

2017年度 国土交通省補助事業

# 住まいと暮らしのサポートセンターおかやま活動報告

---

# 目次

---

1. NPO法人おokayamaUFEについて
2. 住まいと暮らしのサポートセンターおokayama事業
3. すまサポおokayama相談実績
4. すまサポおokayamaを通じて把握した課題

参考資料(無料相談会、リーフレット、新聞記事等)

# NPO法人おかもUFEについて

---

# おokayama「UFE」(ウーフェ)の由来

---

UFEとは、イタリア語で次のことばの頭文字

**Utenti** 当事者、障がいがある当事者

**Familiari** 家族、その当事者家族

**Esperti** 専門家

イタリア・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います。

# NPO法人おokayamaUFE設立の経緯

## 精神障がい者の地域移行の先進地イタリア

- 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(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年末以降の再入院が禁止され、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されました。

## 誰もが地域で暮らし続けるために

- 日本では、精神科病院にまだ多くの長期入院患者がいます。
- 退院が可能な状態であっても地域に帰ることができない。家族が受け入れられないため退院できないなど、いわゆる社会的入院の方が少なくありません。
- 少しでもこのような状況を無くしていこうと、イタリア・トレントの取組を勉強しようと、おokayamaUFEのメンバーが誕生しました。

### 第180号法(通称:バザーリア法)

- イタリアの精神科医フランコ・バザーリア氏が中心となって制定
- 精神科病院の入院患者を退院させ、地域で受け入れ、地域でともに暮らすことを目指している。

# NPO法人おかやまUFEの概要

名称	NPO法人おかやまUFE
設立	平成27年5月1日
目的	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にとどまらず、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
主な事業	<p><b>○シェルター事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・DVや虐待などの緊急保護が必要な方など、緊急一時的に避難して生活できる場所</li> <li>・年齢や性別にかかわらず、必要な方はどなたでもご利用可能</li> <li>・必要に応じて、相談への対応、自立へ向けたサポートなども実施</li> </ul> <p><b>○よるカフェうてんて(平成28年度(独)福祉医療機構社会福祉振興助成事業)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・障がいのある方が不安になりやすい土日の夜、誰もが気軽に集まれる場所として、「よるカフェ『うてんて』」をオープン</li> </ul> <p><b>○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)(平成29年度国土交通省補助事業)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいや空き家の活用に関する相談や、高齢者や障がい者など住まいが見つからずお困りの方への総合相談窓口</li> <li>・弁護士、社会福祉士、宅建士等の専門家が対応</li> </ul>

# よるカフェ「うてんて概要」

名称	よるカフェ「うてんて」(2016年8月オープン)
住所	岡山市北区東古松2丁目2-9
営業時間	土・日・祝日の18時～21時



## 名前の由来

「よる」：「夜」と「寄る」 「うてんて」：イタリア語の「Utenti」

## 概要

- ・統合失調症やうつ病など精神障害のある人が気軽に立ち寄れる場所として立ち上げ
- ・土・日曜と祝日のいずれも夕方から夜にかけて運営  
この曜日・時間帯は、病院が開いておらず、また事業所等も開いていないことが多く、不安になることも多い時間帯であるため、その隙間を埋めるためにこの事業を開始
- ・店内ではコーヒーや紅茶、ジュースなどのドリンクを100円で提供
- ・精神疾患の経験のある方やその家族による相談対応も随時受け付け

# シェルターの概要

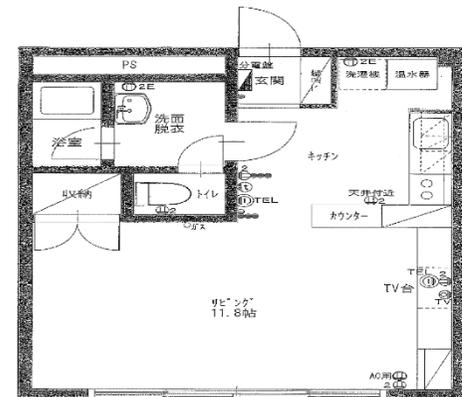
- ・ 当法人では、障がい者、高齢者のほか、“その日”に泊まる場所のないDV被害者や刑余者、ホームレスになりそうな者等へシェルターを提供し、就職活動や生活保護申請の支援をしてきました。
- ・ DV被害者や刑余者等、住所や泊まる場所を持たない者にとってシェルターは必要不可欠です。住所がなければ、就職活動や生活保護など行政サービスの申請ができず、安定した収入を得ることも自立した生活を築くことが難しいのが現実です。
- ・ 法令の枠組みによらず柔軟な利用が可能な民間のシェルターによって、シェルター利用後の自立の支援を充実させることで、利用者がシェルターを退去して新たな生活を築くための効果的な支援になると考えています。
- ・ 潜在的で複雑化する課題に对应していくため、シェルターの専門性の拡充を図り、包括的な支援体制の構築を目指しています。

## 利用対象者

- ・ その日に泊まる場所のないDV被害者
- ・ 執行猶予等で刑務所を出所したが行き場のない刑余者
- ・ 障がい者、高齢者、クライシスになった当事者や家族
- ・ ホームレスになりそうな者 等

## 利用者への支援

- ・ 就職活動や生活保護申請等各種行政サービスの利用支援
- ・ シェルター退去後も継続的な相談支援



間取り、面積	1K
設備	浴室、トイレ、エアコン、テレビ
利用料	1日あたり 2000円

2017年度 国土交通省補助事業

# 住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

---

8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
<ul style="list-style-type: none"> <li>○山陽新聞記事(31日)</li> <li>☆開設に伴う説明会(3日)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☆すまサポおかやま開設(1日)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□出張相談会 (12日@岡山市役所)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□出張相談会 (18日@高梁市総合文化会館)</li> <li>□出張相談会 (9日@きらめきプラザ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○山陽新聞広告(29~31日)</li> <li>□出張相談会 (14日@きらめきプラザ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○山陽新聞(記事4日)</li> <li>☆この家どうするセミナー</li> <li>□(7日@くらしき健康福祉プラザ)</li> <li>(8日@岡山市勤労者福祉センター)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□出張相談会 (17日@くらしき健康福祉プラザ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○山陽新聞広告(21日)</li> <li>○山陽新聞記事(9日)</li> <li>□出張相談会 (7日@津山市社会福祉協議会)</li> </ul>

すまサポおかやまの開設にあたり、岡山県内の関係団体・行政機関にお集まりいただき、国土交通省による住宅SN制度の説明も交えながら、この相談窓口の趣旨や目的についてご説明し、関係団体にご協力をお願いしました。

## 【事業実施の背景】

- 岡山県の空き家数は**全国9位**、増加率は**全国2位**であり、空き家問題が深刻
- 特に県東部や県西部の空き家率は約25%と高く、これらの地域の高齢化率は約40%
- 高齢の空き家所有者は空き家の利活用意欲が低く、放置されることも少なくない
- 一方で、岡山市の**特養待機者は6千人を超える**など、住まい不足は深刻



