

第2回 中部ブロック居住支援協議会に係る勉強会

◇2017.11.10 (金) TKPガーデンシティPREMIUM 名古屋新幹線口バンケットホール2A

10 数年先行く未来都市！大牟田市が進めてきた 福祉・住宅における居住政策の連携と実践

～大牟田市居住支援協議会における空き家利活用の取り組みから～

*** 本日はお伝えしたいこと ***

- 居住支援とは、中古住宅や空き家を確保するだけではない。
- 人口減少縮退社会、少子超高齢化の背景のなか、福祉と住宅の関係は密接で切り離せない関係であり、住民生活にとっては、行政の縦割りが通じない関係性であること。
- 居住支援とは、「生活支援」であり、住民目線による多職種の行動連携が必要であること。

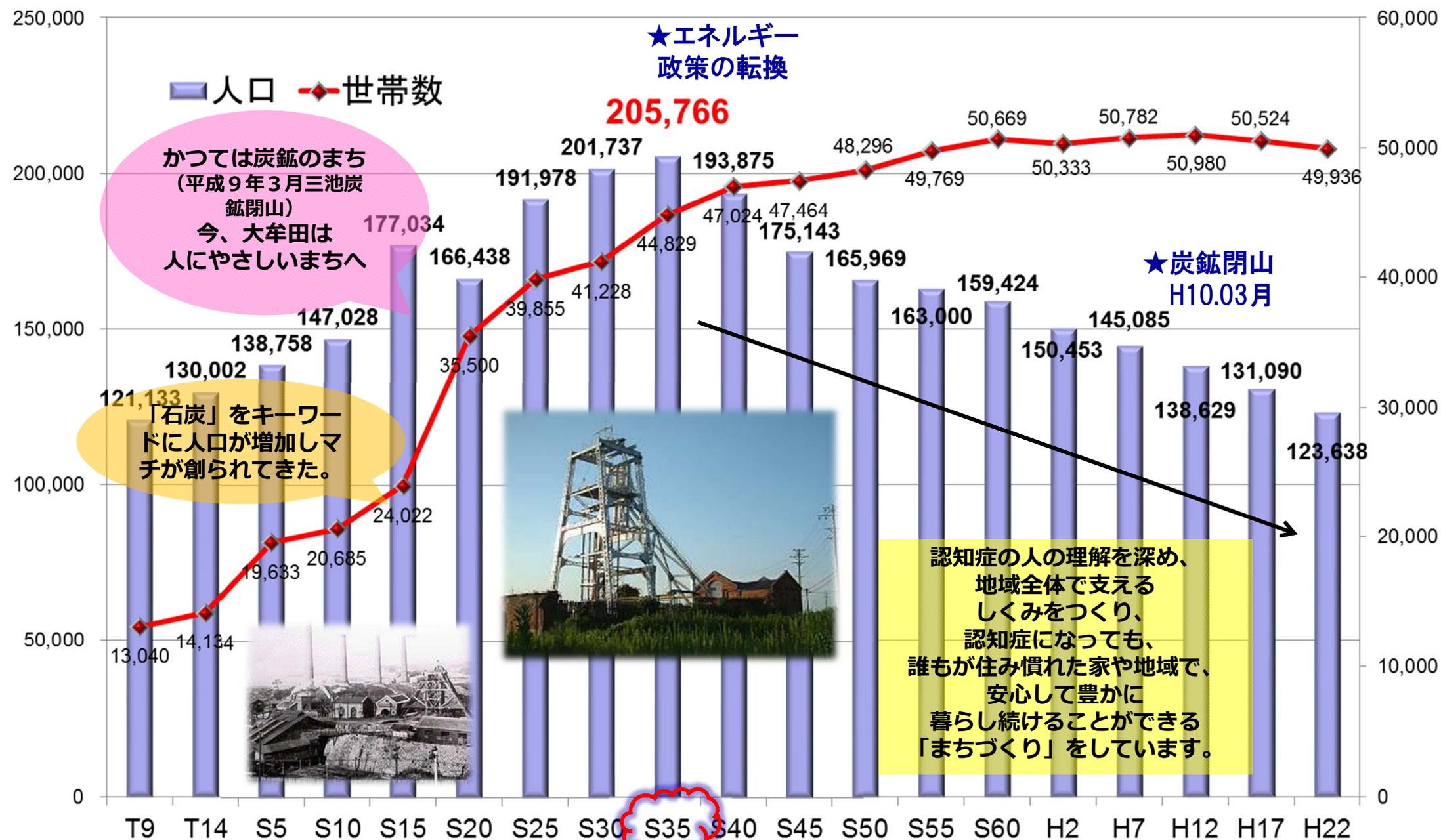
死亡退去による家財整理前の住まい（市営住宅に住む身寄りのない一人暮らし男性宅・1DK）



団塊の世代の人たちが後期高齢者の仲間入りをする
10~15年後の「超高齢社会」の一場面…？
少子高齢縮退社会を迎えるなか、皆さんのマチにも
こんな状況が必ずあります。
住宅政策は箱モノ管理から一歩前進し、福祉部局と
連携した「居住支援」の視点が必要になってきた。

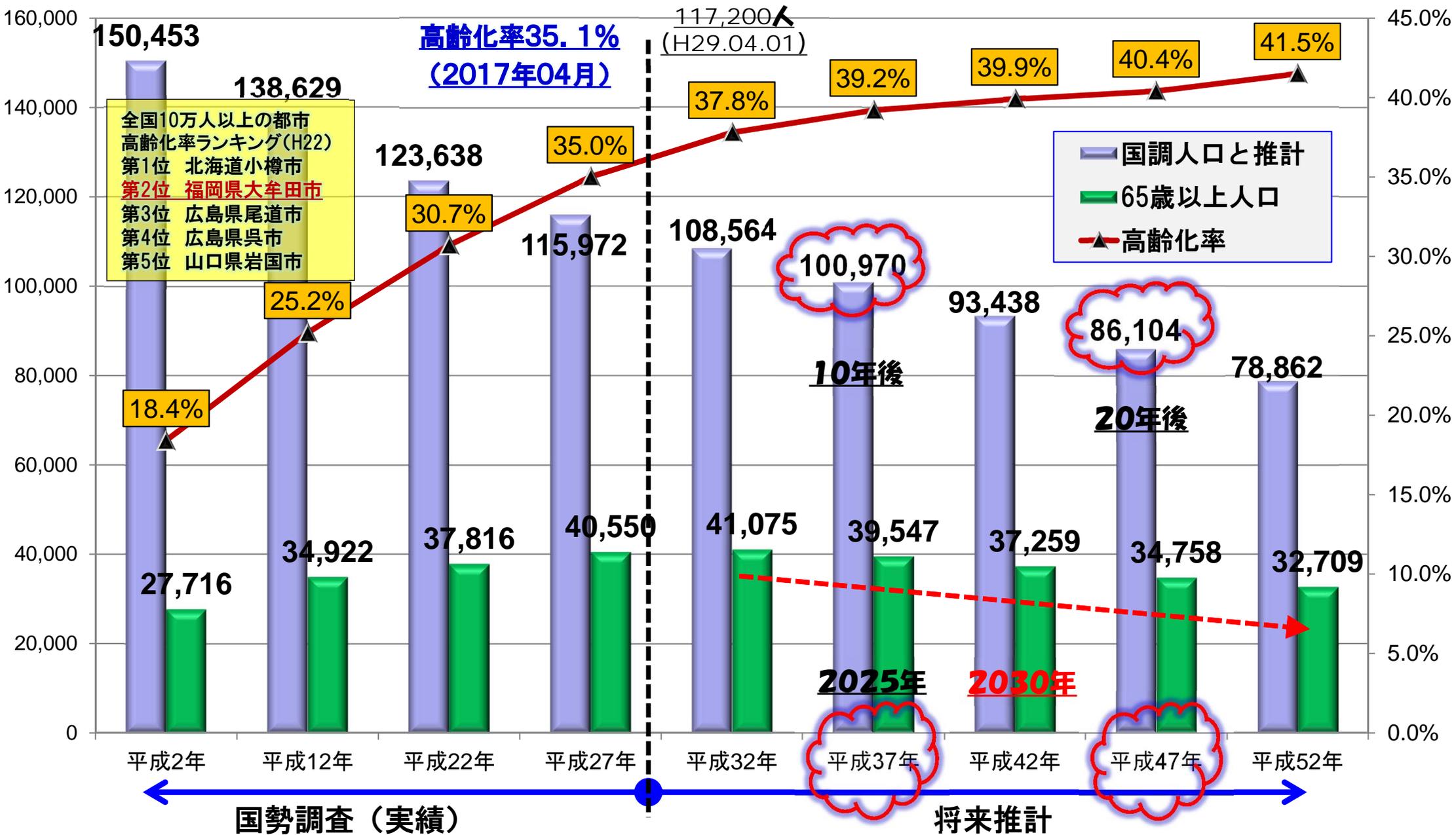
2035年には高齢者世帯の27.8%にあたる562万世帯が経済的に困窮するか、その予備軍となってしまう恐れがある。（日本総研）

これまでの人口と世帯数の推移（大牟田市）



「石炭から石油へ」国のエネルギー政策が転換されたことや、大手事業所の合理化等に伴い、人口は昭和35年をピークに減少に転じる。

大牟田市の高齢化（実績と推計）



高齢者数は平成32年をピークに減少に転じるものの、人口全体が減少していくため、「率(割合)」としては増加(微増)していく。

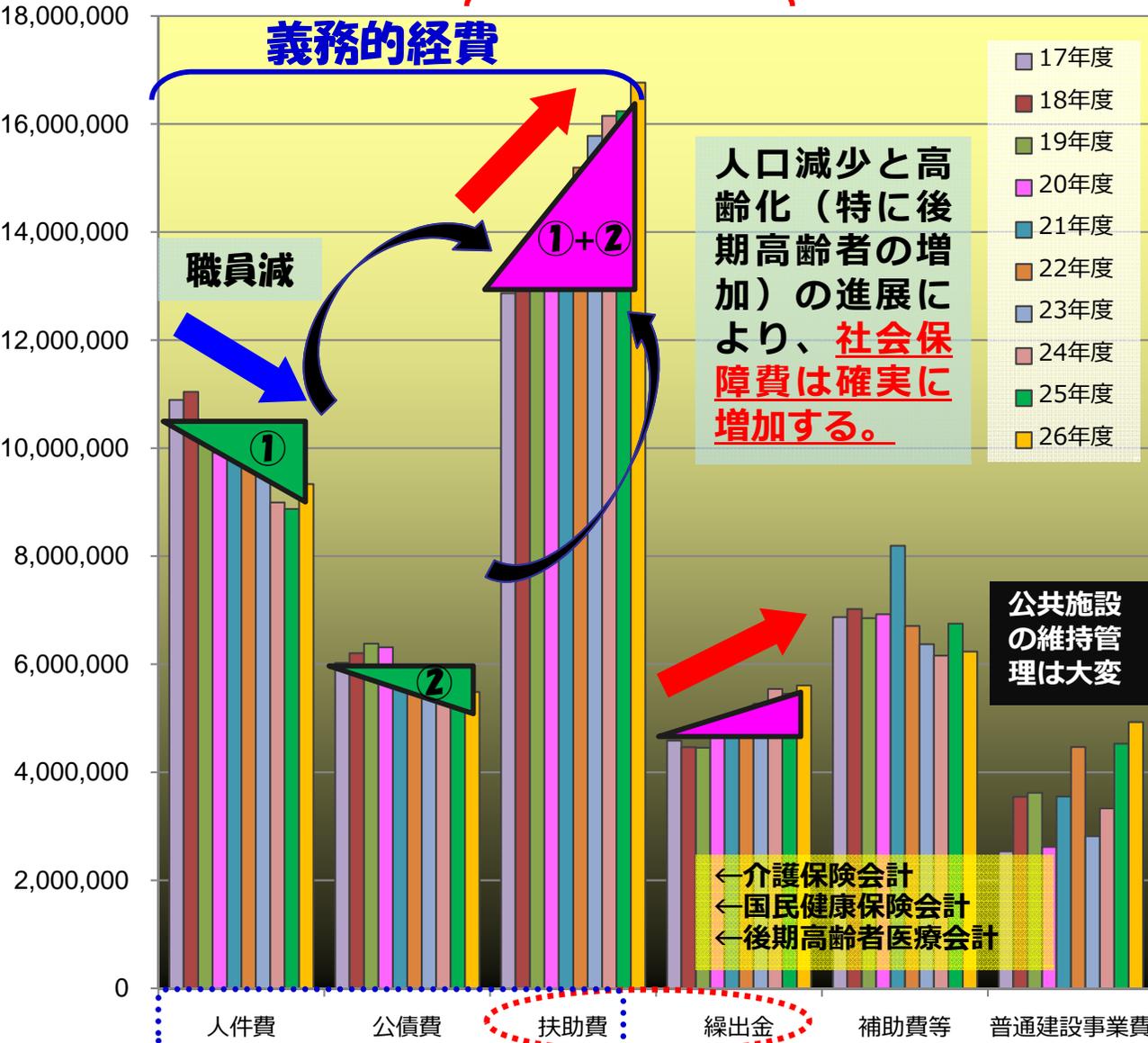
※平成27年度以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値による。

