

## ジェネラリスト・ソーシャルワークの展開

居住支援センター長 岡崎仁史

居住支援は【Ⅰ入居前相談支援】【Ⅱ入居中相談支援】【Ⅲ死亡時の賃貸住宅契約の解除事務・残置物の処理事務の委任契約】【Ⅳ相談支援機関同士のネットワークづくり】の一連の業務があります。今回はジェネラリスト・ソーシャルワーク（総合的な社会福祉支援技術）を居住支援に適用している状況を報告します。つまり、技術の適用対象の位相はマイクロレベル（極小）の個人・家族、メゾレベル（中間領域）の地域社会、マクロレベル（巨大）の自治体の施策、エクソレベル（超）の国の社会福祉・社会保障制度への働きかけをしています（参考：ジョンソン, L. C. / ヤンカ, S. J. (2001=2004:86-90)「ジェネラリスト・ソーシャルワーク」ミネルヴァ書房）。

### 1 利用者実績（成約）とマイクロレベル（極小）の個人・家族への支援

2023・24年度の支援実績の特徴は次の通りである。なお、居住支援の利用者からは個人情報統計学的分析の使用承諾書を得ている。

- (1) 住宅成約件数：各年とも52～50件。
- (2) 年齢：高齢者が26人（50%）、稼働年齢23人（44%）でやや高齢者が多い。合計数が合わないのは「不明」のため。一人暮らしの高齢者、障害者の支援が多いのは地域開発や建て替えによる立退要求が原因である。
- (3) 障害：46%。精神障害が多く、統合失調症、依存症（アルコール、ギャンブル、家庭依存、覚醒剤等）でしかも精神科医療にかかっていない人が多い。
- (4) 罪に関わった人：38%。窃盗（お腹を空か

して万引、無銭飲食で逮捕等）、暴行（近隣トラブル）、覚醒剤など。①検察庁からの居住支援依頼：裁判で執行猶予付きか罰金刑の判決が出ると即刻釈放される。②保護観察所、刑務所からの居住支援依頼。満期出所者。①②とも生保申請、シェルター利用、居住支援等を行う。

(5) 経済（収入）：86%の人は、収入が①生活保護のみか②（低い年金＋生保の補填）で生存権の最低限度生活水準の低額所得者である。他は③（給料・年金＋預貯金）の人。

(6) 社会関係・社会的孤立：親族、知人との交流がなく保証人も確保できず、地域の相談支援機関にもつながっておらず社会的孤立しているが故に、そこで醸成されるべき

「社会関係資本」という友情、信頼、愛情、尊敬を持ちにくい状態である。そこで、居住支援法人が緊急連絡先になる（内閣府 [https://www.npo-homepage.go.jp/uploads/report\\_h14\\_sc\\_1.](https://www.npo-homepage.go.jp/uploads/report_h14_sc_1.)）

#### **7) 【Ⅰ入居前相談支援（個別支援）】** 上記の

多様な住宅確保要配慮者の入居前相談支援を行っている。懇意にしている不動産会社に同行支援し住居を探して貰っているが、希望者が増えておりすべての人には対応できていない。家主の懸念事項は、一人暮らしの高齢者と障害者については疾病による隣人トラブル、安否確認、孤立死及び亡くなった後の住宅契約の解除（死後も残る借家権の解消）と私有権の侵害にならない形の残置物の処理があり躊躇している。家主が拒否するか家賃債務保証保険会社の審査に通らない場合でも、その不動産会社は何とか見つけてくれている。2024年度の特記事項は、なかなか見つからない地域の物件については広島県・市の居住支援協議会参加の不動産会社に依頼した。また児童養護施設退所者の20歳代の青年達の居住支援を3件行った。

- 8) 【Ⅱ入居中相談支援】** 居住支援事業は①住宅探し、②続けて地域で安定した生活ができるよう、地域の相談支援機関との連携した支援を推進する。1)福祉事務所、2)障害者基幹相談支援、高齢者地域包括および障害者・高齢者ケアマネ、3)支援の必要な青年たちのために児童養護施設退所者等のアフターケア、4)精神科医療、法テラス等に繋いで、福祉・医療・法律等の社会サービスの利用計画を確保する。③地域では複