## 【事業の特徴】

- 高齢者等が所有する空き家又は今後空き家となるおそれがある住宅の利活用と住宅確保要配慮者の住まい対策を両立
- 岡山県宅建協会とおかやま入居支援センターを中心に、多様な専門機関が連携
- 住宅確保要配慮者が入居後のサポート体制を構築し、住宅確保要配慮者向け住まいとして活用されやすい環境を整備

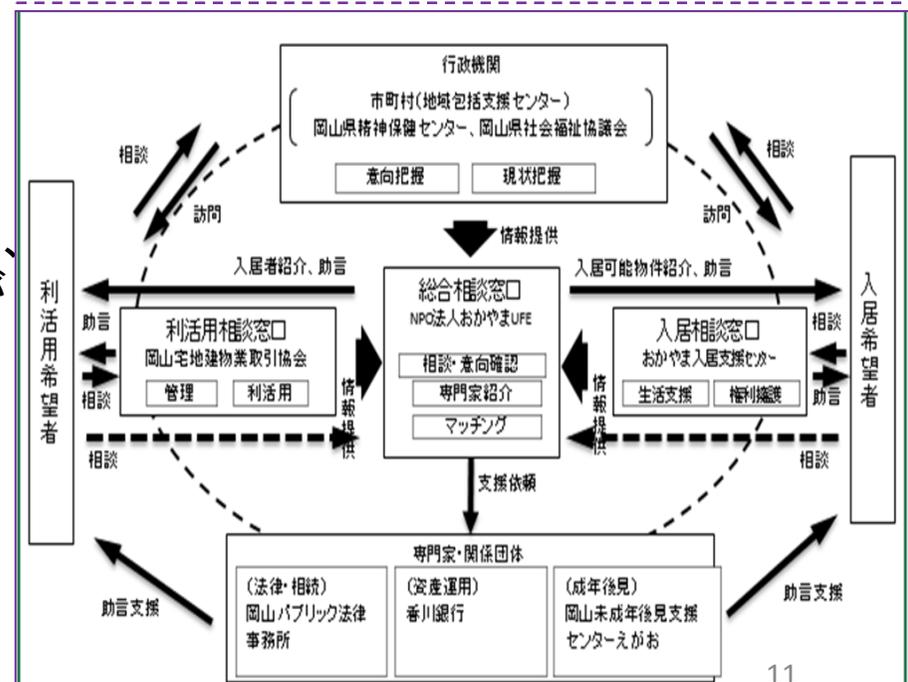
## 【相談窓口】（開始 9月1日～）

住まいと暮らしのサポートセンターおかやま

- おかやまUFE、岡山県宅建協会、おかやま入居支援センターを中心とする相談体制
- 相談内容に応じて、住宅に係る専門家の団体の他、社会福祉や、銀行、弁護士事務所等の多様な専門家が助言
- 常設の相談窓口及び月1回の無料相談会を開催

## 【その他の事業】

- 仲介業者や物件所有者からの住宅確保要配慮者の入居に関する相談や入居後のサポート体制を構築し、入居後の退去リスクを軽減し、賃貸人の不安を解消
- 入居者の状況変化に応じた適切な住まいを提供



## ポイント1

### 空き家の利活用に関連する様々な悩み に対応するための体制づくり

(現状)

空き家の利活用は、改修やリフォームなど「建物」に関する支援が中心

(課題)

- ・ 利活用するためには、所有者の家財や残置物の整理が課題となることも
- ・ 高齢所有者が多く、相続、認知症、住替支援などの課題を一体的に解決する必要性も

## ポイント2

### 地域が一体となった住宅確保要配慮者の 住まいを確保するための体制づくり

(現状)

理解のある有志の団体・事業者が個別に支援

(課題)

- ・ 相談者の属性や相談内容によっては、相談を受け付けた団体・事業者では解決できないことも
- ・ 担当者の異動や事業者の経営判断によって、対応可否が変化することがあり、長期的には不安定

住宅・福祉・司法等、多様な業種の団体・事業者が連携する支援体制の整備

総合相談窓口がニーズを把握し、対応できる機関につなげることで、1団体では対応が難しかった複雑な相談でも、迅速に適切な支援につなげることが可能に

業界団体の連携による「支援体制」として整備することで、住宅確保要配慮者への支援に理解のある事業者を地域で充実し、将来につながる支援体制づくりへ

## 1. 概要

名称	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)
所在地	岡山市北区東古松2-2-9 うてんで内
窓口対応	平日10時～15時まで(FAX、E-mailは24時間受付)
相談対象	○住まいや空き家の活用をご検討の方 ○高齢者や障害者など、自ら住まいの確保が難しい方
相談内容	【住まいの活用】 空き家の活用、住み替え、リフォーム、売買等 【住まいの確保】 住まいに関する相談、入居後の生活に関する相談



## 2. 相談窓口の相談員

資格	氏名	所属
弁護士	水谷 賢	岡山パブリック法律事務所
弁護士	井上 雅雄	岡山パブリック法律事務所
弁護士	小堺 紗千恵	岡山パブリック法律事務所
社会福祉士	今岡 清廣	今岡社会福祉事務所
社会福祉士	長舗 隆光	ながしき社会福祉事務所
行政書士	大淵 卓子	行政書士大淵法務事務所
社会保険労務士	栗坂 節子	栗坂社会保険労務士事務所
大学教授	鈴木 静	愛媛大学法文学部
宅地建物取引士	阪井 ひとみ	阪井土地開発株式会社
マンション管理士	藤井 操一郎	阪井土地開発株式会社
宅地建物取引士	永松 千恵	阪井土地開発株式会社

## 3. 主な連携団体

分類	団体名
関係団体(住宅)	岡山県宅地建物取引業協会 岡山県住宅リフォーム協同組合
関係団体(福祉)	岡山県社会福祉協議会 岡山市社会福祉協議会
NPO法人	おかやま入居支援センター ホームレス支援きずな 岡山高齢者障害者支援ネットワーク 岡山未成年後見支援センターえがお 岡山けんかれん フードバンク岡山
民間企業	香川銀行、おかやま信用金庫
行政	岡山市住宅課

# 住まいと暮らしのサポートセンターおかやまの相談体制（概要）



利活用方法等の  
検討・提示

相談

事業者の紹介  
入居後の生活支援

## ワンストップ相談窓口



- 相談体制： 来所（平日10時から15時）、電話、FAX
- 相談員： 弁護士・社労士・社会福祉士・宅建士等

岡山県  
居住支援  
協議会



相談  
支援

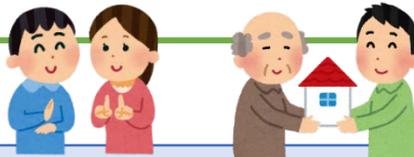
支援要望・情報共有

（契約時保証支援）  
おかやま  
入居支援  
センター



相談  
支援

支援要望・情報共有



### 実績のある自治体や 専門機関

岡山市  
各地域包括支援センター  
岡山県メンタルヘルスセンター  
岡山保護観察所



※津山市、玉野市等調整中

### 協力団体／専門家

#### （事業者・職能団体）

岡山県宅地建物取引業協会  
岡山県住宅リフォーム協同組合  
岡山県建設業協会  
岡山県建築士会  
岡山県弁護士会  
岡山県税理士会  
岡山県司法書士会  
岡山県社会福祉士会  
岡山市社会福祉協議会