大牟田市の一般会計における歳出（性質別）の推移（H17~26）と内訳

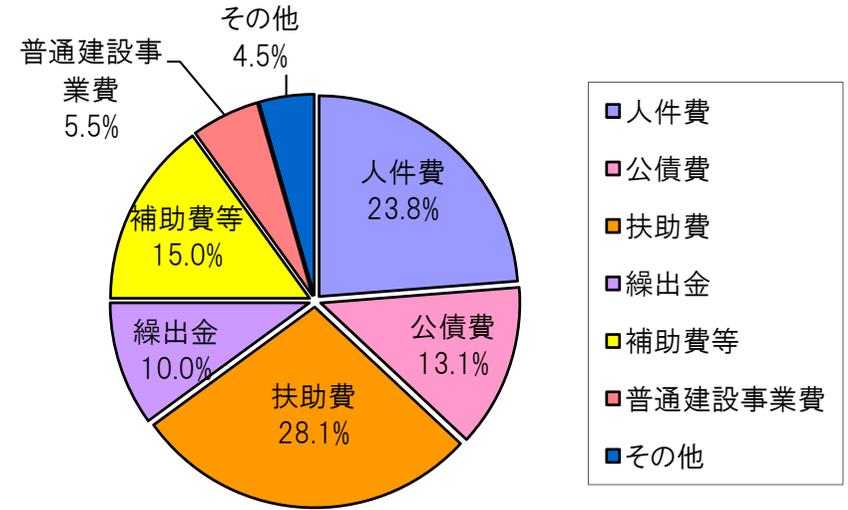
※人口減少と増加する高齢化率 = 社会保障費はこれからも確実に増加する。自治体経営は大変！ どうする、大牟田。

社会保障費

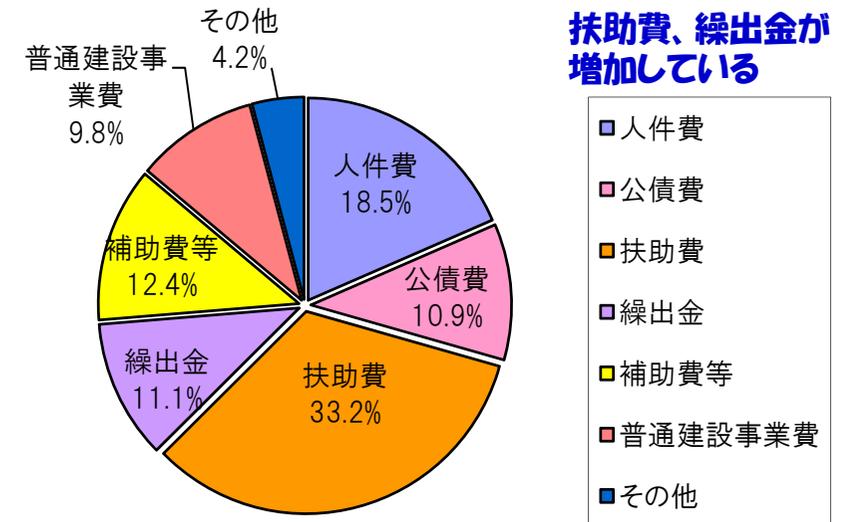
義務的経費



H17年度 / 歳出（性質別）内訳



H26年度 / 歳出（性質別）内訳



居住支援の目的は、「暮らし」の基盤を整えること

(大牟田市居住支援協議会の設立経緯からこれまでの取り組み)

(居住支援協議会をつくることが目的ではなく、住宅に関する地域諸課題の解決を目的にスタート)

(居住支援協議会の設立に至ったきっかけ) **福祉部局に在籍していた時の問題意識**

- H18～22年度／市高齢者福祉部局の企画担当に所属。当時は介護保険制度も業界用語もわからない状態。のちに地域密着型サービスの整備や第4期介護保険事業計画の策定を担当する。H22年度は、地域包括支援センターに所属し、多重人格障害者や認知症に起因した虐待ケース対応等を経験する。
- **H22年度**、地域包括支援センターの職員（SW・Ns）から…。「被援護者が病院から退院を催促されており、退院後の住宅を確保したい。」との相談を受ける。
- 地域包括支援センターの3職種（社会福祉士、保健師（看護師）、ケアマネジャー）は不動産屋を知らない。今から探すには時間がない。連帯保証人は要るかな？
- 結果、知人の不動産屋さんにつなぎ、自社物件をあっせんしてもらおうことにした。
- **単身高齢者の増加は、こうした相談が今後増加することが考えられた。**

疑問

- 他都市と比較しても市営住宅が多い。入居までに時間がかかりすぎる…？
- 市内に空き家がたくさんあるが、いったいどれくらいあるのだろう…？
- 介護施設に入所している利用者の自宅が空いている…？
- 空き家を安心できる高齢者の住まいや小規模の介護施設にできたら…？
- 住宅・土地統計調査の数値とは乖離している気がする。
- なぜ、空き家が賃貸住宅市場に出てこないのか…？
- 不動産業者に原因があるのか…？

①市営住宅と空き家 (特に戸建て住宅) 対策

- ・ 老朽化した市営住宅が多すぎる。半永久的に管理しなくてはならない。交付金はいつまで続くか？
- ・ 正確な空き家の実態 (数字) を把握したい。でも、お金がない…。

②市営住宅の管理運営の効率化 (指定管理者制度の導入)

- ・ 指定管理者制度を導入することで、恒常的な時間外業務を減らし、効率的な管理運営ができるか？
- ・ 市営住宅の整備や管理は民間でもできる。行政だからこそできることをやらなきゃ…。

※ところが、着任早々、市営住宅入居者 (単身・56歳男性) の孤独死、市営住宅窓口での暴力未遂行為、精神障害者による他入居者への迷惑行為対応、同居する知的障がい者と高齢認知症母による入居者間トラブル、近隣住民からのクレーム、新築市営住宅の放火、入居者と市職員のトラブル など続出。

⇒なぜ、こんなことが起こるのか…？ なぜ、家賃を滞納するのか…？ なぜ、トラブルを起こすのか…？ を考えてみた。

団地内コミュニティの問題か？ 互助 (支えあう) の仕組みがないからか？ 認知症なのか？ 精神障がい者なのか？ 生活に困っているのか？ 一人暮らしで寂しいのか？ などなど

(わかったこと)

⇒市住管理担当の職員は、箱モノの供給・管理をするだけで、入居者の生活を見ていない。

⇒でも、住宅部局だけでは解決できそうにない。

(全国の指定管理者のほとんどが箱モノ管理型？)

(対策例) ⇒H26年、大牟田市では指定管理者制度導入に際し、コミュニティ支援を応募要項に加えて募集した。

(所有者の問題)

空き家になった背景と問題点

(借いる側の問題)

建築基準法 (接道など) の問題

障がい者の増加

相続・税制の問題

リスクがある

親族間のトラブル

孤独死

認知症

未登記による

超高齢社会 (単身高齢者)

仏壇・家財がある

連帯 (身元) 保証人がいない

撤去費用の問題

コミュニティの希薄化

平成24 (2012) 年6~8月 高齢者・障がい者の住まいのあり方ワークショップ

参加者：不動産関係者、医療・介護関係者、地域包括支援センター、障害者相談支援事業所、行政

それぞれの分野で抱える住まいの問題点や課題⇒課題を共有！

【背景】

大牟田市では、人口の減少や都市部への人口流出により、空き家が急増しており、空き家対策（老朽危険家屋、空き家利活用）が喫緊の課題となっている。また、高齢者、障がい者、低所得者、母子世帯、生活保護世帯なども増加傾向にあり、生活の基盤となる住宅を円滑に確保できていない問題が発生している。こうしたことから、老朽危険家屋の除却を促進する一方で、空き家の有効活用（利活用）の方策の一つとして、**（借りる側のニーズに着目し、）**住宅確保要配慮者が住宅を円滑に確保できる仕組みを構築していく必要があった。

【大牟田市の現状】

- ・空き家の増加（H20:9,360戸／60,100戸＝15.6%）
- ・高齢者の増加（H25.4:高齢化率:31.1%）※当時
- ・低所得者（生活保護等）、障がい者の増加傾向

（課題）不動産関係

- ・賃貸住宅の入居率改善
収入、管理費、物件の老朽化
- ・リスク軽減（孤独死、近隣トラブル）

（課題）福祉・医療関係

- ・施設から在宅、地域へ（自立支援）
- ・退院、退所後の受け入れ先確保
- ・保証人問題 障害への理解不足

- ★単身高齢者が増加している。
- ★病院から退院を言われているが自宅へ帰れない。

それぞれの分野で抱える住まいの問題と課題がある

⇒課題を共有して、解決しよう！

（課題）行政

- ・空き家に関する課題
老朽危険家屋、防犯、防災
- ・高齢者（障害者）の住宅対策
- ・人口定住対策



- ★最近、空き家が目立ってきた。
- ★老朽家屋や雑草の苦情が増えてきた。

【対応策】

不動産関係団体、医療・福祉関係団体、その他の団体が住まいに関する課題を共有し、協働して住宅確保要配慮者の「居住支援」に取り組む必要がある。 ⇒居住支援協議会

※その他の行政施策（認知症対策、地域包括ケアシステム、生活困窮者自立支援、コンパクトシティ（立地適正化）など）も重要施策であり、どれも部局間連携が求められている施策だが、計画策定プロセス（庁内会議）が既に形骸化している（カタチだけ会議）。計画書をつくるのが目的なのだろうか？

