域社会の形成に寄与することを目的とし活動を行っております。

このUFEのUとは、イタリア語でU t e n t iの頭文字、当事者という意味であり、障がいがある当事者と表しています。またFはF a m i l i a r i、家族の意味でその当事者家族と表しております。そしてEは、E s p e r t i、専門家という意味からトレント精神保健局では、専門家された当事者とその家族の意味で「UFE」と表し、精神障がいがある当事者がその地域で暮らし続けるための支援活動を行っております。

この岡山でも、障がいがある当事者とその家族とさらには専門家が集まり地域で誰もが安心して暮らすために一緒にやろうと、2015年に団体設立して活動を始め、設立年にイタリア、トレントからこのおかやまUFEの主催で福島や千葉県の市川、東京の国分寺、岡山、その他各地で「日本縦断講演会」という連続講演会を開催しました。

イタリアでは1978年に精神科病院の廃止を内容とした第180号法、精神科医フランコ・バザーリア氏が作った通称バザーリア法により、新たな精神科病院の建設、精神科病院への新規入院、そして1980年末以降の再入院を禁止して、原則、予防・医療・福祉は地域精神保健サービス機関で行い、治療は患者の自由意志のもとで行うものとなりました。

精神科病院の入院患者さんを退院させて地域で受け入れ、みんなで一緒に地域で暮らすことを目指した法律です。

現在、日本では、精神科病院にまだ大勢の長期入院患者さんがいらっしゃいます。本来は退院出来る方でも、なかなか地域に帰ることができない、或いは家族の受け入れが出来ないため退院できないなどの、いわゆる社会的入院の方が少なくないのが現状です。少しでもそういう状況を無くしていこうということで、イタリア・トレントの取組を勉強したいと、このメンバーがうまれました。

このUFEのメンバーには、いろんな専門家がいます。社会保険労務士といって障害年金に精通した専門家や精神科医、弁護士、不動産業者、社会福祉士、行政書士と数多くおりますし、障がいがある当事者もおります。

そんな専門家の方が1978年のバザーリア法、イタリアにも行って勉強して、是非この活動を日本に紹介したいということで、先程の縦断講演会が実現しました。

イタリア・トレントからレンツォ・デ・ステファニ精神保健局長をはじめ精神科医・当事者並びに当事者家族と合計4人を招聘し、縦断講演会を開催しました。各地の地域医療・福祉機関などのそういう活動している方と連携しながら、この講演会を進めてまいりました。

このような活動を2015年に行った後、精神障がいがある当事者が「うてんて」の運営に参画し、マスターとして皆さんにコーヒーを出したり、お茶を出したりする「よるカフェうてんて」を始めました。暗闇の中に「うてんて」という看板がライトアップされている写真が報告書にもありますが、岡山県精神科医療センター近くという立地にも恵まれたところにある空き家を利用して、運営しております。週末の土曜日・日曜日の夜に営業するよるカフェ「うてんて」には、不安な夜にでも行ける「夜カフェ」と、気軽に立ち「寄るカフェ」という2つの意味があり、当事者が不安な時にちょっと一息入れることのできる居場所として行っております。

また今年度は、国土交通省の補助をうけて、「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」（すまサポおかやま）という相談窓口を「うてんて」の中に設立しました。住宅や空き家の所有者、住まいが見つからずお困りの方の双方の相談窓口です。

空き家の相続や活用方法のほか、高齢化に伴う住み替えやリフォーム、高齢者や障害者など住まいの確保にお困りの方に対する住まいの情報提供や入居後の生活サポートなど、住まいに関する様々な相談に対して、弁護士や不動産業者、社会福祉士など専門の相談員が対応し、地域の様々な関係団体・関係機関と連携しながら支援を行っています。

この事業は、空き家を有効活用して、それを住宅に困っている方に繋いでいくことを支援する事業であり、いわゆる入居支援の事業です。高齢者や障害者をはじめ、さまざまな事情で住宅に困っている方と大家さんを結びつけていくことを目指して、このような相談活動を始める事になりました。

おかやまUFEでは、この相談事業を始める以前から、当事者のご両親が亡くなった後、いわゆる「親亡き後」の相談をいただき、ご両親がお持ちの不動産をどのようにすべきかという相談なども多く寄せられていました。

精神障がいのある方が自立を目指した住まいの確保が難しい中で、「親亡き後」に安心して暮らし続けるため、収入や住まいに関すること、暮らしに関する様々な困りごとの相談に携わっております。

私ごとになりますが、私の事務所では、およそ650人という高齢者、障がい者

の成年後見人という活動をしています。ご存知の通り、判断能力が無くなったり劣ってくると、ひとり暮らしがなかなか出来ず、住む所も困ってしまいます。中には、いわゆるゴミ屋敷になり、その住宅が荒れ放題になって、そのまま放置されてしまうこともあります。ひとり暮らしの高齢者や障がい者への見守りなどの支援が必要となる中で、成年後見制度によって、どのように解消・解決していくかが大きな課題となっておりますが、法律的な支援や相談だけでは限界があります。そこで私たち弁護士としても、この「すまサポおかやま」の活動に全面的に協力をして、年金問題の専門家や、あるいは不動産業者の力を借りながら、そして障がい当事者自身の力も借りながら、この事業に取り組んでいます。

この事業がうまく軌道に乗れば、住宅に困っている方、それから空き家で困っている方、そういう住宅の提供者と利用者を繋いでいけるような、新しい事業がこの岡山からスタート出来るのではないのか。「この“家” どうするセミナー2018」では、そのような経過をご説明させて頂いた上で、今の空き家の問題、あるいは住宅支援の問題、その必要性や意義について皆さんと一緒に学んでいけたらというふうに思っています。