#### （法律・権利擁護）

岡山パブリック法律事務所  
岡山高齢者障害者支援ネット  
ワーク  
岡山未成年後見支援センターえ  
がお  
岡山・ホームレス支援きずな



#### （金融機関）

おかやま信用金庫  
香川銀行  
日本政策金融公庫

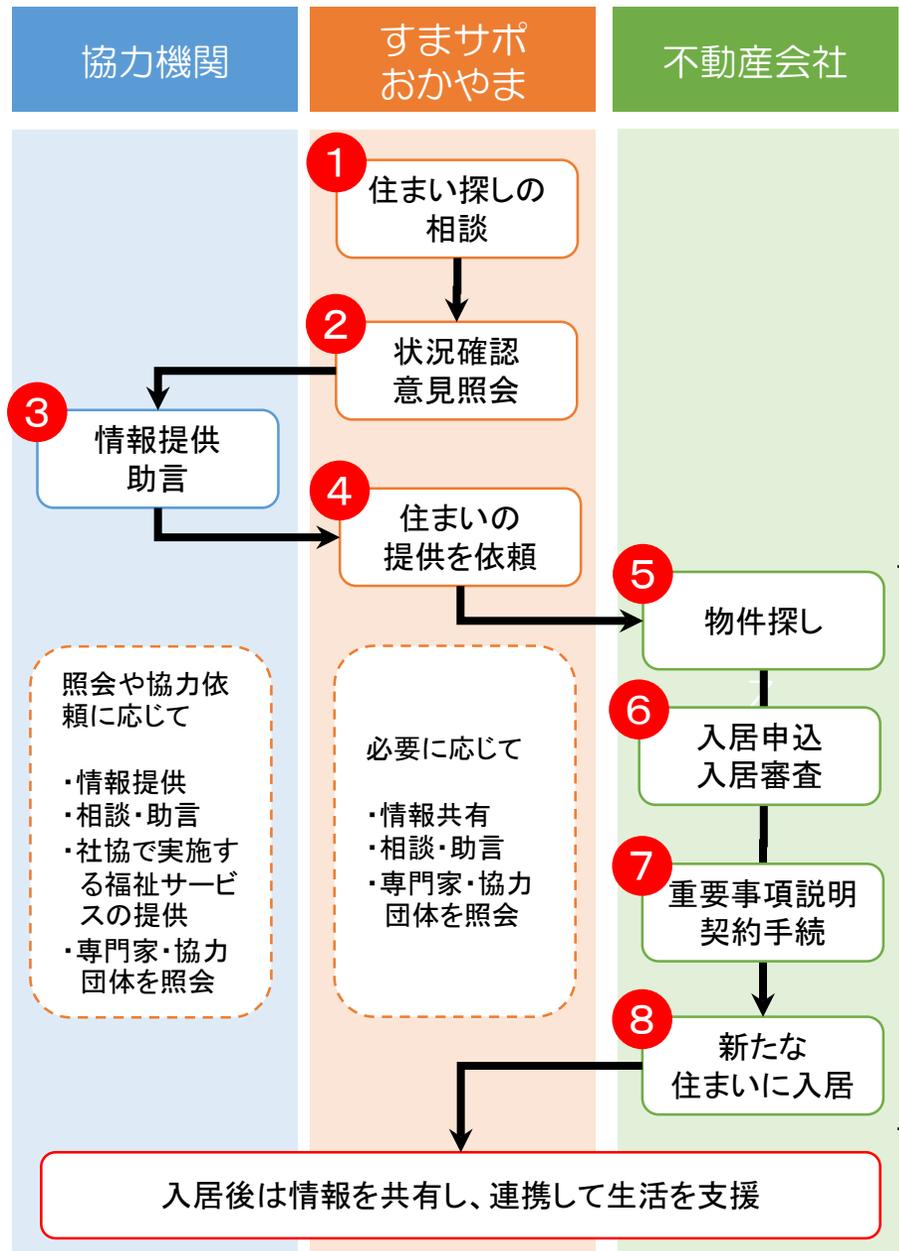


#### （生活等支援）

岡山けんかれん  
岡山フードバンク

（順不同）

# 【住まいの確保】入居前から契約に至るまで、入居後の支援



## ■物件探し～契約に至るまで

### ⑤物件探し 【身元確認】

- ・入居申込者の支援体制の状況を確認する。
  - ・本人のために不足していると思われる専門家がいたら、協力団体をお願いをする。
- 医療・保健・福祉等の支援者と連携

### ⑥申込・審査 【身元保証 収入確認】

- ・家賃扶助・生活保護受給等行政サービスを受けている者や、医療や福祉とのつながりが必要な者の場合には連携を図り、情報共有を行う。
- 医療・保健・福祉・行政と連携

### ⑦説明・契約 【金銭保証】

- ・金銭トラブルやレンタルビデオ、携帯電話通話料等の踏み倒しがなければ、審査の承認を得やすい。
  - ・緊急連絡先の確保が必要。
- 家賃債務保証会社、支援者と連携

### ⑧入居

- ・契約審査は、所得確認や保証人など定型
- ・入居契約までの流れにおいて必要な関係機関との連携を図る中で支援体制を構築し、入居後の生活支援等を継続的に実施。
- ・入居後は、関係者で情報を共有し、各団体の役割の範囲で必要な支援を実施。
- ・将来、本人が住み替えを必要としたときも、抱え込むことなく、この連携体制の中で解決を図る。