居住支援協議会の設置に向けて。

1. 国の狙い

要配慮者の居住安定
確保のための住宅の
単層化を図る。

公的住宅
民間賃貸住宅

要配慮者

要配慮者の
属性
・要介護1以上の
身障者
・高齢者
・入居制限がある

高齢者
障がい者
単身者
若年者 etc

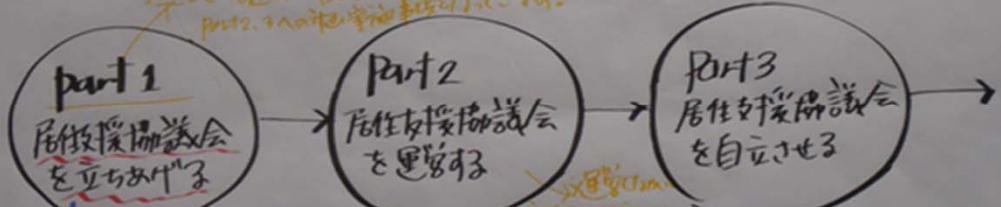
住宅貸借者

×民間賃貸住宅を民間利用して、
要配慮者等の居住環境を整える。

② 居住支援協議会求められる事

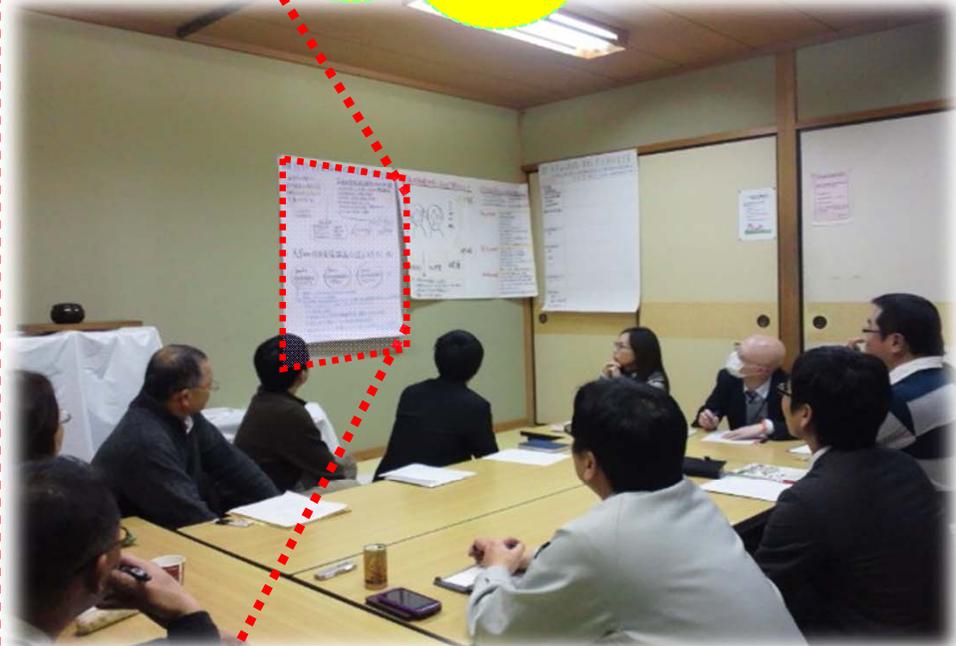
- ① 民間賃貸への円滑な入居の環境整備
- ② 関係者間での情報の共有化
- ③ 必要な支援策の協議と実施
- ④ 地域の実情に合っている
- ⑤ 多様な利害関係者を構成している
- ⑥ 行政との連携・連携

2. 大牟田で居住支援協議会設立スケジュール



- ・期間: ~H25 6月末 居住支援協議会正式設置迄
- ・協賛: JAFN-11-33協議
- ・推進の使命: 居住支援協議会のアライアンスを構築し、国の事業提案申請を行い承認を受ける
- ・アライアンス作成に向けて決めていくこと
- ・討議者の石原定
- ・大牟田の居住環境や要配慮者の課題と仮説の設定
- ・求められた対策としくみに実する仮説の設定
- ・目的、ビジョン、目標をつくる → 求められた使命をふまえて協議会が
つくるべき未来を想像する

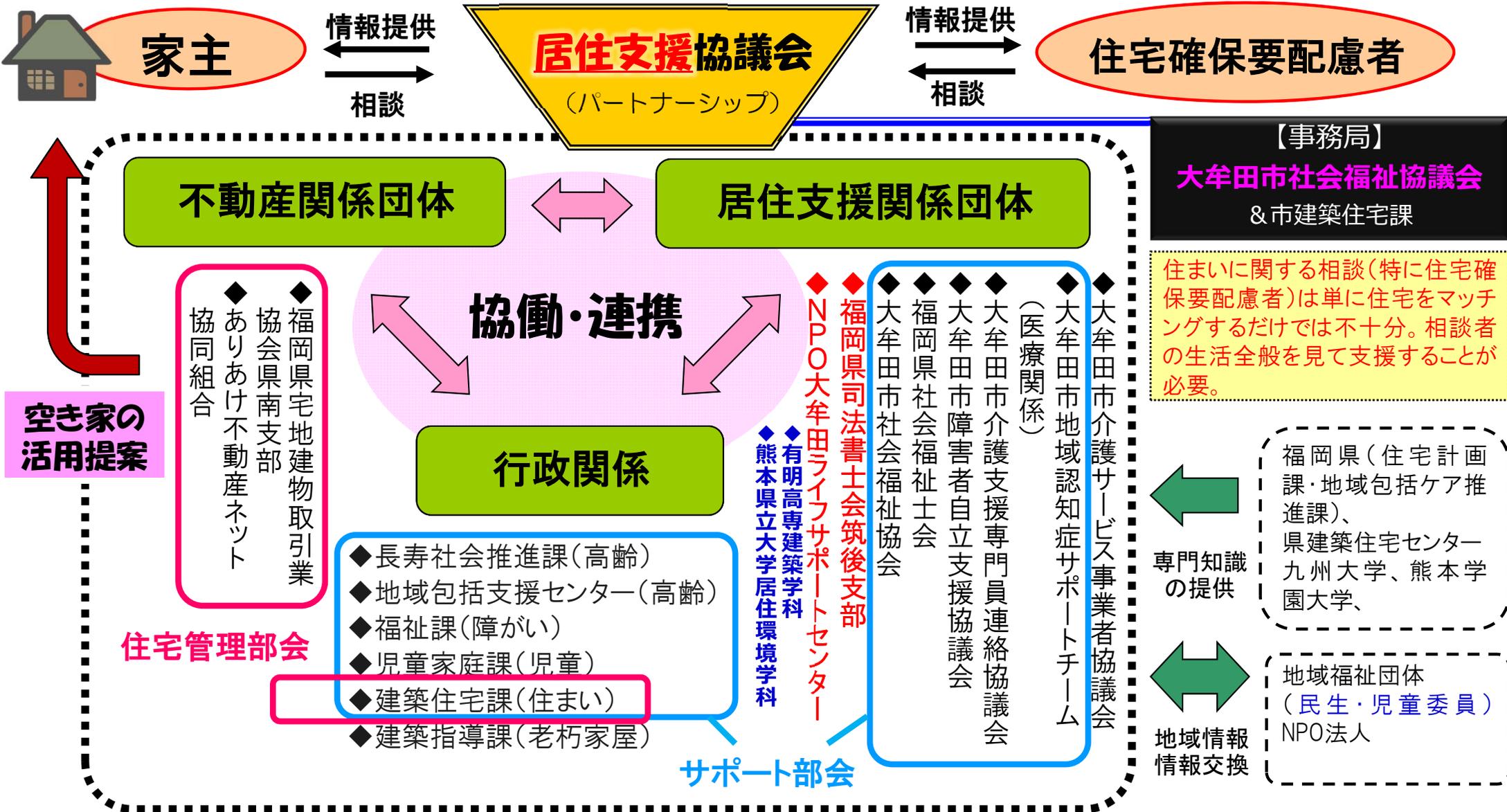
設立までのプロセスを（同じ時間と空間）を共有することが大切。他人ごとにならない為に！



平成25（2013）年、冬～春 居住支援協議会の設置に向けたワークショップ
参加者：不動産関係者、医療・介護関係者、地域包括支援センター、障害者相談支援事業所、行政

(課題解決のために) 大牟田市居住支援協議会 (大牟田住みよかネット) の体制

【設立目的】 大牟田市居住支援協議会 (大牟田住みよかネット) は低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅を確保することが難しい人 (住宅確保要配慮者) たちが、民間賃貸住宅等への円滑入居を推進するとともに、**地域包括ケアシステムの構築を目指し**、H25年6月に設立。



大牟田市は全国で36番目に設立 (平成29年7月時点で全国69協議会が設立) ※人口10万人規模の地方都市では初!

大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）の活動

平成25年6月、居住支援協議会設立

（国土交通省：重層的住宅セーフティネット構築支援事業）

平成25年度

- ◆ 空き家の実態調査 及び分析
- ◆ 市民啓発活動（セミナー開催）
- ◆ モデル事業の研究及び提案 など

平成26年度

- ◆ 空き家情報の収集（無料相談会等の実施）
- ◆ シンポジウムの開催（市民周知活動）
- ◆ 住まい方提案モデル事業・空き家活用方法研究等の実施（サロン田崎）
- ◆ 住情報システム「住みよかネット」の構築 など

平成27年度

- ◆ 相談体制の構築（部会制の導入）
- ◆ 空き家所有者への意向調査 など

平成28年度

- ◆ 住宅確保要配慮者の生活課題調査
- ◆ サ高住の質の維持・向上のための研修 など



サロン田崎の事業着手前の説明会。かかわり方や運営について地域住民で話し合う。

2013(平25) 6 28 新報

住まい確保し暮らし支える

居住支援協議会が発足

大牟田

高齢者、低所得者など住みの確保が難しい人の暮らしを支え、地域に眠る空き家を有効活用することを目指す大牟田市居住支援協議会が二十六日に発足。同市総合福祉センターで設立総会が開かれ、会長には同市社会福祉協議会の西村直会長が就任した。助産、医療福祉行政などの十一団体が所属し、各自の特性を生かして市民の居住に関する課題解決を図る。

居住支援協議会は平 賃住宅などに入居できないが、人口十万人規模十九年に施行されたるよう、推進する異業 横の市に設立されるの住宅セーフティネット種ネットワーク。これは同市が初めてという法に基づき団体で、すでに各地の都道府県より、人口減少や高齢化に配慮者が円滑に民間賃貸二協議会が設置されてより、市内に約九十三

百六十戸の空き家があることを確認した。西村るといわれる同市で、会長は、各団体の幅広い活用も課題の一つ。同協議会では条件のいい空き家を福祉サロンや医療・介護、見守り支援が受けられる住宅などとして再利用し、まの空荷化防止、コ ミニシティ再生に役立てる狙い。

設立総会では役員、事業計画などを決定。市民の暮らしに関する情報収集、空き家の実態調査などを行い、地域特性を生かした住環境への取り組みに支援助成協議会事務局長

敬称略。 会長 西村直 大牟田 市社会福祉協議会 長 副会長 竹本安伸 福岡県司法書士会 村秀樹 同市都市整備 部部長 同市障害自立 和正 同市障害自立 支援協議会事務局長

