

第11回 中部ブロック居住支援勉強会

～居住支援のいろはの「い」～

◇ 2022.09.28 (水) WEB会議

福祉と住宅の連携による居住支援のプロセスと実践

～ 全世代型地域包括ケアシステムの構築と居住支援の必要性を考える～

** 今日のセミナーを通して皆さんにお伝えしたいこと **

今回のセミナーにあたって、中部地方整備局からいただいたお題…。

①居住支援とは、

②居住支援は、なぜ必要か？

③どのようなことができるようになるのか？

- ◎ 居住支援とは、箱モノ（住まい）と生活支援を一体的に支援する行政サービス。
- ◎ なぜ、居住支援に取り組む必要があるのか？
- ◎ なぜ、居住支援には福祉(部局)と住宅(部局)の連携（関わり）が必要なのか？
- ◎ 居住支援は、誰がやるのか？ 課題が抽出されるだけでは前へ進まない。
→顔の見える連携とWin-Winの関係を構築する必要性
- ◎ 居住支援は、新たな取り組みではなく、既に福祉部局（高齢者、障がい者、生活困窮者等）が構築しているネットワークに、「住宅」の視点を組み込むだけ。
→「居住支援」には重層的な支援ネットワーク=そのためには、「協働」の視点が必要となる
→「居住支援」を通して今後の様々な行政施策を推進するために必要な協働のあり方を考える
- ◎ 「住まい（住宅政策）は暮らし（福祉）の延長線上にある」ことを感じてもらう。
- ◎ セミナーや研修会は、「きっかけづくり」

※ 役所の仕事の仕方が変化している。護送船団方式（横並び）の行政手法は古いことに気づき、わがマチの住民のために、今の時代に必要な住民サービスを展開する。



<居住支援とは・・・、>

- 住宅確保要配慮者に対して、入居支援（住宅確保）と入居後の生活支援を一体的に提供すること。

<住宅確保要配慮者とは・・・、>

- 住宅の確保に何らかの支障があり、配慮の必要な人が安定した住宅を得られていない人たちのこと。

（低額所得者・被災者・高齢者・障害者・子育て世帯・外国人など）

<なぜ、住宅確保要配慮者が増えてきたのか・・・？>

- 少子高齢化や離婚率の増加、障がい者の増加、虐待、DV、若い世代の収入減（例：非正規雇用の段階ジュニア世代、親の年金を頼りにするパラサイトシングル、8050世帯）などの社会的な問題。

居住支援とは、住まいに困窮しているわがまちの住民に対して、わがまちの行政や不動産業者、福祉の専門職が集まり、空き家などの地域資源を活用して、要援護者に寄り添いながら、相談・対応などを支援する（ちょっと泥臭い！）実践活動である。



住宅確保要配慮者とは、

皆さんのマチに、こんな人たちはいませんか…？

■ 定額所得者

コロナ等で勤め先の会社が倒産し失業。住宅ローンが払えず自宅を失った。手持ち金は600円。

■ 被災者

住み慣れた自宅が地震で倒壊した。現在は仮設住宅に住んでいるけど、年金暮らしなので、自力で自宅を建て直す費用はない。安心できる住まいを確保したいが、自分一人で探すのは難しい。

■ 高齢者

長年住んでいた木造賃貸アパートの大家さんから、取り壊すので出てくれと言われた。近くにスーパーと診療所があり、生活するにはとても便利だったのに…！これからどうしていいかわからない。物件を探す体力がない。貸してくれる物件はあるのだろうか？連帯保証人が見つかるだろうか。

■ 障がい者

私(親)が逝くなった後のことを考え、子供を自立させる目的でアパートを借りに不動産屋へ行ったが、障がい者という理由だけで貸してくれない。理由は、近隣住民に迷惑をかける！や火災をおこす！という不安があるからだそうです。

■ 子育て世帯

DVで夫と離婚。子供2人を育てなくてはならない。パート収入だけでは生活が苦しい。家賃が高い。



このような「住まい」に関する相談を、皆さんの地域ではどうしていますか？

ある市の住宅部局に所属する行政職員は、「公営住宅があるから大丈夫！」「住宅に困っている市民はいない！」「住宅に困っているという話を聞いたことがない！」という。果たして本当にそうなのでしょうか…？

安心した生活をおくるための「住まい」を確保することができない



入居相談 = 生活相談

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。家主の安心を担保することが大切！

→入居後の安心を確保することが求められる = 「生活支援」

生活支援は、対人援助のスキルが求められる

生活相談、見守りなど



入居支援

物件探し

契約手続き

引越し・入居

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）**居住支援協議会**

福祉施策（厚労省）**地域善隣事業**

【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】

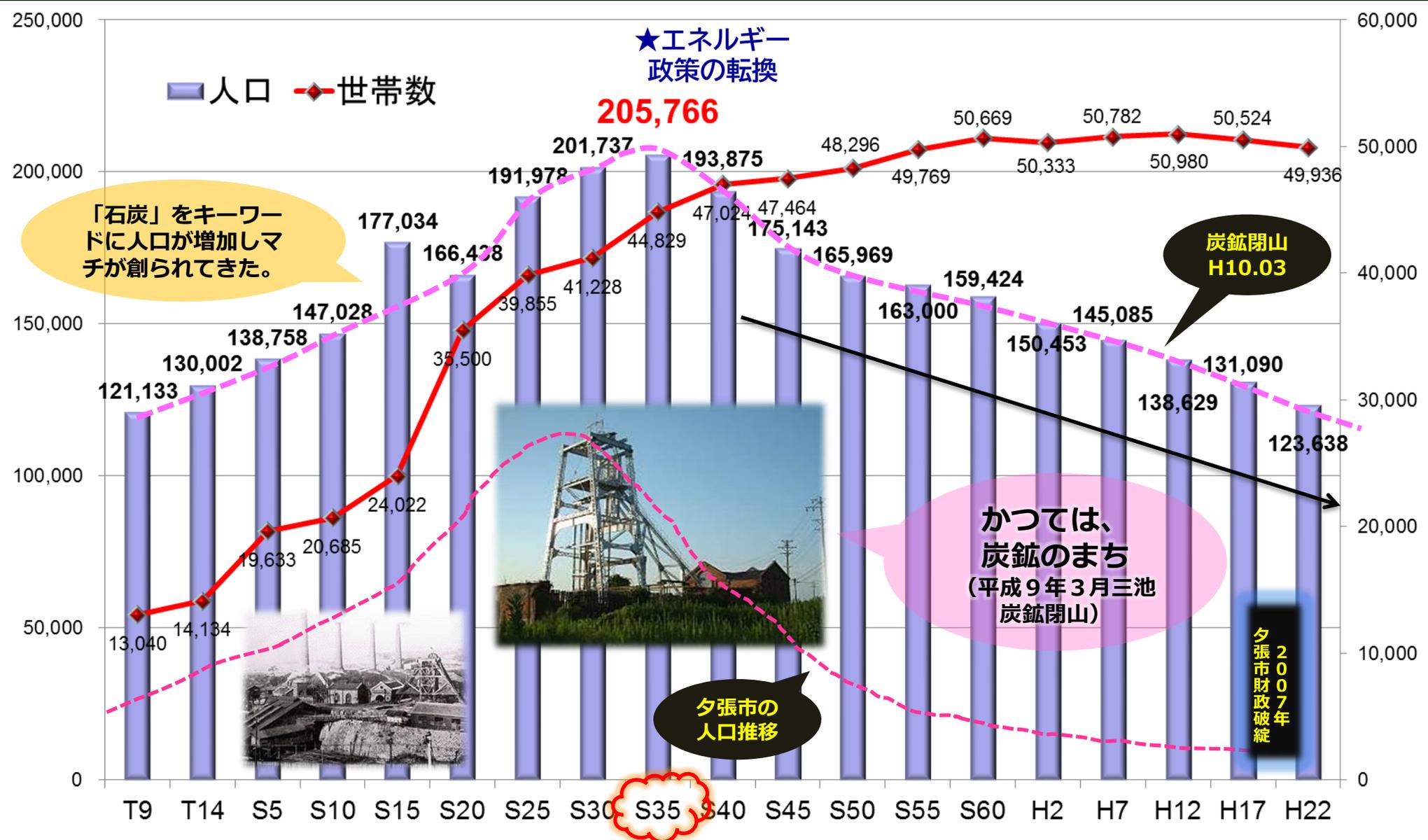
- ・ 高齢単身世帯の増加
- ・ 認知症高齢者の増加
- ・ 生活困窮者の増加 など

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り。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、非正規雇用の段階ジュニア世代、**親の年金を頼りにするパラサイトシングル** など