雑な状況を抱えている人に対する関係する居住・福祉・医療・法律・就労等の機関の重層的相談支援が必要である。居住支援法人はいまでも利用者を抱えることはできないが、地域の相談支援機関の支援体制を確認できると安心して手放すことができる。

（精神障害）病識がある人については薬情報をもって病院に同行し受診を支援する。殆どの依存症（覚醒剤、ギャンブル、アルコール等）の人は精神科医療に掛かっておらず、自分で通院できるまで同行支援する。ただ、同行支援を拒否する人は入居後の一般住宅で隣人トラブルを起こすことがありなかなか対応に苦慮している。

（住まいの選択）現在の居住支援は、一般賃貸住宅中心で行っているが、本人のADL、IADLの自立度、経済に応じて特にケアマネと協議しながら賃貸住宅、グループホーム、介護施設を決める必要がある。

⇒住宅セーフティーネット法の改正。

#### **9) 【Ⅲ賃貸住宅契約の解除・残置物の処理事務の委任契約、葬儀】**

（孤立死と事務委任契約）2023・24年度では、60～70歳代2人、40～50歳代2人の計4人約7%が契約無しで孤立死して社会的孤立の中で誰からも見送られずに忘れられた人生であった。そのため、2024年度は高齢者・家主に事務委任を勧めて契約が4件（2022年以降累計5件）となった。

⇒住宅セーフティーネット法の改正。

## **Ⅱ マクロレベル（巨大）の自治体の住宅・福祉施策の連携調整を通じた支援体制を作る**

### **【Ⅳ相談支援機関同士のネットワークづくり】**



- (1) 広島県・市や県内市町の居住支援協議会とは、住宅セーフティーネット法に基づいて住宅確保要配慮者への居住福祉の推進を目的として、住宅・福祉行政と不動産事業者、居住支援法人の連携を推進するために各自治体に設置されている。
- (2) 【広島県居住支援協議会】事務局は広島県土木建築局住宅課。①2024年6月10日、定期総会にて、居住支援法人と関係団体との連携促進、居住支援法人同士の連携の推進を目的として「居住支援法人部会」を設置した。そして、②7月12日に居住支援法人部会にて、部会長＝岡崎 仁史（広島県社会福祉士会）、幹事＝豊島岩白氏（マリモホールディングス、進矢光明（R65）、秋田智佳子（反貧困ネットワーク広島）が選任された。

### Ⅲ メゾレベル（中間領域）の地域の相談支援機関との協議を通じた支援体制を志向する。

#### 【Ⅳ相談支援機関同士のネットワークづくり】

- (1) 居住支援法人部会は、10月13日住環境向上セミナー（日管協主催、広島県共催）に出席して意見交換し、12月3日に県協議会主催で県社会援護課及び住宅課の協力で生活保護制度の勉強会を実施した。
- (2) 【広島市居住支援協議会】事務局は広島市都市整備局住宅部住宅政策課・健康福祉局保護自立支援課の共管。5月17日の総会、8月27日にて上記の県組織が居住支援法人と地域の相談支援機関等との連携促進の事業を行うこと等が報告された。
- (3) 上記の居住支援法人部会が広島市各区の障

害者基幹相談支援事業所連絡会、地域包括支援センター連絡会にて住宅確保および地域生活の支援体制のための相談支援機関との連携の協議を行った。2024年7月以降、中区、東区、安佐南区、佐伯区の各連絡会との協議が行われた（予定も含む）。

### Ⅳ エクソレベル（超）の国の社会福祉・社会保障制度への改善要望の働きかけ

⇒住宅セーフティーネット法の改正で「終身建物賃貸借」の認可手続きの簡素化（2024年6月）、「居住サポート住宅」（2025年10月の施行）

- (1) 「居住サポート住宅」の施行。

【Ⅱ入居中相談支援】で述べたように既に我々は同じ内容で実施しており、国交省は「居住支援法人等が要配慮者のニーズに応じて安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（福祉事務所設置市町等が認定する）」と改正し2025年10月施行するとした。