安藤寛治（同市介護支 援専門員連絡協議会 長）

（小田 寛）

住支援協議会 設立総会

就任あいさつをする居住支援協の西村会長

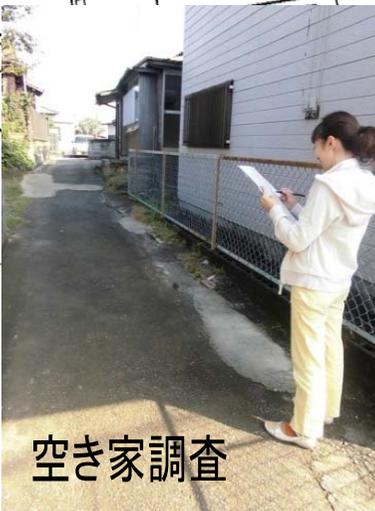
空き家の実態調査（悉皆）及び分析

【1次調査】民生委員さんに調査依頼。空き家調査等マンションなどの集合住宅を除く全ての戸建て住宅を対象に、**外観による空き家悉皆調査**を実施。

※かかった経費は、3色蛍光ペン代×民生委員300人分



渡された3色の色ペンで、程度別に着色してください。
 使えそう…みどり色
 使えない…ピンク色
 判断つかない…黄色



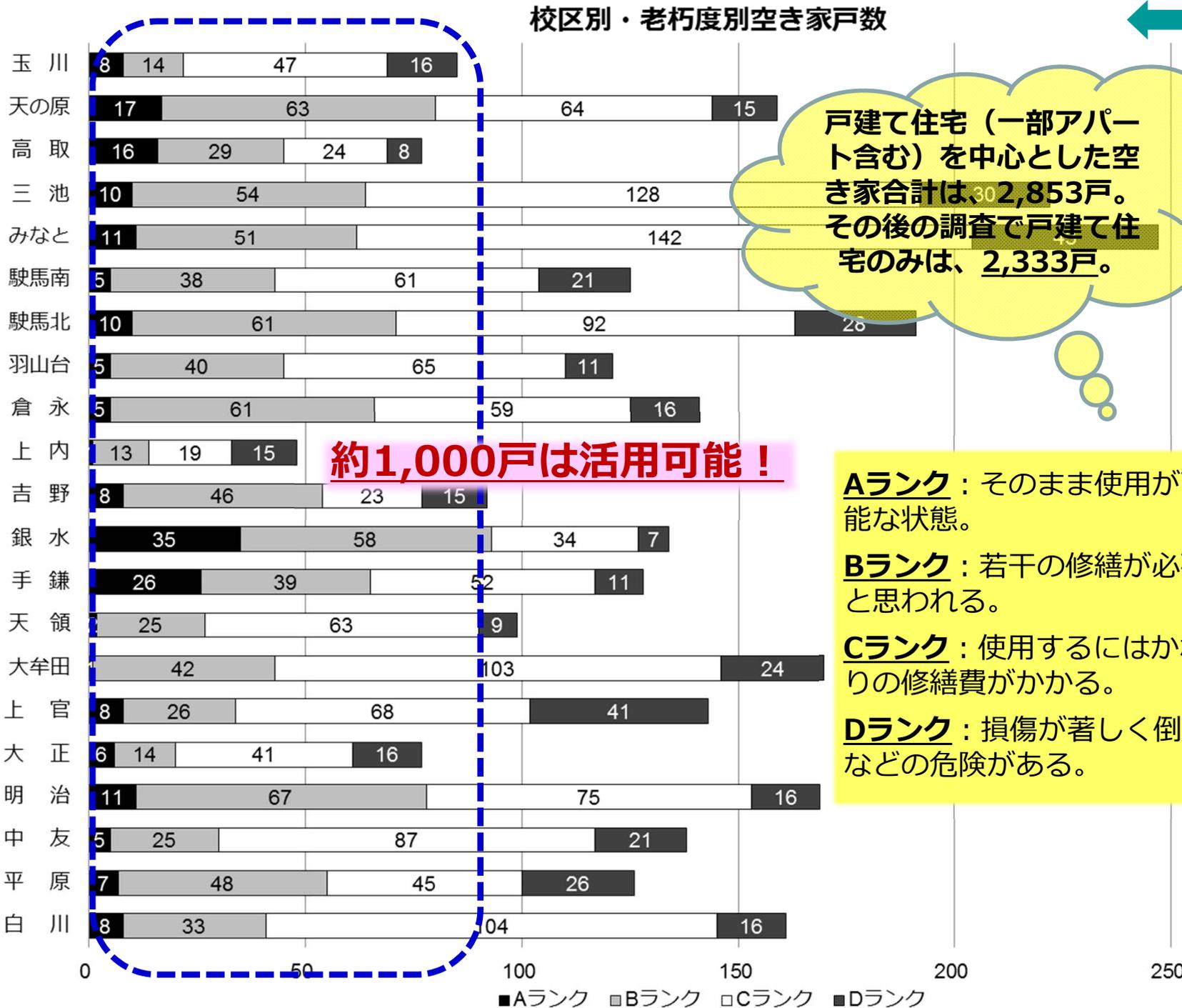
【2次調査】有明高专建築学科鎌田研究室に依頼し、**老朽度等調査**を実施。

※かかった経費は、有明高专への業務委託費80万円程度

空き家実態調査		記入例
校区名	銀水校区	地区番号 ①
空き家番号	①	作成者氏名 大幸田太郎
1. 建て方	①一戸建て ②集合住宅(※長屋、アパート、マンション) ⇒ 空き部屋数()戸 ③店舗兼住宅(※店舗等と一緒に住む住宅) ④非住宅(※店舗・倉庫・事務所等)	
2. 構造	①木造 ②非木造(鉄筋コンクリート造、鉄骨造) ③わからない	
3. 階数	①1階建て ②2階建て ③3階建て ④4階以上	
4. 敷地内駐車場	①車庫あり(1台) ②駐車スペースあり(台) ③駐車スペースなし	
5. 道路の状況	①車の出入りは可能 ※道路の幅員(4)mぐらい ②車の出入りは不可能 ※道路の幅員()mぐらい ③わからない	【車の出入り不可能の例】 敷地 前面道路は狭く、車が進入できない 敷地 道路に面しているが、車の出入り不可
6. 主建物以外に敷地内にあるもの	①なし ②倉庫 ③作業小屋 ④庭・畑 ⑤その他() ⑥わからない	
7. 建物の損耗状況	Aランク → □そのまま使用が可能な状態 Bランク → □若干の修繕が必要と思われる Cランク → □利用するにはかなり改修費がかかりそうだ Dランク → □損傷が著しく倒壊などの危険がある	
※以下は、わかる範囲でご記入ください。		
8. 空き家となった理由・経緯	①転勤・転職等による移転 ②他所に住宅を新築・購入 ③他所の借家や親族宅に移転 ④病院・老人ホームなどの施設へ入所 ⑤死去 ⑥わからない ⑦その他()	※①~④と答えた方の現在の住所 <input checked="" type="checkbox"/> 市内の(白川)町 <input type="checkbox"/> 市外の()県 <input type="checkbox"/> ()市・町 <input type="checkbox"/> わからない
9. 現在の管理人	①直前の居住者 ②相続人親戚 ③近所の知人・友人 ④土地の所有者 ⑤不動産業者 () ⑥その他 ⑦わからない	
10. 空き家となった時期	①1年以内 ②2~3年前 ③4~5年前 ④6~9年前 ⑤10年以上 ⑥わからない	
11. その他空き家の状況など	所有者は認知症により市内施設に入所中。現在の管理人は、所有者の息子(関西在住)。1回/年くらい帰省しているようだ。敷地内は雑草が繁殖しており、ゴミが捨てられている。	

校区別・老朽度別空き家戸数

老朽度調査の結果



- Aランク**：そのまま使用が可能な状態。
- Bランク**：若干の修繕が必要と思われる。
- Cランク**：使用するにはかなりの修繕費がかかる。
- Dランク**：損傷が著しく倒壊などの危険がある。

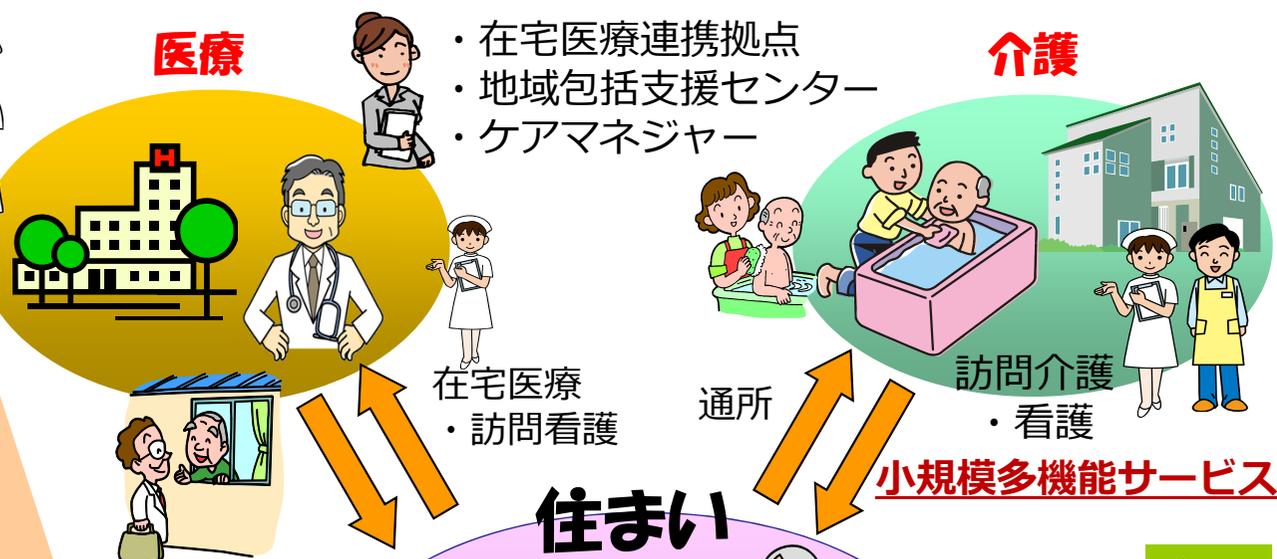
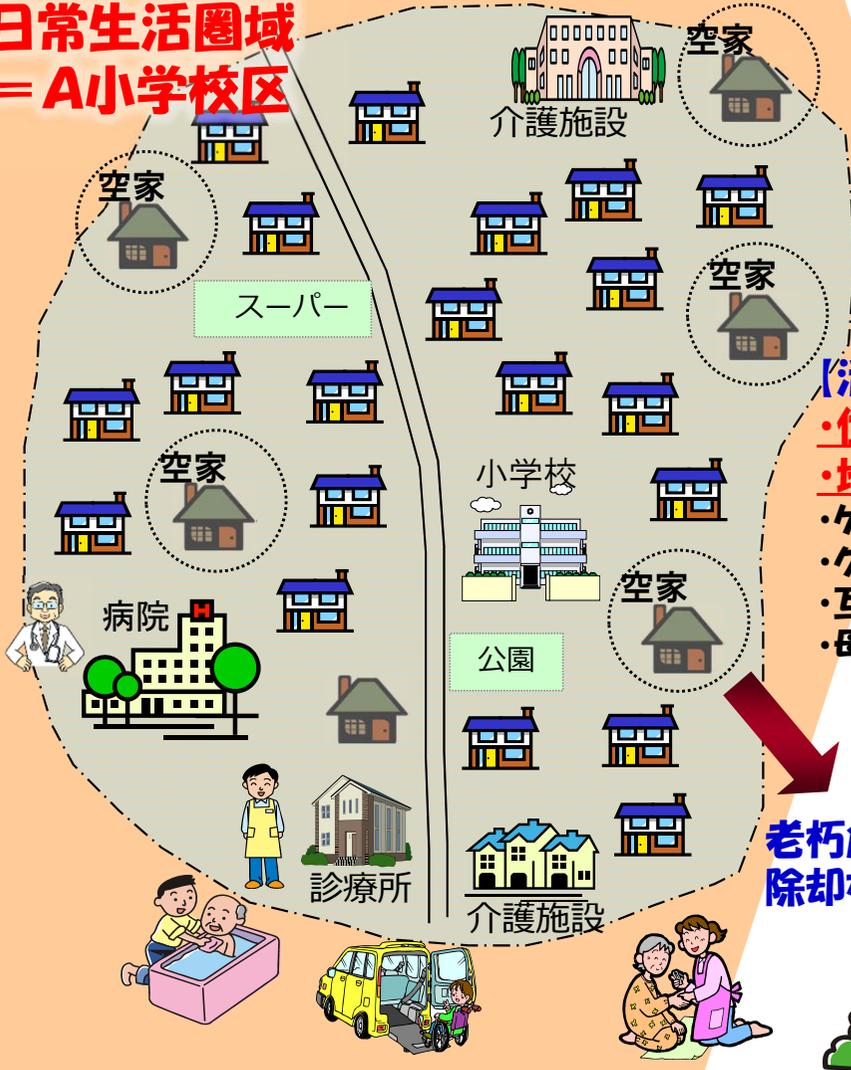
イメージ写真

空き家の実態把握⇒空き家利活用事業のイメージ（概念図）

参考

- Step01_ 空き家の実態調査
(活用可能物件の分類)
- Step02_ 空き家活用における
地域住民の意識調査
- Step03_ 空き家再生と医療・福祉の連携

