2019年度 休眠預金活用事業

支援付き住宅の複合モデル「プラザ抱樸」の拡充と整備事業 事後評価報告書

【実行団体】特定非営利活動法人　抱樸
【資金分配団体】公益財団法人パブリックリソース財団

ソーシャルビジネス形成支援事業「支援付住宅建設・人材育成事業」

目次

1. 基本情報・事業概要…… p.3
2. 事後評価実施概要…… p.5
3. 事業の実績…… p.8
4. アウトカムの分析…… p.14
5. 成功要因・課題…… p.20
6. 結論…… p.21
7. 提言…… p.23
8. 知見・教訓…… p.24

1．基本情報・事業概要

実行団体　特定非営利活動法人　抱樸

事業名　**支援付き住宅の複合モデル「プラザ抱樸」の拡充と整備事業**

実施期間：2021年1月～ 2023年3月　対象地域：福岡県北九州市

活動

「一人の路上死も出さない」。「一日でも早く一人でも多く路上からの脱出を」。「ホームレスを生まない社会の形成」という3つのミッションを実施するために、「出会いから看取りまで」責任をもって関わりながら、トータルサポート体制を構築している。具体的には、炊き出し事業、相談事業、自立支援事業、自立後支援事業、障がい福祉事業、子ども・家族支援事業、介護支援事業、更生保護支援事業、居住支援事業、ボランティア事業を実施している。

解決を目指す社会課題

社会的弱者とされている「ホームレス」、「刑余者」、「障がい者」、「高齢者」、「貧困世帯の子ども」などの支援については、様々な社会システム、社会資源によって支えられている。しかし、その社会的弱者と言われている人たちの中でも、さらに排除され、見捨てられてきた人たちが存在する。その支援困難者と言われている人たちを支援する仕組みの構築が、延いては社会的弱者全体の支援の質を向上させることにつながる。この新たな仕組みへのチャレンジが求められている。

支援対象　独居困難な困窮・孤立者等

助成事業	支援付き住宅の複合モデル「プラザ抱樸」の拡充と整備事業
概要	北九州市において、生活困窮・孤立者の方々が、住宅を確保するだけでなく、安心した生活と自己実現を果たすために、支援付き住宅の複合モデルを構築する。

中期アウトカム	北九州市において、生活困窮・孤立者の方々が、住宅を確保するだけでなく、安心した生活と自己実現を果たすために、日常生活支援住居施設を開設する。また対象物件(マンション)を全棟購入し、フォーマル・インフォーマルを自由に組み合わせることで、地域共生社会の構築と、持続性のあるビジネスモデルの構築をおこなう。				
短期アウトカム	①独居困難な困窮孤立者が安心して暮らせる受け皿を整備し、多様な属性の入居者が継続的に地域生活を送れるようになる。	②支援や地域連携の担い手の配置と、人材育成を行う。	③地域との人的交流の場づくりを行い、地域から認知され、連携ができるようになる。	④今後の日住施設に必要な政策提言が行える。	⑤運営実績を蓄積しビジネスモデルを確立する。
活動	・居室環境およびサロンの整備。 ・日住の設置。 ・相談支援と入居者同士の交流の場づくり。	・研修の実施。 ・相談支援と多職種多機関連携の推進。	・町内会との連携。	・ネットワークや協議会の立ち上げ。	・安定的な収益性が確保された事業の推進。

出口戦略

・施設としての発展性：一棟の中に制度と非制度を組み合わせることで、様々な住宅確保困難者が入居できる「ごちゃまぜ型」住宅のモデルとなる。実際に入居者(プラザ全体)の1/3が地域からの相談(法人外)からの入居であることから、新たな地域の住宅インフラとなることが期待される。生活支援全般の支援スキルの向上とサロンやプログラムの活動を充実させ、交流活動が特別なものではなく、日常生活に根差したものとなるようその土台を作っていく。また町内会活動への参加などを通じて、地域住民との交流を深め、地域住民もサロン活動などに参加するようになる。
・採算性の発展性：ニーズが理解され、満室に近い形が維持されることで、「プラザモデル」が安定的な収益性の確保された事業であることを立証し、他地域にも波及していけるようにする。空き物件活用型の成功モデルとして、初期投資について、金融機関や社会的投資への働きかけを行っていく。

2．事後評価　実施概要

(1)実施概要　1

①どんな変化

・属性や背景にとらわれず多様な入居者の受け入れができるようになった。
・入居者が困りごとを相談する場所ができ、生活上の不安が解消されるようになった。
・地域と入居者の間をとりもつ人材が育成され、施設が地域に溶け込めるようになった。加入率が低く、高齢者が多い、当該町内会において、プラザ抱樸と入居者が町内会活動の頼りにされるようになった。
・国、行政への政策提言を行えるようになった。
・プラザ単体での安定的な収益が確保できるようになり、プラザを参考にした居住支援が他地域でも展開されていくためのビジネスモデルが確立された。