- (2) 「モデル契約条項に関する『死後事務委任契約の締結を前提とした賃貸借契約を締結する場合に関連する条項を賃貸借契約書に特約条項として盛り込む際の記載例』の提示

国交省は2024年3月に賃貸借住宅契約書に死後事務委任契約・残置物処理等を特約条項として盛り込む際の記載例を提示し、ついで6月に賃貸借契約の解除及び残置物の処理が居住支援法人の業務として位置付けた。またICT活用による電力消費量の計測と人的支援による安否確認見守り機器技術と組合す必要がある。

## 住宅セーフティネット制度

### 住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律について

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者などの賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。

令和6年の通常国会において、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、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)が改正されました。

改正法の施行は令和7年秋頃を予定しています。

#### 改正内容について

改正法では、以下の3点を柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

### 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)等の一部を改正する法律(令和6年法律第43号)

令和6年6月5日公布

#### 1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- 終身建物賃貸借(※)の利用促進  
※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借
  - ・ 終身建物賃貸借の **認可手続を簡素化**  
 (住宅ごとの認可から **事業者の認可**へ)
- 居住支援法人による残置物処理の推進
  - ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**
- 家賃債務保証業者の認定制度の創設
  - ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**
  - ⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**
- 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

#### 2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

- 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設  
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
  - ・ **居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進**  
 (市区町村長(福祉事務所設置)等が**認定**)
  - ⇒ 生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付(※)**を**原則化**  
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
  - ⇒ 入居する要配慮者は**認定保証業者**(1参照)が**家賃債務保証を原則引受け**

<居住サポート住宅のイメージ>



#### 3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- **市区町村による居住支援協議会(※)設置を促進(努力義務化)**し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備**を推進  
※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

【住宅セーフティネット法】





## みんなの居場所、つながりを作る「お茶会」

○初島です。毎週水曜日に出勤しています。

居住支援センターは、利用者が住居に移った後、利用者が地域で孤立しないで安心・安全に自分らしい生活を可能にするために、毎月1回『お茶会』を開催して利用者同士の繋がり場を設けています。悩みや問題が起きた時や気づきや楽しさを誰かと共有したい時に孤独・孤立から解放されて様々な話ができたり、情報を共有したりする大切な場所です。

### お茶会

(日時) 毎月第2水曜日の 13:00～16:00

(場所) 居住支援センター渡部ビル 204 室

温かいお茶と美味しいおやつを食べながら楽しい時間を過ごし、帰りには食料提供もあります。



**最近のお話。**「毎月1回のお茶会じゃなくもっと回数を増やして欲しい」「食料をもらえるのはとても嬉しい。助かります」「久しぶりに笑いました」「ここへ来てみんなと話すのが嬉しいし、楽しみにしています」「みんなに悩みを聞いてもらって、根本的な解決はしないけど、気持ちがスッキリした」等等。お茶会がメンバーの心の支えになっていることを実感しています。

### 最近の悩みや関心のベスト3

① **【隣人の騒音トラブル】** これについては、不動産会社や家主、警察に相談してもなかなか改善されないことが多い。しかし、お茶会で同じ思いをしている仲間と愚痴を言って気持ちがスッキリしたり、メンバーの意見を聞きながら次の行動を冷静に考える機会の場合です。

② **【節約】** これは、低価格で栄養を取って美味しく食べるには？ということで、メンバー同士の日ごろの節約術を共有しています。調味料を変える、器を変えることで、味も気持ちも楽しめますよね。100均の商品も充実していて、見るだけでも色々な発見があるようです。

③ **【就職】** 何度も面接を受けるがなかなか上手くいかない。自分は何をやってもダメなんだと落ち込んでしまうという気持ちになります。実はみんなも同じことを経験していると知り、一人じゃないから一緒に頑張れるという気持ちになります。また、就職の情報共有もできて、視野が広がっているようです。