【この“家” どうするセミナー2018 参加者アンケートまとめ】

この“家”どうするセミナー2018 参加者アンケートまとめ

【開催概要】

■倉敷会場 平成30年1月7日（日） 参加者数25名

第一部 セミナー 13:30～16:00（参加者数25名）

（テーマ）「古民家再生工房」としての町づくりへの取り組みから、空き家再生の
必要性や活用方法、費用などについて考える

（講師）倉敷建築工房 檜村徹設計室建築家檜村 徹 氏

第二部 相談会 15:00～16:00（相談者数5名）

■岡山会場 平成30年1月8日（月）13:30～16:00 参加者数22名

第一部 セミナー 13:30～15:00（参加者数22名）

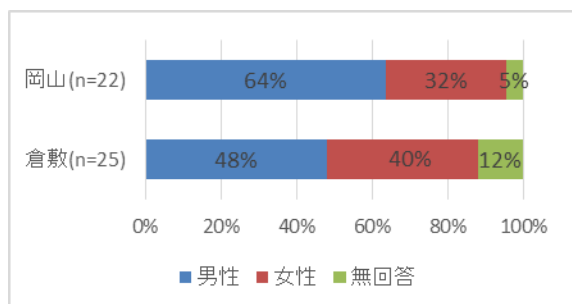
（テーマ）地域福祉と住まい～誰もが地域で暮らし続けるために～

（講師）東洋大学ライフデザイン学部教授 山本美香氏

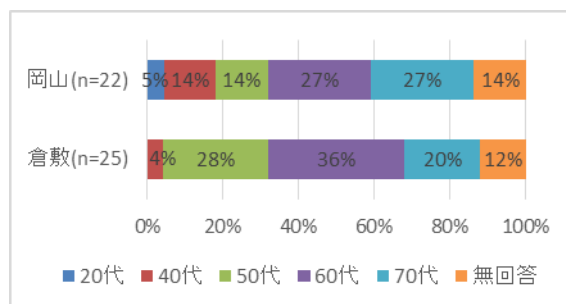
第二部 相談会 15:00～16:00（相談者数1名）

【参加者アンケート結果】

■男女比

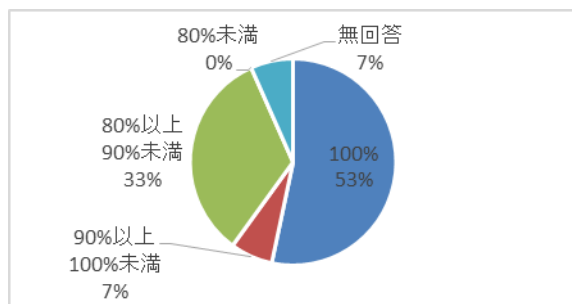


■年齢構成

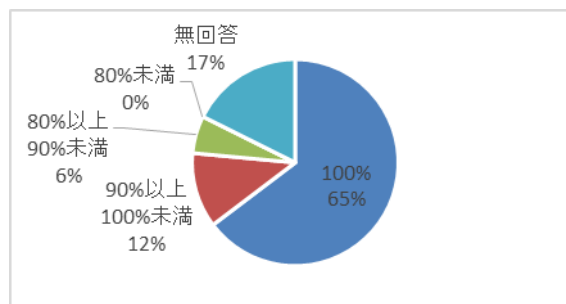


■満足度

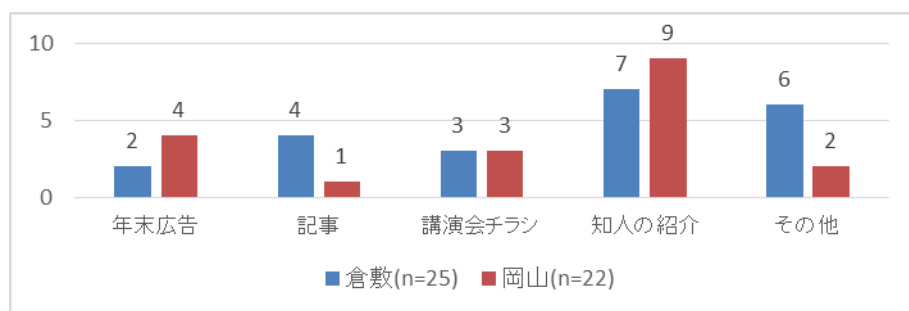
（岡山会場）



（倉敷会場）



【セミナーを知ったきっかけ】



■自由記述欄

- ・地域の活性化を考えたとき空き家の存在が気になっています。活用するための手立てを考える一助にと思いお話を聴かせていただきました。持続性について話し合っていきたいです。(倉敷会場／60代女性)
- ・かなり専門的なセミナーでした。(倉敷会場／60代女性)
- ・空き家を活用できる具体的なものが出てこなければお金を使って直せないし、話を持っていく相手も見えてこない。(倉敷会場／60代女性)
- ・倉敷の市民として、まちづくりの動きが良く理解できた。空き家対策は自身の問題でもあり、考えるきっかけづくりになった。(倉敷会場／60代女性)
- ・おかやまUFEという団体があり、活動していることに今日来て初めて気づきました。
2年前に主人がなくなり、1女1男の子どもはおりますが、それぞれ成人して、それぞれの家庭を築いて生活しており、田舎で1人での生活をしています。残された田畑や家をどうしたものか、悩みながら2年が経ちました。
今のところ私自身は、介助や介護がなくても一人で生活できていますが、いつまで続けることができるのか不安です。自分がどのような「死」を迎えるのか、不安です。そうした日々の中で新聞で今日の講演を知り、参加しました。
講演を聴いて、私の期待していた内容とは少し異なっていたので、戸惑いましたが、勉強になりました。リフォームの事や、住み替えについて相談に伺うかもしれません、(岡山会場／60代女性)

【この“家” どうするセミナー2018 倉敷会場】

○講師紹介



【榎村 徹先生】

倉敷建築工房・榎村徹設計室主宰

1947 年岡山県倉敷市生まれ

広島工業大学卒業後、地元の建設会社で勤務

10 年後に倉敷建築工房・榎村徹設計室を設立し、その後 30 年以上にわたり「古民家再生」に携わる

(事務局からのご紹介)

「民家には長い時間をかけて生み出されてきた造形がある。たった、数十年の経験で生まれるデザインよりも長い時間をかけて生み出されてきた民家の造形に学びながら、今の姿に改修するほうがよい。」と寄稿されている記事からも、温故知新の方だと感じます。

古いものの良さを十分に生かしながら、現代でも十分機能する形に整える。そして人が集う場所にかえて集うものの心を紡いでいく。

建物を見ているようで人をみて、空間を考えている。

だからこそ、収益を生み次の世代に受け継がれるものとなる、そのように感じた次第です。もちろんそれだけの手間やコストもかかることではありますが、多くの人が集い心地よく感じるというのは、やはり、昔の建築の持つ地域の風土に溶け込む美しさを十分に榎村先生がいかした空間デザインをされてきているからだと思います。

榎村先生は、これまでに数多くの古民家再生を手掛けておいでです。

榎村先生が信念を持って取り組まれていますまちづくりを踏まえた古民家再生についてご登壇していただきました。

この“家” どうするセミナー2018 倉敷会場

テーマ：「古民家再生工房」としての町づくりへの取り組みを踏まえ、空き家の再生の必要性や、活用方法、費用などについて考える

講師：倉敷建築工房檜村徹設計室主宰 檜村徹氏

開催日：平成 30 年 1 月 7 日

場 所：くらしき健康福祉プラザ 201 研修室

.....

1. 取組の経緯

- ヨーロッパでは、建物が石造りであり取り壊すことも容易ではないため、古い建物を改装して、レストランなど現代の用途で活用することが当たり前のこととして行われていた。このことを、日本の木造民家で出来ないかということが、古民家再生という取組を始めたきっかけである。
- 現在では、空き家問題が大きな問題になっているが、我々が始めた頃はバブルのまっただ中で、何もかも潰して新しく建てようという時代であり、空き家が問題視される時代ではなかった。

このため、古民家再生という取組を、一般の人に理解いただくため、地元TV局の協力で、空き家となった農家の母屋や蔵を用いた再生を皮切りに、毎年少しずつ再生事例を積み重ねてきた。

2. 取組事例

(1) 江戸時代の庄屋をギャラリーとして再生（倉敷）

- ・ 何 10 年以上も空き家であり、屋根に穴が空き、雨漏りする状態
- ・ ギャラリーとして再生し、様々な企画や展覧会として活用



(2) 江戸時代から続く呉服屋を事務所として再生（倉敷）

- ・ 倉敷の「はしまや」という美観地区にある江戸時代から続く呉服屋の納屋
- ・ 放置され、つかえ棒をして持たせていたような家であった
- ・ 一階がサロン、二階が事務所として活用



(3) 旧家の使われていない母屋を人通りの変化も見据えて再生（倉敷）

- ・ 林源十郎商店という、倉敷では誰もが知る古い薬局
- ・ 使われていない母屋の離れと蔵をショッピングセンターに再生
- ・ 壁を抜いて路地をつなぎ、人通りを新たに作るまちづくりとして企画



3. まちづくりや空き家の活用に必要な視点

- その土地で歴史を重ねてきた古いものは大事にして残さなければいけない。

ただし、古いものを大事にするだけでは、まちは死んでしまう。その時代にあった新しいものを足して、継続していくことによって生きたまちになる。

- 「保存」と「再生」は異なる。「再生」とは、今の時代にあわせて、まちに住んでいる人が魅力を感じ、楽しめるような形で残していくことである。これによって、あえて保存しようとせずとも、自然と残っていくものとなる。

