

令和2年度老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業

住まいと生活支援の一体的提供に関する 取組の普及啓発等事業

報告書

令和3年3月



一般財団法人 **高齢者住宅財団**
Foundation for Senior Citizens' Housing

社会福祉法人聖光会

～軽費老人ホームから地域へ、関連不動産会社との連携による居住支援～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 聖光会
法人所在地	山口県岩国市横山 3-4-7
代表者名	理事長 福田雅良
法人設立年	1980年(昭和55年)
職員数	31人(うち、常勤10人)
法人概要	聖光会は、山口県岩国市において軽費老人ホーム錦寿苑を運営。さらに、地域における公益的な活動の一環として、様々な福祉ニーズ(制度の狭間にいる人々)にスポットを当てた支援を実践し、法人連携による住まいの確保・提供、食事の提供、見守りや安否確認等の生活全般の支援に取り組んでいる。
法人HP	http://kinjuen.com/
居住支援法人の指定	無し(ただし、法人グループ内の別法人が指定を受けている)

地域の状況

主な活動地域	山口県岩国市																						
地域の状況	<p>岩国市は、山口県の最東部に位置する。市域は山口市に次いで県下第2位の広さで、南北にやや長く、北部は中国山地、南部は平野が広がる。</p> <p>≪岩国市の基礎情報≫</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">岩国市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>873.72 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>131,844人</td> </tr> <tr> <td>65歳以上(率)</td> <td>46,808人(35.5%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>59,080世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>8,892世帯(9.7%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>10箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>71,190戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>13,710戸(19.3%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>39,580戸(69.0%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>15,480戸(27.0%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口:「いづくにの人口」(R3.3.1現在) 世帯:「平成27年度国勢調査」 高齢者世帯:「岩国市高齢者保健福祉計画素案」(R1.5.1現在) 住宅:「平成30年住宅・土地統計調査」 その他:岩国市ホームページ</p> 	岩国市		面積	873.72 km ²	人口	131,844人	65歳以上(率)	46,808人(35.5%)	世帯数	59,080世帯	高齢者世帯(率)	8,892世帯(9.7%)	地域包括支援センター	10箇所	住宅総数	71,190戸	空き家数(率)	13,710戸(19.3%)	持ち家数(率)	39,580戸(69.0%)	借家数(率)	15,480戸(27.0%)
岩国市																							
面積	873.72 km ²																						
人口	131,844人																						
65歳以上(率)	46,808人(35.5%)																						
世帯数	59,080世帯																						
高齢者世帯(率)	8,892世帯(9.7%)																						
地域包括支援センター	10箇所																						
住宅総数	71,190戸																						
空き家数(率)	13,710戸(19.3%)																						
持ち家数(率)	39,580戸(69.0%)																						
借家数(率)	15,480戸(27.0%)																						
市町村居住支援協議会の有無	無し																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・法人施設(軽費老人ホーム錦寿苑)は、岩国市の名所である錦帯橋と吉香公園に隣接した場所に立地している。この地域は、もともと武家屋敷だったこともあり、老人福祉施設を建設することに対して地域からの抵抗もあったが、1980年(昭和55年)に法人設立、翌年に錦寿苑を開苑した。
- ・法人は軽費老人ホーム A 型(見守りと食事提供)の錦寿苑を運営し、生活困窮者向けにサービスを提供してきた。錦寿苑は入居率 100%の状態が続いているが、そのような中でも毎日のように入居相談があった。高齢者だけでなく、10代～50代の相談件数が増える傾向にあって、その中には緊急性の高いケースもあった。また、これまでに生活保護受給者からの相談もあったが、条例による入居制限があって、断わらざるを得なかった。その対応策として、施設外の民間賃貸アパートを協力法人であり、居住支援法人の指定を受けている有限会社福栄が借上げて利用者に提供することとした。現在、軽費老人ホーム(定員 50人)のほか、施設外で生活している 36人のケアをしている。
- ・なお、当法人では集合住宅の建設予定もあったが、コロナ禍の影響でストップし、その代わりとして旅館施設を借上げて対応することにした。
- ・当法人は、「断らない支援」をモットーにしており、高齢者に限らず、世のため人のために何か手伝えることはないかと考え、様々な活動に取り組んできた。要支援・要介護状態にある高齢者、精神障害や知的障害があって社会で生きづらさを感じている方に対して、軽費老人ホームの施設内に限らず、地域の中において食事や住居の提供、生活支援に取り組んできた。

法人内の組織体制

- ・軽費老人ホーム錦寿苑は、苑長、事務員、相談員、介護士、看護師、栄養士、厨房職員など 31名体制で運営しており、誰もがソーシャルワーカーとして活動するという方針を掲げている。相談窓口では、主に相談員が対応している。また、居住支援に取り組んでいることもあって、宅地建物取引士の有資格者を介護主任として採用している。
- ・年間の事業計画書の中においても、生活困窮者の受入れについて記載があり、それに基づいて「住居の確保」、「栄養バランスのよい食事の提供(見守り、安否確認含む)」、「行事への参加促進(ひきこもり防止)」、「健康管理・助言」、「就労支援」などを行っている。