②どんな調査で測定したのか

▼短期アウトカム「独居困難な困窮孤立者が安心して暮らせる支援付き住宅群の整備」の評価

①独居困難な困窮孤立者が安心して暮らせる受け皿を整備し、多様な属性の入居者が継続的に地域生活を送れるようになる	【指標】 ・相談者数 ・入居者が地域生活を送る上での困りごとの発生状況と、解決に至った事例。 ・支援者に相談することで困りごとが解消された、不安が和らいだとする入居者の割合。 ・属性、背景の多様な人びとを、実際に受け入れることができている。 ・入居者同士の交流が生まれている。	【評価方法】 ・入居者へのアンケート調査 ・入居者へのヒアリング調査

2．事後評価　実施概要

(1)実施概要　2

②どんな調査で測定したのか		
▼短期アウトカム「独居困難な困窮孤立者が安心して暮らせる支援付き住宅群の整備」の評価		
②支援や地域連携の担い手の配置と、人材育成を行う。	【指標】 ・支援員の、相談受付回数 ・支援員の、トラブル対応件数及び解消件数 ・支援員の、地域機関との交渉件数 ・支援員の、イベント紹介件数。	【評価方法】 ・研修への参加状況 ・相談受付状況
③地域との人的交流の場づくりを行い地域から認知され、連携ができるようになる。	【指標】 ・地域における抱樸の認知度、捉えられ方が、相対的に前向きである。 ・施設のイベントへの地域住民の参加実績。	【評価方法】 ・町内会長等へのヒアリング ・イベントへの参加実績
④今後の日住施設に必要な政策提言が行える。	【指標】 国・行政に対して、各現場の意見が集約され、提言化されることにより、制度の充実につながること。	【評価方法】 国・行政への政策提言実績
⑤運営実績を蓄積しビジネスモデルを確立する。	【指標】 ・見守り支援付き住宅、ＧＨ、日住それぞれの事業により、安定的な収益が見込めることで、事業の多様性と入居できる利用者の多様性が担保される。 ・「プラザモデル」を参考にした居住支援が他地域においても展開されるようになる。	【評価方法】 ・収益の安定性 ・他地域での同様の事業モデルの実施状況について

③調査結果をどのように深掘りし価値判断をしたのか
学識経験者と共に、評価モデルを構築した。 学識経験者による、達成度に関する調査、および調査結果の分析を実施した。

(2)実施体制

内部／外部	評価担当役割	氏名	団体・役職
内部	評価事業統括	山田耕司	NPO法人抱樸常務
内部	支援記録、データ抽出	瀬﨑篤弘	プラザ抱樸施設長
外部	アンケート、ヒアリング調査の実施 結果のとりまとめ、評価	稲月正	北九州市立大学教授
外部	アンケート、ヒアリング調査の実施 結果のとりまとめ、評価	堤圭史郎	福岡県立大学准教授

3．事業の実績

3-1　インプット（主要なものを記載）

項目	内容・金額
（１） 人材（主に活動していたメンバーの人数や役割など）	内部：合計10名　（事業統括者1名、プラザ抱樸責任者1名、日常生活支援住居施設長1名、グループホーム管理者1名、支援員6名） 外部：合計2名(専門家・有識者2名)
（２） 資機材（主要なもの）	土地･建物購入費用　3億円
（３） 経費実績 助成金の合計（円）	310,359,039円
① 契約当初の計画金額（円）	331,812,000円
② 実際に投入した金額と種類	308,601,915円
（４）自己資金（円）	
① 契約当初の自己資金の計画金額	277,105,000円
② 実際に投入した自己資金の金額と種類	256,752,700円(自己資金･借入金)
③ 資金調達で工夫した点	九州労働金庫からの土地･建物購入資金の借入れ

3-2　活動とアウトプットの実績(1)

主な活動（概要）	アウトプット	指標	初期値	目標値	目標 達成時期	実績値
・マンションオーナーと売買契約を締結。 ・居室環境およびサロンの整備を実施。 ・日常生活支援住居施設の設置に向けた申請作業と施設運営 ・法人内他部署と連携しながら、関係機関への物件紹介と入居の相談対応、入居支援。 ・支援付き住宅、日常生活支援住居施設、グループホームが一体となった「ごちゃまぜ型施設」の運営	【日住の整備と安心居住】 空き家活用型の日常生活支援住居施設が開設され、入居者が定員に達する。 【支援付住宅・グループホームの整備と入居者の多様性】 マンション全体でフォーマルとインフォーマルな住居、支援の提供が行えることにより、社会的に阻害されてきた人たちに生活する場ができる。	支援付き住宅、日常生活支援住居施設、グループホームなど、それぞれの事業の入居者数	・支援付き住宅 37名 ・日常生活支援住居施設 0名 ・グループホーム 12名	支援付き住宅 60名 日常生活支援住居施設 20名 グループホーム等 20名	2023年3月	支援付き住宅 56名 日常生活支援住居施設 20名 グループホーム 12名 その他 1名 (管理人)
・居住支援に関することを中心とした、法人内部で独自に企画する研修会の継続的な実施 ・法人外部の研修会への参加	【支援・地域連携の担い手の配置と育成】 支援付き住宅を中心とした複合型施設の運営について、責任をもって実施し、適切な支援と地域社会との連携を構築できる人材を養成することができる。	・研修実施回数 ・適切な個別支援計画の作成。	・日常生活支援住居施設長　0名 ・グループホーム管理者　1名 ・研修未実施	・日常生活支援住居施設長1名、グループホーム管理者1名、研修会受講者数3名 ・研修回数 5回 ・適切な個別支援計画が作成されている。 ・研修により多様な知見を身につけている。	2023年3月	法人内部の研修 12回実施 法人外部の研修 11回参加