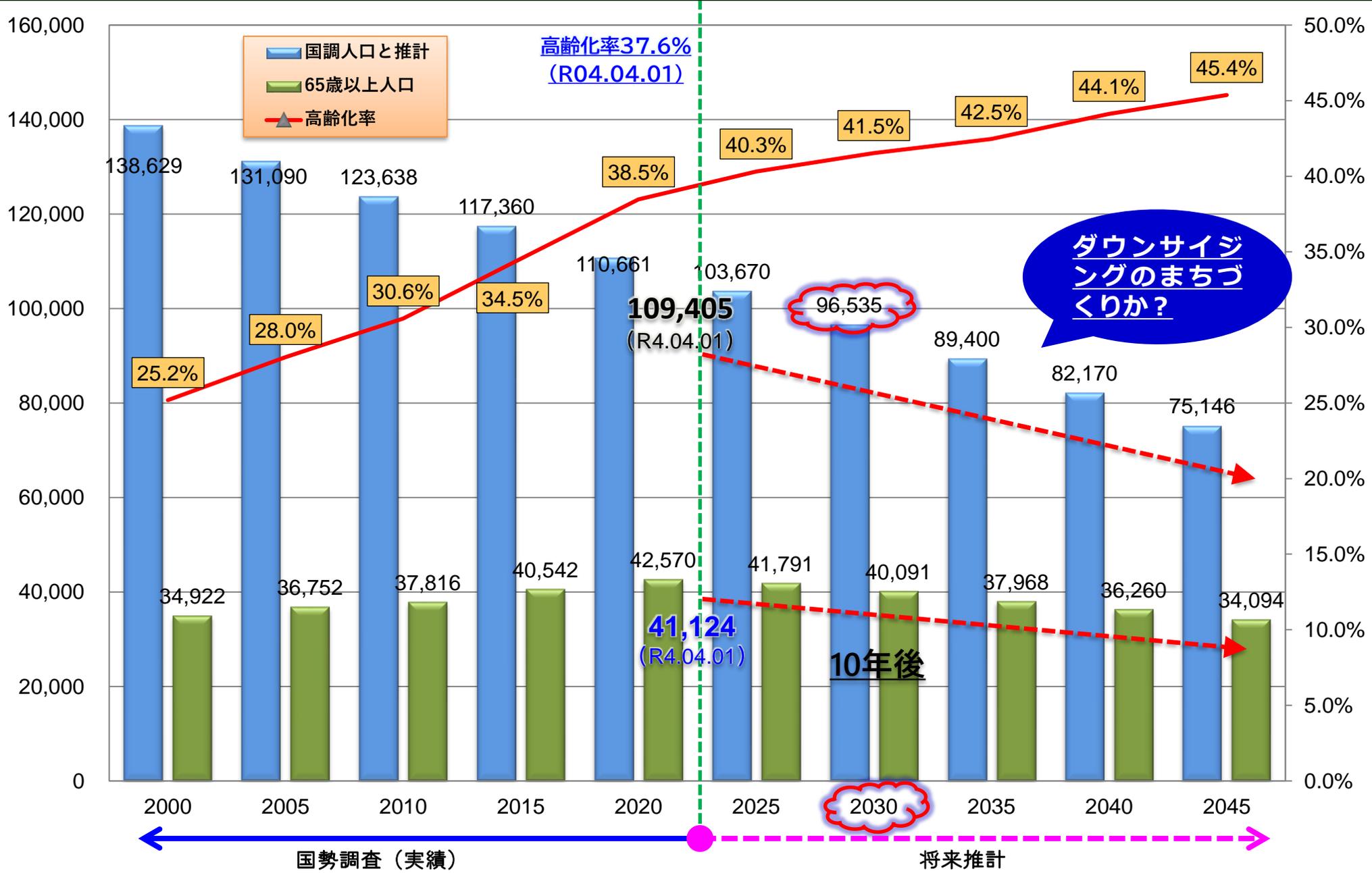
生活困窮者（住宅確保要配慮者）の相談や問題は根深く、複雑化している場合がある。表面上の支援（対応）だけでは本当の解決につながらない。

大牟田市の人口と世帯数の推移



「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。

大牟田市の人口減少と高齢化 & 縮退化による技術系行政職員の変化



※2025年以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値による。

(職員数：人口の0.7~0.8%ぐらい?)

福祉部局に在籍していた時の問題意識

- 自ら高齢者福祉部局への異動願を出す。H18～22年度／市高齢者福祉部局（当時：長寿社会推進課企画担当）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、地域包括支援センターに課内異動。多重人格障害者や認知症に起因した虐待ケースの対応等を経験する。

市営住宅担当者に！
「市営住宅入居者のことで困ったら、どんなことでもいいから相談してくれ！」

- **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、退院後の住まいを確保したい**。」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**住宅のことや不動産のことを知らない**。今から探すには時間がない。連帯保証人は誰かいるのか…？
- 結果、知人の不動産屋さんにつなぎ、自社物件を紹介してもらうことにした。

⇒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。

様々な疑問

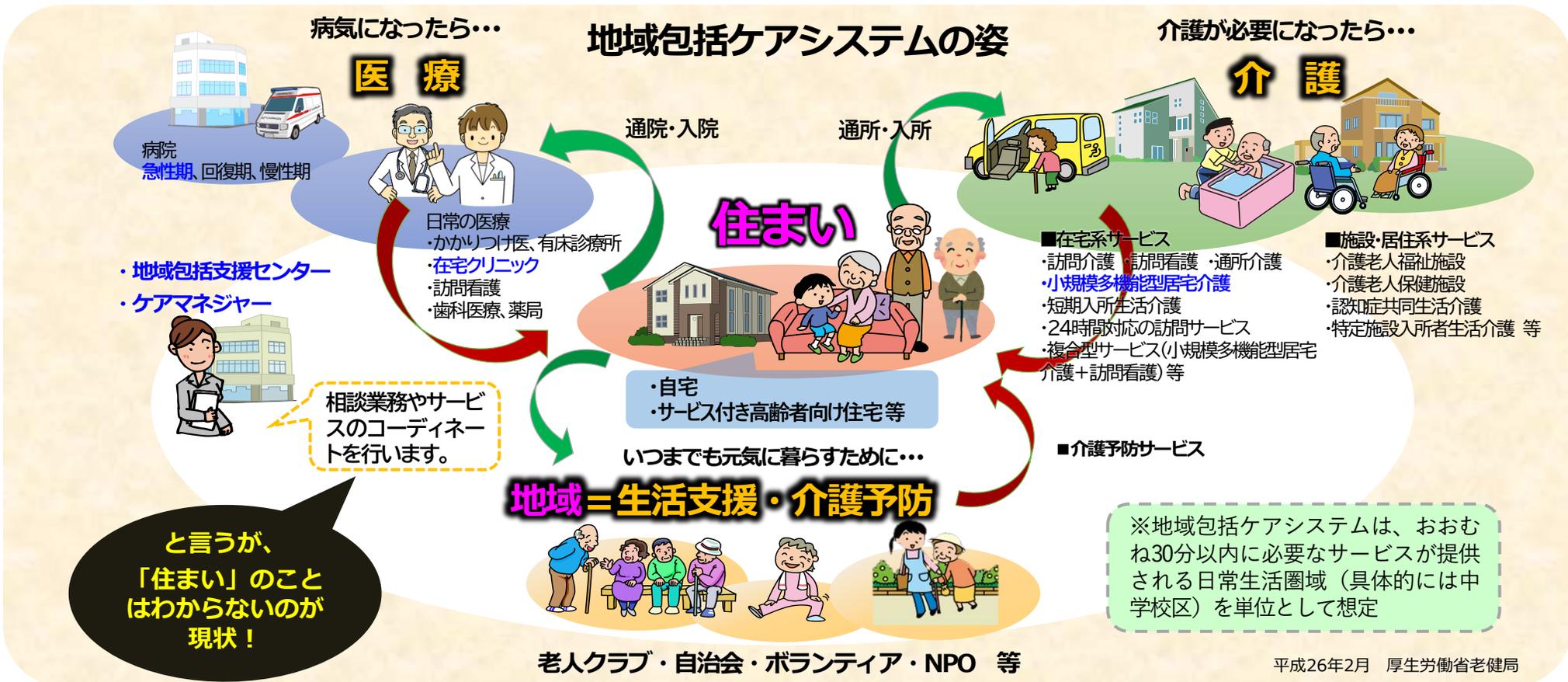
仕組みが必要か？



- 空き家を**安心できる高齢者の住まい**や小規模多機能ホーム等の介護施設にできたら…？
- 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…？**
- **なぜ、空き家が中古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？
- 介護施設に入所している利用者の自宅が空いている？ケアマネジャーは把握している？
- 住宅・土地統計調査の数値と実際の空き家数は乖離しているだろうな…？
- 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…？
- **地域包括ケアシステムのポンチ絵には、住まいが中心というけれど…？**

地域包括ケアシステムは福祉部局だけでは構築できない

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現。**
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差。**
- 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**ことが必要。（地域支援事業のその他事業などを活用）



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と取り組み)

(大牟田の居住支援協議会は、住まいに関する地域諸課題の解決と地域包括ケアシステムの構築を目的にスタート)

※これまでの住宅政策は、よりよい器（ハコ）を整備することだったが、これからの住宅政策は、住まいを通して生活（暮らし）を豊かにするための「仕組みづくり」が求められている。

①市営住宅総数の減少と空き家 (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？
⇒補助金 (社会資本整備総合交付金) を申請しても、内示額は6~7割。
- ▶ 民間空き家の正確な空き家の実態 (数字) を把握したい。でも、お金がない・・・。

職員の言い分!
⇒業務ばかり増えて職員がいない。

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 (H22実績: 600時間2人、500時間1人、400時間2人) を減らし、効率的な市営住宅の管理運営ができれば・・・。
⇒指定管理者というパートナーづくり。
- ▶ 市営住宅の整備や管理は民間でもできる。これからは、行政だからこそできることをやらなきゃ・・・。
⇒住宅政策を創れる人材育成。 ⇒新しい公共の必要性。

市営住宅のクレームを受ける職員は大変。
何とかして、楽しく、楽しく仕事をさせてあげたい。

※ **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、住民間でトラブルを起こすのか…？
- なぜ、孤独死が起こるのか…？
- なぜ、家賃や共益費を滞納するのか…？

住宅部局には、入居者の「生活を支援する」といった発想がない。

生活に困っているから？

病気（認知症、精神障がい）？

一人暮らしで寂しいから？

互助（支えあう）の仕組みがない？

支援者がいないから？

団地内コミュニティの問題だろうか？

相談できる人がいないから？

職員の対応が悪い？

家族に問題あり？

※わかったこと

① 当時の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。**

② でも、入居者によっては、住宅部局だけでは解決できそうにない。

まずは、課内で共有しよう！

福祉部局と問題を共有しよう！

➔ 入居者の話（ニーズ）を聞いて、「**つなぐ**」 = **連携** を考えた。

空き家の有効活用と見守り支援の仕組みについて研究・検討（ワークショップ）



本音の議論
が必要！

ファシリ
テーター

医師

(認知症専門医)