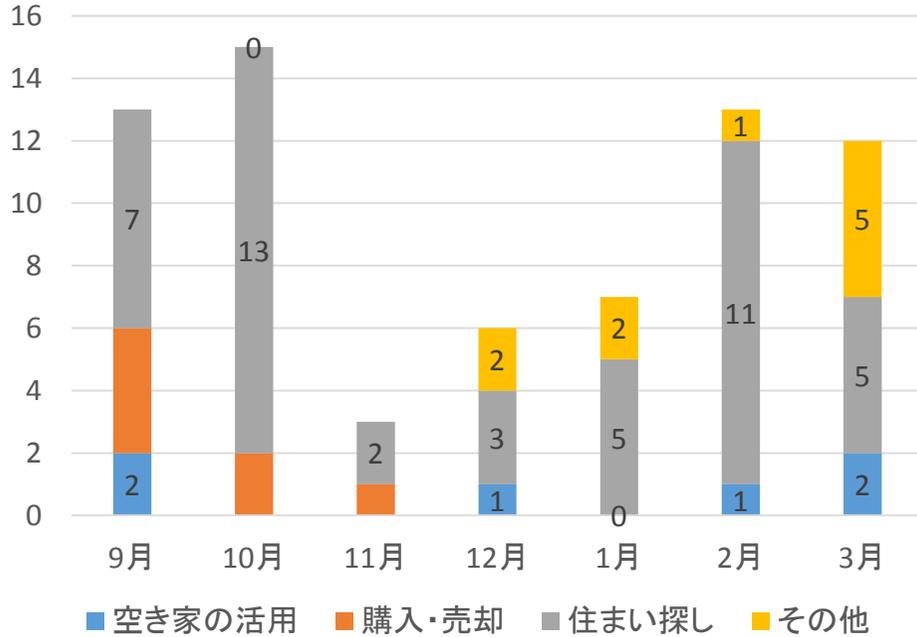
# すまサポおかもまでの相談実績

---

NPO法人おかもUFE

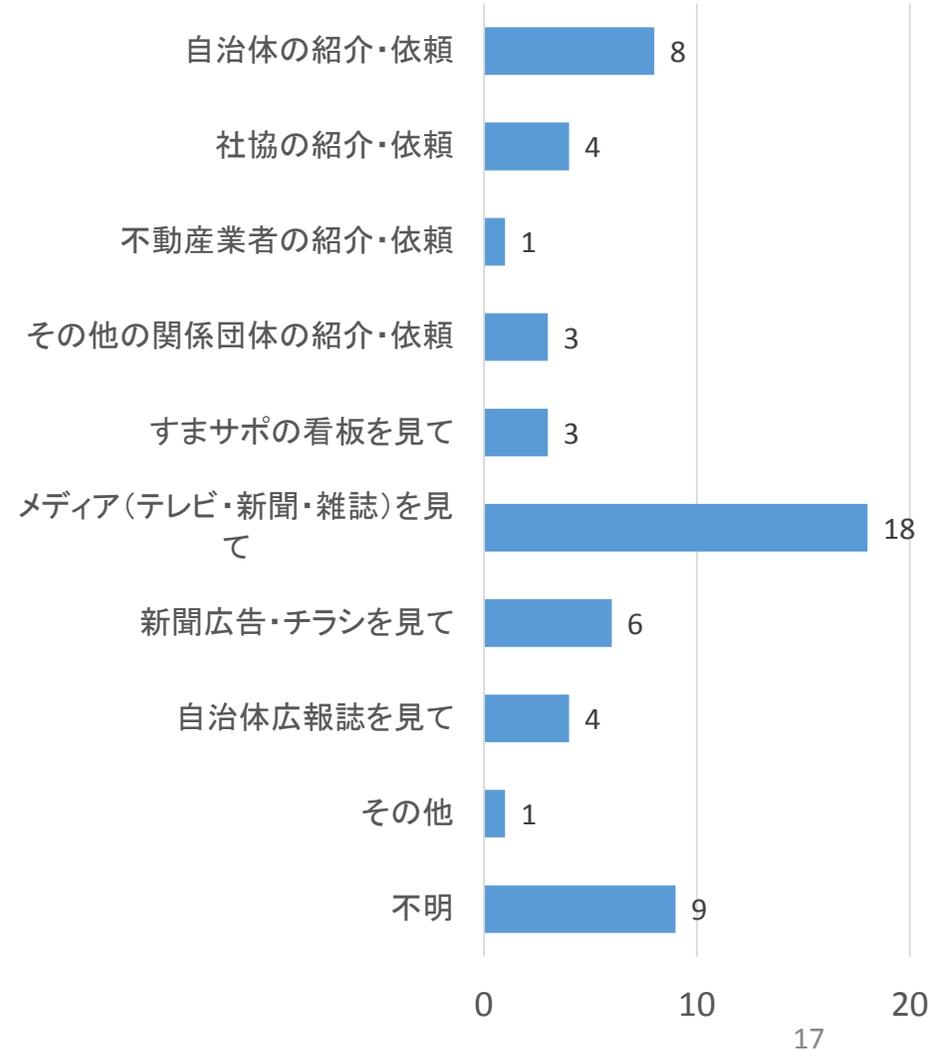
# 相談の概要（相談件数の推移）

## 1. 相談件数の内訳・推移



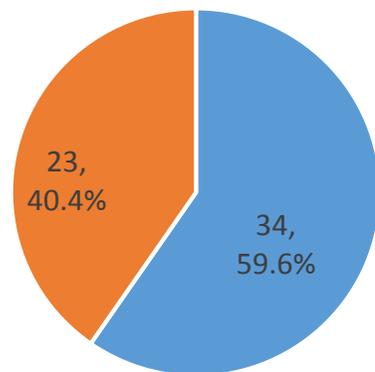
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
住まい探し(転居)	7	13	2	2	4	10	5	43
住まい探し(退院)	0	0	0	1	1	1	0	3
購入	3	2	1	0	0	0	0	6
売却	1	0	0	0	0	0	0	1
空き家の活用	2	0	0	1	0	1	2	6
一時避難	0	0	0	1	1	1	0	3
その他	0	0	0	1	1	0	5	7
合計	13	15	3	6	7	13	12	69

## 2. 相談窓口を知ったきっかけ

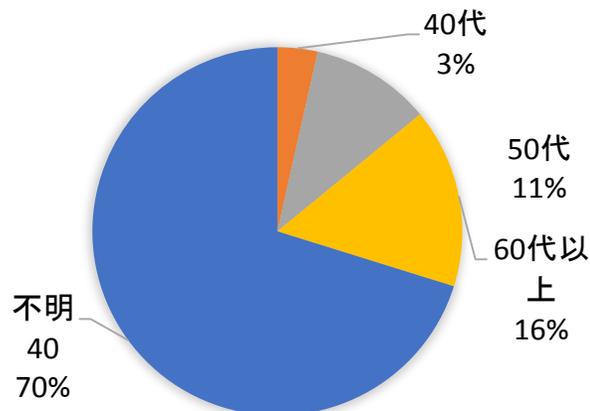


## 3. 相談者の基本属性

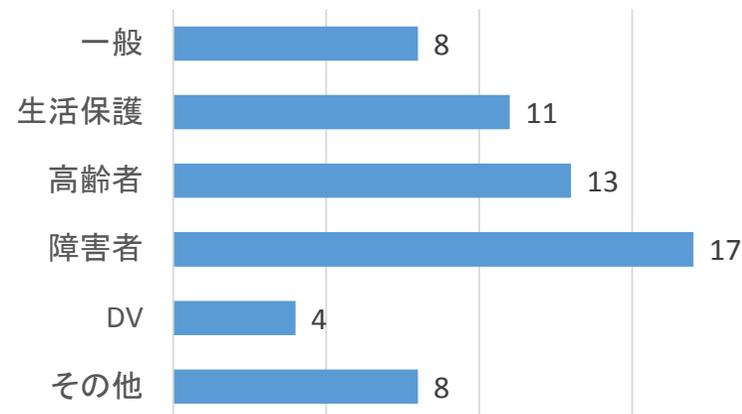
(1) 性別



(2) 年齢



(3) 相談者の属性(複数回答)

