

令和5年度 第1回中部ブロック居住支援勉強会

～ 十人十色の居住支援 ～

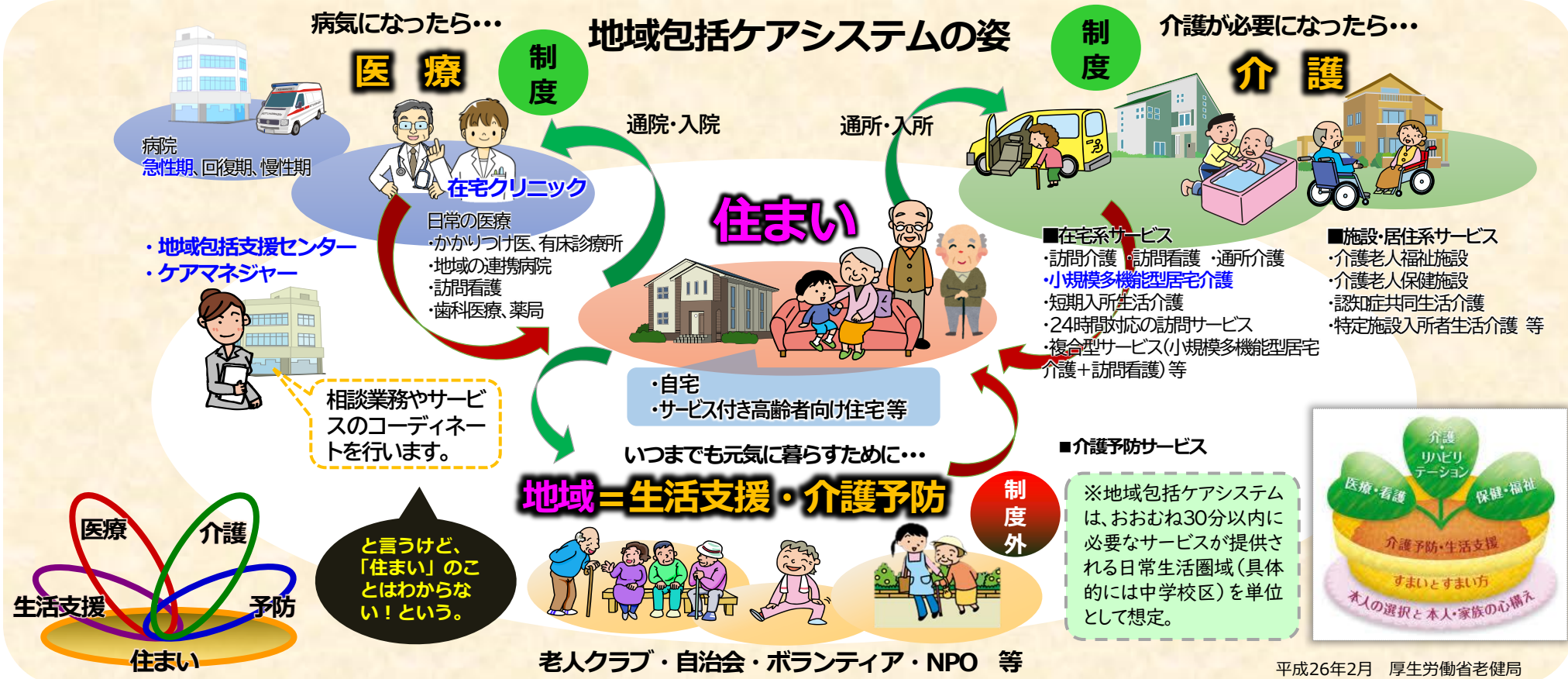
◇ 2023.07.27 (木) WEB会議方式

『福祉と住宅をつなぐ』～なぜ今、居住支援なのか？

～ 居住支援協議会の取り組みから多様化社会における居住支援の必要性を考える～

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）



人口減少縮退社会・少子超高齢社会を迎え、皆さんのマチではどんなことが起きていますか？

社会的背景

・ 生産年齢人口の減少

・ 社会保障費の増加

・ 財政問題は喫緊の課題

・ 空き家の増加

・ 高齢単身者や認知症高齢者の増加

・ 後期高齢者の増加

・ 生活困窮者の増加

・ 自治会の崩壊

・ 公共施設の縮小化

(最近、感じていること)