行政 (住宅)

行政 (福祉)

電気職

建築職

市社協職員
(のちの事務局)

不動産業者

介護サービス
事業者

住宅確保要配慮者等（高齢者、障害者ほか）が住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、地域に潜在する**空き家を改修・活用できる仕組みづくり**の検討に加え、既存の地域ネットワークや各種の在宅サービス（地域密着型サービス）等と連携した**見守り支援の仕組み**について研究し、モデル事業の実施に向けて検討してきました。

(所有者の問題)

空き家になった背景と問題点

(借りる側の問題)

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

仏壇・家財がある

孤独死

認知症

未登記による

超高齢社会(単身高齢者)

親族間のトラブル

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

第1回目 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⇒「見える化」して共有する！

【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。一方で、**高齢者、障がい者、低所得者、母子世帯、生活保護世帯などが増加しているが、生活の基盤となる住宅を円滑に確保できない問題**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（当時）】

- ・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%）
- ・低所得者（生活保護世帯等）、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帰る場所がない。

それぞれの分野で
抱える問題と課題
がある

⇒課題を共有して
解決しよう！

（課題）行政

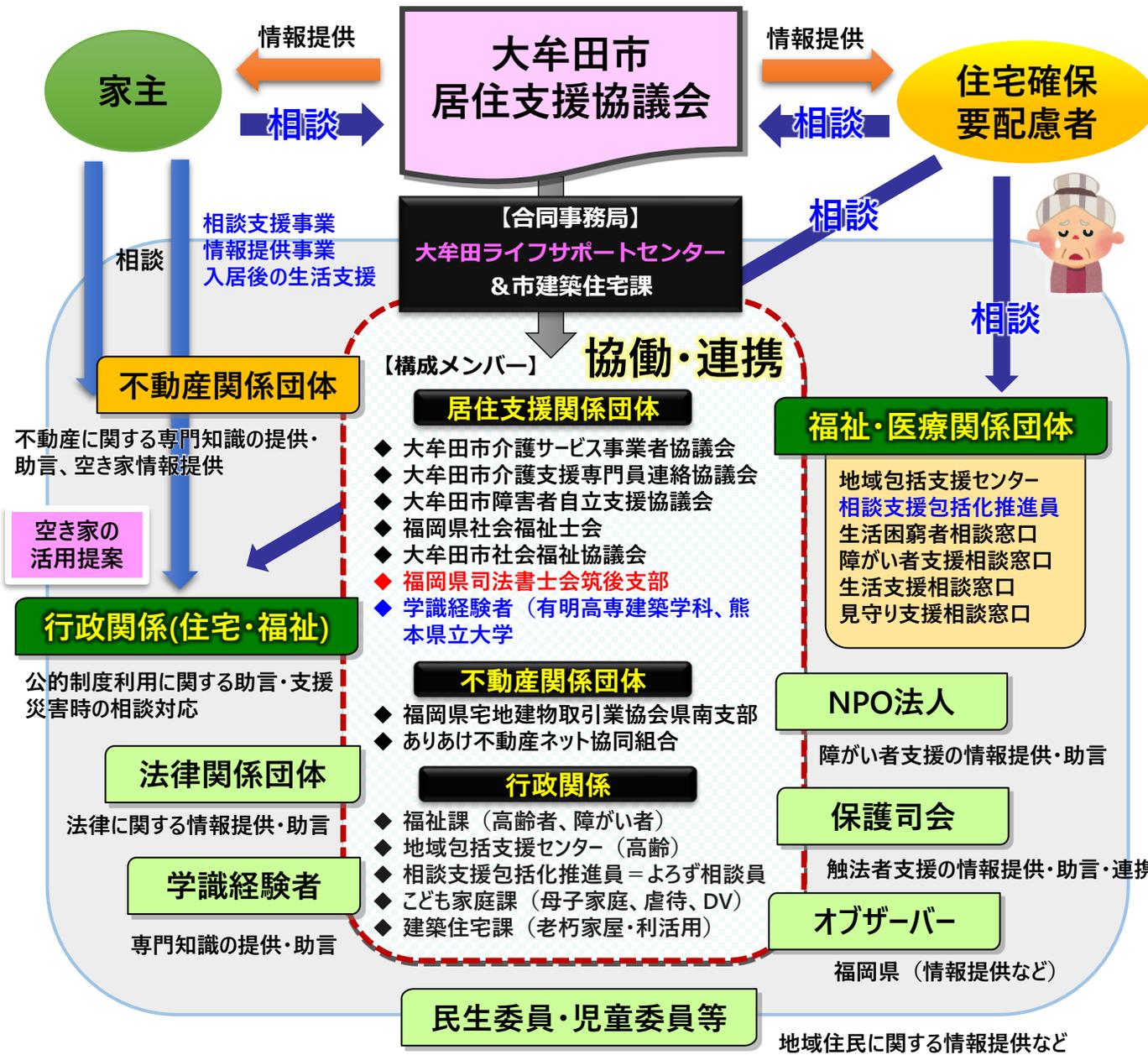
- ・空き家に関する課題
老朽危険家屋、防犯、防災
- ・高齢者（障害者）の住宅対策
- ・人口定住対策

- ★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**

(課題解決のために) ⇒ 大牟田市居住支援協議会における実施体制



【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。**

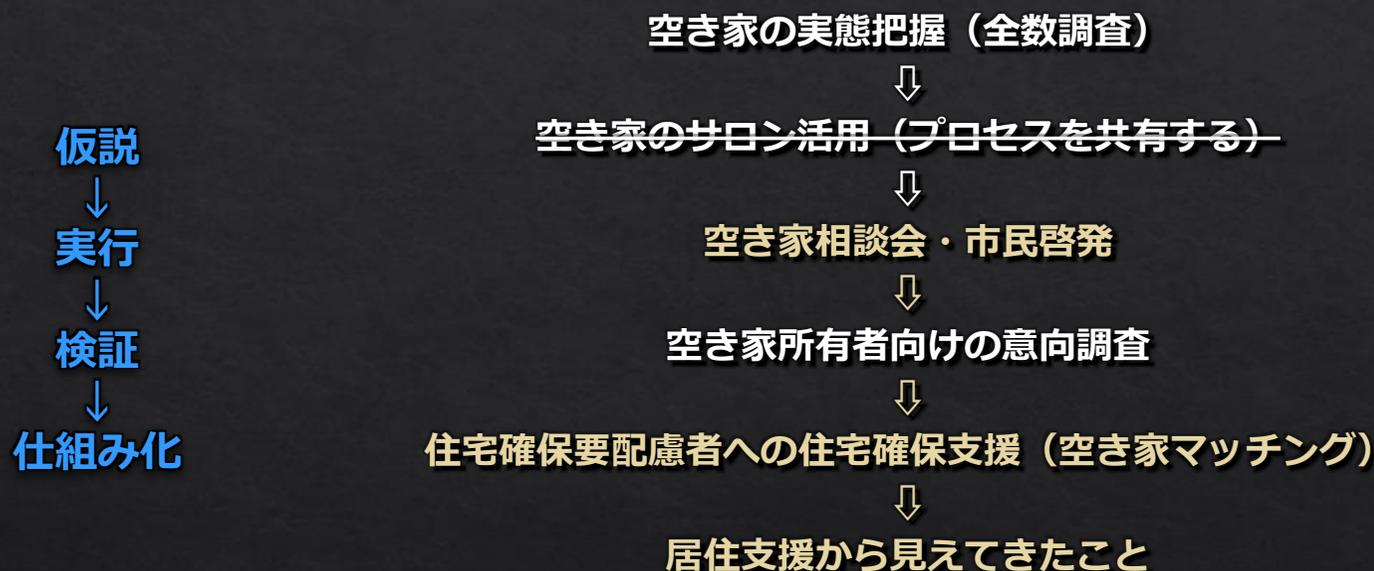
設立当初の事務局⇒市社協内に設置する
<市社協に事務局を設置した理由>
 居住支援協議会に来る相談（特に住宅確保要配慮者）は、**単に住宅を確保するだけではなく、相談者の生活全般を見て支援することが必要と考えたため。&迅速な対応！**

■R3年度に構成団体の一員として追加を予定している団体

保護司会

医療ソーシャルワーカー団体
 身寄りのない患者への対応・連携

居住支援協議会設立までのプロセスと具体の取り組み



これからの自治体政策は、目に見えない、形に残らない、「仕組みの政策」を、地域の実情に応じて作り出さなくてはならない。

空き家の実態把握

⇒ 空き家利活用事業をイメージする (仮説構築力)