3-2　活動とアウトプットの実績(2)

主な活動（概要）	アウトプット	指標	初期値	目標値	目標 達成時期	実績値
・町内会、自治会への事業説明と、町内会への加入、町内会活動への参加 ・地域住民へのサロン開設情報の発信 ・ボランティアの方々とのイベント活動の企画・連携 ・地域の関係機関、事業所の新規開拓と連携強化	【人的交流の場づくりと地域からの認知や連携】 ・プラザ抱樸が、地域住民と入居者との交流の場を提供することにより、地域コミュニティーの活性化を醸成することができる。 ・入居者が地域の一員となるための接点となるイベントや場所が提供されている。 ・地域住民・地域行政・地域の他機関との連携や関係構築がなされる。	交流サロン利用者数 ・地域行政や地域の他機関との連携状況 ・イベントの開催数 ・地域の方に気軽に立ち寄れる空間づくり	交流サロン利用者数 1回平均20名 ・事業開始時点で日住が連携している関係機関数　16事業所 ・事業開始時点でのイベント開催数 ・地域の方に提供できる空間（サロン室）の現状	交流サロン利用者数　1回平均40名 ・2023年3月時点で連携している関係機関数　30事業所 ・イベント開催数　12回 ・地域の方に提供できる空間が整備されている。	2023年3月	・交流サロン開催回数 4回⇒1回目：職員9名、入居者10名、地域・ボランティア等8名　2回目：職員2名、入居者13名、地域・ボランティア等4名 3回目：職員5名、入居者22名、地域・ボランティア等1名　4回目：職員4名、入居者18名 ・町内会に加入 ・町内会イベントへの参加回数　3回⇒1回目：職員2名、入居者2名　2回目：職員3名、入居者7名 3回目：職員4名、入居者9名 ・新規に連携した関係機関数　23事業所（医療機関のぞく）
・日常生活支援住居施設の協議会立ち上げに参画、連携する ・協議会企画の研修会に参加する	【他の日住との連携】 ・他の日住施設を運営する団体とのネットワークを形成し、支援や運営に関する課題の共有を行ったり、合同の研修会が開催されたりするようになる。	・協議会の立ち上げ ・協議会に参加することで、情報共有や支援課題の解決のヒントが得られるようになる。 ・法人単体ではなく、協議会での人材育成カリキュラムが策定され、各支援員のスキル向上につながる。	・協議会が立ち上がっていない ・人材育成カリキュラムが策定されていない。	・協議会への参加 ・研修会への参加 年6回 ・人材育成カリキュラムの策定及び冊子の作成	2023年3月	・全国日常生活支援住居施設協議会の立ち上げに参画 ・法人外部の研修　11回参加（うち全日住協研修会　4回参加）
・収支報告、決算報告の作成 ・会計監査の実施 ・決算報告の公開	【運営実績の蓄積とビジネスモデルの確立】 社会資源としての空き家問題解決のモデルとして、収益構造および継続的事業展開の実績を提案することができる。	毎月締め報告、年度決算報告	支援付き住宅およびグループホームの収益で年間約400万円。	全ての事業の純益が500万円を越える。	2023年3月	2023年度純益見込み500万円