- お金をかければ、どのような建物でもハードとしては対応できる。

後世に維持され続けるためには、経済的に成り立つことや、建物を使い続ける跡取りがいることなど、ソフト面をあわせて考えることが大切である。

- このようなことを通じて、時間の積み重ねと、質の積み重ねが融合できれば、より魅力的なまちになり、住んでいる人がプライドをもてる街になる。

- 空き家や社会的弱者の問題を含めて、しなければならないこと、やるべきことは、既に明らかであり、誰もが分かっていることである。

そのことを考えるだけでは何も変わらない。失敗を糧にしながら、一つずつレベルを上げていくことを繰り返し、とにかく実践することが大切である。

○配布資料

この“家” どうする セミナー2018【倉敷会場】

講師 倉敷建築工房 檜村徹設計室 建築家 檜村徹 氏



1

講師プロフィール

檜村徹先生 倉敷建築工房・檜村徹設計室 主宰



【略歴】

- 1972年 広島工業大学 卒業
- 1981年 倉敷建築工房・檜村徹設計室を設立、主宰、現職
- 2006年 「第1回倉敷再生塾」開講、「倉敷町家トラスト」設立。「倉敷市景観条例」策定委員
- 2013年 第5回JIA中国建築大賞2013 一般建築部門 特別賞受賞
日本建築学会中国支部 建築文化賞 業績部門 受賞

その他、

- ※ 写真展覧会、実物展示会、講演会、新聞、ラジオ、テレビ、雑誌等での発表等多数
- ※ 海外視察・30数カ国に渡る。現在は毎年中国奥地等の集落を訪れる。
- ※ 各学校非常勤講師・広島大学、広島工業大学、岡山理科大学専門学校 等

2





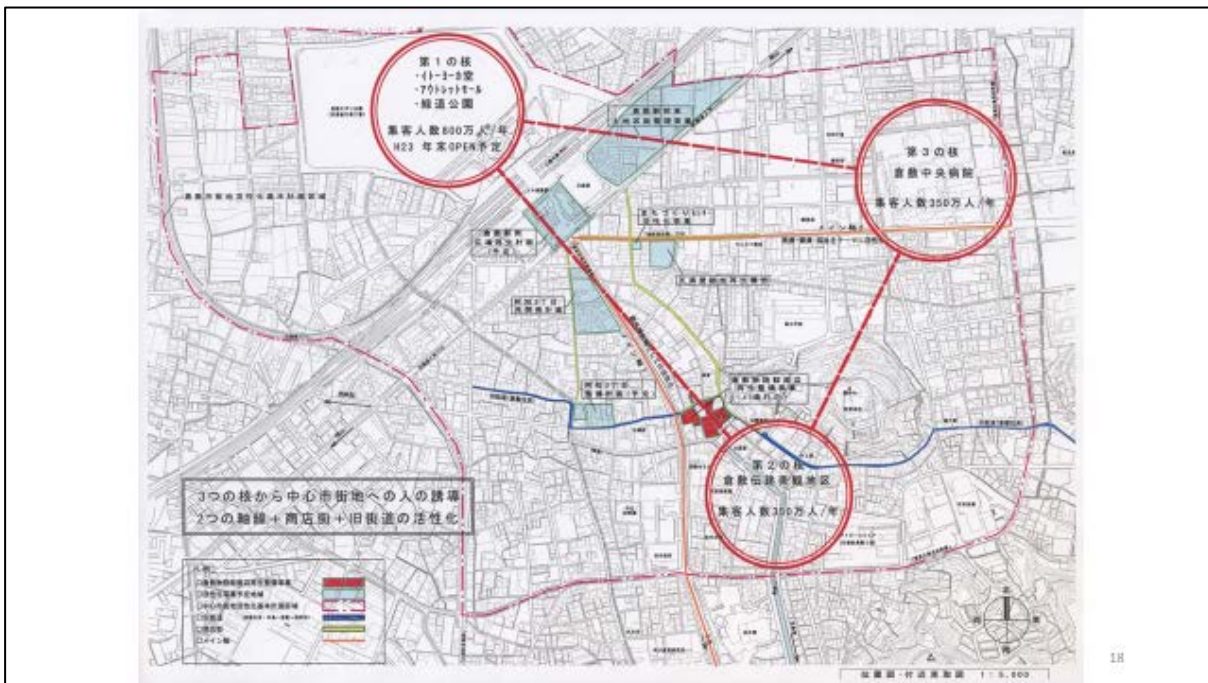


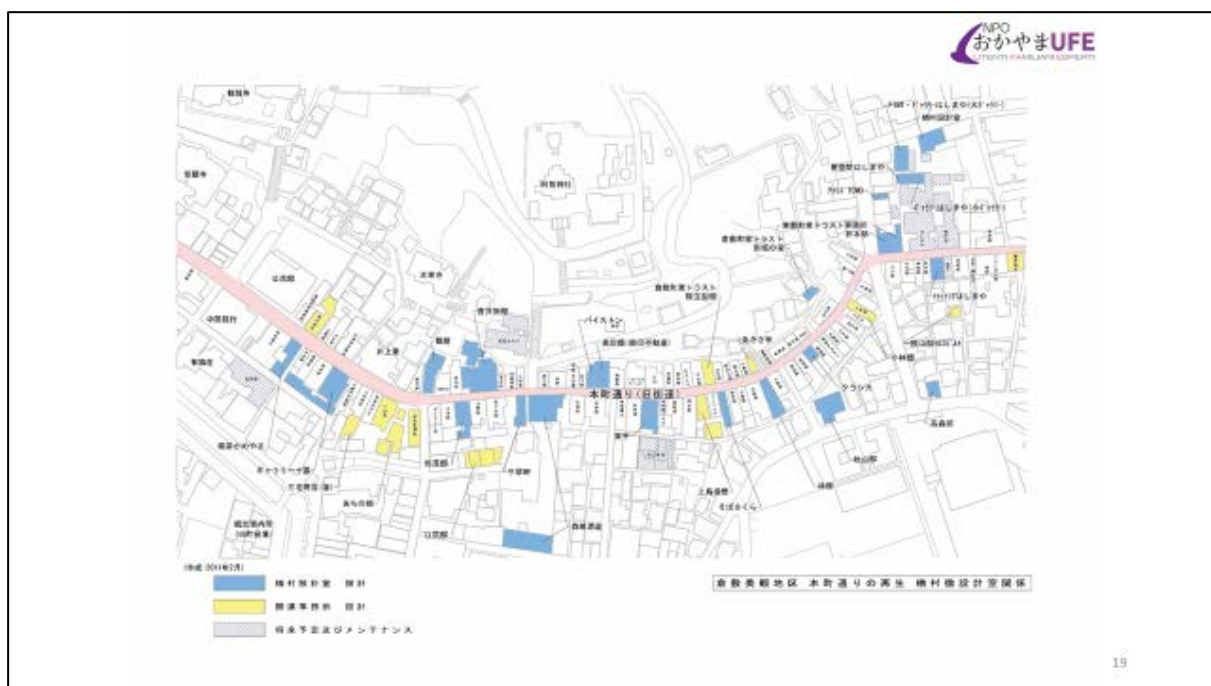














21









○講演会様子



【この“家” どうするセミナー2018 岡山会場】

○講師紹介



【山本 美香先生】

東洋大学ライフデザイン学部教授

同志社文学部で社会学を専攻

卒業後、日本女子大学大学院で博士号を取得

文部科学省初等中等教育局、淑徳大学総合福祉学部を経て、2009 年から現職

（事務局からのご紹介）

地域福祉をご専門とされており、地域で孤立しがちな人々に対してどのような支援が必要かを探り、住民同士では何ができるのかを、住民と一緒に考え、実践することに取り組んでおられます。また、低所得者や高齢者などに対する住宅政策についても研究されており、支援を必要とする方の居住環境や生活支援、高齢になってからの住み替えに伴う課題などの研究に取り組んでおられます。

住まいは、すべての人にとって生活の基本となるものです。

しかし一方で、所得や年齢、疾病や障害などを理由に、住まいが見つかりにくい方や、住まいがあるだけでは暮らし続けることが難しい方が多くいらっしゃいます。

この度のセミナーは、住まいについて、建物としてのあり方と、人が地域で暮らし続けるためのあり方という二つの視点で、みなさんと考えることをテーマにしています。

誰もが地域で暮らし続けるために、住まいはどのようにあるべきか、どのようなつながりが必要なのか。

山本先生には、このような観点から、地域福祉における住まいの重要性についてご登壇いただきました。

この“家” どうするセミナー2018 岡山会場

テーマ：高齢者や障害者等が自宅で暮らし続けるための居住支援のあり方と、住み替え後の暮らしの姿について考える

講師：東洋大学ライフデザイン学部教授 山本美香氏

開催日：平成 30 年 1 月 8 日

場 所：岡山市勤労者福祉センター

.....