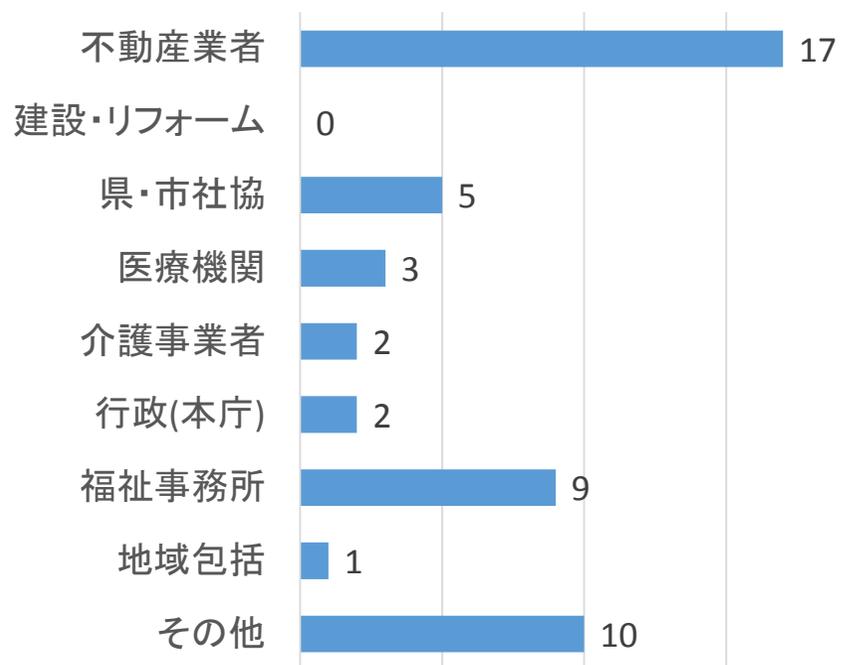


(4) 相談内容の一例

相談者	属性	分類	相談内容
○代男性	一般	購入	カフェや障害者の受け入れができる店舗付き住宅を購入したい
○代男性	生活保護	住まい探し	賃料が安く病院や駅近くの物件を探している
○代男性	高齢者	住まい探し	管理人から退去を迫られ、家を探している。
66歳男性	高齢者	住まい探し	生活している賃貸住宅が取り壊しになる。高齢で保証人もなく借りられるか不安。
40歳女性	障害者	退院支援	精神障がい入院中。住まいが決まり次第、退院の予定。
40歳女性	障害者	自立支援	外部サービス利用型グループホームとして入居するための住まいを探している。
○代男性	刑余者	一時避難	刑務所を出所。義理の親族からの虐待があるため、自宅には帰れない

## 4. 関係機関との連携

### (1) 対応にあたり連携した関係機関 （複数回答）



### (2) 関係機関での対応内容

関係機関	関係機関での対応内容
不動産業者	入居可能物件の紹介
社会福祉協議会	生活保護など活用できる制度の整理・申請支援
医療機関	精神科病院から退院後の住宅を探している場合の連絡調整
介護事業者	相談者が希望する介護サービスに関する助言
行政機関(本庁)	公営住宅への入居希望者への対応
福祉事務所	
地域包括	高齢の相談者への相談対応

■ケース1 男性50代（受付日：H29.9.1）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】協力不動産業者からの相談</b>                  ○妻の事業の保証人となったが、事業に失敗し多額の負債（弁護士には相談済）                  ○ペット可で6万円の物件をA不動産で見つけたが、保証会社に加えて保証人を求められ、保証人を立てられず、保証会社の審査申込みもできない状況。</p>		<p>○妻とは連絡が取れない状況。                  ○高校生の娘が2人と15歳の犬がいる。                  ○高校生の娘たちはアルバイトをしている。</p>	
住まいの状況及び意向			
現在	○家賃9万5000円	希望	○家賃6万円程度 ○ペット可で高校生の娘たちが学校に通えるもの
対応【相談先・連携先】			
<p>○岡山県居住支援協議会から岡山県宅建協会へつながり、B不動産につながった。<b>【協力不動産業者】</b>                  ○B不動産から、物件取り置き期日までに本人から連絡がなかったため、取り置きが無効になったとの連絡があった。</p>			

■ケース2 男性40代（受付日：H29.9.3）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】本人からの相談</b>                  ○骨髄性の白血病。生活保護を受給</p>		<p>○ 保証人は元妻がする予定</p>	
住まいの状況及び意向			
現在	○現在の住まいの家賃が生活保護基準額を超えているので、転居する必要がある。	希望	○市民病院・大学病院に通院できるところに転居したい。 ○今の住んでいるエリアは、以前の勤務先に近いので、できれば、鹿田・東古松のエリアには住みたくない。
対応【相談先・連携先】			
<p>○岡山駅前の物件を紹介したが、保証人の見込みがなく、入院することとなり、長期入院が見込まれるため、入居辞退の申出。                  ○退院時にまた連絡するかもしれない。（一時取り下げ）</p>			

### ■ケース3 女性20代（受付日：H29.9.5）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】女性相談所の紹介</b></p> <p>○父親のモラハラから母娘で岡山市に避難してきている。</p> <p>○お金が多少あったため保護する緊急性がないと判断され、本人たちも望まなかったため、引き渡しにならないために必要な手続きを踏んでいない。</p> <p>○最初の女性相談所での相談でも、深刻に話をしなかった。</p>		○母	
住まいの状況及び意向			
現 在	○現在はホテルに滞在	希 望	○北長瀬などの開けたところを希望
対応【相談先・連携先】			
<p>○「すぐに入居できる物件がないのなら結構です」とのこと。</p> <p>○搜索願が受理されない手続きがされていなかったため、警察と再度女性相談所に連絡。搜索願が出されても受理されないように女性相談所へ再依頼。その後は自分たちで探すとのこと。<b>【警察、女性相談所】</b></p>			

### ■ケース4 男性50代（受付日：H29.9.14）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】本人からの相談</b></p> <p>○児島で戸建てで安いところへ転居したい。</p>		○妻と二人暮らし	
住まいの状況及び意向			
現 在	○玉野市所有の借家に居住中	希 望	○児島方面で、戸建てで駐車場付で2～3万円を希望
対応【相談先・連携先】			
<p>○不動産会社を紹介し物件案内を行うものの、条件があわず。<b>【協力不動産業者】</b></p> <p>○市営住宅等の公営住宅への応募を提案し、その線で検討。<b>【岡山市住宅課】</b></p>			

■ケース5 男性70代（受付日：H29.10.6）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】民生委員の紹介</b>                  ○今年の6月から中区湊から北区芳賀の借家に転居したが、理不尽な理由で退去を迫られている。                  ○紹介された吉備中央町の家には住めない。芳賀の家は引き払いたい。</p>		<p>○ 単身暮らし</p>	
住まいの状況及び意向			
現 在	<p>○北区芳賀の借家に入居中                  ○10月末の退去を迫られ、緊急で入居できる場所が必要</p>	希 望	<p>○ できれば公営住宅に入居したい</p>
対応【相談先・連携先】			
<p>○他のNPO法人にシェルターの確保を打診。すぐに入居できるものがなく再検討。<b>【連携するNPO法人】</b>                  ○当センターで急きょシェルターを1室確保し提供。(11月10日入居)                  ○シェルターからの転居先や生活保護等の申請について、関係機関と調整。<b>【福祉事務所、不動産業者】</b>                  ○倉敷市にある県営住宅に転居(12月28日入居)</p>			