**初めての方でも暖かく迎え入れられています** 例えば、共通の干支で意気投合したり、今までの生活経験が似ており分かり合えたり、話題が合って打ち解けたり等々。心が通いあう嬉しさを仲間と共有しながらゆっくと絆が育まれています。周りの人も笑顔がほころびます。

初島 久子

### ○最近の居住支援センターをめぐる特徴 大倉健二

最近の利用者は、スマホを持つ人が多く、困った時に福祉事務所等を検索して連絡し、シエルター利用はほぼ満室、続けて居住支援センターの利用も増え、不動産会社フィールドゲートの岡野知也氏の協力があり迅速に住宅を見つけてもらい入所者も安心して生活されています。



住宅に入居し最低限度の生活は保障されているものの、今だけ、お金だけ、自分だけ中心の社会で、地域の絆は薄れており、残念ながらお金のかからないふれあいの場は運営が難しく、「お茶会」がただ一つの交流の場として皆さん心待ちにされています。我々も微力ですが一燈照隅、皆さんが自分らしく元気に生活できるよう応援しています。

### ○シェルター利用、居住支援の関りから感じること 倉谷静馬

最近には罪に関わった人も含めて生活困窮したことで、自分から情報検索して関係機関に援助を求めてくるケースが増えています。

この正月休み明け早々にシェルターにて年齢は 30～40 歳の利用者と面接を行い、アセスメントしました。彼らは自分のスマホを利用して福祉情報を得て、福祉事務所にやってきた人であり、本会のホームページ、SNS 等ネット発信の重要性を感じています。

寮（住宅）付きの仕事であったため、職場でトラブルとなり退職すると、即、住宅を失う状況に追い込まれてい。何となく学生時代を送ってきたが、コミュニケーションが苦手であると、社会からはじかれてしまうことが浮き彫りになっている。その意味でも、お茶会の果たす役割、（安否確認に留まらない）が問われています。

### 自宅でできる寄付ボランティア

住居に移った生活困窮者、今なお路上生活者等が必要なものは次の通りなので、寄付をお願いします。最近では生存権の最低限度生活水準以下の生活をしてきた人、通知の変更により生活保護の一時扶助費から費用が出ない人、20 歳代で自立生活支援センターから仕事を見つけて一般住宅に移るが最初の生活用品の費用がない人などに寄付の家具、家電製品、食料などを提供しています。居住支援センター、地域生活定着支援センター、ホームレス支援委員会

事務局に連絡いただき、直接お持ちいただくか、送るか、あるいは家具等は連絡を頂ければ取りに伺います。なお、お名前の公表の可否、匿名希望なども、教えて下さると助かります。

【食料品】 ★お米（精米、玄米。古米でも構いません）、賞味期限間近の災害時の非常食の白飯、ビスケット等。★レトルト食品（調理が苦手な人が多く、温めるとすぐ食べられるカレー、ハヤシ、八宝菜、マーボー丼、親子丼、牛丼、豚丼）、即席麺（カップ麺）、日持ちする野菜（ジャガイモ、かぼちゃ、大根、人参）、缶詰、概してタンパク質が不足しています。

【家具、家電製品】 ★特に生活保護を利用できない低額所得者が住居に移る時に生活物品一式が必要です。★ベッド、テーブル（こたつ机）、椅子、座卓、食器棚、カーテン、調理器具、食器、★冷蔵庫、洗濯機、掃除機、電子レンジ、IH コンロかガス台、天井照明、テレビ・ラジオ（生保受給者は什器備品費の対象外なので、寄付物品が必要）、

【生活物品】 ★自転車。上下布団、布団用シーツ、マットレス等。タオル、キャリーバッグ、デイバッグ、スポーツバッグ、帽子（野球帽・毛糸）等

【衣類、靴】 ※新品か洗濯済のもの。★スニーカー（新品・27センチ前後）、★色物の半袖シャツ（M、L）、★春物衣類（L、XL が不足）、Gパン・ズボン（ウエスト90センチ前後）、下着

【お金】福祉制度対象外で当座の生活費等が必要な生活困窮者・路上生活者等への貸付・給付用。