外部組織との関係構築・連携

- ・高齢者や障害者等の入居にあたって、地域の民間賃貸アパートを借りる際、不動産業者や保証会社、家主との調整がネックとなっていた。不動産業者や家主は、主に事故物件になってしまった際、その後の入居確保が難しくなることを懸念し、保証を求める。その対応として、福栄がサブリースし、事故物件となってしまった後も契約を継続する旨と、法人

職員等が入居する旨を契約内容に入れた。

- ・市内の社会福祉法人で地域公益活動推進協議会を立ち上げて、連携した活動も行っている。
- ・不動産管理業を営んでいる協力法人の福栄が、2019年(令和元年)に居住支援法人の指定を受けた。福栄は、もともと不動産管理業であったが、現在は有料老人ホームの運営など介護事業が主たる事業になっている。社会福祉法人は不動産に携わるには様々な障壁があるので、福栄を居住支援法人とした。その福栄が不動産業者と契約し、利用者にサブリースする形態となっている。「居住支援」は物件の確保だけではなく、見守りや食事提供といった生活支援が大事だと思っている。居住支援法人とはいえ、福栄は不動産管理者なので、生活支援を当法人が地域公益活動として行い、連携しながら進めていく。福栄以外にも地域の不動産業者に電話等で問合せや説明をしながら、物件の照会をしている。
- ・なお、そのほかのグループ会社には、有限会社正栄福祉会（高齢者住宅、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所、通所介護事業所を運営）とコパンの森株式会社（訪問介護事業所を運営）がある。
- ・当法人は、地域包括ケアシステムの構築に向けて、行政、医療機関、地域包括支援センター、自治会等と連携・協力関係を築いている。

継続的に居住支援に取り組むための工夫

- ・行政、社協、地域包括支援センター等からの依頼については、可能な範囲で対応するようにしている。また、給食等で地域住民にも門戸を開放している。当法人の特徴は、連合自治会に加盟していることであり、自治会員との情報交換とともに、地域貢献の一環として、居住支援や介護支援の紹介チラシの配布や困りごとの受付を定期的に行っている。自治会活動は、地域の清掃活動のほか、自治会の行事の運営、毎月の自治会役員会(現在、自治会の会長を理事長が、副会長を入居者が務める)への参加など、社会参加の機会としている。
- ・基本的には利用者一人ひとりに対して担当制としているが、難しい問題に対しては一人で抱え込まずに、苑長など他のスタッフを含めて対応し、負担を軽減するよう努めている。

II. 支援や取組の内容

居住支援の対象者

- ・行政よりも多くの対応実績があるため、行政に代わって当法人に相談が寄せられ(県内や他県からも相談が来ることもある)、年間約300件の相談件数がある。
- ・生活保護の方の相談も多く、行政(社会課)や社協(権利擁護の利用者等)から相談が回ってくるケースも多い。最近では、県社協から刑余者に関する相談もあった。行政の窓口で相談に行ったとしても、錦寿苑を紹介されるケースも多いと聞いている。
- ・行政、社協のほか、地域包括支援センター、居宅介護支援センター(ケアマネジャー)、病院(ソーシャルワーカー)等と連携している。また、法人が連合自治会にも加盟しているの

で、そういった関係から地域の情報やニーズを収集している。

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介	●	●
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	●
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	●	●
	D 緊急連絡先の確保	●	●
	E 賃貸借契約時の保証人の引受	●	●
	F 家賃債務保証		●
	G 事業所(法人)で借り上げて入居支援(サブリース)		●
	H シェルター等への一時的な入居支援	●	●
	I 引っ越し時の家財整理、搬出・搬入などの支援	●	●
生活支援	J 安否確認・緊急時対応(緊急通報、駆け付けなど)	●	●
	K 定期、または随時の訪問(見守り、声かけ)	●	●
	L 生活支援(家事・買い物支援等)	●	
	M 金銭、財産管理	●	●
	N 近隣との関係づくり、サロン等への参加	●	●
	O 近隣や家主との間のトラブル対応	●	●
死後対応	P 就労支援	●	●
	Q 死後事務委任(行政への諸手続、関係者への連絡)等	●	●
	R 家財処分・遺品整理	●	●
	S 葬儀、納骨等	●	●