日常的な安否確認や相談支援

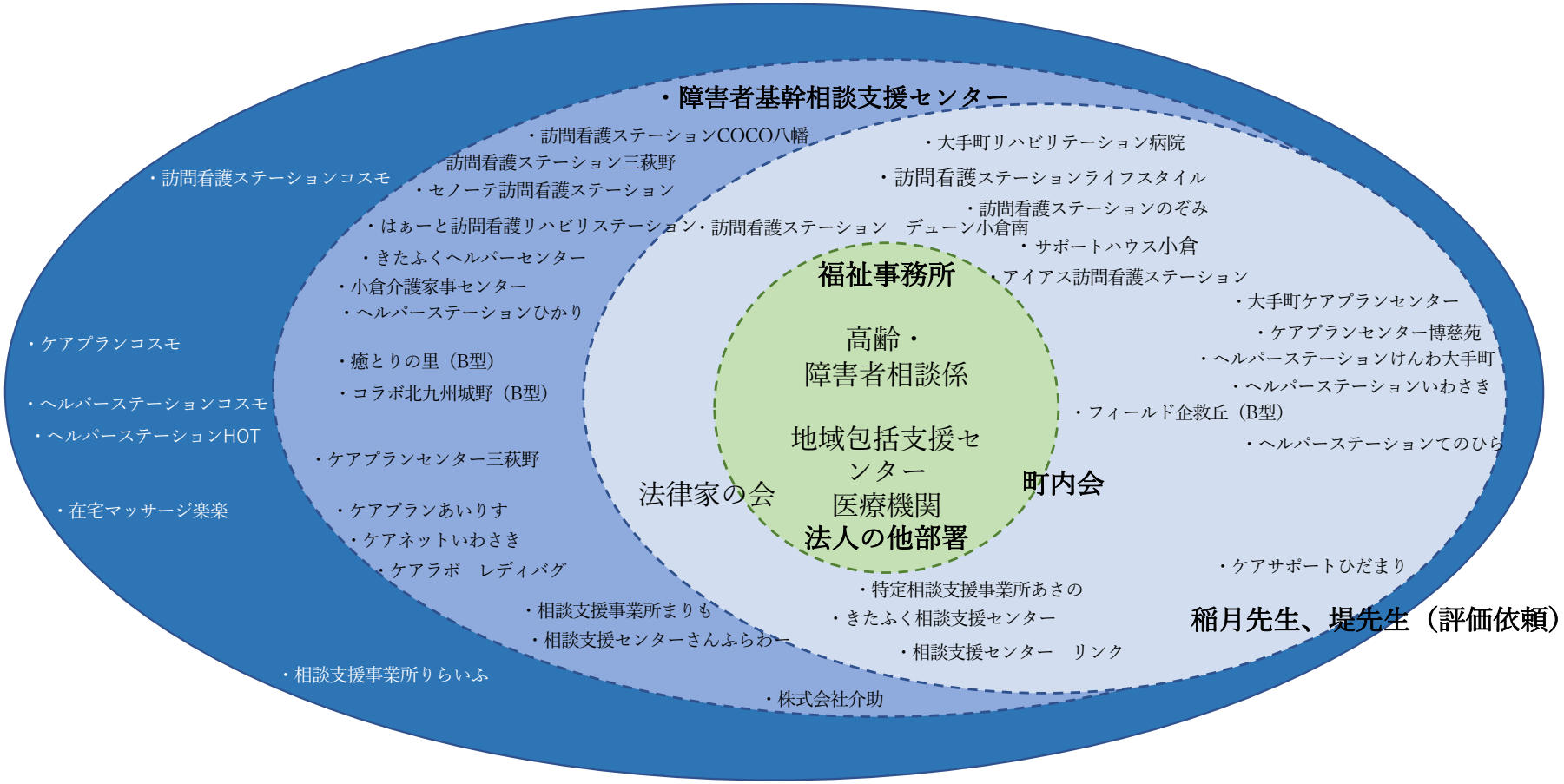
地域活動への参加

同行支援等（既存制度の隙間を埋める伴走支援）

サロンイベントの開催

3-3　外部との連携の実績

【エコマップ制作概要】
制作者：瀬﨑篤弘
色分け：助成事業開始以前 ●色 → 1年目 ●色 → 2年目 ●色 → 3年目 ●色



外部との連携の実績

・プラザ抱樸が所在している北九州市の保健福祉局、および小倉北区の福祉事務所とは日住開設時より運営状況について随時報告や相談を行っており、年1回の実地調査についても問題なしとの結果通知を受けている。入所者のケースを担当している各福祉事務所とは、入所者の支援の現状や方針について細かに報告、連絡、相談を行っている。
・事業の外部評価を北九州市立大学の稲月教授、福岡県立大学の堤准教授に依頼し、入所者のアンケート調査、ヒアリング調査を行うとともに、調査結果の分析に基づく事業の方向性についての助言を頂いている。
・町内会長をはじめとする地域の方々をサロンイベントに招き、町内会（町内会長）とは数度の意見交換会を実施、プラザ入居者全員が町内会に加入し、プラザ抱樸事務所が地域と入所者との間をつなぐ窓口となって、各種地域のお知らせを入所者に媒介している。また、地域清掃や公園の花の苗植えなど地域の行事に職員と入所者が参加し、交流を深めている。地域住民の町内会活動への参加が消極的な地域であるとのことで、参加いただいて非常にありがたいとの言葉を町内会長からは頂いている。
・各医療機関、訪問看護、訪問介護、居宅介護、デイサービス、就労継続支援B型などの就労系サービス等、障害者、高齢者の福祉サービスの利用については積極的に外部の社会資源を利用、また障害者基幹相談支援センターや地域包括支援センターとも連携しながら、入所者それぞれの特性にあった事業所を利用、連携できるよう、新規開拓を進めている。
・子ども・若者支援、就労準備支援、就労継続支援B型の作業所や同じ建物内のグループホーム（共同生活援助）など、法人内部の各部署と連携しながら、法人全体がチームとなって入所者の支援にあたっている。居宅協力者の会や法律家の会など、すでに法人が連携している外部のネットワークも活用している。