■ケース6 男性70代（受付日：H29.10.12）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】本人からの相談</b>                  ○旭本町のアパートから川崎病院近くの物件に転居したい。</p>		<p>○ 単身暮らし</p>	
住まいの状況及び意向			
現 在	<p>○旭本町のアパートに入居中。                  ○雨漏り、専用の風呂もない。</p>	希 望	<p>○川崎病院に自転車で通院できる場所                  ○段差の少ない物件</p>
対応【相談先・連携先】			
<p>○不動産会社を紹介。<b>【協力不動産業者※】</b>                  ○当該不動産業者の仲介により、中区の平屋戸建に入居。(11月20日入居)<b>【協力不動産業者】</b></p>			

※「協力不動産業者」：住宅確保要配慮者への賃貸物件紹介・斡旋に協力するものとして、岡山県居住支援協議会に登録された不動産業者

■ケース7 男性50代（受付日：H29.10.16）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】本人からの相談</b>                  ○九州から9月末に愛媛県に戻ってきた。                  ○療育B。</p>		○ 単身暮らし	
住まいの状況及び意向			
現 在	○愛媛県在住 ○風呂無しの物件に居住	希 望	○岡山市への転居を希望 ○風呂付きの物件を希望
対応 <b>【相談先・連携先】</b>			
○愛媛県のくじら病院の担当ケースワーカーに連絡。 <b>【医療機関】</b> ○支援の組み立てや住まいについて、引き続き、愛媛県の担当ケースワーカーが相談に乗ることになった。 <b>【医療機関】</b>			

■ケース8 男性20代（受付日：H29.11.2）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】協力不動産業者からの相談</b>                  ○窃盗罪で、執行猶予と保護観察処分付きの有罪判決を受けた。                  ○義理の父との折り合いがつかず、家を飛び出した。                  ○福祉事務所に相談に行ったが、住居がないと生活保護の申請ができないと言われ、G不動産に行った。</p>		○実家には、実母（ただし、入院中）と義理の父と義理の弟が居住中。	
住まいの状況及び意向			
現 在	○義父によるDVがあり、自宅には戻れない ○家賃債務保証が利用できず、保証人もいない	希 望	○特になし （自立に向けて低家賃・利便性の高いエリアが必要）
対応 <b>【相談先・連携先】</b>			
○本人及びG不動産、福祉事務所と協議し、当法人のシェルターに入居。 <b>【協力不動産業者、福祉事務所】</b> ○シェルターを住居として生活保護申請し保護決定（11月20日）。 <b>【福祉事務所】</b> ○シェルターからの転居先や今後の就労・生活について、関係機関と協議中。 <b>【保護観察所、市社協、連携するNPO法人】</b>			

### ■ケース9 男性60代（受付日：H29.11.28）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】市役所の紹介</b>            ○父親のモラハラから母娘で岡山市に避難してきている。            ○お金が多少あったため保護する緊急性がないと判断され、本人たちも望まなかったため、引き渡しにならないために必要な手続きを踏んでいない。            ○最初の女性相談所での相談でも、深刻に話をしなかった。</p>			
住まいの状況及び意向			
現 在	○今住んでいるアパートが取壊しになる予定のため住まいを探している	希 望	○貯金が1000万円ほどあり、500万円ほどの物件を探している
対応【相談先・連携先】			
<p>○地域包括支援センターに連絡し状況確認。<b>【地域包括支援センター】</b>            ○取壊しはすぐに行われるわけではないため、保留中。</p>			

### ■ケース10 男性60代（受付日：H29.12.7）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】本人からの相談</b>            ○安ければ購入又はアパートに転居したい            ○生活保護受給中だが、転居について福祉事務所と相談していない</p>		○妻と二人暮らし	
住まいの状況及び意向			
現 在	○岡山市厚生町の39000円の借家に居住中	希 望	○安ければ購入したい ○アパートへの転居なら3DK50000円くらいで探している
対応【相談先・連携先】			
○不動産会社を紹介し物件案内。3月まで空いていたら紹介して欲しい。 <b>【協力不動産業者】</b>			

### ■ケース11 女性40代（受付日：H29.12.18）

現状・経緯		家族の状況	
<b>【相談ルート】こころの健康センターの連絡</b> ○精神科病院に入院中。退院するためす枚を探している			
住まいの状況及び意向			
現 在	○精神科病院に入院中。退院するためす枚を探している	希 望	○猫が飼える物件 ○家賃37,000円程度
対応【相談先・連携先】			
○該当する物件情報があれば、今後、情報を提供する			

### ■ケース12 男性70代（受付日：H29.12.22）

現状・経緯		家族の状況	
<b>【相談ルート】市社協からの相談</b> ○年金がないため、生活保護の受給申請をしたが、オーナーの了解が得られなかった			
住まいの状況及び意向			
現 在	○シェアハウスに居住中	希 望	
対応【相談先・連携先】			
○当面の住まいとして、当法人のシェルターに入居 ○生活保護の受給申請を支援。 <b>【福祉事務所】</b>			

■ケース13 女性40代（受付日：H30.1.19）

現状・経緯		家族の状況	
<p><b>【相談ルート】障害者グループホーム職員による照会</b>                  ○障害者グループホームに入居しているが、ひとり暮らしに向けて部屋を探している。                  ○知的障害があり、手帳も所持。現在は一般雇用で働いている。</p>		<p>○保証人はいるが、過去にその人からセクハラを受けたため、連絡をとっていない</p>	
住まいの状況及び意向			
現在	○障害者グループホームに入居	希望	○サテライト型GHで一人暮らしをする予定 ○サテライト型GHとしての2年間だけ部屋を借りたい ○仕事場に近い場所で家賃は月40000円位まで
対応 <b>【相談先・連携先】</b>			
○相談者の背景について、GHを運営する社会福祉法人に確認 <b>【社会福祉法人】</b> ○家賃、間取りについては検討したいとの事で、参考資料として物件情報を提供			

## ■ケース1 戸建の購入

現状・経緯	
<p><b>【相談ルート】本人からの相談</b>                  ○相談者は、現在、A型事業所にて8時間勤務。</p>	
利活用する物件の状況及び意向	
<p>現在</p>	<p>希望</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○倉敷・西阿知方面で戸建てを買いたい</li> <li>○木作業の工房を作りたい、カフェも併設したい</li> <li>○予算500万円</li> </ul>
対応【相談先・連携先】	
<p>○「お金のこともあるので、半年・一年後になると思う」とのこと。自身でも物件探しは続ける。</p>	