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・入居相談時には、主に個人情報に記載する「入居希望届出書」に沿って聞き取りし、記録している。
- ・物件は、利用者個人で借りるのは難しいので、不動産業者と福栄とで法人契約をして、利用者にサブリースしている。
- ・場合によっては、身元保証人がいても60歳以上は一律お断りという大家もいるので、法人が見守りや安否確認を約束するなど、法人が関わることのメリットを伝えて理解してもらう。当法人が緊急連絡先になるケースもある。
- ・当法人の相談者の3分の1から半数くらいは、身元保証人がいなくて困っている人たちである。例えば、20代の精神障害者の住居を確保する際には、契約内容に「事故物件になったとしてもその後の入居者を確保する(空室にしない)」ことを契約条項に盛り込んだこともある。看護師や介護士と連携して、住居確保後も健康維持やケアに携わっている。
- ・面談によって相談者が抱える課題を聞き出し、なるべく地域包括支援センターや社協、行政機関等と連携し、一緒にサポートする体制をつくるようにしている。利用者のアセスメ

ントをきちんと行い、信頼関係を築いた上で、より良いサポートができるように努めている。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・入居後の支援は、食事の提供、服薬の支援、生活相談、行事参加の声掛け、就労支援等を行っている。なお、当法人は全国でも珍しく、法人として連合自治会に加入している。その関係で、利用者の社会参加の一環として自治会の地域活動にも関わっている。
- ・当法人が支援している地域生活者は、施設近隣に 30 名、遠方に 6 名がいて、全員が民間の賃貸アパートに入居している。これら地域での生活者 36 名に対して、1 日 3 食の給食、配食サービスを行っている。これは錦寿苑内で作った食事を提供するものである。
- ・配食利用者からは食費(4 万円/月)を徴収している。1 日に 3 回の食事を通じて見守り、安否確認を行っている。見守りや安否確認は、法人の公益活動として実施しているため、利用料は徴収しておらず、また管理費に上乗せするような形(生活支援サービス費等)でも徴収していない。
- ・そのほか、地域生活者の中には、自立して生活している方もいて(2 名)、配食はせずに安否確認だけを行っている。うち一人は、20 代の精神障害者で、病院から地域移行する際に家族と離れて生活することになり、福栄で物件を確保した。もう一人は、50 代の重度障害者と要介護状態で認知症を患っている母親が立ち退きにあうということで物件を確保した。自立生活者には、ヘルパーやデイサービスの利用日でない日に電話で安否確認を行い、電話が繋がらなければ担当ケアマネジャーに連絡し、訪問対応することもある。
- ・加えて、配食だけでなく給食も行っており、錦寿苑の近隣住民に施設内で食事を提供し、合わせて相談や困り事を受け付けている。
- ・これまでの対応ケースの中で、例えばアルコール依存症の方には、住まいの確保と生活支援、就労支援を行っていて、当事者が料理好きということもあって、施設の厨房で働いてもらっている。また、刑余者の就労支援に関して、当事者が 10 年間タクシードライバーの経験があるということで、配食サービスのドライバーを依頼する予定である。



▲セルフ・バイキング形式の食事風景(法人 HP)

居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・民間賃貸物件への入居者の死後対応をしたケースはないが、身寄りがない方には、入居時に「身寄りがなくとも安心して暮らしていくための意思確認書」に沿って、死後対応について事前に確認している。死後についてお墓の希望も聞いているが、当法人が管理している墓地に埋葬することもできる。現在 17 名の方が、その墓地に埋葬されていて、毎月一回、法人職員と当法人の利用者が清掃活動をしている。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

居住支援の実施による成果・効果

- ・衣食住は生活の基盤であるが、その中でも住居がないと住所地が得られず、生活保護の申請もできずに生活費が得られない。生活保護受給者、高齢者、障害者など、特に身寄りがない、保証人がいないなどの方々の住宅確保が難しい。そこに当法人が介入することで、住居の提供と食事等の提供を通じた見守りや相談受けなど、入居者の「安心」につながっている。そうした心のゆとりが得られると、施設の厨房やドライバーとして働くなど、次のステップとして就労にもつながってくる。支援される側から支援する側が変わっていくことが、共生社会の実現には必要だと考える。
- ・不動産業者や大家は、孤独死によって事故物件になったり、家賃の滞納といった不安を抱えているが、法人が間に入ることで貸してもらえやすくなるケースが増えている。岩国市内には4千軒の空き家があるということで、居住支援は空き家対策にも貢献できているのではないかと考えている。
- ・法人にとっては、生活困窮者等への「断らない支援」をすることで、法人職員のモチベーションにつながっている。法人が地域公益活動の責務を果たし、地域内で法人の認知度が上がっていることも、法人にとってのメリットである。

今後の課題

- ・今後は身寄りがない方、生活困窮者、刑余者、介護が必要な方、認知症や障害のある方などが、孤立せずに地域で生活できるよう、支援付きの住居の提供が必要だと考えている。
- ・グループ会社の福栄が居住支援法人に指定されたことで、これまでなかったような経路で相談を受けるケースもある。今後は、当法人が居住支援法人の指定を受けることで、さらに幅広いニーズに対する支援ができるよう体制を整えていきたい。

地域関係者との連携体制（イメージ）