【概念図】

Step01_ 空き家の実態調査

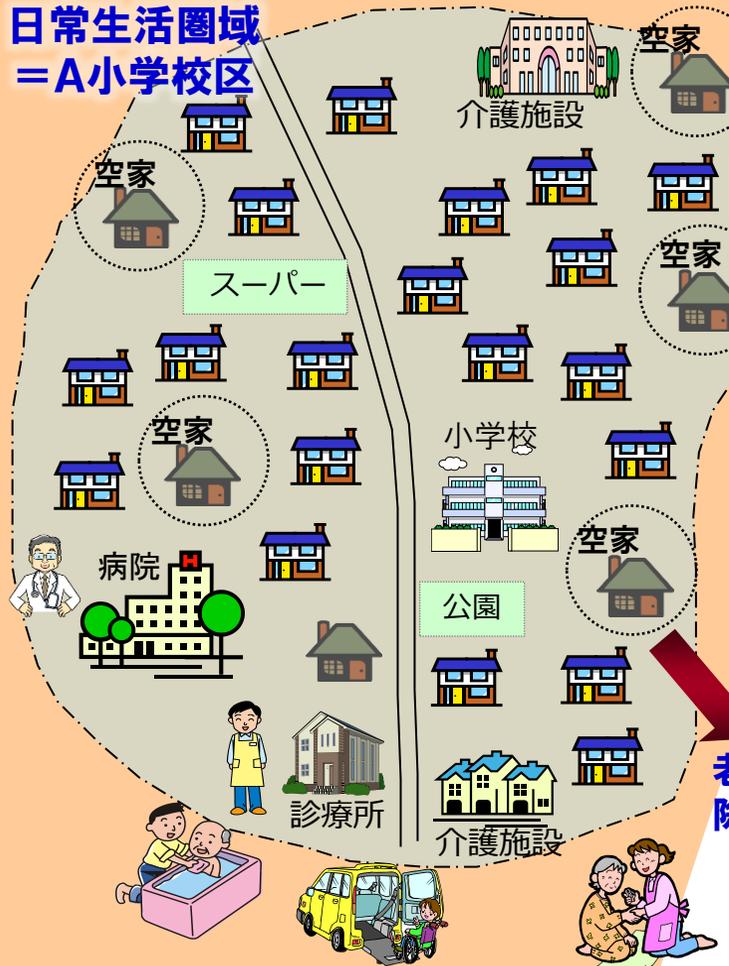
(活用可能物件の分類)

Step02_ 空き家活用における

所有者の意識調査 (税情報突合)

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



医療



介護



住宅政策

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 = 市営住宅の代替
- 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

廃棄物政策

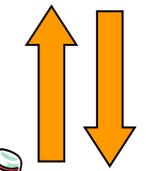
老朽危険家屋は
除却を促進

住まい



空き家活用の
システムの構築

包括的マネジメント



自助 互助



生活支援・介護予防

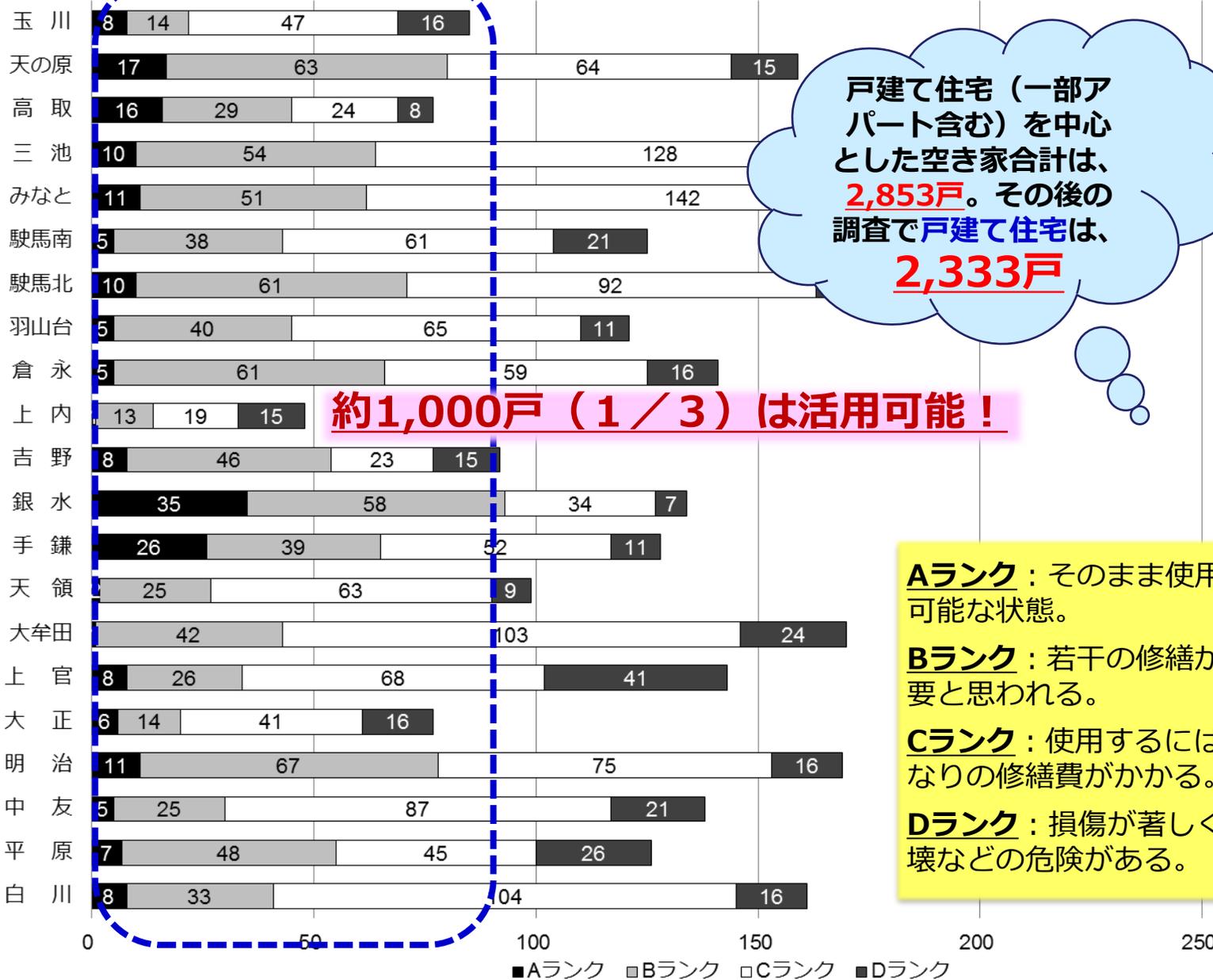


校区別・老朽度別空き家戸数

(戸建て住宅を中心に！)

校区別・老朽度別空き家戸数

← 老朽度調査の結果



戸建て住宅（一部アパート含む）を中心とした空き家合計は、**2,853戸**。その後の調査で戸建て住宅は、**2,333戸**

- 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

空き家の発生経緯と問題点

- **相続発生時に所有権移転登記を行わず**、その結果、後になって相続人が多数にわたることとなり、売却等が困難になっている。
- 空き家所有者が**遠隔地に居住**しており、空き家の状況把握や維持管理が難しい。
- **高齢化の進展**（高齢者単独世帯の増加など）により、**介護施設等への入所や長期入院**によるもの。
- 所有者等に売却や利活用等の意向がなく、**空き家の放置によるリスクの認識が十分でない**ため空き家が放置されている。
- 樹木剪定や空き家の**修繕及び解体にかかる資金等を確保できない**、または経費をかけたくないと考えている所有者等がいる。
- **相続放棄など**により、所有者等が不在となるケースや相続登記がされておらず**管理責任の所在が不明**となり、適切に管理されず放置されている。
- 利用可能な空き家及び空き地について、**相談先が分からない**ことを理由に、**所有者等が問題を抱え込み、結果的に放置**されている。
- 住宅としての利用が立地的に難しい物件や前面道路が狭いことにより、**建築基準法による接道要件**を満たしておらず、売却や建て替えが困難である。
- **資産として保有しておきたい**や物置として利用する。
- 取り壊すと**固定資産税が高くなる**という理由。
- **仏壇や家財**が残っており、捨てられないものがある。
- 将来、自分や親族が使うかもしれない。

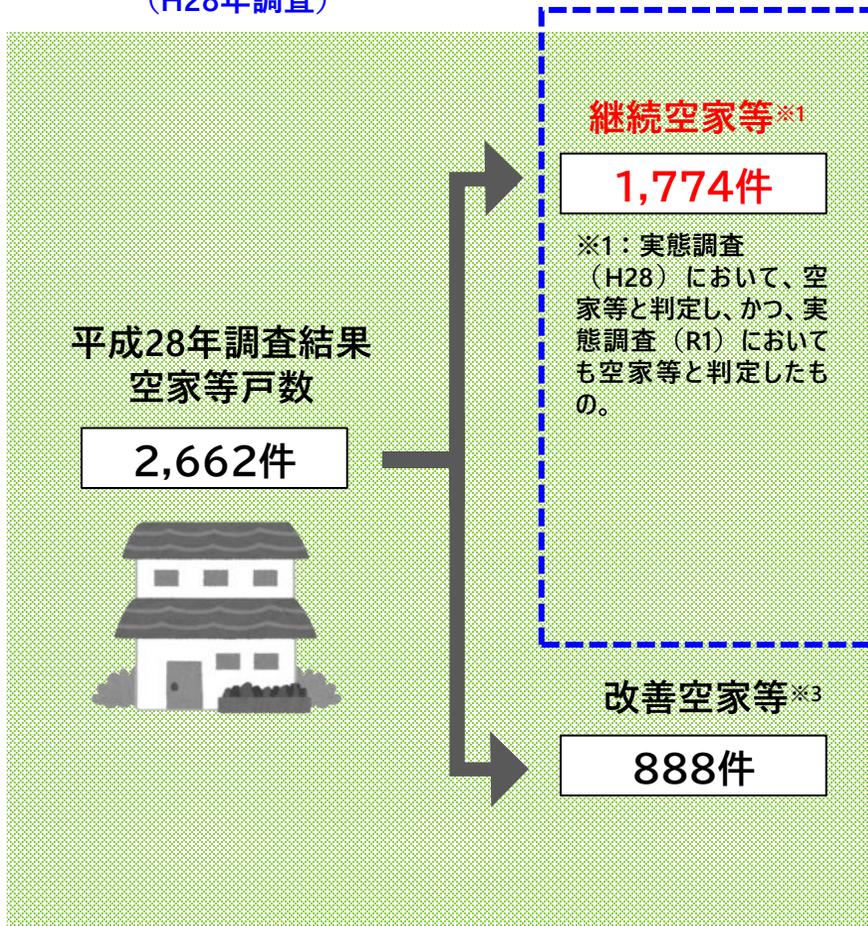


- 空き家の管理に困っている実態はある。**売却（処分）したい！**という意向が強いが、**売れない！**
- 空き家の期間が**長期化**しており、比例して**老朽化**も進んでいる。