4．アウトカムの分析

4-1　アウトカムの達成度（1）

短期アウトカム	指標	初期値/初期状態	目標値/目標状態	目標 達成時期	アウトカム 発現状況（実績）
【A．日住の整備と安心居住】 ①入居者が相談を受けられるようになる。 ②地域の独居困難な困窮・孤立者等が安心して暮らせる新たな受け皿となる。 ③様々な生活課題からこれまでは地域生活に不安を抱えた入居者たちが、支援を受けながら継続的に地域生活が送れるようになる。	①相談者数 ②入居者が地域生活を送る上での困りごとの発生状況と、解決に至った事例。 ③支援者に相談することで困りごとが解消された、不安が和らいだとする入居者の割合。	①相談の場がなかった。 ②プラザ入居前の生活状況（地域生活において発生していた様々な困りごと）。 ③入居者が生活に対する不安感を抱えた状態（そうした不安感をどれぐらいの方が抱えていたか）。	①入居者からの相談件数　月100件以上 ②困りごとの解決案件がある。 ③-1「生活上の不安が過去と比べると和らいだ」と回答した人の割合70％以上。 ③-2「困ったときには気軽に相談できる」70％以上。	2023年3月	①相談件数月200件以上。 ②日常の些細なことから法律的な案件まで様々解決案件がある。ヒアリングでは「見守りがあり心強い」との回答がある。 ③-1　73.7％ ③-2　82.2％ →上記①～③-2、は当初目標値・状態を達成している。
【B．支援付住宅・グループホームの整備と入居者の多様性】 ①支援付き住宅(インフォーマル)として稼働しているマンション全棟を購入し、日常生活支援住居施設、障がい者グループホーム等の(フォーマルの)機能を付加した複合的施設となる。その結果、マンション全体で地域の多様な対象者の受け入れと支援ができるようになる。 ②多様な属性、背景を持った入居者同士の交流が生まれる。	①属性、背景の多様な人びとを、実際に受け入れることができている。 ②入居者同士の交流が生まれている。	①専門の相談員が配置されていないため、多様な入居相談のニーズに応えることが難しい場合がある。 ②同じ建物、地域の住人であるが、ほとんど話したこともない入居者がいる（地域で孤立している）。	①属性や背景にとらわれず多様な対象者を受け入れることができている。 ②定期的にサロンを開催し、住人同士の交流が生まれている。	2023年3月	参考：入居者一覧 年齢、性別、属性、相談経路、収入等の数字 年代は20代から80代まで、女性も2名入所しており、多様性を実現している。 なお、全員が重点的要支援の対象者である。 →当初目標地・状態を達成した。 ②サロン開催回数4回。コロナ禍のためあまり開催できなかった（自粛した）。 →サロン開催は実施したが、コロナ禍もあり、定期開催できず、住人同士の交流も含め、未達。

４．アウトカムの分析

4-1　アウトカムの達成度（１）参考資料：アンケート、ヒアリング結果(抜粋)

プラザ抱樸「日常生活支援住居施設」居住者アンケート結果(抜粋)　※20名中15名が回答。2022年10月に外部有識者により実施。

【A. 日住の整備と安心居住】
・プラザ抱樸に入居してよかったか。→よかった、まあよかった73.4%。
・現在安心に暮らせているか。→安心だ、まあ安心だ80.0%。
・安心して生活できる理由(複数回答。上位5理由を抽出)
　→いろいろな生活支援が利用できるから57.1%
　→職員が定期的に訪問してくれるから42.9%
　→困ったときにはプラザ抱樸の職員に相談できるから28.6%
　→困ったときにはプラザ抱樸の職員以外の抱樸関係者に相談できるから28.6%
　→生活費の心配をせずに生活できているから28.6%
・困ったことがあればプラザの職員に気軽に相談できるか。→できる、まあできる66.6%

インタビュー内容より(抜粋)
①さん：（今の暮らしは安心ですか？）職員さんと日常的に関わりながら暮らすのはやっぱ安心感があります。やっぱり何かあったらしてくれるだろうし。（前に住んでいたところよりも）安心感はありますね。（ロイヤルプラザの職員さんといろいろな付き合いがあったり世間話をしたりできるっていうのはやっぱり安心ですか？）はい。（2年前に入った頃と今を比べてどちらが安心ですか？）今のほうが安心。
②さん：（金銭管理はされてますか？）はい。毎週1回。自分でしたいのはやまやまなんですけど、使い方のこともあるんで。センター（自立支援センター）に入る前、アパートの時は、自分でやりだしたんですよ。そん時も、それなりに自分で考えながらやってたんですけど、月の終わり頃になってきたら厳しいなっちゅう感じがあって。自分で意識して動かないと、なかなか貯金まではいかないんで、誰か頼めば、ある程度のところでストップしてもらうとか、そういうのができるんで。なきゃないで、その中で自分で考えるっちゅう、そんな感じですかね。
③さん：（職員の人とはいろんな話を？）何でも話すし。（誰と一番話しますか？）Ａさん。（Ａさんに相談する時っていうのは、先ほども、お金が足りなくなった時というのがあったんですけども、他どんなことがありますか？）やっぱり隣が、夜、音がうるさいんで。
（何か困ったことがあったときとか、ロイヤルプラザの職員さんには気軽に相談できますか？）やっぱ、Ａさん。Ａさんに言ってみなきゃ分からんけど、いいか、オッケーか、オッケーじゃないか。やっぱり、Ａさんしかいませんからね。男の職員が。