経済的困窮のみならず、高齢者や障がい者、失業者、単身者など、様々な特性の為に孤立しがちな方々が生活困窮者といえる。

これらの方々が住まいを持って地域の中に暮らし続けるために、どのような支援が必要なのか考える。

1. 地域福祉（地域包括ケア）の基本的な考え方

- 地域福祉とは、どのような問題を抱える人であっても、自分が希望するあり方で、地域で暮らし続けられるよう、行政や地域住民が協力して取り組むことである。
- 厚生労働省が推進する地域包括ケアシステム（高齢者や障害者が地域で暮らし続けるために必要な支援の仕組み）では、住まいは中心に位置づけられ、生活の根底として重視されている。
- 地域包括ケアシステムの構築にあたっては、医療や介護などの社会保障制度だけでなく、ボランティアや NPO 法人が行う見守りや声かけ等の地域における互助の取組が重要である。

2. 住宅確保要配慮者の住まいの確保

（精神障害者）

- 精神障害者について、イタリアではバザーリア法が定められ、精神障害者は病院や施設ではなく地域の中で暮らすこと（地域移行）が当然のこととして組み込まれているが、日本ではあまり進んでいない。
- どこで誰と暮らすかは本人の意思で決められるべきだが、住宅確保要配慮者の中でも精神障害者は、入りの住まいの確保が特に難しい。

（生活困窮者）

- 生活困窮者は、経済的な困窮に加え、高齢、障がい、外国人、母子世帯、失業など、様々な特性を合わせ持っている。
- これらの者は住まいの確保が難しいために、ホームレス、ネットカフェ、社会福祉施設等での生活や貧困ビジネスに頼らざるを得ない。

（国の支援制度と担い手の確保）

- 従来から、住まいの確保が困難な方に対する国の様々な支援制度があり昨年10月には、新たな住宅セーフティネット制度が施行され、住まいの確保が難しい人の入居を拒まない登録住宅の制度が始まっている。
- 今後はこれらの支援制度とともに、生活困窮者を支援する担い手として、NPO法人の役割が重要。

3. 居住支援を行う NPO 法人と地域社会資源との協働

- 賃貸住宅の大家は、高齢者や障がい者などの入居について、「近隣や他者とのトラブル（障害者）」、「高齢者は病気や死亡（高齢者）」、「家賃の支払能力（低所得者）」等の不安を抱えている。
- 生活困窮者が入居する賃貸住宅の大家は、民間債務保証会社や行政との連携が多い。現状では、地域活動を行う NPO 法人等との連携は少ないが、実際に連携した際の評価は高く、このような民間支援団体に関する情報が大家に不足していると思われる。
- 居住支援を行う NPO 法人の取組
 - ・ NPO 法人自らが全ての支援を行うのではなく、不動産会社や保険会社、弁護士、保護司等、様々な行政や民間団体、専門家と連携。
 - ・ 支援内容は NPO 法人ごとに異なるが、地域の中で生活し続けられるよう、入居支援や生活支援だけではなく、一般就労に結び付けることも含めて支援している。

(必ず行われている支援の内容)

事 前	協力的な不動産会社・大家の開拓、不動産会社や大家への居住者に関する説明・調整
契約時	物件の情報提供、不動産会社の紹介、家賃債務保証会社・保証人代行の紹介、緊急時の連絡先の引き受け
入居中	話し相手、トラブル時の介入、就労支援（職業相談、定着支援）
退去時	死亡時の残存家財の処理を保証

4. 空き家の状況と活用

- 全国に 820 万戸の戸建て空き家があり非常に問題になっているが、一方で、生活困窮者の住まいが無いというミスマッチが起きている。
- 空き家の活用については、空き家対策協議会などにおいて、様々な検討がされているが、生活困窮者の住まいとして活用する事例は少ない。
- 活用可能な空き家は、NPO 法人などが様々な支援を行いながら、生活困窮者などが暮らす住まいとして活用していくことが望まれる。

この“家” どうする セミナー2018【岡山会場】

講師 東洋大学ライフデザイン学部教授 山本美香 氏



すまサボおかやま

「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

33

講師プロフィール

山本美香先生 東洋大学ライフデザイン学部 教授



【略歴】

- 1985年 同志社大学文学部社会学専攻 卒業
- 2003年 日本女子大学大学院人間社会研究科社会福祉学専攻博士課程後期単位取得後退学
- 2000年 文部科学省初等中等教育局教科書調査官
- 2004年 淑徳大学総合福祉学部専任講師
- 2009年 東洋大学ライフデザイン学部、現職



すまサボおかやま

「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

34



地域福祉における住まいの重要性 ～誰もが地域で暮らし続けるために

この“家”どうするセミナー2018

2018年1月8日

東洋大学ライフデザイン学部

山本 美香

35

今日の内容

1. 地域福祉とは
2. 誰が支えるのか
3. エイジング イン プレイスの考え方
4. 地域移行で自立した生活をめざす
5. 生活困窮者と住まいの問題
6. 居住支援を行うNPO法人と地域社会資源との協働
7. “空き家”はこんなにある！
8. 地域の資源“空き家”をどう使うか



36

地域福祉とは

どのような問題を抱えている人であっても、様々なサポートに支えられながら、自分が希望するあり方で、地域で暮らし続けていけること。
また、地域住民も協力して、そのような社会態勢をめざすこと。



37

では、誰が支えるのか？

地域福祉をめぐる国の考え方～地域包括ケアシステムとは？～



38

地域移行で自立した生活をめざす



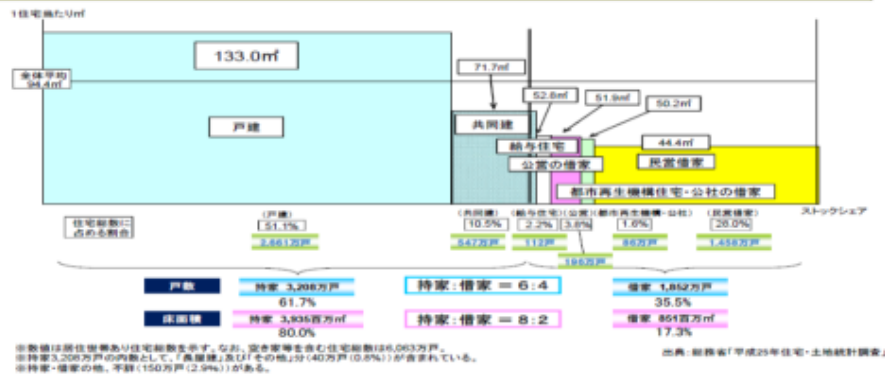
いま、生活困窮者は住むところがない！

- ホームレス(路上生活)
- ネットカフェ
- サウナ、ビジネスホテル
- 社会福祉施設(生活保護施設等)
- 貧困ビジネス



公的住宅に入居できる人は、非常に少ない！

○我が国の居住されている住宅ストックは5,210万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている。
○床面積の持家と借家の比率は、8:2で、持家が大きく上回っている。