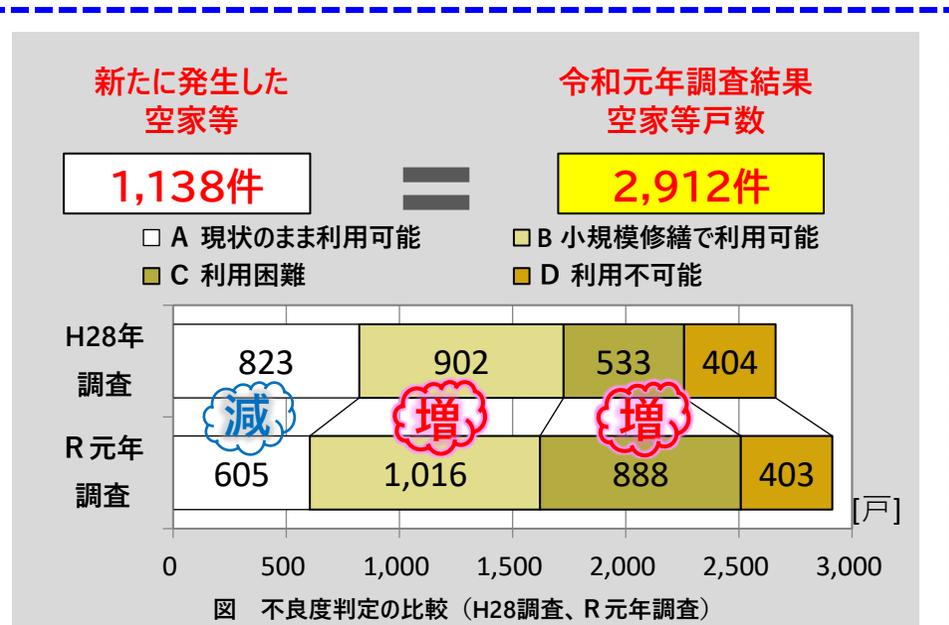
令和元年度 大牟田市が行った空家等実態調査の結果

- 令和元年調査の結果、大牟田市内の空き家等戸数は2,912件であった。
- 平成28年からわずか3年で、新たな空き家等が1,138件（約380件／年）発生している。
- 空き家等の建物状況を勘案し、4段階（A、B、C、D）で不良度の判定を行った。不良度Aの空き家等が減少し、不良度B、Cの空き家等の増加が顕著である。

平成28年空家等実態調査 (H28年調査)



令和元年空家等実態調査（R元年調査）



※3：実態調査（H28）において、空家等判定したものが、利活用や解体等により実態調査（R1）においては空家等ではなくなったもの。



空き家の予防施策を考える

(状態が良い) ↑
建物の老朽度
(状態が悪い) ↓

Aランク



Aランク：そのまま使用が可能な状態。

中古住宅市場で流通している

※そのまま放置されている

- ✓長期入院や介護施設入所
- ✓仏壇・家財が残っている
- ✓3回忌、7回忌までそのまま
- ✓相続でもめている
- ✓資産として保有しておこう



Bランク



Bランク：若干の修繕が必要と思われる。

中古住宅市場で流通している

※そのまま放置されている

- ✓相続による所有権移転未登記
- ✓無関心、相続放棄
- ✓解体費が捻出できない
- ✓そろそろ売ろうかな！
- ✓そのうち何とかかなるさ…。



このランクにある状態の空き家をどうにかできないか！ → 「予防」

Cランク



Cランク：使用するには多額の修繕費がかかる。

中古住宅市場で流通している

※そのまま放置されている

- ✓雨漏りが始まってきた
- ✓かび臭くなってきた
- ✓外壁にツタが生えてきた
- ✓売りたい！ → 売れない
- ✓誰かに相談するかな？



Dランク



Dランク：損傷が著しく倒壊などの危険がある。

老朽化が特定空家となり、
資産価値なし → **負動産**

解体しなければならない

行政代執行

- ✓近所に迷惑をかけている
- ✓不法投棄や犬猫棲処、雑草繁茂
- ✓売りたい → 売れない
- ✓解体したい → お金がない
- ✓自治体から通知がきた



ディベート！
※空き家について自治体が積極的に関与すべきか…？



空き家所有者向けの意向調査から

1. 調査目的

- 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。（固定資産税情報との突合）

2. 調査結果

➤ 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、「6年以上」が約6割
- 空き家になった理由は、「死亡」や「入所・入院」が約6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%

空き家の増加⇒マチの
景観はボロボロ？
コミュニティも崩壊？



- 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、比例して老朽化も進んでいる。

大牟田市居住支援協議会の特徴

単なる空き家
バンクにした
くなかった。

★空き家を活用（流通していない空き家に着目）

住宅・土地統計調査で言うと、「その他空き家」に分類される物件！
課題：相続トラブル。家族の思い出がある。



★空き家活用での家賃は家の維持費程度（固定資産税＋火災保険、敷金・礼金なし）

課題：所有者の理解。

★空き家を活用してシェルターとして運営している

課題：行政からのニーズはあるが、入居者がいなくても維持費はかかる。

中古市場で流通
できる物件は、
不動産屋に任せ
る。地元の不動
産屋に配慮。

★事務局は市と居住支援法人が担っている（合同事務局方式）

課題：補助金による運営。運営継続性。

- 様々な相談を包括的に受けることができる。**居住支援 = 生活支援**
- 市民ニーズに対して迅速な対応ができる。フットワークが軽い（予算措置面）
- 相談内容（金銭管理ができない等）によっては、**市社協のサービス（生活福祉資金貸付制度・日常生活自立支援事業・成年後見など）につなぐことができる**
- 入居後の生活相談などのフォローも、**居住支援法人だからできる**

福祉 = 暮らし

※ 住宅確保要配慮者は生活困窮者自立支援の対象者でもあるのに、「生活困窮者自立支援の対応はするが、居住支援（住まい）は別！」という市福祉部局や社協の職員がいて残念…！

空き家所有者の悩み解決に向けて（空き家無料相談会）

市民向け啓
発チラシ

あなたが所有している
空き家を、地域貢献のために
提供してみませんか？

お気軽に
相談下さい。

ここが
ミソ！

空き家情報を募集しています！

【お問合せ・相談窓口】

☎ (0944) 57-2531 (担当：兼森、櫻井)

大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）

（事務局：大牟田市社会福祉協議会）

ホームページ <http://sumiyoka.net/>

※フェイスブックでも活動内容を掲載しています。

大牟田市居住支援協議会では、低所得者、高齢者、障がい者など、住宅を確保することが難しい人々に対して、住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう支援しています。また高齢者や子育て世帯などに対して住み替えの提案をしたり、空き家を地域の資源として有効活用できるための仕組みづくりに取り組んでいます。

皆様方からご提供いただいた空き家については、物件を調査し、居住支援協議会が運営する住情報システムに登録するとともに、所有者と一緒に活用策について検討し、空き家の地域貢献をすすめていきます。

【過去3年間と今年度の相談件数等（空き家相談会を含む）】

※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設によるマスコミ効果

※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

平成30年度…106件（入居相談68件、建物相談24件、その他14件）

令和01年度…75件（入居相談48件、建物相談13件、その他14件）

令和02年度…91件（入居相談70件、建物相談11件、その他10件）

令和03年度…226件（入居相談116件、建物相談83件、その他27件）

※事務局が
居住支援法
人になる



行政で行う一般的な相談会は、バラバラに行うことが多いが…。

※協議会で行う相談会では、

- ①不動産事業者
- ②司法書士
- ③行政（建築職、福祉職）

の専門職で対応する。

※居住支援協議会では、**具体の解決**に向け、

- **相続問題**の解決の場合は、連携する司法書士を紹介。
- **利活用**の場合は、協議会で現地調査し、住情報システムに掲載。
- **解体や家財処分**の場合は、連携する事業者を紹介。



空き家所有者の悩み解決に向けて (空き家無料相談会_令和4年8月13日 (土))

相談内容

家まで入る道がないので、リフォームや解体などできず、朽ち果てるのみと心配している。庭木の伐採や除草などの出金も負担である。子供たちに迷惑をかけたくないので、自分の代でどうにかしたい。

相続登記(名義変更)をできる限り自分でおこないたいと思っている。自分で手続きをするにあたり、足りない書類はないか?法務局に質問するも専門用語ばかりでよく分からなかったなので、教えてほしい。

実家の空き家を売却したい。月1回訪問しているが、15年以上空き家の状態なので老朽化が進んでおり、賃貸もできない。

空き家となって17年経過している。不動産業者に売却の相談をしているが、連絡はない。解体も考えているが、固定資産税が気がかりである。

空き家になって6年。家財道具はそのままだの状態。建物が古いので床が陥没している箇所もある。周りに住宅が建っていて接道もなく、今後どうしたらいいのか相談したい。

空き家になって約6年、月1回家の管理に来ている。築47年で古い建物だが、社会的に困っている方がいれば活用してもらっても構わない。実は土地がもう一つあるが、接道しておらず、どうしたらいいのか相談したい。