- 行政職員（正規職員）が減っていませんか？会計年度職員さんが増えていませんか？「仕事ばかり増えて人が足りない！」と、つぶやいている職員さんはいませんか？（職員数：人口の0.7~0.8%ぐらい？）
- 社会保障費（扶助費、繰出金など）が増えていませんか？ ➔ 性質別歳出内訳をみてくださいか？
- 過疎地域や中山間部において、買い物難民や移動販売のニュースが増えてきたと思いませんか？
- 空き家を取り上げるニュース等が多くなったと感じませんか？
- 空き家になる前に住んでいた人は、どこに行った（病院…？施設…？天国…？）のだろうか？
- 空き家になった原因は何だと思いませんか？ ➔ 空き家対策は、誰がやるの？個人の問題で済むのか？
- 老朽化した空き家が増え、まちの景観はボロボロ。 ➔ そんなマチに移住したいと思いませんか？
- 地域の高齢化の進展や空き家が増える（=人がいなくなる）ことで自治会機能が弱くなっていると思いませんか？地域住民による清掃作業や除草活動は、将来にわたって継続できると思いませんか？
- 老朽化したインフラ（公共施設の改修、水道管、下水管など）を更新する財源は大丈夫ですか？
- 朽ち果てた空き家があり、近所の人から「どうにかしてくれ！」という人はいませんか？
- 連帯保証人がいないために、民間賃貸住宅や公営住宅に「入居できない！」という人はいませんか？

** 今日の研修会を通して皆さんにお伝えしたいこと **

- ◎ 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？ →役所の制度だけでは生活を支えられない
- ◎ なぜ、居住支援には福祉（部局）と住宅（部局）の連携が必要なのか？
- ◎ 居住支援は、誰がやるのか？ →行政と民間の協働で行う。行政は政策をつくる。プレイヤーは民間。
- ◎ 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が必要=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
- ◎ 行政課題が抽出されるだけでは市民満足度は低い。 →課題を解決するために行動する
- ◎ 「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。
- ◎ セミナーや勉強会は、単なる「きっかけづくり」 →明日からわがマチで何ができるか行動する
- ◎ 居住支援は、地域まちづくり政策である。