4．アウトカムの分析

4-1　アウトカムの達成度（2）

短期アウトカム	指標	初期値/初期状態	目標値/目標状態	目標 達成時期	アウトカム 発現状況（実績）
【C．支援・地域連携の担い手の配置と育成】 日常生活支援施設の人材育成と同時に、共生型施設の運営と地域共生のノウハウの経験を取得することができる。 ①地域と入居者の間をとりもつことのできる人材が育成されることで、地域と施設（入居者）との間で発生する様々な課題が解消され、多様な背景や属性を持つ入居者が地域住民の一人として安心して生活していくことができるようになる。 ②（地域行事等を含む）地域の社会資源を掘り起こし、ニーズに応じて入居者をそれらにつなげていける人材が育成される。	①支援員の、相談受付回数 ①支援員の、トラブル対応件数及び解消件数 ②支援員の、地域機関との交渉件数	①相談受付0件 ①トラブル対応及び解消件数0件 ②地域機関との交渉件数0件 ②イベント紹介件数0件	①相談受付　月100件 ①トラブル対応及び解消件数　月30件 ②地域機関との交渉件数　月30件 ②イベント紹介件数 月5件	2023年3月	① 相談件数　月約200件 ①トラブル対応　月約9件 ②他機関連携　月約40件 ②地域行事に3回参加。 町内会活動の新たな担い手として、プラザ入居者の存在が認知された。
【E．他の日住との連携】 今後の日住施設に必要な政策提言を国・行政に行えるようになる。	国・行政に対して、各現場の意見が集約され、提言されることにより、制度の充実につながる。	ネットワークや協議会が立ち上がっていない	国・行政への政策提言 年1回	2023年3月	全国日常生活支援住居施設協議会が立ち上がり、協議会による調査研究事業や意見集約の委員会に理事長と事業統括者が参加している。日住研修会にも講師として参画している。

4．アウトカムの分析

4-1　アウトカムの達成度（3）

短期アウトカム	指標	初期値/初期状態	目標値/目標状態	目標 達成時期	アウトカム 発現状況（実績）
【D．人的交流の場づくりと地域からの認知や連携】 ①地域住民・地域行政・地域の他機関との連携や関係構築がなされる。 ②入居者が地域の一員となるための接点となるイベントが開催されている。 ③地域において「抱樸」が認知され、抱樸が支援する入居者と地域との間で日常的な交流が生まれている。	町内会長等の地域の代表者にヒアリングを実施することで、下記を指標とする。 ①地域における抱樸の認知度、捉えられ方が、相対的に前向きである。 ②(③)施設のイベントへの地域住民の参加実績。	①地域において抱樸の具体的な活動が知られていない。 ②(③)施設でのイベント開催が地域の方に知られていない（参加実績がない）。	①地域において抱樸が前向きに認知されている。 ②(③)支援者自身が地域に溶け込み、顔なじみの存在になっている。地域の方が気軽に立ち寄れる空間が生まれている（イベントへの参加実績 月1件）	2023年3月	①②③ ・入居者に関するケースカンファを実施することで、関係機関との連携体制が構築された。(33回) ・全入居者が町内会に加入した ・累計　職員9名、入居者18名が地域の行事に参加した 〇町内会長の評価：抱樸がいてくれてよかった。 〇イベント参加・人数 ・交流サロンを4回開催、地域の方、ボランティアの方13名が参加された。
【F．運営実績の蓄積とビジネスモデルの確立】 安定的な収益性が確保されることにより、計画的な借入返済がなされ、困窮者への居住支援が安定的なビジネスモデルとして成立することが証明される	・見守り支援付き住宅、ＧＨ、日住それぞれの事業により、安定的な収益が見込めることで、事業の多様性と入居できる利用者の多様性が担保される。 ・「プラザモデル」を参考にした居住支援が他地域においても展開されるようになる。	サブリース事業のため、収入が限定的となっている。	・プラザ単体での安定的な収益が確保できる。 ・他地域で同様の居住支援が展開される。 （目標：20ヶ所を超える地域で展開される）	2023年3月	・当初想定よりも、満室に近い状態が早期に実施できたため、安定的な収益性が確保された。 ・全国の日住施設は、R2年10月79施設→R4年4月120施設に増加している。 コロナ禍に法人によるクラウドファンディングを実施し、約1億1500万円集まり、それを原資とした全国10地域でのサブリース型支援付き住宅事業が始まっている。(現在は13地域に拡大)