出典: 平成27年度 住宅経済関連データ

43

住まいの確保が困難な者への支援策

- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)
2001年→厚生労働省と国土交通省の連携
- ・「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」 2002年
- ・「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」(住宅セーフティネット法) 2007年→居住支援協議会
- ・「生活困窮者自立支援法」2014年に基づく「生活困窮者自立支援制度」2015年→住宅確保給付金事業
- ・新たな住宅セーフティネット制度 2017年→登録制度、居住支援協議会、居住支援法人

44

「住まい」の喪失は、 ソーシャルキャピタル(社会関係資本)の喪失



45

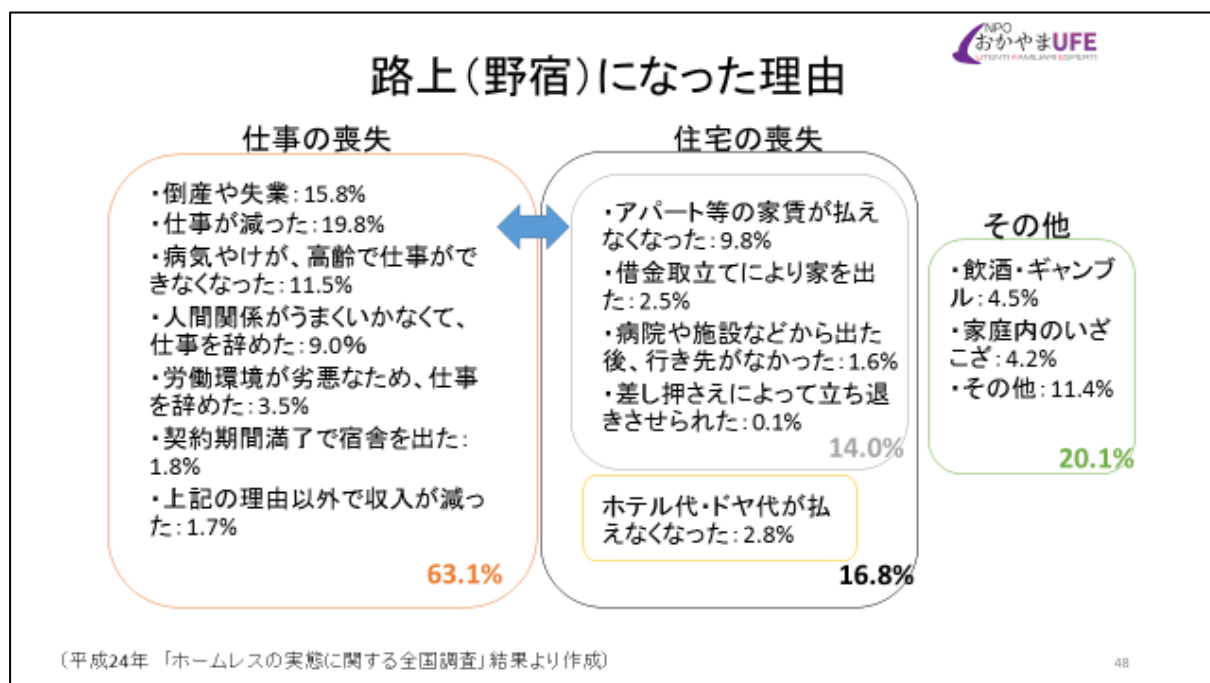
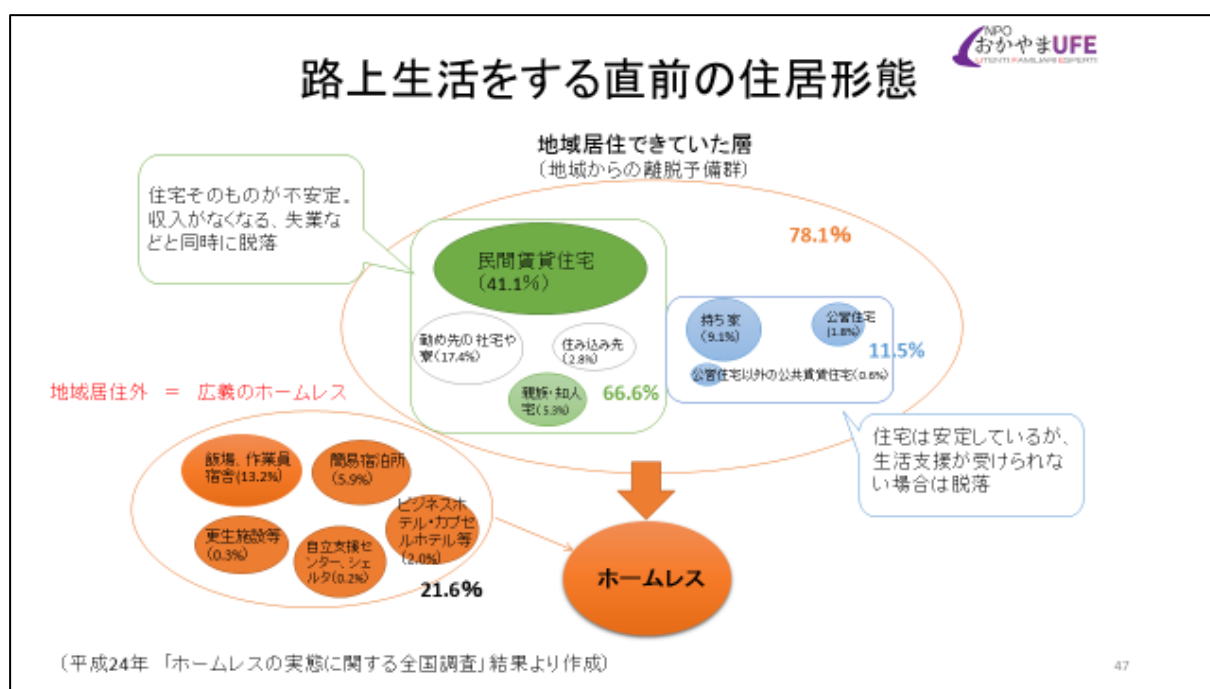
喪失した「社会関係資本」の代替になる
「機関」「人」が必要！

だれが、どこが、担うのか？

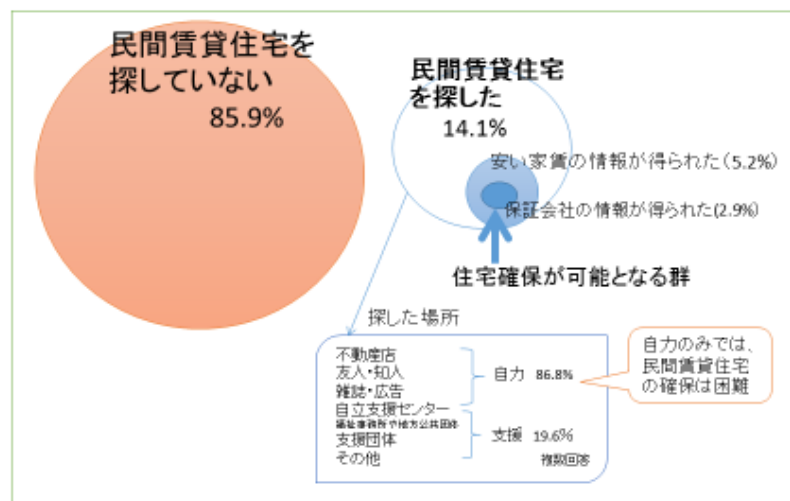


NPO法人はその実施主体の一つとなる

46



路上生活を始めてから、民間賃貸住宅を探したか。
どこで探したか。情報が得られたか。



(平成24年「ホームレスの実態に関する全国調査」結果より作成)

49

大家が「不安な居住者」とその理由



「あいち3000人の大家さん(賃貸住宅経営者・管理者)アンケート調査」から
出典:「家主による居住支援の意義と役割に関する考察—愛知県見守り大家さん調査を通して—」岡本祥浩『FORUM OF POLICY STUDIES』2013⁵⁰