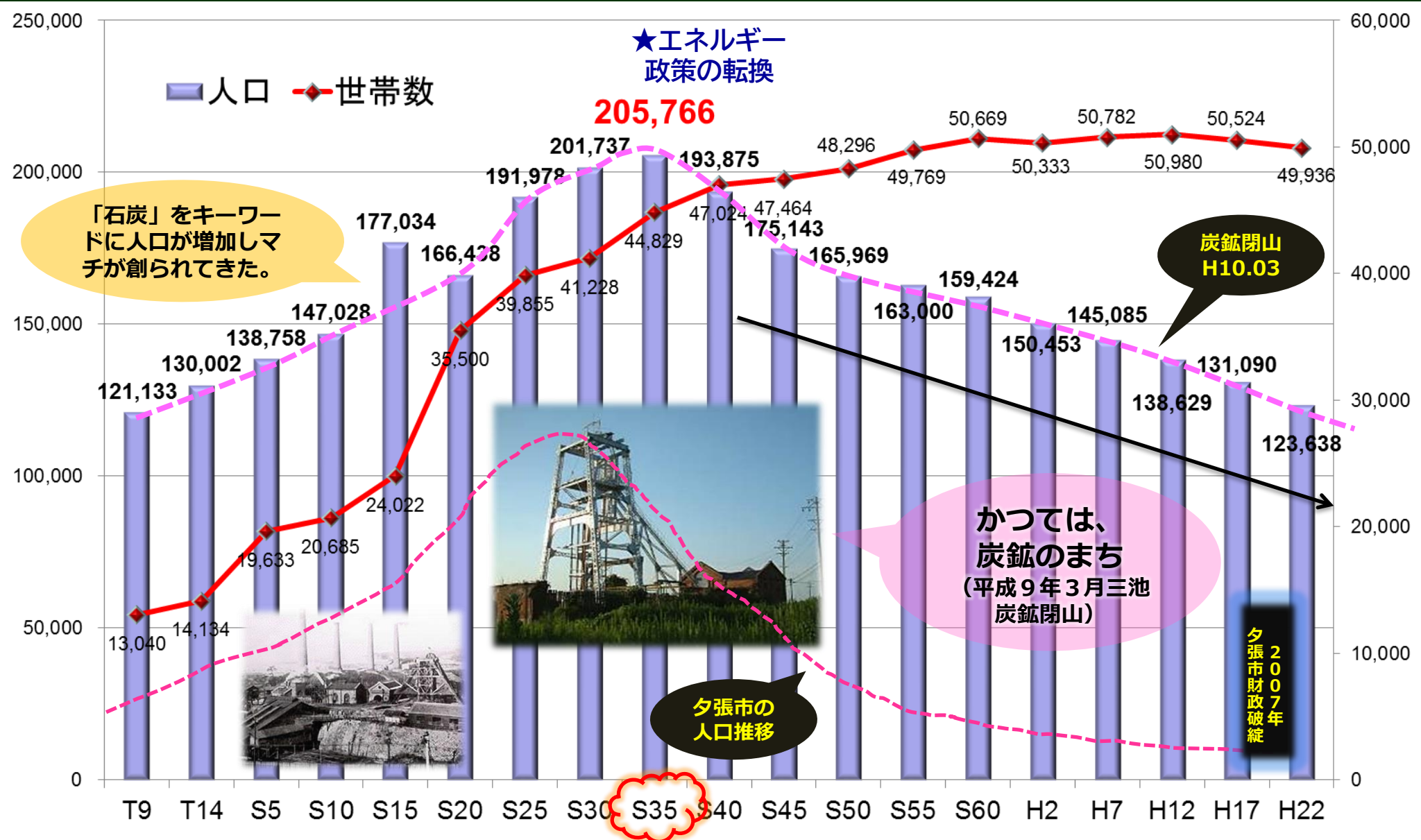
※ 役所の仕事の仕方が変化している。 護送船団方式（横並び）の行政手法は古いことに気づき、わがマチの住民のために、今の時代に必要な住民サービスを展開する。