(2)アウトカム達成度についての評価

事業の短期アウトカムの評価	左記のように評価した理由
☐ 短期アウトカムの目標値を上回って達成できている ☐ 短期アウトカムの目標値が達成できている ☑ 短期アウトカムの目標値はおおむね達成できている ☐ 短期アウトカムの目標値の達成はできなかったと自己評価する	【日住の整備と安心居住】⇒入居者アンケートの結果、概ね目標値を上回った。 【多様な属性の入居者の受け入れ】⇒入居者一覧のとおり、多様な属性の入居者を受け入れることができた。 【支援・地域連携の担い手の配置と育成】⇒地域行事に定期的に参加し、プラザ抱樸職員が地域と入居者との懸け橋になることができた。 【人的交流の場づくりと地域からの認知や連携】⇒目標に届かなかった。コロナ禍のためサロンの開催回数は3回にとどまった。 【他の日住との連携】⇒全日住協設立に関わり、国への提言を行い、他日住の視察を行った。 【運営実績の蓄積とビジネスモデルの確立】⇒2023年3月末時点で500万円以上の純益の見込み。

4-2　波及効果（想定外、波及的・副次的効果）

【生まれている波及効果（想定外、波及的・副次的効果）】
・日住開設から、入居に関する43件の新規相談を受けた。うち15件が法人外からの相談であり、そのうち12件は市外からの相談だった(空きがなく実際に日住で受け入れたのは2件だが)。プラザで行っている居住支援の形（どのような属性の方でも受け入れられる、手厚い支援とマンション居宅によるプライバシーに配慮した住環境の両立）に対するニーズが、地域を超えて存在すること（受け入れ先が容易に見つからないこと）が分かった。 ・人手を要する公園の花の苗植えなどの地域活動において、頼りにされる、地域を一緒に作っていける存在になることができた。地域住民が地域の活動に消極的な地域において、施設入所者が地域活動の担い手になれることが分かった。 ・多くの視察、見学の依頼を受けている。2022年1月から12月で25組の視察、見学の受け入れを行った。空き家活用型の支援付き住宅の取り組みが、多方面より、関心を持たれている。 参加者内訳：厚労省17名、国交省：10名、北九州市：3名、シンクタンク・財団等8名、企業：9名、大学研究者：3名、NPO等支援団体33名、インフルエンサー4名

4-3　事業の効率性

【事業の効率性をはかるために行った取り組み】
・当初はサブリースによる事業運営であったが、本助成を活用することにより、全棟購入に至ったことで、さらに入居者を断らない(母子など、世帯を含む)体制にすることが出きた。また収益性も向上した。 ・資金分配団体による伴走支援を受けられたことにより、本事業だけでなく法人全体についての資金繰りについての助言を受けることができた。またロジックモデル作成により目指すべきものが明確化された。月1回の定期MTにより、進捗状況の確認や事業遂行への助言を受けることができ、適切な事業実施が行えた。 ・人材育成に関する助成を活用し、支援員の研修(内部、外部)に充てることができ、支援スキル等の向上につながった。また、直接の支援員ではなく、事業全体やバックヤードの人材面を強化したことにより、本事業だけでなく、法人全体の組織基盤の強化につながった。 ・日住開始に伴い、支援員が建物内事務所に常駐する体制となった。本体事業（日住以外）の職員も常駐して一体的に支援にあたれる形となり、先行して事業を実施していた障がい者グループホームの支援員とも連携しながら手厚い支援が行えるようになった。 ・いままで法人本部が町内会との窓口となっていたが、地域内に職員が常駐する形となったことで、市政だより等の地域のお知らせを持ってきていただけるなど、日常的な連携が容易になった。

5．成功要因・課題

アウトカム

【社会課題解決に貢献した】
・多様な属性の住宅確保困難者入居、安心生活
・地域の空き物件活用
・町内会の課題解決
・年間25組の視察、見学受け入れ
　→空き物件活用型の支援付き住宅の事業モデルの先行事例となった

【達成が困難であった】

サロン、入居者交流、居場所、生きがい

社会課題解決に貢献したアウトカム	達成が困難であったアウトカム
〇多様な属性の住宅確保困難者の入居と安心な生活 制度と非制度を組み合わせることで多様な属性の住宅確保困難者を受け入れることができ、また日住開設にあわせ職員が常駐する体制になったことで、非制度の見守り付き住宅入居者のちょっとした日常的相談にも応じることができるようになった。 〇町内会の課題解決 地域活動の担い手がいないという地域の課題解決に寄与することができた。 〇地域の空き物件活用 住宅確保困難者の問題と空き室解消の問題を、両者をマッチングさせることで解消した。 〇年間25組の視察、見学の受け入れを行い、社会的関心を広げたり、先行モデルとして、今後の事業モデルの展開に貢献した。	コロナ禍において、入居者や地域の方、外部ボランティア等が集まるサロン活動の開催を自粛せざるをえなかった。また、個室マンションの形であるため、入居者同士の自発的な交流に乏しく、社会資源につながっていない高齢の入居者などは特に、居場所や生きがいづくりという面では支援が十分ではなかったと考える。