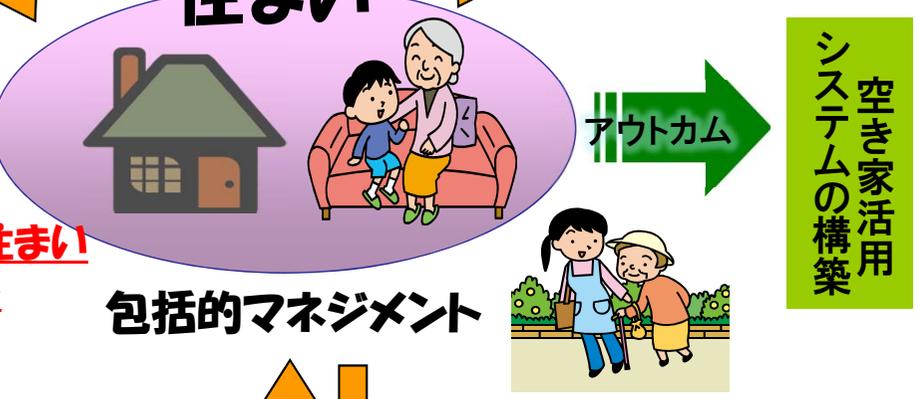
日常生活圏域 = A小学校区



空き家の活用

- 【活用可能性の検討】
- 住宅確保要配慮者の住まい
 - 地域住民の交流サロン
 - ケア付高齢者住宅
 - グループリビング
 - 互助ハウス、高齢者下宿
 - 母子生活支援施設 など

老朽危険家屋は
除却を促進



空き家活用①（眠っている住宅⇒地域交流サロン）

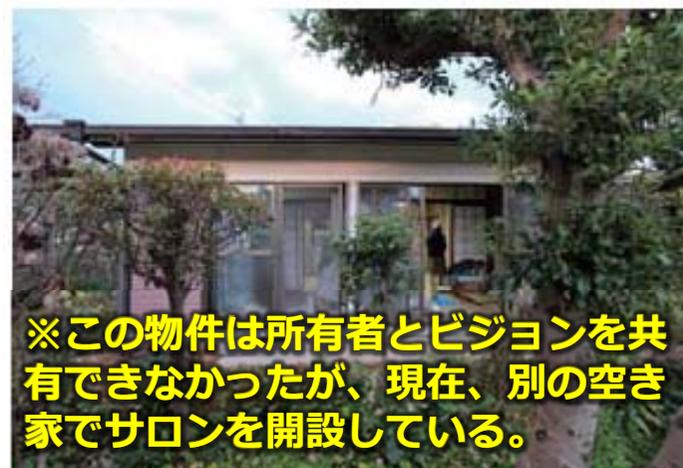
住民同士が自主的に集まれる場（空間）をつくる＝「生活支援」の構築



新たな空き家活用事例（医療×介護×地域住民による交流サロンの場づくり）

～医療・介護の専門職と連携した「誰もが集える」
地域の交流拠点づくり事業～

医療法人が空き家を借り、退院後に元の生活に戻することを目的とした「在宅復帰訓練宿泊施設」のような利用形態に加え、医療と地域とのつながり目指したサロンを開設。



※この物件は所有者とビジョンを共有できなかったが、現在、別の空き家でサロンを開設している。



医療・福祉機関、学生（有明高専）、居住支援協議会によるワークショップ

※上記メンバーに加え、地域住民（校区会長、民生委員など）、地域包括、行政福祉部局と実行委員会を結成し、運営方法などを協議して開設する。

《期待される効果》

- ◆ 地域住民と医療・介護が連携した地域の支え合いの実現
- ◆ 地域の介護予防・健康づくりの拠点となり、地域の介護予防の推進につながる
- ◆ 地域住民にとって、医療が身近になる
- ◆ 多世代交流の場になり、地域内で孤立する人が少なくなる
- ◆ 医療・介護の専門職にとっては、地域との接点の場となる など



活用対象の空き家（予定）



「サロン手鎌」開所式_2017

(医療×介護×地域住民による交流サロンの場づくり)



地域住民と関係者による会議



地域から情報提供があった空き家（サロンへ）

医療法人が空き家を借り、退院後に元の生活に戻することを目的とした「在宅復帰訓練宿泊施設」のような利用形態に加え、地域住民と医療・介護が連携し地域ニーズに対応したサロンとして活用する。



サロン開設までは、地域住民（校区会長、民生委員など）、地元の医療・福祉関係者、地域包括支援センター、市社協、学生、行政（福祉・住宅）部局と実行委員会を結成（上写真）し、運営方法などを協議して開設に至る。（WINを考えて関係者を巻き込んでいく）

空き家活用②（眠っている住宅⇒住宅確保要配慮者向け住宅）

空き家の情報収集・所有者向け意向調査・マッチング＝「住まい」の確保

空き家所有者の活用意向を把握する（年3回の空き家無料相談会）

参考

空き家所有者向け無料相談会



大車田市の空き家活用モデル事業「サロン田崎」の開設による効果
 平成26年度…26件／年3回
 ※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設による効果
 平成27年度…75件／年3回
 ※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催
 ※相談会開催時期を**お盆の帰省時**に開催



大車田市の空き家活用モデル事業「サロン田崎」の開設による効果
 平成26年度…26件／年3回
 ※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設による効果
 平成27年度…75件／年3回
 ※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催
 ※相談会開催時期を**お盆の帰省時**に開催



大車田市居住支援協議会では、高齢者や障がい者などの住居の確保に困っている方に、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、市内の空き家を探っている方々に紹介しています。また、地域の活性化など空き家の有効活用を図ります。

福祉・不動産・建築・法律の専門家が対応します

平成27年
8月14日(金)
 10:00~14:00
 大車田市**労働福祉会館**
 2階 研修室

なお、当日に来場できない方は、通常の開館日に、電話でのご相談も受け付けています。

【主催】
 大車田市居住支援協議会
 （大車田福祉ふかネット）
 【問合せ先】
 社会福祉法人
 大車田市社会福祉協議会
 TEL：0944-57-2519（代表）
 担当：熊野、藤本

【相談件数】

平成26年度…26件／年3回

※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設による効果

平成27年度…75件／年3回

※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催

※相談会開催時期を**お盆の帰省時**に開催

【第6回無料相談会の主な内容】

- ①活用（相続含む）…17件
- ②処分…16件 ③管理…05件 ④解体…03件

平成28年度…46件／年3回



単なる不動産の相談ではなく、福祉・法律関係の専門職も同席し活用策を考える

空き家所有者向けの意向調査 (H27年度)

1. 調査趣旨

空き家である可能性の高い住宅等の所有者に対し、その住宅等に関する状況の確認および将来の利用・活用に関する意向を調査し、今後の施策検討の基礎資料とする。

2. 調査結果 (速報)

空き家の状態

- 昭和60年以前に建築した物件が全体の65%
- 空き家になっている期間は「**3~10年**」が**58%** …→
- 空き家になった理由は、「**死亡**」・「**入院・入所**」が**約7割** …→

空き家の維持・管理

- 維持・管理のために「月1回以上」の頻度で通っている人が55%
- 維持・管理に**年間10万円以上**かけている人が**約5割** …→
- 困っていることで最も多いのが「**自宅から遠い**」で45%

空き家の活用等

- 空き家の活用について、「**売却したい又は売却してもよい**」が**最も多く43%**。「貸してもよい」は17%。「解体したい」は12%
- 困っていることは、「**荷物・仏壇が置いたまま**であり、その処分に困っている」が最も多く24%
- 住情報システム（住みよかネット）に「登録したい」と回答したのは9%

配布数		862
回収数		424
内訳	空き家	292(34%)
	空き家でない	118(14%)
	不備	14(2%)
回収率		49.2%

- 空き家の管理に困っている実態はある。売却(処分)したいという意向が強いが、売れない!
- 空き家の期間が**長期化**しており、それに比例して**老朽化**も進んでいる

大牟田市居住支援協議会（通称：大牟田住みよかネット）H26活動報告

人口減少社会を迎え、長岡では20年後の未来（団塊の世代がいなくなる）を想定して、「サービスのたたみ方」を議論している。
(by小山剛／3月13日ご逝去)

小規模多機能型介護サービスの創設、楽しかったですね

～。

毎日がドキドキワクワクの楽しいチャレンジの連続でしたし、本当に素晴らしい仲間たちとの出会いに感謝・感謝です。「みんなでいい事を言いながら赤字に苦しむ会」なんて、そうそうありませんよ。でも、つよがりやせ我慢のおかげでこんなに広がりましたし、これからも中心になる素晴らしい事業だと思います。



（参加者からの声）

- これからの大牟田は箱ものを整備していくのではなく、ソフト面をさらに充実させ、他よりも進んでいるがために、既に「たたみ方」を考えないといけない所まで来ているのがすごいと思った。行政は縦を横にすることが非常に困難だと思っているため、「地域包括ケアはトップが手掛ける政策」という言葉が心に残り、率先して実践している大牟田は素晴らしいと思った。
- 「サービスのたたみ方」という話は実に興味深かった。「未来」という言葉が現実味を持っており、新たな一面から「高齢者居住」を考えるきっかけになった。
- さまざまな取り組みが具体的に分かって良かった。とても参考になりました。地域包括ケアシステムの中での住まいはとても重要だと思っている。園田先生の言われたように頭も軽装備にして現場の目線、住まう人の立場での住まいづくりができるといいと思った。多職種や地域の方、色々な人の知恵とチカラが必要だなと思いました。

空き家を放っておくと・・・

空き家を適正に管理せず、そのまま放置しておくと、老朽化が進行し、倒壊して隣家や通行人に被害を与えたり、放火や犯罪の危険性が高まるなど、問題が深刻化する場合があります。また、相続等の問題が複雑化し、解決するために多くの費用や時間が必要になります。

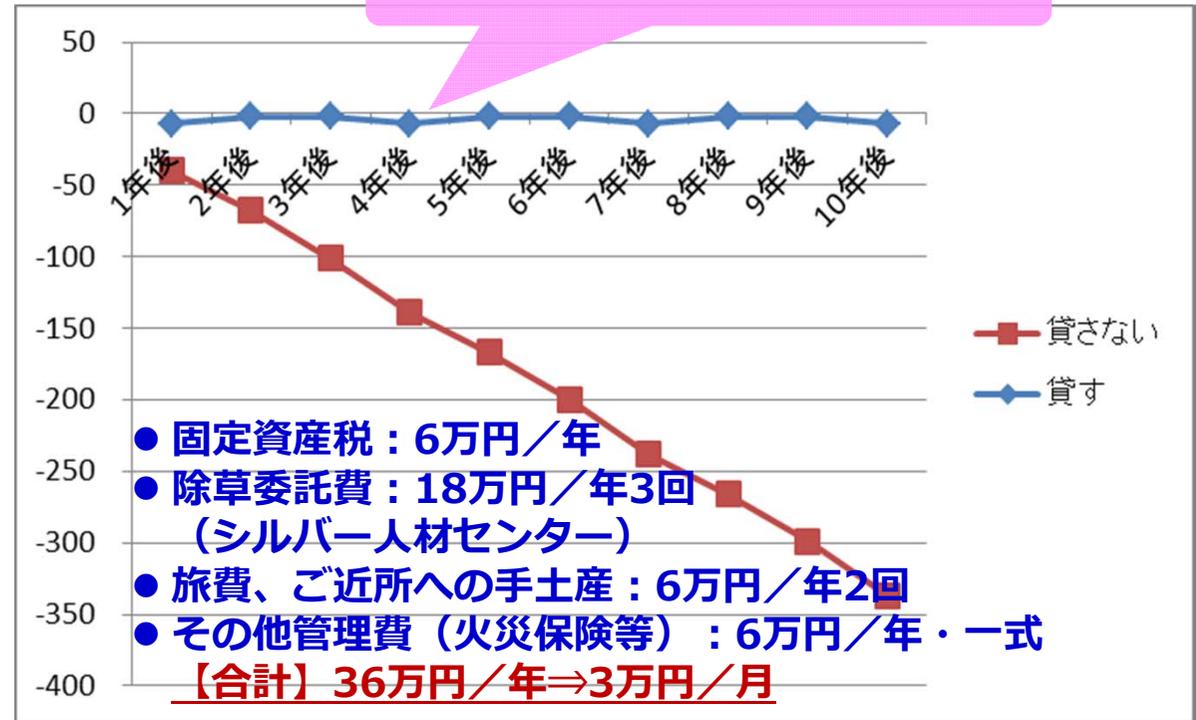
【広島在住の娘さんからの相談】

大牟田の実家に両親が暮らしていたけど、二人とも介護施設に入所して空き家になってるの・・・。
不動産屋さんに相談したら、「この家は売れないよ!」「解体するには重機が入りにくいから、300万円くらいかかる!」と言われ、どうしていいかわからないの・・・。
現在、広島で息子とマンション暮らし。息子に「この家、要る?」って聞いたら、「古くって蚊が多いので嫌だ!」だって・・・。



下のグラフは、使える空き家を固定資産税相当額程度で「貸した場合」と「貸さない場合」の維持費の負担額を累積比較した一例です。空き家を所有していると、固定資産税や除草費用などが発生します。

固定資産税相当で貸した場合



大阪市立大学大学院生活科学研究科 (現：京都大学大学院) 教授 (三浦研氏) 資料を加筆修正

「空き家が地域のためになるんだったら・・・。」

「儲からなくても、維持費を減らせるなら・・・。」

という考え方も、人口減少社会の今日においては必要な視点かもしれません。

かんたん検索

空き家 高齢者向け住まい

すべて 借りる 買う

建築年

指定しない

予算 下限なし ~ 上限なし

検索



HOME

住みよかネットとは?