日本の未来都市！大牟田。20年先行く課題だらけの大牟田市の概況

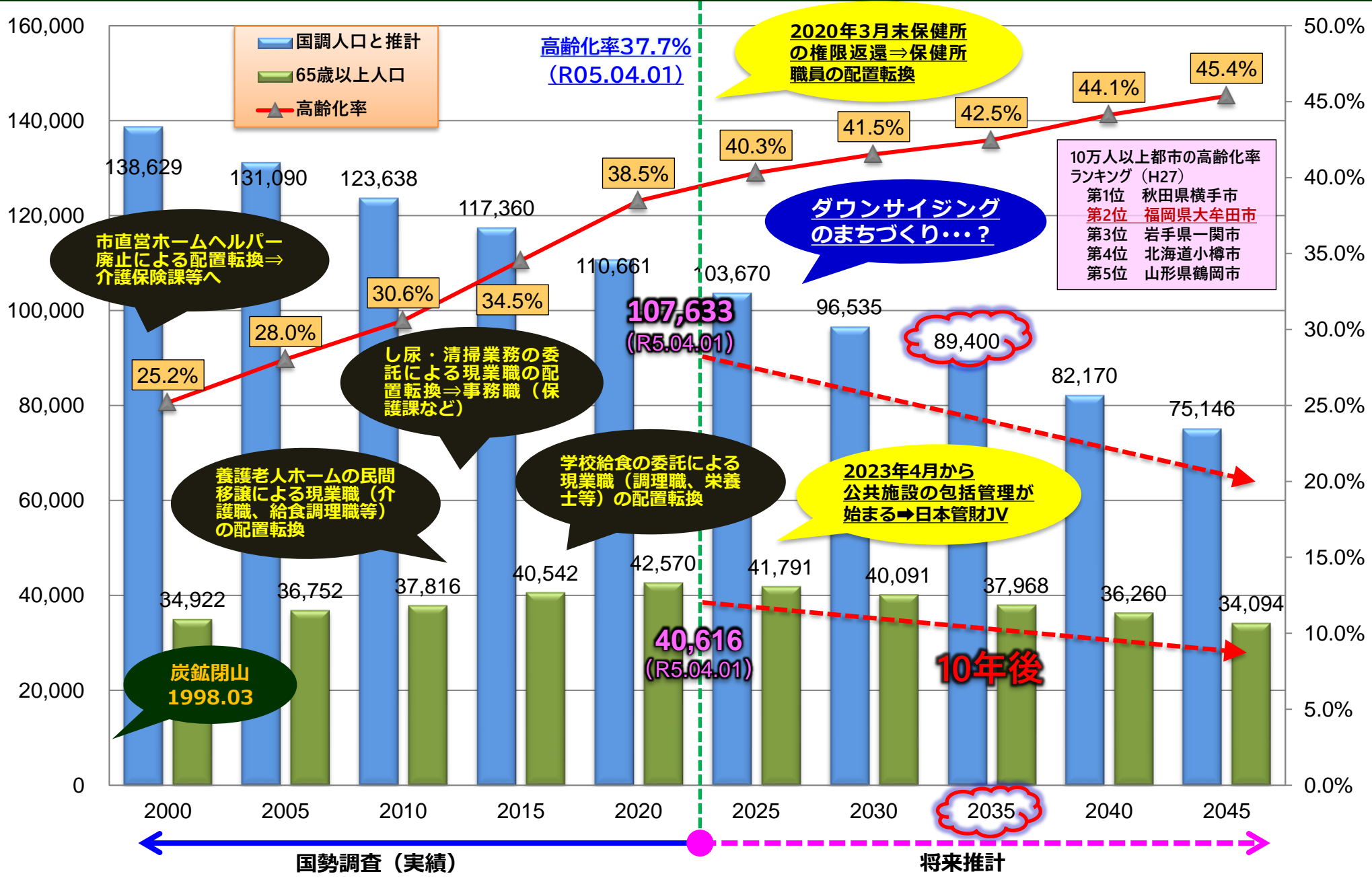
人口減少と高齢化と縮退社会…。地方都市における住宅政策の課題

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。

大牟田市の今後の人口と高齢化の将来推計（&縮退化による技術系行政職員の変化）



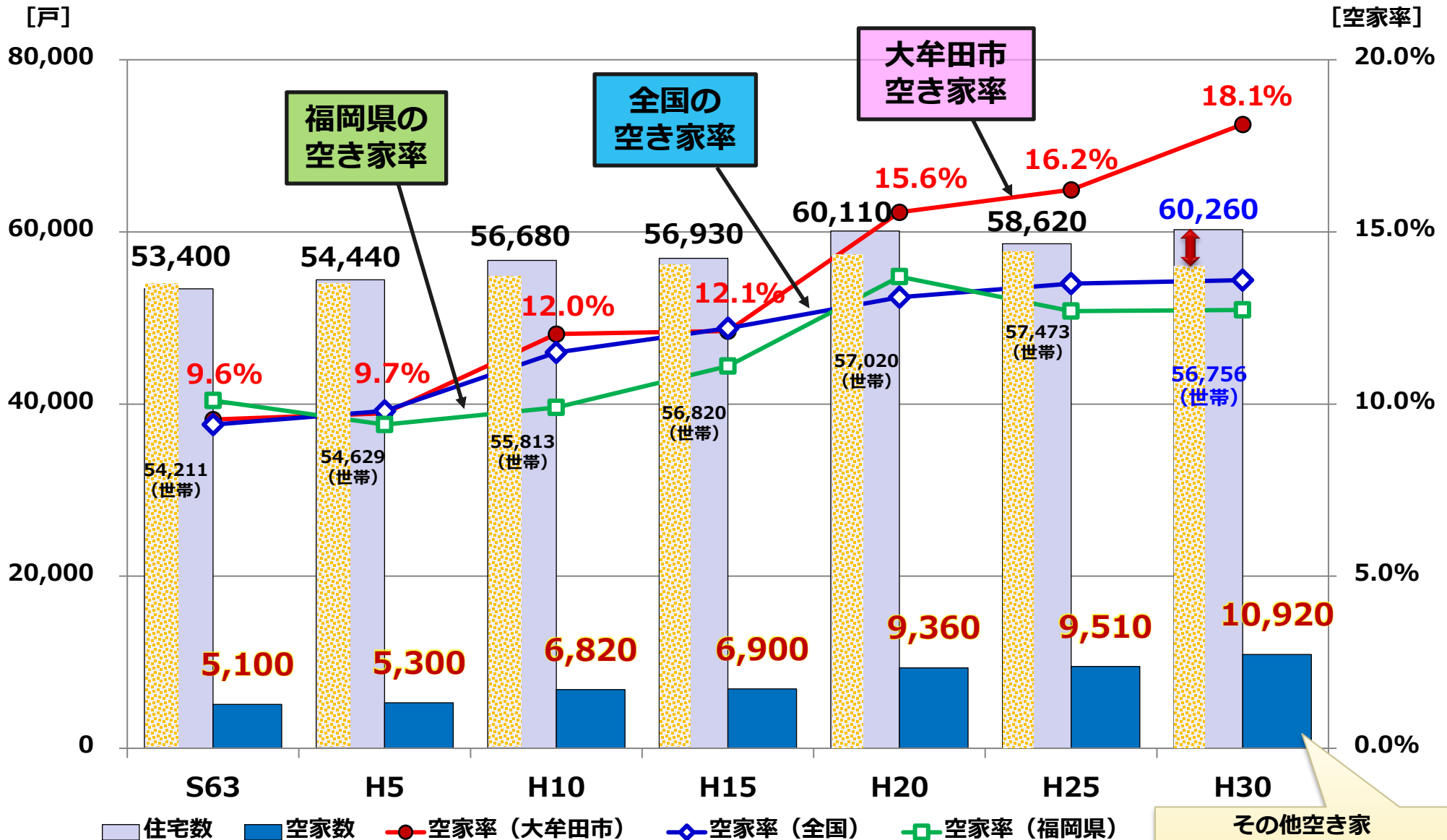
※2025年以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値による。

(職員数：人口の0.7~0.8%ぐらい?)

大牟田市の住宅数と空き家数と世帯数の推移

住宅数、空き家数ともに増加しており、大牟田市の空き家数は、10,920戸で空き家率は**18.1%**

※福岡県は12.7% (32万8千戸)、**全国は13.6%** (848万戸) (H30住宅・土地統計調査による)