街中にあるので行政や福祉に活用してもらいたい。寄付希望。以前、街なか再生マネージャーへ物件の買い取りを相談した経緯あり(「大牟田市活性化へのまちづくり拠点」)。リノベーションの予定だったが話が進まず、梯子を外された状態である。公費解体の対象にもならなかった。

市の補助金で解体は済んでいる。土地の処分をどのようにしたらいいのか相談したい。

対応

不動産業者と媒介契約を結んで、売却を積極的に勧めてもらうことにした。以前、近所の方から購入の話が出ていたため、地域の方に譲ることも検討することを提案する。

売却の際は、地目変更(畑→宅地)が必要である。一般的には土地家屋調査士へ相談することを勧める。現時点では宅地並み課税なので、税金が上がらないことを説明する。

代替わりで複雑になる前に、お隣の親類の方にもらってもらえないか相談をすることを提案する。

売却するにしても、名義が亡母のままであるため、まずは所有権移転登記することを司法書士から提案する。

建物調査実施。老朽化が著しく活用は不可能と判断。お隣の2軒がすでに解体して更地になっていた為、今のタイミングだったらクレーンや大型トラックも入っていけることから、早い段階での解体を勧める。加えて、ランドバンク等を提案する。

建物調査実施。全体的に手入れされている状態であった為、住みよかネットへ登録し、賃貸をすることとなる。もう1件の土地に関しては、周りの人に買ってもらうよう交渉をすることを提案する。

市建築住宅課課長より、説明不足だった点を再度説明する。寄付を受け付けることは難しく、老朽化もあるため解体を提案する。

まずは所有権移転登記をした上で、不動産業者と媒介契約を結ぶことを提案する。登記に関しては、引き続き司法書士が対応することとなる。

(市民向けの啓発として) 空き家維持費のシミュレーション

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。

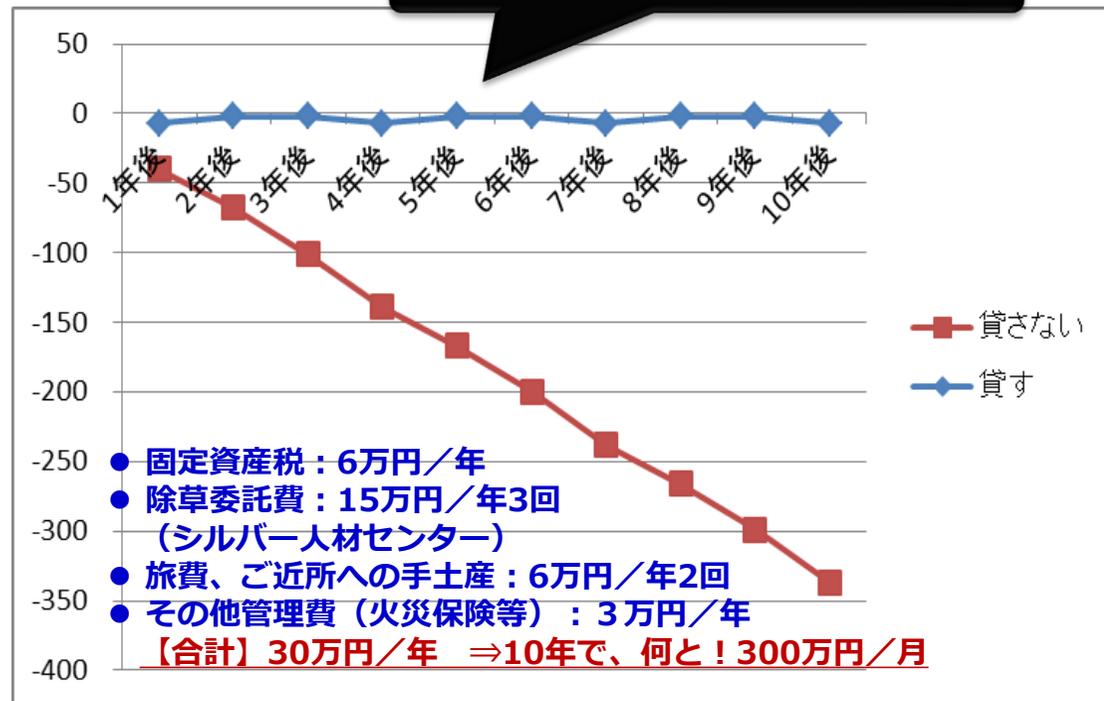
【広島在住の娘さんからの相談】

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。

新勝立町の高台にある家

賃貸：新勝立町の高台の家

空き家

お問い合わせ：

物件 No.402020200071

相談受付中

周りも静かで落ち着いて住める住宅です！



■価格 (月額)20000円

■所在地

[大牟田市新勝立町](#)

■アクセス

- ・JR大牟田駅まで車で10分
- ・最寄りのバス停まで徒歩2分
- ・近くの商業施設まで徒歩2分



特徴・ポイント

- ◎近隣に商業施設が多数あります
- ◎直ぐにでも住める住宅です
- ◎裏庭には畑もあります



物件情報

■校区：天の原

■建物築年：

■建物構造：木造

一戸建て

2階建て

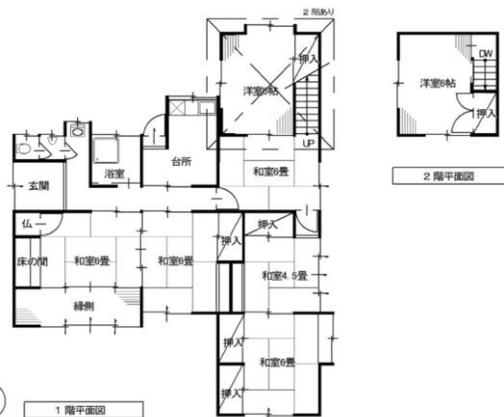
■居室情報：

畑の管理ができる方。

ボイラーは修理が必要（所有者負担で修理予定）。

■アピール情報：

周りも静かで落ち着いて住める住宅です！



居住支援協議会&居住支援法人が行っている入居相談 (R03.06月)

【相談件数のべ13件：入居相談9件・建物相談4件】

No.	氏名	性別	年齢	主属性	副属性	世帯人数	収入種別	入居相談	対応
1	■■■■	女	40代	DV被害	精神障害	3	生保	入居相談 DVを受けていた夫に住所を知られてしまった為、転居をしたい。	マッチングの予定であったが、本人の精神面の不調で保留となる。
2	■■■■	女	50代	生活困窮		1	生保	入居相談 生活保護課ケースワーカーより、保護受給者の入居相談。母親が単身契約していたアパートに途中から同居していたが、母親が亡くなり、契約者が違うからと退去を言われている。	事務所で面談予定をしていたが、来訪されず。
3	■■■■	女	40代	母子家庭	コロナ失業	3	保険・年金	入居相談 住みよかネットの物件に入居しているが、古くて修繕も必要なので、他の物件に移りたい。	マッチングをするも入居に至らず。他の物件を紹介予定。
4	■■■■	女	不明	精神障害	生活困窮	1	保険・年金	入居相談 長年借家に住んでいるが、雨漏りとシロアリがひどく、大家も修理をしないと言っているため転居を考えているとの電話相談。	支援者の方と共に相談に来てもら予定であったが、来訪されず。
5	■■■■	女	70代	精神障害	生活困窮	1	生保	入居相談 包括より相談。家賃滞納で強制執行、現在養護老人ホームに措置入所しているが、集団生活に馴染めず、本人が退所したいと言っている。住みよかネットの物件を紹介してもらいたい。	相談から入居までの一連の流れを説明。一度、包括内で検討して電話してもらうこととなる。
6	—	男	80代	DV被害	高齢者	2	年金	■■■■市地域包括支援センター 7年前から同居している50代の息子から経済的・精神的DVを受けており、現在養護老人ホームに措置入所中。遠方への転居を考えている為、住みよかネットの物件を紹介してほしい。	一時寄宿所・身元保証の紹介もする。その後、話し合いの末、息子宅に戻ることに。地域包括支援センターによる継続支援あり。
7	■■■■	男	不明		—			空家相談 佐賀県 在住、宮原に空家があるので相談したいと電話連絡あり。	大牟田帰省時に面談予定。必要あれば建物調査を実施する。
8	■■■■	男	70代		—			空家相談 住みよかネットに掲載しているが、老朽化しているので解体を考えている。	解体業者を2軒紹介、見積もりをとっているところ。

【マッチング状況報告】

6月は2回実施。そのうち、1件は入居につながり、9月に転居予定となっている。(母子家庭・子供障害あり・5人家族)

居住支援協議会&居住支援法人が行っている入居相談

(R03.8~9月分一部抜粋)

No	氏名	性別	年齢	主属性	副属性	世帯人数	収入種別	相談経路	相談内容	対応
1	Fさん	女	60代	高齢者		1	年金	本人	今後の入院・入所時の保証、死後事務をお願いしたい。	8/19理事会承認済み。
2	Tさん	男	50代	触法者	生活保護	1	生保	中央包括	交通刑務所→更生保護施設退所後、 <u>居住先がない</u> 。	8/6~当法人のシェルター〇〇に一時入居。現在、仕事と住まいを探している。
3	Yさん	女	60代	精神障害	高齢者	2	年金	本人	転居を考えているが、 <u>連帯保証人がいない</u> のでお願いしたい。	「支援者」と一緒に面談を依頼。
4	Oさん	女	40代	精神障害		2	就労	本人・支援者	一人暮らしをする為の <u>連帯保証人になってほしい</u> 。	8/19理事会承認済み。市内の賃貸物件に9月末転居予定。だったが、自ら賃貸借契約をキャンセルし、精神科HPIに受診・入院となる。