空き家を探す

高齢者向け住まいを探す

お知らせ

ニュースとトピックス

高齢者住まいの空き家数(現在) 0

登録物件 募集中!

その物件、もっと有効活用してみませんか?

空き家を探す

高齢者向け
住まいを探す

住宅施策 福祉施策

高齢者(介護型) 親仁会グループホームひまわり

物件 No.402020100080



他の写真を見る

*1階が診療所なので、安心して生活ができます。平成27年10月に診療所とともに新築・移転予定です。

- ◎診療所併設
- ◎地域交流

- ◎月額利用料：約10万~10万円
- ◎所在地：福岡県大牟田市西浜田町15-3
- ◎空き数：0名(2014年10月23日更新)

個室有り 要介護 見守り介護 介護 食事付 エントケア 常駐 地域密着

提携病院

●お知らせ(2014年10月23日更新):

高齢者(介護型) 虹の家 たかさご

物件 No.402020100103



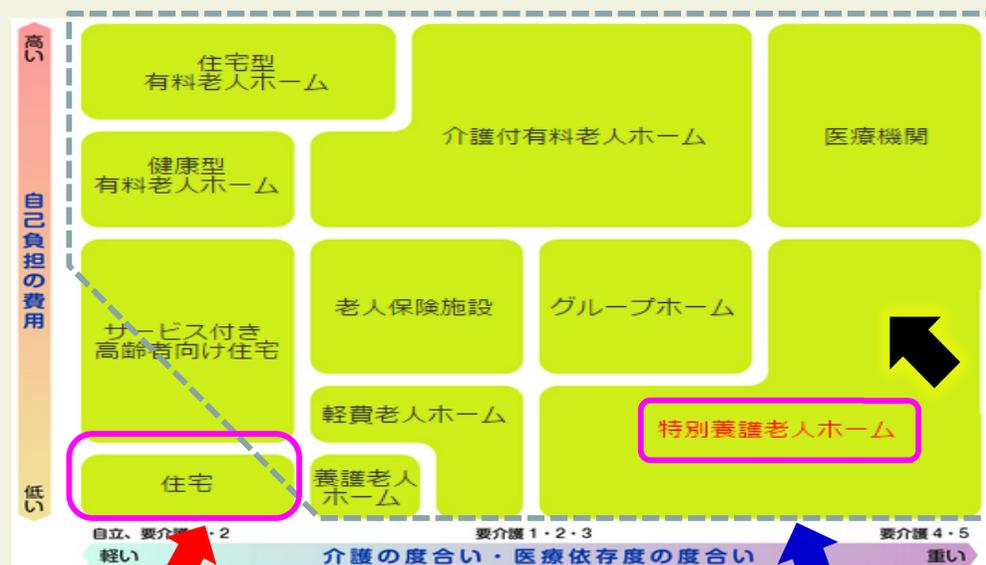
*職員もいっしょに、暮らしのパートナーとして日常生活のお世話や機能訓練を行うことで、認知症の方が住み慣れた地域で安心して暮らせるようサービスすることを心がけています。

- ◎静かな住宅地にあります。
- ◎地域交流施設が併設です。

詳細を見る

高齢者向け住まいを探す

参考



自宅
(住宅施策)

居住系福祉施設
(福祉施策)

- 住宅型有料老人ホーム
- 介護付き有料老人ホーム
- 医療機関
- 健康型有料老人ホーム
- サービス付き高齢者向け住宅
- 老人保健施設
- グループホーム
- 特別養護老人ホーム
- 軽費老人ホーム
- 住宅
- 養護老人ホーム

こだわり条件

- 個室あり
- 改修済み
- 看取り対応
- 24時間介護
- 介護サービス
- 見守りサービス
- 生活支援サービス
- 専用トイレ
- 提携病院
- 看護師
- 食事サービス
- ユニットケア
- 地域密着型
- 利用者向け駐車場
- 夫婦入居可
- ベットとの入居可

予算(月額)

下限なし ~ 上限なし

キーワード検索

住まいに関する情報連携

この内容で検索

相談受付件数及び(入居後の)支援状況

※H28年度の件数は12月末現在

入居相談

【対象者】
高齢者、障がい者、一人親世帯、生活困窮者世帯など

相談受付件数

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
相談件数	7件	54件	81件	76件

マッチングした件数

これまで、14件の入居支援実施！

	世帯種別	世帯数	家賃
平成26年度	未成年の姉妹	(1世帯)	1.0万円
平成27年度	母子世帯	(3世帯)	2.0万円
	火災被災世帯	(2世帯)	0.6万円、3.5万円
	生活困窮者	(2世帯)	1.0万円、2.5万円
	高齢者世帯	(1世帯)	2.5万円
平成28年度 ※H28年度は12月末現在	母子・父子家庭	(2世帯)	2.0万円
	地震被災者	(1世帯)	0万円
	高齢者世帯	(2世帯)	0.6万円、1.0万円

空き家(戸建て)との
マッチング



【入居後】

- 定期的なモニタリング (入居者)
- 相談対応 (家主、入居者双方から)

- 所有者K氏が社協に来て「Fさんが家賃を滞納していて不信だ」と！
- これまでの言動等から発達障害の可能性ありかも？【事務局】



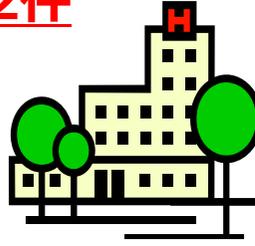
居住支援協議会への相談のきっかけと相談者の性別・年代

住宅確保要配慮者・住まい探し相談データ分析調査

※相談アセスメントシート 92件

■性別・年代

	n	%	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	90代	不明
女性	56	60.9%	1	2	19	12	4	12	5		1
男性	35	38.0%		2	7	2	6	7	8	1	2
不明	1	1.1%									1
総計	92	100.0%	1	4	26	14	10	19	13	1	4



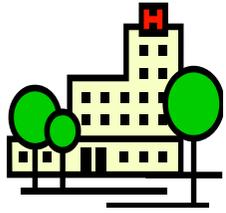
■居住支援協議会への相談のきっかけ

- インターネット（住みよかネット）が最も多い。
- 市役所関係機関や市住管理センター、女性センターなど各支援窓口からの紹介も多い。
- 住まい探しアセスメントシートでは、保護課や市会議員（支援者）・包括からの紹介が多く、インターネットがきっかけの相談者はなし。
- 30～40代などの世代は、離婚をきっかけに住まいを失うケース、一人親世帯での生活困窮などが多い。また離婚した元配偶者からの嫌がらせ（DV）、その他ストーカー被害等で緊急に家を必要とするケースあり。**
- 火災による家の焼失が2件

	n	%
インターネット（住みよかネット）	14	15.2%
市役所関係機関からの紹介	13	14.1%
市住管理センターからの紹介	10	10.9%
支援者からの相談	9	9.8%
家族・知人等の紹介	7	7.6%
広報	6	6.5%
その他	6	6.5%
新聞	3	3.3%
女性センターからの紹介	3	3.3%
ポスターやパンフレットを見て	3	3.3%
インターネット	3	3.3%
KBCテレビを見て	2	2.2%
生活センターからの紹介	1	1.1%
不明	12	13.0%
総計	92	100%

相談は高齢者に限らない！（居住支援協議会で対応した住宅以外の相談内容）

住宅以外の問題・課題を抱えている事例



- 子供の引きこもり等 →社協の生活支援相談へつなぐ
- 生活困窮（病院の治療費が支払えない等） →無料定額診療制度を紹介する
- 単身の認知症高齢者 →入居には支援体制（契約等）が必要 →CMへ
- 相談者本人の障害（身体的・精神的） →成年後見、障害者支援センターへ
- 家族関係, DV被害（夫から妻, 親から子など）
- 税金・家賃の滞納 →社協の生活福祉資金貸付制度の紹介
- 計画性の欠如（大家さんから言われた退去日時まで日数がない）

特徴

- 住まい以外の課題を抱えている事例のほとんどは、**支援体制があるケースが多い。**
- **支援者からの相談または紹介**により、居住支援協議会の住宅相談を申し込んでいる。
- 一方、**相談者本人からの相談**では、**住宅相談の裏側**にある、**相談者自身の複合的な問題を抱えており、途中で相談自体が途切れているケースが多い。**

役割整理

居住支援協議会の**事務局**を住宅関係の組織が運営する場合、上記のようなケースの**対人援助や複合的な相談**は住宅部局だけではできない。**福祉部局や関係機関の連携協力**が必要となる。

求められる居住支援とは・・・

住宅確保要配慮者に対する住まい確保の支援と生活支援の仕組みをつくる
(NPO法人大牟田ライフサポートセンター)