大家の連携先として多いもの、少ないもの

<多い連携先>

1. 民間債務保証会社(28.9%)
2. 行政の窓口(22.0%)

<少ない連携先>

1. 地域活動等を行うNPOへの相談(2.9%)
2. 配達業者(乳製品・新聞等)やタクシー業者等が行う見守りサービス(3.5%)

「あいち3000人の大家さん(賃貸住宅経営者・管理者)アンケート調査」から
出典:「家主による居住支援の意義と役割に関する考察—愛知県見守り大家さん調査を通して—」岡本祥浩『FORUM OF POLICY STUDIES』2013²¹

大家の連携先で評価の高いもの、低いもの

<高評価> ★★★

1. 地域活動を行うNPOへの相談
2. 民間会社が行う見守り・残存家財の片づけ・葬儀の実施サービス
3. ケアマネジャー等介護保険事業者への相談

<低評価>

1. 配達業者(乳製品・新聞等)やタクシー業者等が行う見守りサービス
2. 入居者の緊急時に警備会社に通報される緊急通報装置の設置

「あいち3000人の大家さん(賃貸住宅経営者・管理者)アンケート調査」から
出典:「家主による居住支援の意義と役割に関する考察—愛知県見守り大家さん調査を通して—」岡本祥浩『FORUM OF POLICY STUDIES』2013²²

よく使われていないものが高評価？

民間支援団体や公的サービスなど

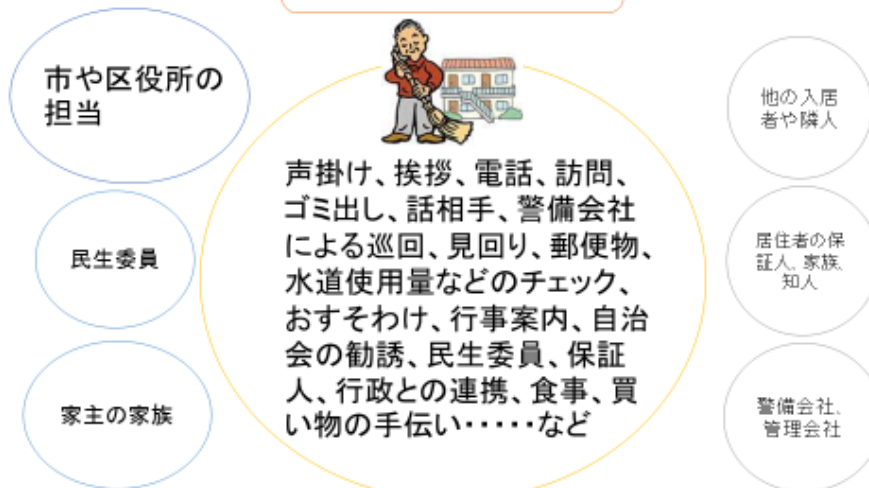
○その存在・機能が周知されていない

○地域の社会資源に関する情報不足



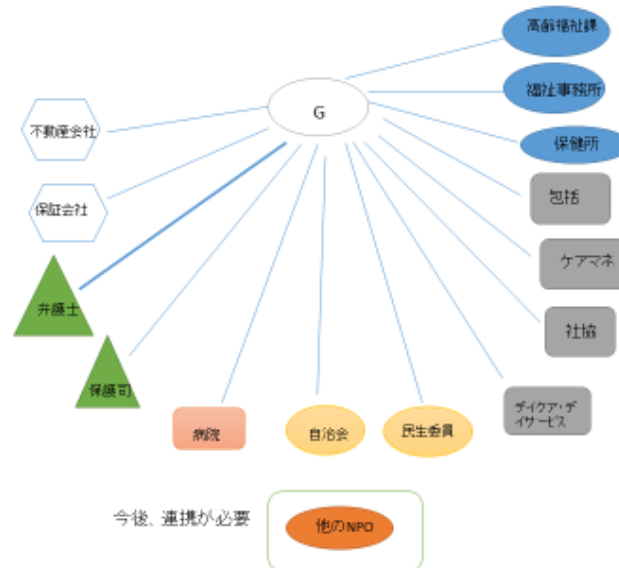
「あいち3000人の大家さん(賃貸住宅経営者・管理者)アンケート調査」から
出典:「家主による居住支援の意義と役割に関する考察—愛知県見守り大家さん調査を通して—」岡本祥浩『FORUM OF POLICY STUDIES』2013²³

家主の見守り行為と 見守りの連携先



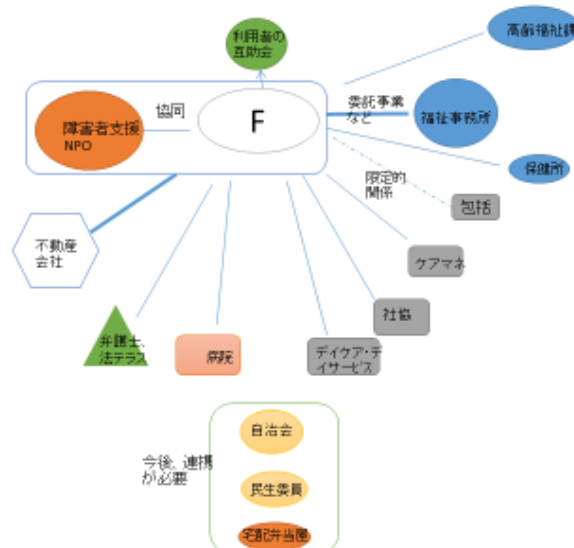
「あいち3000人の大家さん(賃貸住宅経営者・管理者)アンケート調査」から
出典:「家主による居住支援の意義と役割に関する考察—愛知県見守り大家さん調査を通して—」岡本祥浩『FORUM OF POLICY STUDIES』2013²⁴

居住支援を行っているNPO法人Gの地域社会資源との連携状況



55

居住支援を行っているNPO法人Fの地域社会資源との連携状況



56

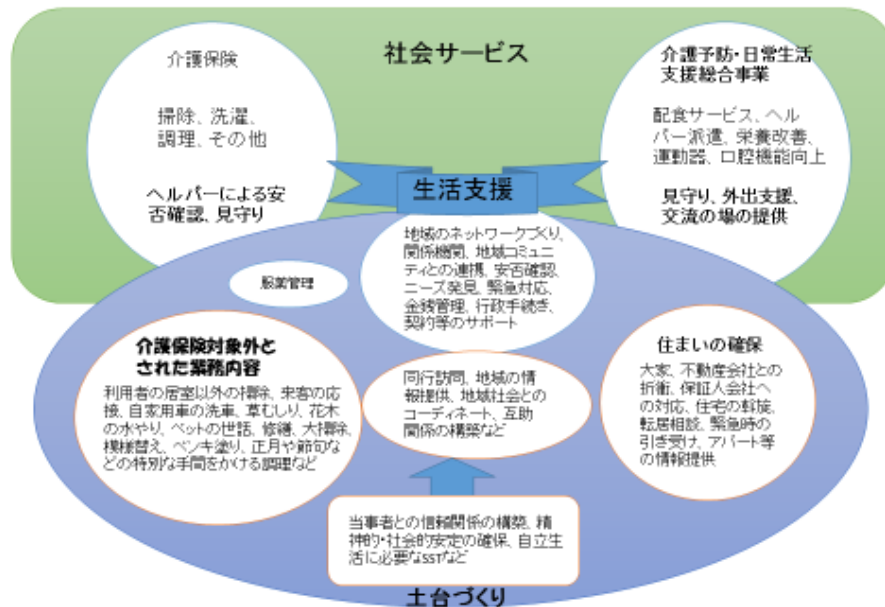
“生活支援”って何だろう？

“生活支援”のいろいろ
介護や医療・保健制度ではないが、生活をしていくためには
必要となる活動



57

「生活支援」の概念と社会サービスとの関係



58

「住まいの確保のための支援」と「入居後の生活支援」

表5 住まいの確保のための支援		A	B	C	D	E	F	G
入居前支援	協力的な不動産会社・大家の開拓	○	○	○	○	○	○	○
	不動産会社や大家への居住者に関する説明・調整	○	○	○	○	○	○	○
入居時支援	物件の情報提供	○	○	○	○	○	○	○
	不動産会社の紹介	○	○	○	○	○	○	○
	家賃債務保全会社・保証人代行の紹介	×	○	×	○	○	○	○
	契約手続きの際の立ち会い	○	○	○	○	○	○	○
	緊急時の連絡先の引き受け	○	○	○	○	○	○	○
	入居者の死亡など事故対応のための保険加入	×	×	×	○	○	○	○
入居後支援	死亡時の残存家財の処理を保証	○	○	○	○	○	○	○