No	氏名	性別	年齢	主属性	副属性	世帯人数	収入種別	相談経路	相談内容	対応
1	Kさん	女	40代	母子家庭	外国人	3	就労	入居相談	〇〇町在住。職場や学校近くに住み替えを希望。	マッチングを行うも契約に至らず。
2	Kさん	女	50代	母子家庭		3	就労	入居相談	実家住まいであるが、 <u>両親との不仲</u> と趣味のサックス演奏ができる一軒家を希望。	収入も安定しており、希望に沿う物件もなかった為、提携の不動産業者を紹介する。
3	Nさん	女	30代	生活困窮	子育て	2	失業	入居相談	〇〇市在住。新婚夫婦、11月出産予定。知人や親戚がいる大牟田で家を探している。	マッチング実施、 10月入居 。
4	Kさん	女	30代	母子				入居相談	〇〇市在住。 <u>離婚して子供5人子育て中</u> 。実家がある大牟田への転居を希望。	マッチング実施、 来年3月入居予定 。
5	Tさん	女	50代					入居相談	〇〇町在住。借家が古く、大家から <u>解体するので退去</u> を言われている。四ヶの物件を紹介してほしい。	マッチング実施、 来年入居予定 。
6	Fさん	男	60代					入居相談	<u>借家の屋根が崩壊</u> し、シェルターへ入居。住みよかネット物件の紹介を希望。	マッチング実施、 10月入居 。
7	Kさん	女	40代					入居相談	家賃が安い物件に住み替えを希望。	子供の校区内に物件が見つかり、 <u>相談終了</u> 。



居住支援法人大牟田ライフサポートセンターで運営しているシェルター（3戸）



① シェルター／K（サブリース）

大牟田市大字〇〇●●番地

利用料：32,000円／月（1,052円／日）※但し、生活状況により減免有

所有者へ約150,000円／年（家賃、駐車場含む）※水光熱費等使用料は法人負担

Aさん：派遣労働世帯（5人家族）で車上生活者により緊急避難先として利用。

→熊本市の児童相談所と情報共有

Bさん：交通刑務所から更生保護施設退所後、居住先がない人→生活保護申請へ

Cさん：名古屋から博多まで電車移動。所持金ゼロにより博多から大牟田まで徒歩移動。ホームレスによりシェルター緊急利用。→生活保護申請へ。当法人が連帯保証人となり賃貸住宅契約。シェルター退去後、就職し、生活保護脱出予定。



②シェルター／S（ライフサポートセンター所有）

大牟田市〇〇〇町●丁目●

①と同じ

所有者へ約70,000円／年（①と同じ）

Dさん：家庭内DVにより、緊急避難先として利用

→市子ども家庭課等と情報共有&支援

Eさん：（生活保護世帯）借家の屋根が崩壊

→緊急避難先として利用。その後住みよかネットの物件入居。

Fさん：34歳男性。退職に伴い会社寮から退去。隣県生活自立支援センターから紹介。仕事が長続きしない。→シェルター利用。

12月から運用開始



③ シェルター／H（サブリース：成年後見物件）

大牟田市〇〇〇町●丁目●

①と同じ

所有者へ約60,000円／年（①と同じ）

空き家シェルターの活用事例（2022.02.12の出来事から）



空き家活用：シェルターH／成年後見提供物件

【場所】大牟田市内

【家賃】1泊／約1,000円ちょっと。

被後見人の代理人（弁護士）から60,000円／年（月5,000円）で借上げ。
※家賃設定の背景：現状貸しのため、床の貼替、壁塗り、設備機器の設置などの修繕は当法人で行う。

【入居者】

福祉施設（クラスター発生）で職員がコロナ感染。無症状だったこともあり、最初はホテルでPCR検査の結果を待つ。結果は「陽性」。ホテルから出ていくことになる。職員は自宅に帰れず、隔離できる「住まい」がないかと、0212朝に電話相談。その日のうちに施設職員と共に生活必需品を整え、その日の夕方から入居することになった。（約1か月間利用）



【情報提供】 全国の自治体が動き出しています！

連携とは、**時間と空間を共有し、お互いを知ることから始まる**

地方整備局・厚生局、都道府県と連携した居住支援の推進

広島県府中市居住支援セミナー（第1回グループワーク） 2019.01.30

お互いの存在は知っているけど、話したことがないという方たちが、同じテーブルを囲んで意思疎通を図ることが、最大の目的

府中市福祉部局課長の問題意識によりWSが実現。
初めての試みに不安だらけの課長さんでした。

行政職員は機関委任事務は得意だが、マチづくりのことは不得意。
「居住支援」というツールを用いて、住民を巻き込み、我がマチの将来を一緒に考える機会になる。
※マチのことは住民から学ぶ。

官民協働による住宅と福祉によるワークショップ（主催：府中市、協力：高齢者住宅財団、福山平成大学）

広島県府中市居住支援セミナー（第1回グループワーク） 2019.01.30



厚生局課長

民生委員

不動産業者
(住宅関係)

市社協職員

ケアマネ
ジャー

県福祉部局
課長

地域包括支援
センター職員

行政職員
(まちづくり課)

官民協働による住宅と福祉によるワークショップ（主催：府中市、協力：高齢者住宅財団）

セミナーに参加した人からの声（抜粋）

【福祉部門の人たち】

- 初めてのセミナーに新しい風が吹いたようで、今の府中市に必要と感じた。
- 居住についてあまり考えることがなかったが、勉強したいと思った。
- 行政の方が本気で動くと、ここまで凄いんだと感じた。
- グループワークでいろんな思いを聞いたので良かった。
- 普段、連携のない部門（不動産関係）の方と話をすることができた。
- 生活支援の仕組みを作る必要性。