## ■ケース2 空き家を売却したい（受付日：H29.9.29）

現状・経緯	
<p><b>【相談ルート】本人からの相談(来所)</b>                  ○岡山市北区足守に空き家の戸建(築42年)を保有している。                  ○現在は総社に住んでおり、仕事があるため、管理ができないので、できれば売却したい。</p>	
利活用する物件の状況及び意向	
<p>現在</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○所有する戸建(築42年)の空き家</li> <li>○管理ができていない</li> </ul>	<p>希望</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○障がい者や高齢者などの困っている人に使ってもらいたい</li> <li>○リフォームもできていないが、できれば売却したい</li> </ul>
対応【相談先・連携先】	
<p>○空き家バンクを所管する岡山市建築指導課と相談。<b>【岡山市建築指導課】</b>                  ○相談者に、空き家バンクへの登録を提案し、了承をもらった。</p>	

# すまサポおかもを通じて把握した課題

---

## 1. 要配慮者の支援に関わる不動産業者や関係機関の地域への広がり

- ・地域の様々な専門家や関係団体がそれぞれの専門性を発揮することで、住まいに関する様々な困りごとに、地域全体で取り組む体制づくりを目指したが、実際には、おかやまUFE、社会福祉協議会、阪井土地開発等、これまで携わってきたNPO法人・企業等による対応が大半であった。
- ・すまサポおかやま相談員の本務先である阪井土地開発に直接相談される事例が非常に多かった。非常に手厚い支援を要する事例ほど、これまで支援を行ってきた阪井土地開発での対応となるなど、特定の法人に業務が集中した。
- ・居住支援協議会に登録された協力不動産業者に物件の斡旋を依頼する事例もあったが、要配慮者に住まいを提供する不動産業者の裾野を広げることが必要と感じられた。

### 【今後の取組】

- 登録住宅に登録しないこと背景や課題について調査
- 登録住宅ではないが、要配慮者が入居出来る物件又は要配慮者に住まいを提供する不動産業者に係る情報の集約
- 要配慮者に住まいを提供する家主や不動産業者への支援スキームの確立

## 2. 複雑な課題を抱える相談者への対応

- ・ 住まいを探している相談であっても、相談者が抱える背景によっては、単に条件に見合った住まいの情報を提供するだけでは解決とならず、複雑な背景を解決する必要があり、高い専門性を要する事例も少なくなかった。

(例) 契約書に定めのない金銭の支払を求める業者が存在する生活保護受給者  
住所を持たず、行政や福祉による支援を受けられない方

### 【今後の取組】

- 相談員の専門性の向上と、関係団体との役割分担の明確化

## 3. 直ちにニーズがなく活用できない物件の取扱い

- ・ 空き家等の管理や活用ができない方からの相談や実際に有効活用に至った事例が少なかった。
- ・ 空き家を要配慮者の住まいとして活用したいとの申出があっても、活用できない事例もあった。  
(例) 過疎化の進んだ地域の物件、活用が難しい農家住宅 等
- ・ このようなケースではすぐに活用が見込まれず、空き家バンクへの登録を依頼しても、一般の不動産流通での売買を望まない場合には、引き受けられない（無駄になってしまう）事例もあった。

### 【今後の取組】

- 社会福祉法人やNPO等による活用意向（ニーズ）の把握・蓄積

# 参考資料

---

すまサポおかやまでは、常設の相談窓口での対応とともに、有資格者（弁護士、司法書士、社会福祉士、社会保険労務士、宅地建物取引士等）による無料相談会を、毎月第2木曜日に、各地で実施しました。

## ＜平成29年度＞

9月 うてんて（常設窓口内）

10月 岡山市役所

11月 きらめきプラザ、高梁総合文化会館

12月 きらめきプラザ

1月 くらしき健康福祉プラザ

岡山市勤労者福祉センター

2月 うてんて（常設窓口内）

くらしき健康福祉プラザ

3月 津山市総合福祉会館



（倉敷での相談会様子）



（津山での相談会様子）

# ○リーフレット

NPO法人おかやまUFEは、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ため活動しています。

すまサポおかやまを通して、岡山市や地域の様々な関係団体・関係機関と連携して、空き家の活用や住まいの確保の問題解消に努めます。

～相談窓口について～

全国的に空き家が問題となっていますが、岡山県では全国的にも速いペースで空き家が増加しています。

相続したけど県外に住んでいるから、更地にするよりも税金が安いから、便利な場所に住み替えたら、理由は様々です。

一方で、高齢や障がいなどの理由で賃貸住宅への入居を断られ、安心して生活できる住まいが見つかりにくい人たちがたくさんいます。

思い出の詰まった住宅を朽ちさせないために、高齢や障がいなど、どのような事情がある方でも、安心して生活できる場所を見つけられるように、

NPO法人おかやまUFEでは、このミスマッチを解消するための総合相談窓口を開設し、住まいの確保が難しい方や空き家の管理運営にお悩みのオーナー様の相談と一緒に考えていきます。

【出張無料相談会】

- 毎月第2木曜日 **※事前予約制**
- ・各分野の専門家が相談にお応えします。
- ・開催日はHP等で随時お知らせします。
- 10時～15時(受付14時)まで実施
- 当日受付も可能ですが予約者優先です。



住まいと暮らしのサポートセンターおかやま <企画・運営事務局>

■NPO法人おかやまUFE うてんで店  
岡山市北区東古松2-2-9  
(★の場所です) うてんての看板が目印

■営業時間  
相談窓口 平日10時～15時まで  
電話 086-231-0841 (10時～15時)  
FAX 086-231-0842 (24時間)  
MAIL sumasapo@utenti.click (24時間)

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



NPO おかやまUFE  
UTENTI FAMILIARI ESPERTI

協力：岡山市 おかやま信用金庫

平成29年度国土交通省補助事業

住まいや空き家の活用をご検討の方や  
住まいの確保が難しい方の相談窓口

# ○無料相談会チラシ



平成29年度国土交通省補助事業

住まいの確保や空き家の管理・処分等で困っている方への

## 無料相談会in津山

住宅や空き家の活用や管理にお悩みの方や  
住まいが見つからずお困りの方への  
無料相談会を開催します。

【日時】 平成30年3月7日(水)  
10:00～15:00(受付14時まで)

【場所】 津山市総合福祉会館2階 第1小会議室  
(津山市山北520※津山市役所東隣)

※当日受付可能ですが、予約者を優先します。

相談員：弁護士・宅地建物取引士(予定)

<企画>  
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)

<予約・お問い合わせ先>  
TEL (086) 231-0841 FAX (086) 231-0842  
E-mail [sumasapo@utenti.click](mailto:sumasapo@utenti.click)

【例えこんなお悩みに】

- 空き家の管理や処分について
- 住み替えにともない住まなくなる今の自宅について相談したい
- 空き家管理者の住まいに活用して欲しい
- 高齢で住まいが見つからず困っている

<運営>  
特定非営利活動法人おかやまUFE  
<http://utenti.click/>

<後援>  
社会福祉法人 津山市社会福祉協議会  
<http://www.tsu.vamasyakyo.or.jp/>

# ○この“家”どうするセミナー2018山陽新聞広告

空き家の管理や処分について  
住み替えにともない住まなくなる  
今の自宅について相談したい  
空き家管理者の住まいに活用して欲しい  
高齢で住まいが見つからず困っている