居住支援協議会で行う「居住支援」は、単なる空き家対策ではない。

大牟田ライフサポートセンター

家主の安心を担保することも大切！
家賃債務保証だけでは家主にとって、本当の安心（解決）にはつながらない。入居後の安心を確保するかが重要。=生活支援

居住支援の落とし穴！
連帯保証人が見つからない！

生活支援は、対人援助のスキルが求められる



入居相談 = 生活相談

入居支援

物件探し

契約手続き



引越し・入居

生活相談、見守りなど

生活支援

ハード（空き家対策）

ソフト（生活支援）

住宅施策（国交省）

福祉施策（厚労省）

【住宅部局の課題】

- ・ 空き家対策
- ・ 中古住宅の流通促進
- ・ 良質な住宅ストック など



住宅確保要配慮者
= 生活困窮者

呼び方が違うだけ！



【福祉部局の課題】

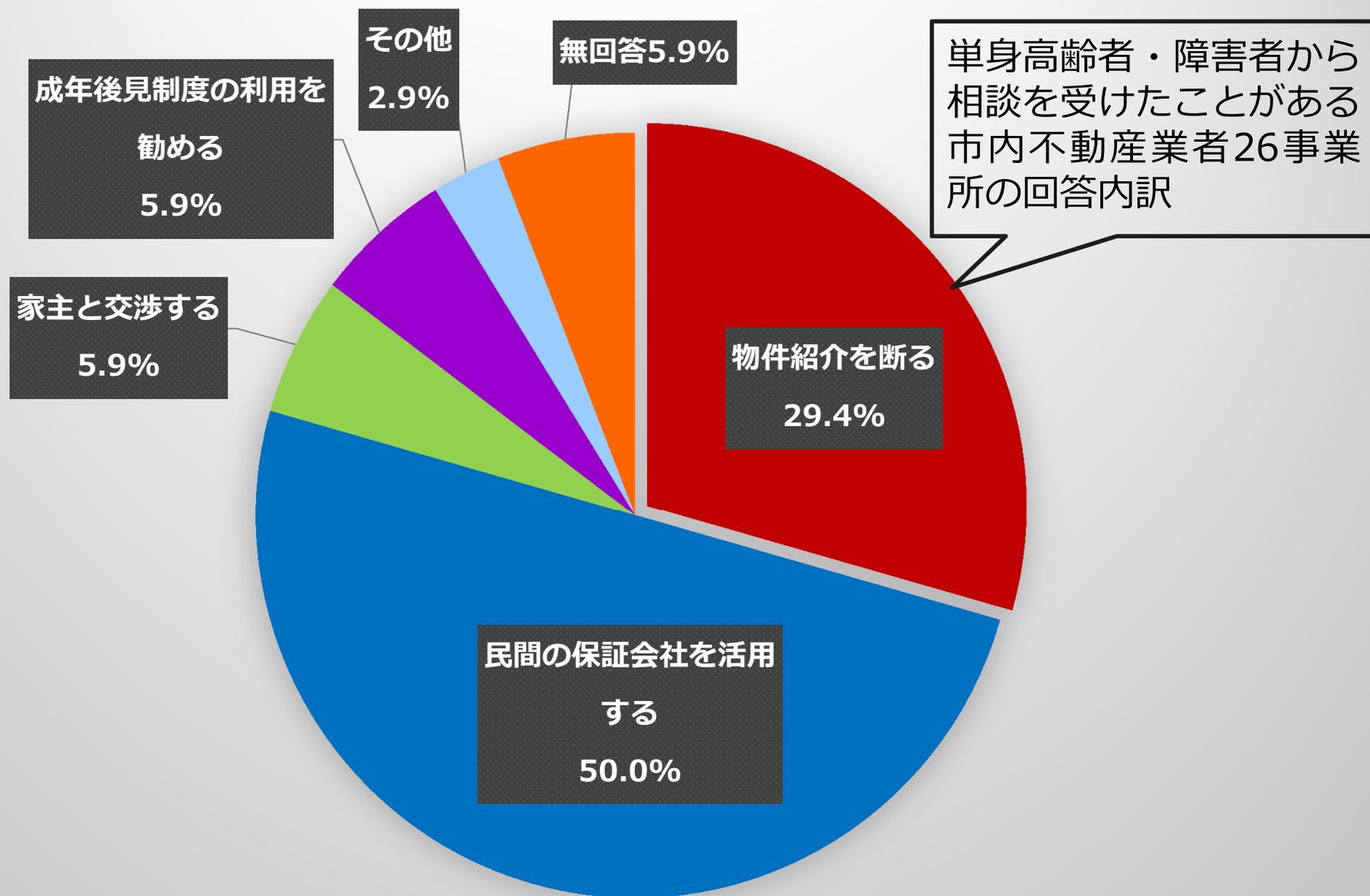
- ・ 高齢単身世帯の増加
- ・ 認知症高齢者の増加
- ・ 生活困窮者の増加 など

住宅確保要配慮者（生活困窮者）の入居支援は、相談者の生活そのものを支援することでもある。増加する空き家対策の根本的な解決にはならないが…。

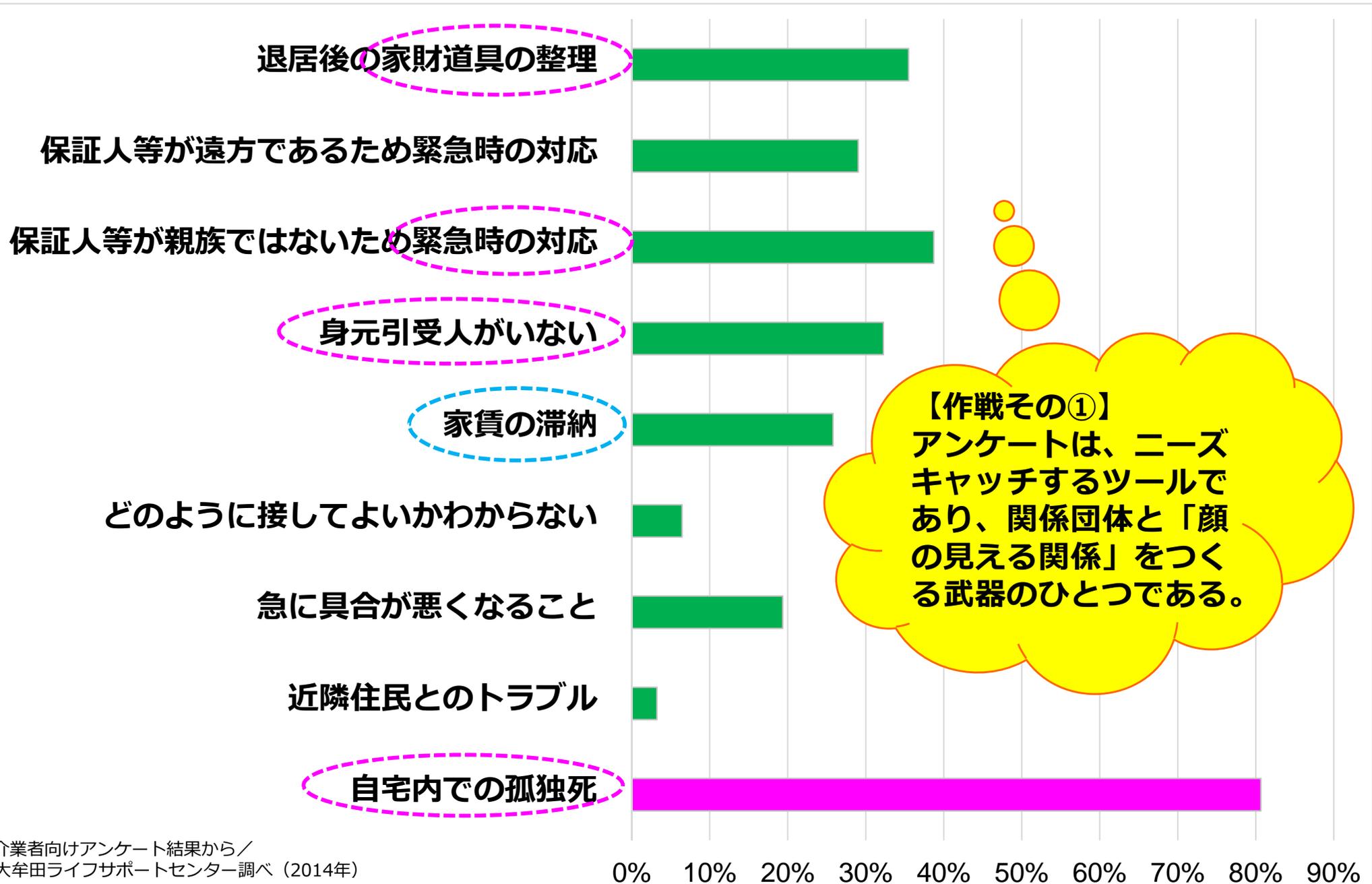
生活困窮者、低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、非正規雇用の段階世代ジュニア、親の年金を頼りにするパラサイトシングル など

生活困窮者（住宅確保要配慮者）の相談や問題は根深く、複雑化している場合がある。表面上の支援（対応）だけでは本当の解決につながらない。

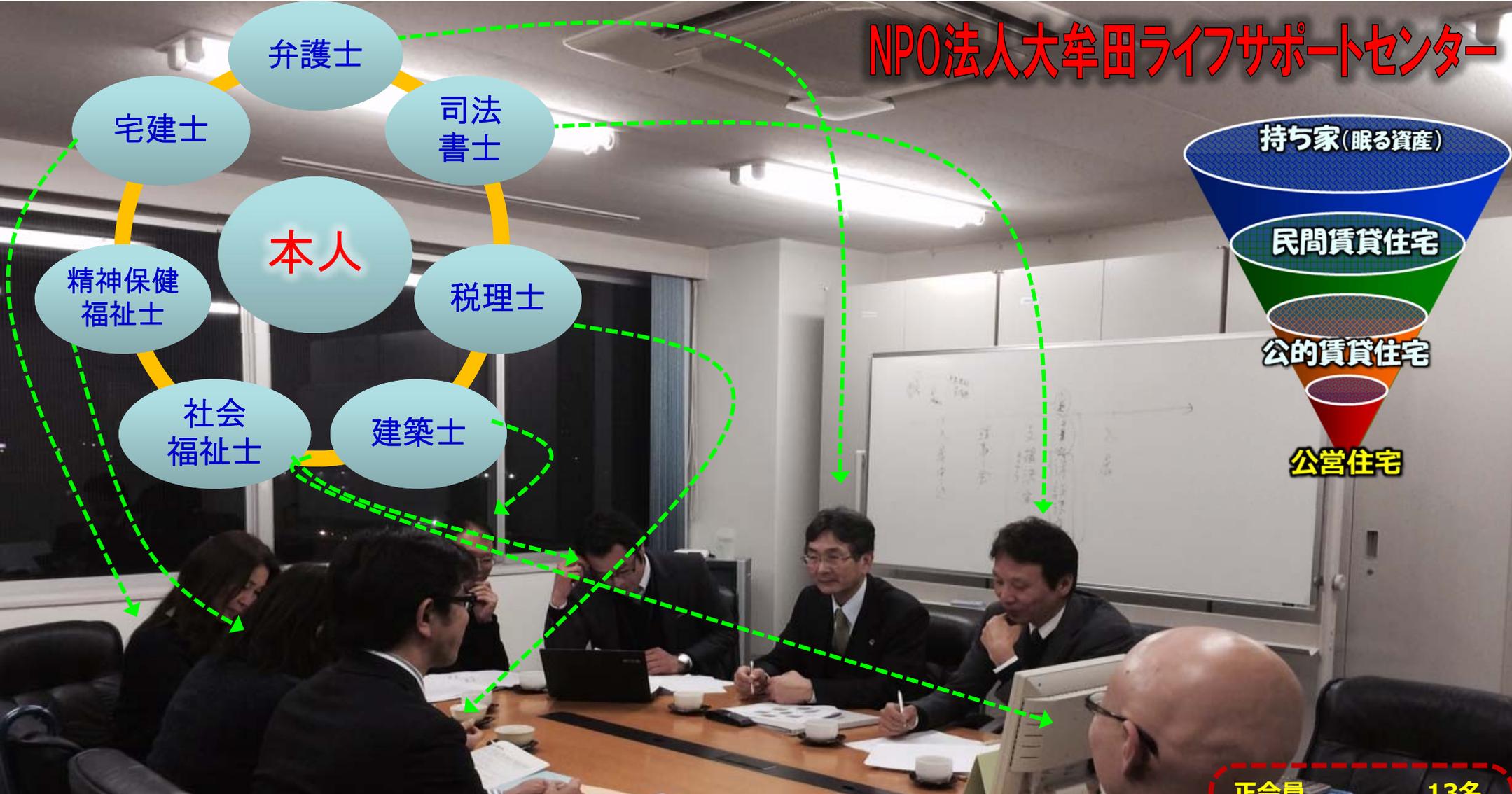
連帯保証人がいない場合は、どのように対応していますか？



連帯保証人や身元引受人がない人が物件に入居するとしたら、どのようなことが不安ですか？（不動産仲介業者）



NPO法人大牟田ライフサポートセンター



■全国の入居支援関連団体
岡山県 : NPO法人おかやま入居支援センター
鹿児島県 : NPO法人やどかり
宮城県 : NPO法人ワンファミリー仙台 (ほか)

正会員 13名
賛助会員 (法人) 17名
 (個人) 05名
協力会員 22名
H29.10末現在

福祉・司法・建築・税務・不動産関係専門職による住まい確保のためのコラボレーション

支援を必要とする当事者の支援のあり方について専門職同士で協議。H26年10月、NPO法人認可取得。
要援護者（本人）に必要があれば、賃貸契約の連帯保証人、身元引受人、緊急連絡先になる。

入居支援事業

住宅の確保が困難な方々の入居を支援するために、専門職（弁護士、司法書士、税理士、社会保険労務士、宅地建物取引主任者、一級建築士、ファイナンシャルプランナー、社会福祉士、精神保健福祉士など）が関係機関と協力して、**本人への直接的な支援や支援者によるネットワークを形成し、必要に応じて連帯保証人になる**などの方法により、住宅確保のための支援を行います。