(出典:「生活困窮者に「住まい・生活支援・就労支援」を提供する民間支援団体に関する研究—首都圏7団体における「住まいの確保」支援の実態」
山本美香『日本の地域福祉研究』2016年 日本地域福祉学会)

「生活支援」の内容と「生活支援」を提供するための資金の出所

表6 入居後の生活支援(年間予算小一十)

項目	具体的な支援内容	C	D	A	G	F	B	E
支援計画	自立までの個別支援プランの作成	×	×	×	○	○	×	×
申請・手続き	生活保護の申請	×	○	○	○	○	×	○
	介護保険申請手続きの手伝い	×	○	×	○	○	×	×
相談	相談相手	○	○	○	○	○	○	○
	電話による相談	○	○	○	○	○	○	○
	話し相手	×	○	○	○	○	○	○
安否確認	定期的な安否確認・見守り	×	○	○	○	○	×	×
日常生活支援	生活用品の提供	×	○	○	○	○	×	×
	簡単な家事	×	×	×	○	○	×	×
	服薬管理	×	○	×	○	○	×	×
	金銭管理	×	○	×	○	○	×	×
	家賃の支払い・管理	○	○	○	○	○	○	○
	病院への付き添い	×	×	×	○	○	×	×
	夜間の対応(自分のところでの対応)	×	×	×	○	○	×	×
	トラブル時への介入	○	○	○	○	○	○	○
	趣味などの生きがいづくりへの手伝い	×	○	○	○	○	×	×
関係づくり	近所との交流の支援	×	○	×	×	×	×	×
	家族・親族との関係づくり	×	○	×	○	○	×	×
	居場所づくり・外出先の確保	×	○	○	○	○	×	×
	互助組織の形成(利用者同士の仲間づくり)	×	○	○	○	○	×	×
就労支援	就業相談・支援	×	○	○	○	○	○	×

注:

①有限会社Eは、年間予算額は公表されておらず不明

表7 「生活支援」を提供するための資金の出所

団体	資金の出所
A	団体自己資金
B	行政からの委託費 (生活受給者のみ)
C	業務対象外のため実施していない
D	団体自己資金
E	支援者の自己負担 なし。(専門機関へつなぐ)
F	団体自己資金 (ただし、病院同行は本人1回千円)
G	無料相談事業で関わっている場合は、無料。 地域生活サポートホーム事業で関わっている場合は、 「生活サービス料」として、本人月1万円の負担。

(出典:「生活困窮者に「住まい・生活支援・就労支援」を提供する民間支援団体に関する研究—首都圏7団体における「住まいの確保」支援の実態」
山本美香『日本の地域福祉研究』2016年 日本地域福祉学会)

NPOが実施している中間的就労、就労支援

各団体がやっている就労準備あるいは中間的就労

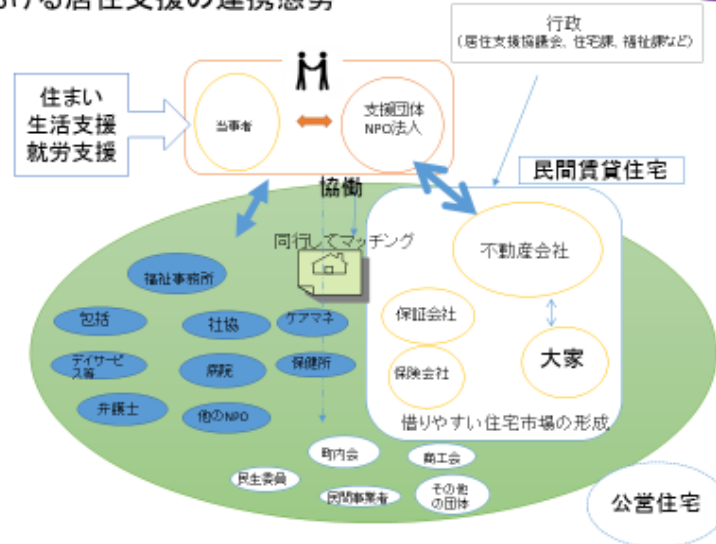
A	対象者には、農作業や料理教室、ボランティア活動などに参加してもらう。
B	対象者に清掃ボランティアを呼びかけたら、多くの参加があった。
D	バザーなどのイベントに出店して衣類・食器・コーヒーなどを売る。フードバンクの事業で食料を配布する。農作業に関わる。
F	Fが運営を行っているケア付き住宅の清掃員として雇用している(中間的就労の位置づけ)。
G	不動産会社に協力してもらい、空き家の草取りを行った。少しだが時給も支払った。

【表8】就労支援として実施されている項目

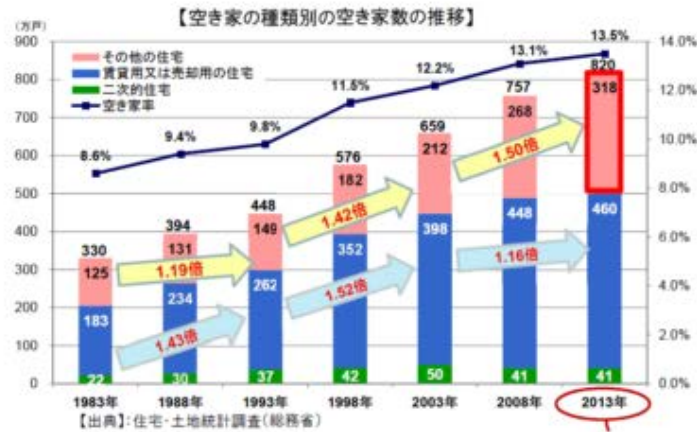
中項目	小項目	A	B	D	E	F	G
就労準備	働くモチベーションの喚起	x	x	○	○	○	○
	職場体験	x	x	○	x	○	x
	ボランティア体験等	○	○	○	x	○	x
職業相談	履歴書の作成援助	○	○	○	x	○	○
	就職あっせん	x	x	○	x	○	x
	相談	○	○	○	○	○	○
	ハローワークへの目行	○	x	x	x	○	○
	障害者作業所への利用案内	○	x	x	○	○	○
定着支援	ストレス対策(就職後の相談・励まし)	○	○	○	○	○	○
	職場でのトラブルへの対応	x	x	○	x	○	○
	金銭管理	○	x	○	x	○	x
	企業サポート(企業のSOSへの対応)	x	x	x	x	○	x
職場開拓	職場開拓(企業等へのあいさつなど)	x	x	x	x	○	x
	地元商店会・事業所などとの関係づくり	x	x	x	x	○	x
	就労の場(中間的就労)の設置(予定も含めて)	x	x	○	x	○	○

(出典:「生活困窮者に「住まい・生活支援・就労支援」を提供する民間支援団体に関する研究—首都圏7団体における「住まいの確保」支援の実態」
山本美香『日本の地域福祉研究』2016年 日本地域福祉学会)