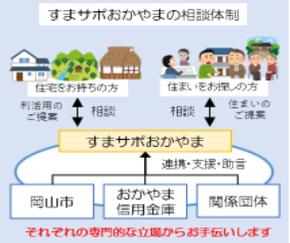
住まいに関する様々な不安や悩みに、  
ひとりひとりの希望や願いに寄り添った  
より良い暮らしにつながるよう一緒に  
考えます

## 住宅や空き家をお持ちの方

- 空き家の相談  
「空き家をどうにかしたいけれど、売却したらいいのが、賃貸したらいいかわからない」などの声に適切なアドバイスを行います。
- リフォームや改修の相談  
「暮後に住みやすい作りにはしたいけれど、どのように改修したらいいかわからない」ように、ちょっとした住まいの不便でも我慢をせずにご相談ください。
- 住み替えの相談  
「高齢になっても生活しやすい便利な場所に住み替えたいけど、今の自宅はどうしよう」などのお悩みに、管理や活用など、ご希望にそった対応方法を提案します。
- 相続の相談  
「自宅をどのような形で相続したらよいかかわからない」  
「病氣や障がいがある子どもたちが相続したら、自宅の管理・運用や税金はどうしよう」などの疑問や不安に、一緒に考えます。
- 不動産売買の相談  
「所有している土地や住宅を適切に管理・運用できない等の理由で売却したい」  
「住み替えのために中古の戸建ての住宅やマンションを賣りたい」  
などの相談にお応えします。

## 住まいが見つからずお困りの方

- 住まいに関する相談  
高齢や障がいなどの理由で入居を断られ住居の確保が難しい方に、入居できるお部屋の紹介を提供を行います。
  - 入居後の生活に関する相談  
入居後に安心して生活し続けるために必要な生活支援サービスのご紹介や、健康状態の変化などによる住み替えのご相談もお応えします。
- 平成29年10月から始まった  
新たな住宅セーフティネット制度に関する  
ご相談にもお応えします。
- 例えば、
- 「住宅確保要諦(※)の入居を拒まない賃貸住宅」の仕組みや補助金などの情報が知りたい。
  - 住まいの確保が難しい方にお部屋を貸したいけれど、どのようなことに配慮する必要があるのかわからない。
  - 高齢者や障がい者の入居中のトラブルを防ぐために行きたいこと、対応方法が知りたい。
- ※住宅確保要諦(※)とは  
感傷的所得者、高齢者、障害者、子育て世帯の方、ホームレス、シングルマザー、DV被害者など、住宅の確保に特に配慮を要する方を指します。



## 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

参加費 無料

【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、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 権村隆設計 建築家 権村 徹氏

「住まいと暮らしに関する相談会」  
15:00～16:00 ※当日受付となります。

会場 くらしき健康福祉プラザ 201研修室(倉敷市倉井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設計について考える  
講師 東京大学フィフデザイン学部 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 ※当日受付となります。

会場 岡山県労働者福祉センター 3階 中会議室(岡山市北区倉町5-6)

参加ご希望の方  
電話・FAX・メールで、氏名・住所・電話番号・参加人数・参加希望日時を明記の上、お電話でお申し込みください。セミナーでは、参加受付票等の発行は行いません。セミナー開催日、会場受付に事前申し込みをさせていただきます。

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  
岡山県北区東古松2-2-9 うてんで店

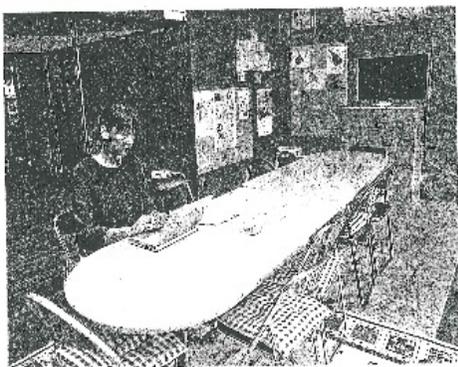
TEL 086-231-0841 (10:00-18:00)  
TEL 086-231-0842  
MAIL: [sumasapo@utenti.click](mailto:sumasapo@utenti.click)

NPO おかやまUFE  
UTENTI FAMILIARI ESPERTI

精神障害者らの生活を支援するNPO法人「おかやまUFE」は9月1日、住まいの確保が難しい障害者らに空き家を活用してもらうための相談窓口「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)を岡山市に開設する。空き家(今後なりそうな物件を含む)の所有者、入居希望者の双方から相談を受け付け、障害者らの住居確保と、増加が社会問題化している空き家の活用を同時実現を目指す。(阿部光希)

## 入居希望者と所有者マッチング



おかやまUFEが空き家の相談窓口として設ける「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

総務省の調査によると、市内の空き家は2を占める。一方、身寄り0・13年時点で約14万の少ない高齢者や障害者

# 空き家活用を

## 来月1日に 相談窓口「すまサポ」開設

岡山NPO からは、保証人がいないなど、条件で賃貸住宅への入居を断られるケースも。UFEは会員や弁護士や不動産業者、社会福祉士らのネットワークを生かし、両者のマッチングを図ることとした。すまサポは、UFEが空き家を改修して障害者らの居場所としている「うてんて」(岡山市北区東古松)に設置。スタッフが平日の午前10時～午後3時、電話や面談で応じる。会員の弁護士や不動産業者、社会福祉士ら11人が相談員を務め、県内各連への出張相談も予定する。

住宅のあっせんは直接できないため、協力機関・業者を紹介するなどして支援する。国土交通省から2017年度の多世帯を呼びこびてきた」と話す。

UFEのすまサポ事業責任者の永松千恵子さんは「空き家を愛用する人が利用できるようになれば地域の活性化になる。さまざまな企業や支援機関と連携したワンストップの相談窓口にして、誰もが安心して暮らせる環境を」と話す。

# 障害者の住宅

## 住まいのお悩みについて ご相談ください!

住宅や  
空き家を  
お持ちの方

住まいが  
見つからず  
お困りの方

空き家の管理や処分に困っている  
住み替えにともない住まなくなる今の自宅について相談したい  
空き家を障害者の住まいに活用してほしい  
高齢で住まいが見つからず困っている

住まいに関する様々な不安や悩みに、  
ひとりひとりの希望や願いに寄り添った  
より良い暮らしにつながるように一緒に考えます



### 出張無料相談会

高齢や障害を理由に住まいが見つからない方や  
空き家の管理や活用方法にお悩みの  
オーナー様の相談と一緒に考えていきます。

- 毎月第2木曜日 **※事前予約制**
- 各分野の専門家が相談にお応じます。  
-開催日はHP等で随時お知らせします。
- 10時～15時(受付14時)まで実施  
当日受付も可能ですが予約優先です。



(企画・運営事務局)

■営業時間 相談窓口(平日10時～15時まで)



**うてんて** 岡山市北区東古松2-2-9  
TEL 086-231-0841 FAX 086-231-0842  
(10時～15時) (24時間)  
MAIL: sumasapo@utenti.click (24時間)



問い合わせは1日以下  
降に、すまサポ(08  
6-2311-084  
1)。