7．結論

7-1　事業実施のプロセスおよび事業成果の達成度の自己評価

	多くの改善の余地がある	想定した水準までに少し改善点がある	想定した水準にあるが一部改善点がある	想定した水準にある	想定した水準以上にある
（1）事業実施プロセス					○
（2）事業成果の達成度				○	

上記を選択した理由
売買契約、日住開設は予定通り行うことができた。入居者数は当初想定よりも早く満室に近い状態にすることができた。そのため、返済計画も予定通り行えている。年齢、性別、属性を問わず、多様な住宅確保困難者の入居を行うことができた。 入居者への相談対応や生活に関する安心度や満足度もほぼ目標値に達しているが、入居者同士の交流については、コロナ禍もあり、助成事業終了後も積極的に行う必要があると考える。

7-2　事業実施の妥当性

「課題やニーズの適切性」
「ホームレス者」だけでなく、地域の多様な住宅確保困難者が安心して暮らすことができる物件の確保を行うことができた。
また地域の空き家問題に着目し、活用することで、住宅確保困難者だけでなく、地元不動産業者、大家への支援、連携のきっかけとなった。

「課題やニーズに対する事業設計の整合性」
個室マンションを活用することで、年齢、性別を問わず、多様な住宅確保困難者が入居することができた。
空きマンションを活用することで、早期の日住開設を行うことができた。
当初、サブリースにて、一定の入居者を確保していたことにより、金融機関の融資を受ける際の返済計画の実効性が確保できた。
制度(日住、GH)と非制度(支援付き住宅)を組み合わせることにより、対象者に応じた支援の濃淡や支援員の配置を行うことができた。

「実施状況の適切性」
当初の計画通りに、売買契約、日住開所を行うことができた。
当初計画よりも早く、満室に近い状態とすることができた。
日住開設及び人員配置の変更(増員)により、入居者の様々な相談への対応を行うことができた。
随時、研修等を実施、参加し、支援員のスキルアップに努めた。

「成果の達成状況」
入居者数や収益部分のついては、ほぼ計画通り達成することができた。
地域との交流についても、プラザ全体が町内会に参加することで、町内会活動への参加や地域からの信頼を得ることができた。
全国日常生活支援住居施設協議会に積極的に参画し、国への提案、提言の活動に加え、法人、施設から研修講師を派遣することにより、他の日住施設支援員全体のスキルアップに寄与することができた。
プラザ内の交流、サロン活動については、コロナ禍において十分には実施できなかったが、今後は積極的に行い、入居者の生きがいや居場所づくりを行っていく。

8．提言

1、本事業は、一つの建物に制度と非制度の住宅(施設)を混在(ごちゃまぜ)にしたことにより、支援人員の確保と多様な住宅確保困難者の受け入れを行うことができたと考える。
これは、北九州市との事前協議と理解、協力により、「登録住宅」「障がいGH」「日住(無低)」「支援付き住宅(非制度)」などを一つの住宅(施設)の中に組み込むことができ、(生活保護受給者の場合)支援費を含めた代理納付が行えるようになったことが大きい。
今後、他地域でも展開していくためには、各自治体の理解、協力が必要であるが、それぞれ異なる制度の運用については、国(省庁)の指針(通知)が必要である。最低でも、国交省、厚労省、法務省(刑余者等)の省庁横断型の施策、制度の提案が必要と考える。

2、また、多様かつ困難な入居者を受け入れ、支援を行っていくためには、高度な知識とスキルを持つ人材の確保と育成が必須である。現在の雇用情勢などから、一定の基準以上の賃金と雇用形態の提示が必要であり、現行の日住委託費+家賃等では、まかなうことは難しい。
新たな担い手参入のためにも、現状に即した日住運営基準の見直しが必要と考える。

3、本事業においては、入居者数が一定数以上確保できた段階で、持続的に運営できる収益性を確保できたと考える。
空き家活用型で行うことにより、地域の社会資源の有効活用と事業の早期開始を行うことができる。またキッチン、風呂トイレなどが独立した個室マンションを活用することにより、プライバシーが確保され、年齢、性別を問わず、入居することができる。
支援体制及び持続的な経営・運営を行っていくためには、一定の部屋数(30室以上)が必要と考える。初期コストを考えた場合、新規建設よりも空き家活用型の方が、低コスト、早期開設しやすいと考える。
以上のことより、今後も休眠預金活用事業を政策的かつ柔軟に活用できることで、持続性のある支援付き住宅の運営が可能となり、多くの担い手が生まれることを願っている。

９．知見・教訓

本事業のメリットについては、提言部分を参照されたい。

完全個室型の課題としては、ひきこもりや飲酒の課題のある方への対応が求められる。また入居者同士の自発的な交流は、共同生活型と比較すると難しく、支援員が居場所づくり等も含め、積極的に働きかけていく必要がある。

空き家活用型は中古物件であるため、水回り等を含めた設備管理コストがかかることを、事業計画時点で計算しておく必要がある。