また、**緊急時の連絡先**や支援対象者が亡くなった後の**遺品（残置物）整理**や、**住居の片づけ・清掃**、必要に応じ**葬祭等の死後事務**も行います。

身元保証事業

入院や施設へ入所を行う際には、身元引受人（≠保証人）が必要になります。家族が不在であったり、来ることができない場合は、法人が**身元引受人（主に入院・治療費の精算など）**になります。

これまでの実績

平成26年度	相談08件、支援決定04件
平成27年度	相談23件、支援決定06件（うち1件は身元保証）
平成28年度	相談26件、支援決定05件（うち1件は身元保証）
平成29年度	相談21件、支援決定10件（うち2件は身元保証）

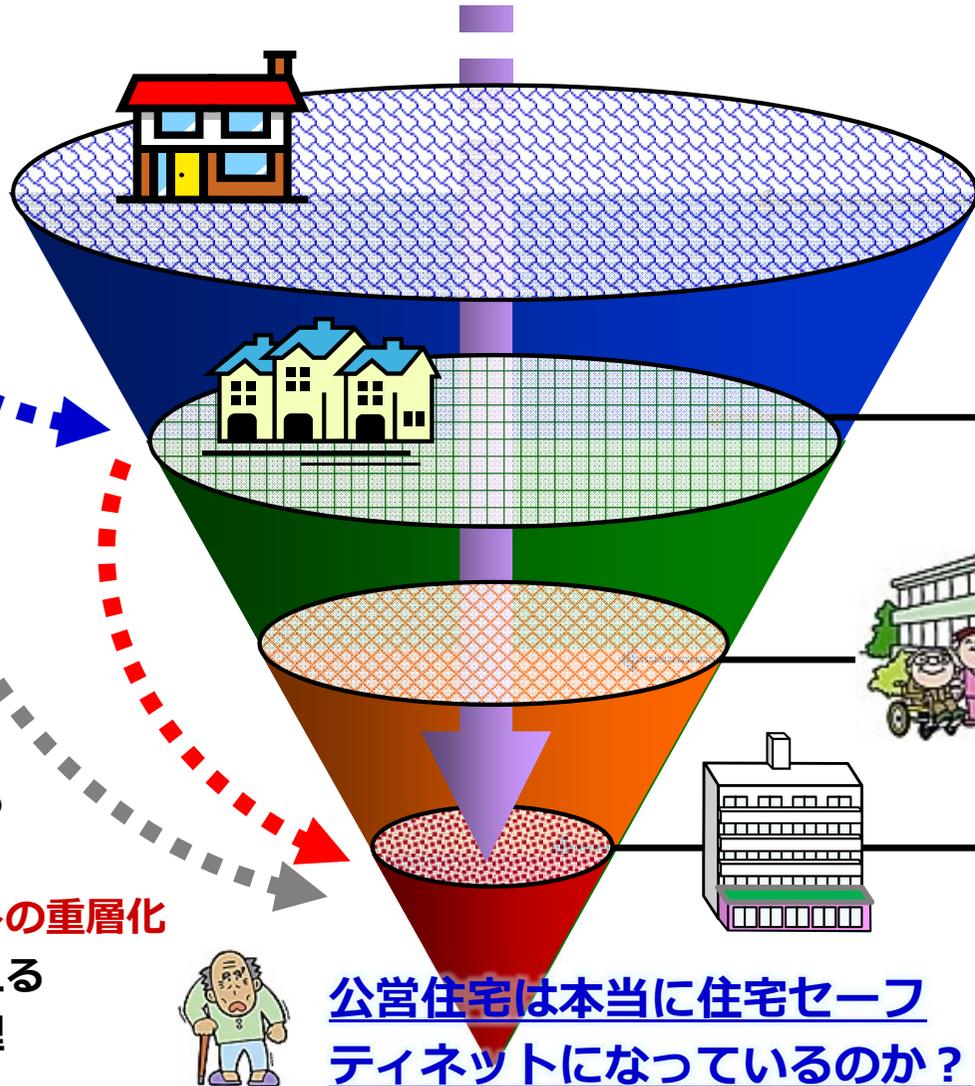
（※H29年度は10月末現在）

住宅セーフティネットの考え方（概念図）



住宅確保要配慮者

- ・高齢者
- ・障がい者
- ・低所得者
- ・離職者
- ・被災者
- ・母子世帯
- ・DV
- ・その他



持ち家(眠る資産)

- ・人口減少に伴い空家が増加

民間賃貸住宅

- ・人口減少に伴い空家が増加
- ・不動産市場で流通していない物件あり(掘り起しが必要)

公的賃貸住宅

- ・UR、住宅供給公社など

公営住宅

- ・本来、住宅を自力で確保できない者の補完的役割



【取り組みの成果】

- ・居住の安定化が図れる
- ・不動産の流通活性化
- ・住宅セーフティネットの重層化
- ・住まいの選択肢が増える
- ・公営住宅の適正な管理

公営住宅は本当に住宅セーフティネットになっているのか？

DV被害者に対する入居支援(事務局職員による入居前相談での対応)

お疲れ様です。事務局のKです。

昨日相談していた、現在、契約に向けて調整していたTさんの件で報告です。本日、Tさん本人も以前から相談していた女性センターに情報共有と今後の相談を兼ねて行ってきました。

居住支援協議会事務局として、下記のことを心配している。

- ①離婚する際の夫とのトラブルが大家に及ばないか。
- ②本人の今後生活や離婚に対する楽観的な様子であること。
- ③契約後に●●町の物件へ生活に移すのか。

などについて、**実際に女性センターが対応した時の様子を伺ってきました。**

女性センターの二人からは、Tさんが楽観的な様子は女性センターの二人も感じていましたし、「契約後に●●町に移らない可能性はある」という話でしたが、何より、「いざというときの逃げ道があるということが本人の心の安定になる」「Tさんは一つ一つしか物事を進めれない様子」という話でした。

また、女性センターからは「可能なら契約進めてもらって、契約後に、紹介のきっかけになった女性センターにも連絡するように言ってもらおうと、こちらからもTさんに話を聞くことができるし、次のアドバイスもできる」と提案がありました。

昨日、契約延期の電話をTさんにしたときも、契約を拒否されるのを心配している様子（「死ねばいいのか」ということも本人の口から言っていた）でしたので、契約については、**女性センターもフォローに関わってくれるとのことだった**ので進めていきます。

役割分担とは

連携する秘訣は、気配り！

こうしたケースの時、関係部局（女性センター）の職員に任せっきりにしない。あくまでも被相談者の支援に関わる**関係者（支援者）の一人として関わっていく**ことが大切。多職種による支援者の輪を広げていくイメージで…。**役割を縦で切らない。**

居住支援協議会は基礎自治体が主体となって取り組む

Question_① <第1回 中部ブロック居住支援協議会に係る勉強会（H29.9.15）のアンケート結果より>

市単位で協議会を設立しているのであれば、自身の市民を守るためにいろいろな施策（見守りサービス等）が実施できそうだが、県が事務局を務める協議会ではそうしたことは実施できない。予算も難しい。（どうするべきかわからない、必要なのか？）なので、登録された物件紹介や不動産紹介しかできないのが現実です。

Answer_① ➡ 全く同感です。

都道府県居住支援協議会の役割は、基礎自治体（単独または隣接市町村で構成）**による協議会の設立及び運営支援がマスト。**人口減少社会を迎えるなか、**住民の生活に密着し、地域を守り通す市町村職員の皆さん方が、住民の声に耳を傾け、様々な居住支援のニーズに応えられる仕組みをつくれるかがポイント。**

➡ **居住支援や生活支援のニーズは、アンテナを張ってさえいれば、いくらでも入ってくる。**

居住支援協議会は、市町村が主体となって取り組むべき施策であり、地方自治の基本だと思ふ。

本日の勉強会のまとめ

➤ 現在の市営住宅入居者の生活実態は、旧1種住宅というより、旧2種住宅（福祉住宅）の色合いが濃くなってきている。

※ 昨年まで、議会（定例、予算・決算特別委員会）の質問では、市営住宅入居者の暮らしに関する様々な質問がたくさんありました。

- 団地内での孤独死対策をどうしているか？
- 団地自治会の活性化対策は？コミュニティ対策は？
- 火災発生による原因と課題、その後の対応は…？
- 入居基準に関すること（母子寡婦、精神障害者の入居は）…？ などなど

こんな質問がでてきたら、どのような対応（答弁）をしていますか？
「福祉部局の所管ですから」と答弁しますか…？

- 居住支援協議会の取り組みは、市営住宅と同様のイメージで考えると理解しやすい。
- 市営住宅の管理（住まいの確保）は住宅部局。実際に支援をする人たちは、さまざまな生活支援・福祉・介護サービスを提供する専門職や福祉部局。

➔ 住宅部局ではしっかり話（ニーズ）を聞いて、「つなぐ」[※] = 連携 を考える。

※つなぎ方が重要。相手のことをオモンパカって…。縦で切らず、斜めにつなぐ。

行動連携のために、明日からできること

- 住まいは暮らしの基本である。
- 人口減少縮退社会、少子超高齢化の背景のなか、福祉と住宅の関係は密接で切り離せない関係であること。=住民生活にとっては、行政の縦割りが通じない関係性である。
- 居住支援とは、「生活支援」であり、住民目線による多職種による**行動連携**が必要である。

- 市町村営住宅は「福祉の宝庫」。
- 市町村営住宅で困った出来事（トラブルなど）があった時は、そこで起こっている出来事を、**福祉部局の職員や地域包括支援センターへ相談し、現状を知ってもらうことが、連携の第一歩。**
- 福祉部局への相談を繰り返していくことで、多くのトラブルは**住宅**という箱モノが原因ではなく、**当事者の生活や病気が原因**であることに気づいてくれる…。
- ➡福祉部局にとっては、早期発見による行政コスト（医療・介護サービス費等）の削減など、予防施策による様々なメリットがある。

できること

※まずは福祉部局と住宅部局でざくばらんな意見交換会をやってみて下さい。

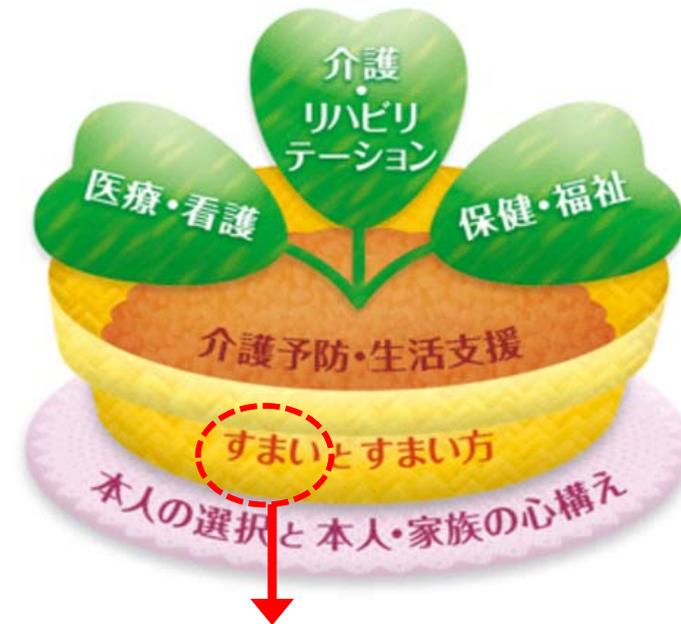
テーマ（例）：最近のクレーム事例（お互いの部署で困った問題）

わがマチの市町村営住宅の入居者にまつわる出来事 など。

➡課題が共有できて、多職種のアプローチによる解決策が見つかるかも…。

【地域包括ケアシステムの要素】

（イメージ図出典）
平成27年3月_地域包括ケア研究会報告書より



福祉の制度で対応できるか？ ➡難しい。

住宅部局の得意分野。
今こそ、出番です。

「福祉」「住宅」とか言ってる場合ではなく、住まいは暮らし（福祉）の延長線上にあります。

おわり