地域における居住支援の連携態勢



空き家の現状



出典：「空き家の現状と課題」国土交通省

63

空き家の状況

- 全住宅ストックに占める「その他空き家」（長期不在・取り壊し予定などの住宅）の割合の全国平均は5.3%。
- 鹿児島県、高知県、和歌山県は、「その他空き家」の割合が10%を超えている。



出典：「空き家の現状と課題」国土交通省

出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

64

空き家の活用法

これらが多い

口多面的な活用について、空き家を貸しても良いと思う内容はあるか(問 12) 母数=38 (複数回答可)

1. 自治会等、地域の
コミュニティ活動の場
(参考事例：世田谷区)



2. 地域活性化となる大学生
等の住まい(シェアハウス)
(参考事例：横須賀市)



3. 地域の高齢者が
手伝う学童保育の場
(参考事例：本庄市)



4. グループホーム等、
障がい者等の居場所
(参考事例：京都市)



5. 地域課題解決型事業の
起業などに対する就労場所
(参考事例：徳島県神山町)



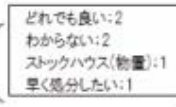
6. 市内観光などの
まち歩きの実験場所
(参考事例：奈良県)



7. 大規模イベント時の
臨時的な民泊や農家民泊
(参考事例：和歌山県)



8. 空き家を多面的に
活用したいと思わない。



出典：日野市空き住宅対策計画 平成28年7月

65

地域社会資源としての空き家利用！



66

【岡山講演】

ご清聴ありがとうございました。



すまサポおかやま

「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

○講演会様子



【広報活動】

○広報

【新聞掲載】(広告)

- ・平成 29 年 12 月 29 日 (金) 山陽新聞 05 面 (国際)
- ・平成 29 年 12 月 30 日 (土) 山陽新聞 07 面 (経済)
- ・平成 29 年 12 月 31 日 (日) 山陽新聞 15 面 (スポーツ)

この“家”どうするセミナー2018

誰もが安心して暮らせる住まいのかたちについて考え、相談できる2日間

倉敷会場 平成30年1月7日[日]

『講演会』13:30~15:00 定員60名

「古民家再生工房」としての町づくりへの取り組みから、
歴古家再生の必要性や活用方法、費用などについて考える
(講師) 倉敷建築工房 樋口徳記 建築家 樋村 龍氏

『住まいと暮らしに関する相談会』
15:00~16:00 ※当日受付といたします。

会場 くらしき健康福祉プラザ
201研修室 (倉敷市東沖180番地)

岡山会場 平成30年1月8日[月]

『講演会』13:30~15:00 定員60名

高齢者や障害者等が自宅で暮らし続けるための居住
支援のあり方と、住み替え後の暮らしの姿について考える
(講師) 岡山大学ライフデザイン学部 教授 山本・美香氏

『住まいと暮らしに関する相談会』
15:00~16:00 ※当日受付といたします。

会場 岡山市勤労者福祉センター 3階
中会議室 (岡山市北区春日町6-6)

参加費 無料

お問い合わせ先
NPO おかやま住宅工房
TEL 086-231-0841 (10:00~15:00)
TEL 086-231-0842
MAIL: sumasapo@utenti.click

【新聞掲載】(記事)

- ・平成 30 年 01 月 04 日 (木) 山陽新聞 28 面 (第 2 全県)

住宅の有効活用
考えるセミナー
7日倉敷8日岡山
身寄りがないなどの
理由で住まいの確保が
難しい高齢者、障害者
らを支援するNPO法
人「おかやまUFE」
が、空き家を含めた既
存の住宅を有効活用す
るため「この“家”ど
うするセミナー2018」
を7日に倉敷市笹
沖のくらしき健康福祉
プラザ、8日に岡山市
北区春日町の市勤労者
福祉センターで開く。
参加無料。
7日は古民家再生に
取り組む倉敷市の建築

インターネット
山陽新聞社ホームページ
<http://www.sanyonews.jp/>

「平屋」と言えば…
おかやま住宅工房

家・樋村徹さんが空き
家の活用方法や費用に
ついて講演。8日は東
洋大ライフデザイン学
部の山本美香教授が高
齢者や障害者が地域
で暮らし続けるために
必要な居住支援の在り
方などをテーマに話
す。

両日も午後1時半
から。講演後、弁護士
や社会福祉士、宅地建
物取引士らによる相談
会も開く。問い合わせ
は、おかやまUFEが
運営する「住まいと暮
らしのサポートセンタ

6時 9時 12時 15時 18時 21時 24時

岡山	晴	晴	晴	晴	晴	晴
和気	晴	晴	晴	晴	晴	晴
玉野	晴	晴	晴	晴	晴	晴
倉敷	晴	晴	晴	晴	晴	晴
笠岡	晴	晴	晴	晴	晴	晴
草山	晴	晴	晴	晴	晴	晴
久世	晴	晴	晴	晴	晴	晴
高梁	晴	晴	晴	晴	晴	晴
新見	晴	晴	晴	晴	晴	晴

予報法要(0600~1400)
予報法要(0600~1400)
予報法要(0600~1400)

おくやみ

かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略
かこ(3日)居け、敬称略

この“家” どうするセミナー2018

参加費
無料

誰もが安心して暮らせる住まいについて考え、相談できる2日間

NPO法人おかやまUFEでは、住宅や空き家をお持ちの方から住まいが見つからずお困りの方まで、住まいに関する相談窓口として、「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま(すまサポおかやま)」を運営しています。

高齢期の住み替えや相続のため使われずに空き家となっている住宅が活用され、住まいの確保にお困りの方につながる地域づくりを目指して取り組んでいます。

倉敷会場 平成30年1月7日(日)

講演会 13:30~15:00 定員60名

「古民家再生工房」としての町づくりへの取り組みを踏まえ、空き家の再生の必要性や、活用方法、費用などについて考える

講師 倉敷建築工房 榎村徹設計室

建築家 榎村 徹氏



住まいと暮らしに関する相談会

先着10名 15:00~16:00

会場：くらしき健康福祉プラザ
201 研修室
(倉敷市笹沖180番地)



岡山会場 平成30年1月8日(月)

講演会 13:30~15:00 定員60名

高齢者や障害者等が自宅で暮らし続けるための居住支援のあり方と、住み替え後の暮らしの姿について考える

講師 東洋大学ライフデザイン学部

教授 山本 美香氏



住まいと暮らしに関する相談会

先着10名 15:00~16:00

会場：岡山市勤労者福祉センター
3階 中会議室
(岡山市北区春日町5-6)



お問い合わせ



住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

700-0921 岡山市北区東古松2-2-9 うてんで店

電話 086-231-0841 (10時~15時) FAX 086-231-0842

MAIL sumasapo@utenti.click

できればメールかFAXをお願いします。

〈企画・運営〉

NPO おかやまUFE

NPO法人おかやまUFEは、医療や福祉がなくても、すべての人が安心して、その人が人生を過ごす地域社会の形成に寄与することを目的として活動しています。

この“家” どうするセミナー2018 参加申込書

FAX 086-231-0842

ふりがな		参加希望 (に未帰人数)	(1) 1月7日 倉敷会場 (人)
お名前			(2) 1月8日 岡山会場 (人)
電話番号		住所	〒

* 申込時に記入いただいた個人情報は、事務局において適正に管理し、セミナー運営の目的以外には使用しません。

* 本セミナーでは、参加受付票等の発行は行いません。セミナー開催当日、会場受付に直接お越し下さい。

<企画・運営>



NPO 法人おかやま UFE

700-0921 岡山市北区東古松 4-4-22 サクラソウ 501 号室



住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

700-0921 岡山市北区東古松 2-2-9 うてんて

TEL(086)231-0841 FAX(086)231-0842

MAIL:sumasapo@utenti.click