わが事として考える。

【住宅部門の人たち】

- 異業種の課題が共有できた。
- 他業種からどのように思われているか（見られているか）認識できた。
- 色々な立場の方々が集まり良かった。

お互いのことを知る（知ろうとする）努力が必要。
⇒それぞれが担っている業務内容や忙しさを知る。

【その他の参加者】

- 市内の様々な立場の方たちが居住支援について議論ができたこと。行政、地域などつつながりが必要であることが分かった。
- 地域みんなで取り組むことが大事と思う。

「協働」の本質を知る

＊ ＊ 居住支援に取り組むために必要な要素 ＊ ＊

相手の価値にチャンネルを合わせること

共有 ➡ 共感 ➡ 信頼

まずは情報連携！そして行動連携へ

福祉が得意とする領域

高齢者、生活困窮者

住宅が得意とする領域

住宅確保要配慮者

市役所

福祉部局

住宅部局

住んでいる場所が違うだけ。
生活背景は一緒！

認知症

国民年金世帯

生活保護世帯

老老介護世帯

空き家問題

孤独死の問題

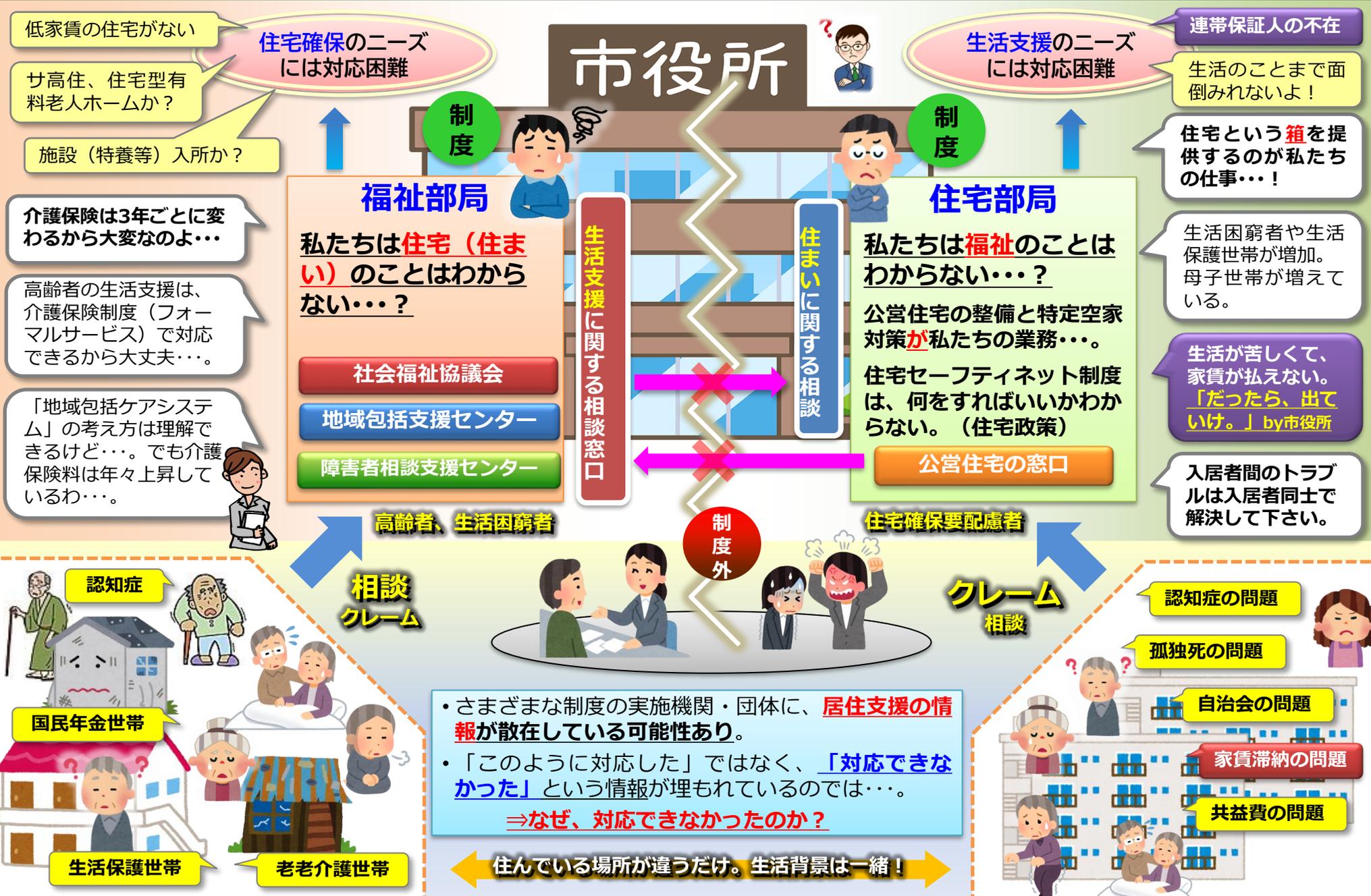
認知症の問題

自治会の問題

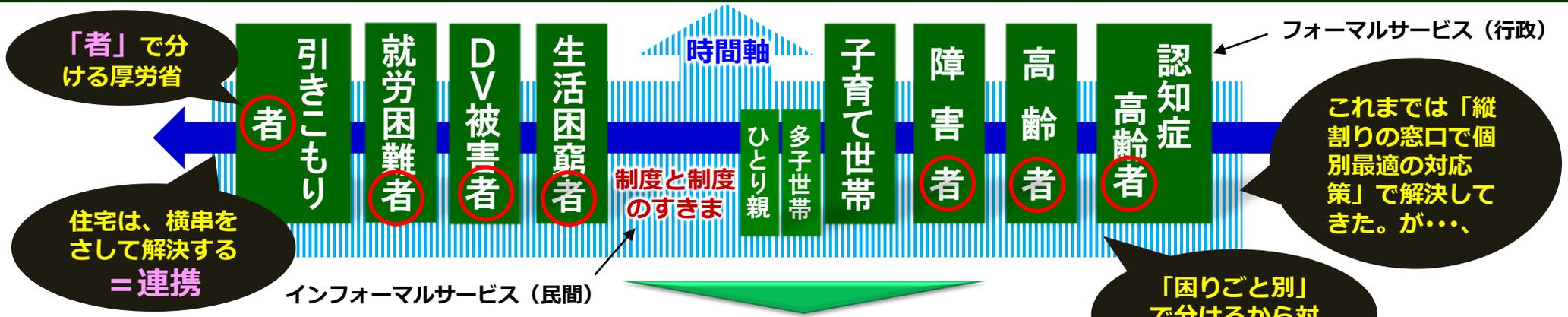
家賃滞納の問題

共益費の問題

居住支援のニーズは埋もれているはず・・・！



※※ 様々な相談窓口で起こっていること ※※



- 親の介護と子育てが同時に発生している (ダブルケア) 世帯。
- 障害のある子どもの親が高齢化して介護を必要とする世帯。
- 高齢の親 (80代)と働いていない独身の子 (50代)が同居する世帯 (8050世帯)。
- ゴミ屋敷の問題 (環境問題、景観に加え、社会的孤立や認知症による問題による) 等々



問題が多様化・複雑化・高度化している

- ① 住宅確保要配慮者は、住宅だけに限らず、複合的な生活問題や課題を抱えている場合が多い。
- ② 相談内容には、複数の制度に関わる問題や制度の狭間にある問題などがあり、これまでの縦割りの窓口だけでは対処 (解決) できない問題がある。

にもかかわらず、役所の中では、「居住支援はうちの所管ではない!」「これ以上仕事を増やしてくれるな!」という自己防衛が働いている自治体もある・・・。(これが現実) →どこを向いて仕事しているのか?



住宅確保要配慮者⇒できない背景や課題に着目することが重要

住宅相談の裏側にある複合的な生活問題を抱えている場合が多い。⇒本人が気づいていないケースあり

※()内は大牟田市内において住宅確保が困難となっている要因



「つなぐ」ということは、役割を「分担する」こと。
※様々な専門機関につなぐことが問題解決の第一歩

●重層的支援体制整備による包括的な相談対応が求められるが、
⇒生活の基盤である「住宅」の相談が対応できない現実。

なぜ、居住支援に取り組む必要があるのか？居住支援は必要か・・・？

<社会的な背景から>

わが事として考える。

- 生活や住宅確保に困っている市民が目の前にいたから。
(バリアフリーの取り組みや地域包括支援センター在職時の相談、市営住宅入居者の暮らしを間近で見えてきたから)
- 空き家が増え、空き家の存在が「個人」の問題から「地域」の問題となったから。
- 相談内容が多様化、複雑化、高度化しており、単一部局で解決できなくなってきたから。
(一人の相談者の相談内容が、平均4~5つある⇒部局をまたがる)
- このような相談を解決していくには、庁内の部課が持っている行政サービス（フォーマルサービス）だけでは限界があったから。
- 民間が持っているサービスを上手に取り入れ、「協働」する必要があった。
- このことは、地域包括ケアシステムという施策と一致している。
- 地域包括ケアシステムを構築するためには、全庁的・横断的な取り組みが必要だった。

<行政運営の視点から>

- わがマチ（自治体）の器にふさわしくない大量の市営住宅を減らしたかったから。
- 生活困窮者や公営住宅管理の問題（家賃滞納やクレームなど）は、目先の出来事や問題だけでなく、入居者の生活背景を知ることで解決できることがあったから。
- 「地域包括ケアシステムの構築」と計画には書いてあるが、暮らしの基盤である「住まい」のことを誰も考えようとしなかったから。
- 高齢福祉部局（地域包括支援センターなど）の職員が困っていたから。
- 職員の仕事を楽にするため。（相談先があると一人で悩まなくて済む →メンタル防止）
- 予防施策の取り組みにより、財政負担を軽減するため。（介護保険はますます膨らんでくる）

居住支援に取り組むために必要なこと →「できない！」ではなく、「やってみる！」

☆ まずは、仲間をつくる

→わがマチの問題・課題（空き家問題、高齢化、縮退社会など）や未来について話し合ってみる。

☆ 福祉部局と住宅部局との連携

→相談者の相談内容は複合化しているため、住まいを確保するだけでは、問題を解決することができない。まずは、役所内で情報共有してみてもいいでしょうか？

☆ 様々な関係機関と知り合い（＝連携がとれている）になる

→相談を受け止め解決するには、行政と民間事業者との「協働」が必要。
（行政だけでは解決できないケースが多々ある。連携先がないと相談を受けた職員がつぶれる）

☆ 「協働」を正しく理解する

- 民間事業者は、行政の下請けではない。
- 行政コスト削減のために「協働」するのではない。
- 同じ目線による「パートナーシップ」が基本スタンス。

☆ 住まいを確保した後、生活を支えてくれる支援者がいること

→社協、社会福祉法人、居住支援法人など

☆ 不動産事業者との連携 ⇒まずは不動産事業者の困りごとに耳を傾けてみる

→低家賃の賃貸住宅の発掘（所有者への理解）、賃貸物件情報の提供が必要なため

どのようなことができるようになるのか？

- 行政サービスを提供するお客さんは、わがマチの住民では…。
- 「どのようなことができるようになるのか」ではなく、**困っている住民がいるから、必要なサービスを提供することが求められる**のでは…？ ある自治体では「住宅に困っている市民はいない」というが、本当だろうか？
- 現行の行政サービスや制度にないから「**やらない！**」「**やれない！**」ではなく、わがマチの住民が困っているのであれば、「今の時代にあった行政サービスを提供する」ことが必要では…？
- 行政が得意な分野は制度サービス。民間では制度と制度の間にあるサービスに対応できる。
- そのために「協働」の概念が必要。地域包括ケアシステムの考え方も一緒。
- 愛知県高浜市の“森”元市長は言った。「行政職員にとって、従来の役所のやり方が一番“楽”。一番“楽”ということは、逆に住民にとって、一番使い勝手が悪い。」
→時代とともに価値観が変化している。

* 居住支援は、地域まちづくり政策

~地域包括ケアシステムと住まい~

- 人口減少縮退社会⇒財政がひっ迫。空き家が増加。ダウンサイジングのまちづくり。
- 少子超高齢化時代⇒高齡（単身）世帯や生活困窮世帯が増加。認知症。 などなど

様々な課題を解決するために！

- ◎ 居住支援の取り組みとは、箱モノ（住まい）と生活支援（住まい方）を一体的に提供する行政サービス。 ⇒住宅部局と福祉部局の連携が必要。居住支援における連携は、情報連携に加え、行動連携が必要。
- ◎ 「住宅部局」では、空き家を「地域資源」と捉える。「福祉部局」では、入居後の「生活支援（＝福祉）」を行い、これらを多職種で支える仕組みをつくる。
- ◎ 居住支援協議会は、国や都道府県がやってください！というものではない。目の前にある「わがマチ」の課題解決のためのツールの一つ。都道府県の施策ではない。
- ◎ 市町村が、「県や国を向いて仕事をする機関委任事務時代」と「護送船団方式の地方自治」は終わりつつある。「地域包括ケアシステムの構築」を掲げ、住宅と福祉が連携し、地域の様々な主体と「協働」し、住民参加による地域独自のまちづくりが必要。⇒地域住民と共に支え合いの仕組み
- ◎ 困っている住民が目の前にいるから、解決するための地域独自の「仕組み」をつくる。それができるのは、黒子である自治体職員の皆さん。 =人がいない！金がない！⇒だから仕組みをつくる
- ◎ 住まい（住宅政策）は福祉（暮らし）の延長線で考える時代。職員が少ない中、マチの生き残りをかけ、5年後、10年後を見据えた大胆かつしなやかなまちづくりに取り組むことが求められている。 ⇒自治体及び地域住民自らが進路を決める時代

おわり

一人の百歩より、100人の一歩！