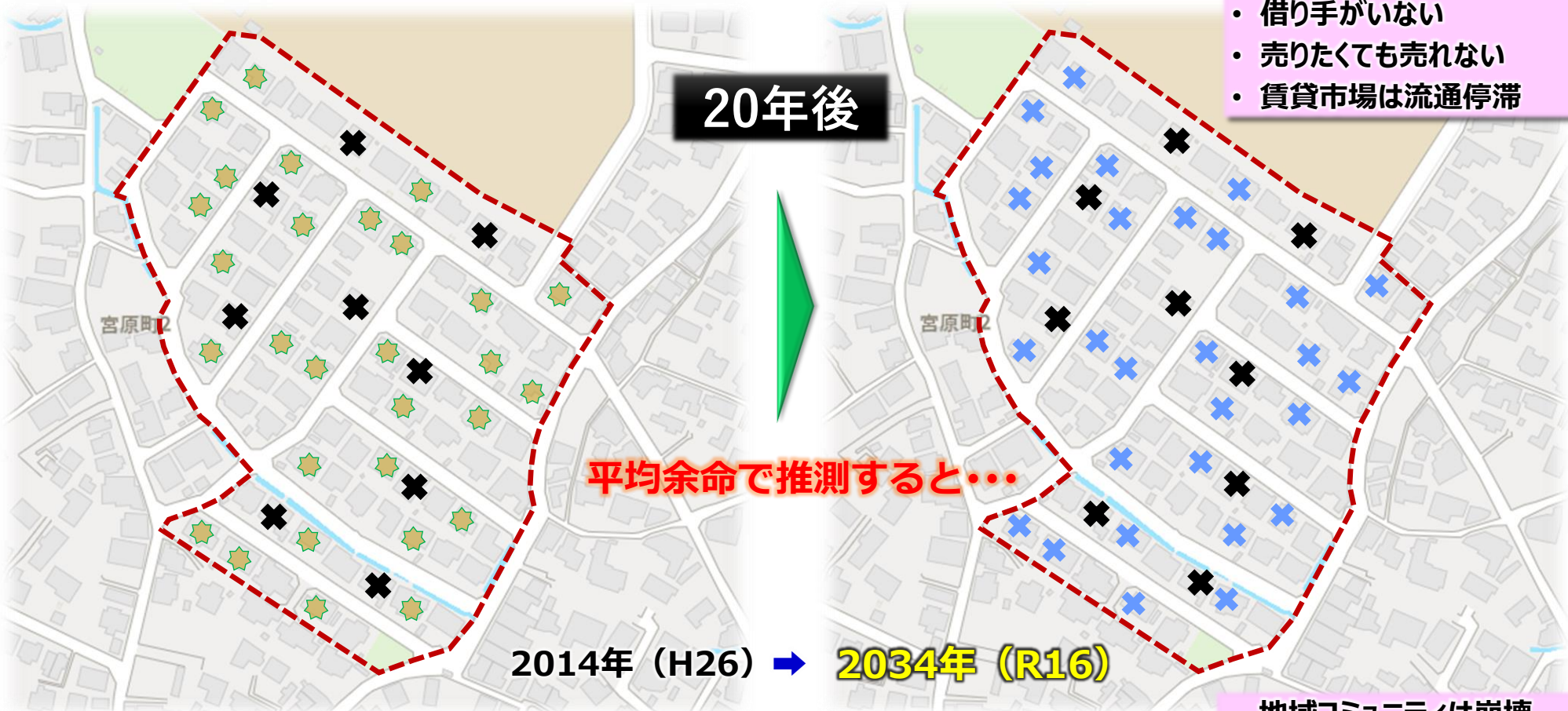
昭和50年代に開発された新興住宅地（88区画）における20年後の未来

※調査内容（聞き取り調査）・・・戸建て住宅の住宅継承について考える

（設問）自分が亡くなった後、今住んでいる住宅を誰が継承しますか？
相続対象者の子供たちにお尋ねください。

空き家問題は深刻化する

- ・人口は増えない
- ・高齢化は進展する
- ・借り手がない
- ・売りたいても売れない
- ・賃貸市場は流通停滞



2014年（H26） → 2034年（R16）

地域コミュニティは崩壊

2014年の直近（H25）の住宅・土地統計調査の空き家率は、16.2%

✖	空き家戸数（率）	9 / 88 = 10.2%
★	高齢夫婦 + 単身高齢者 & 相続継承なし	29 / 88 = 32.9%

←空き家予備軍

✖	空き家戸数（率）	38 / 88 = 43.2%
---	----------	-----------------

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)

(大牟田市居住支援協議会は、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)

<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・障がい者・子育て世帯・触法者・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…？

■ 低所得者

経営する飲食店がコロナ禍等で倒産。住んでいる賃貸住宅の家賃が払えない。低家賃の住宅はないか。

■ 被災者

住み慣れた自宅が豪雨災害で使えない。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。不動産屋さんの理由は、「近隣住民に迷惑をかける！」「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…？ ⇒じつは、福祉部局や相談支援事業所でトリアージしている。

①市営住宅管理戸数の減少と管理運営の効率化 (指定管理者制度の導入)

- 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。
- 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たら…。 ⇒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…。

②空き家 (特に戸建て住宅) 対策

- 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…。
⇒住宅政策を創れる人材育成。 ⇒新しい公共の必要性。

職員の言い分!
⇒業務ばかり増えて職員がいない。

※ 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。

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





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

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。**

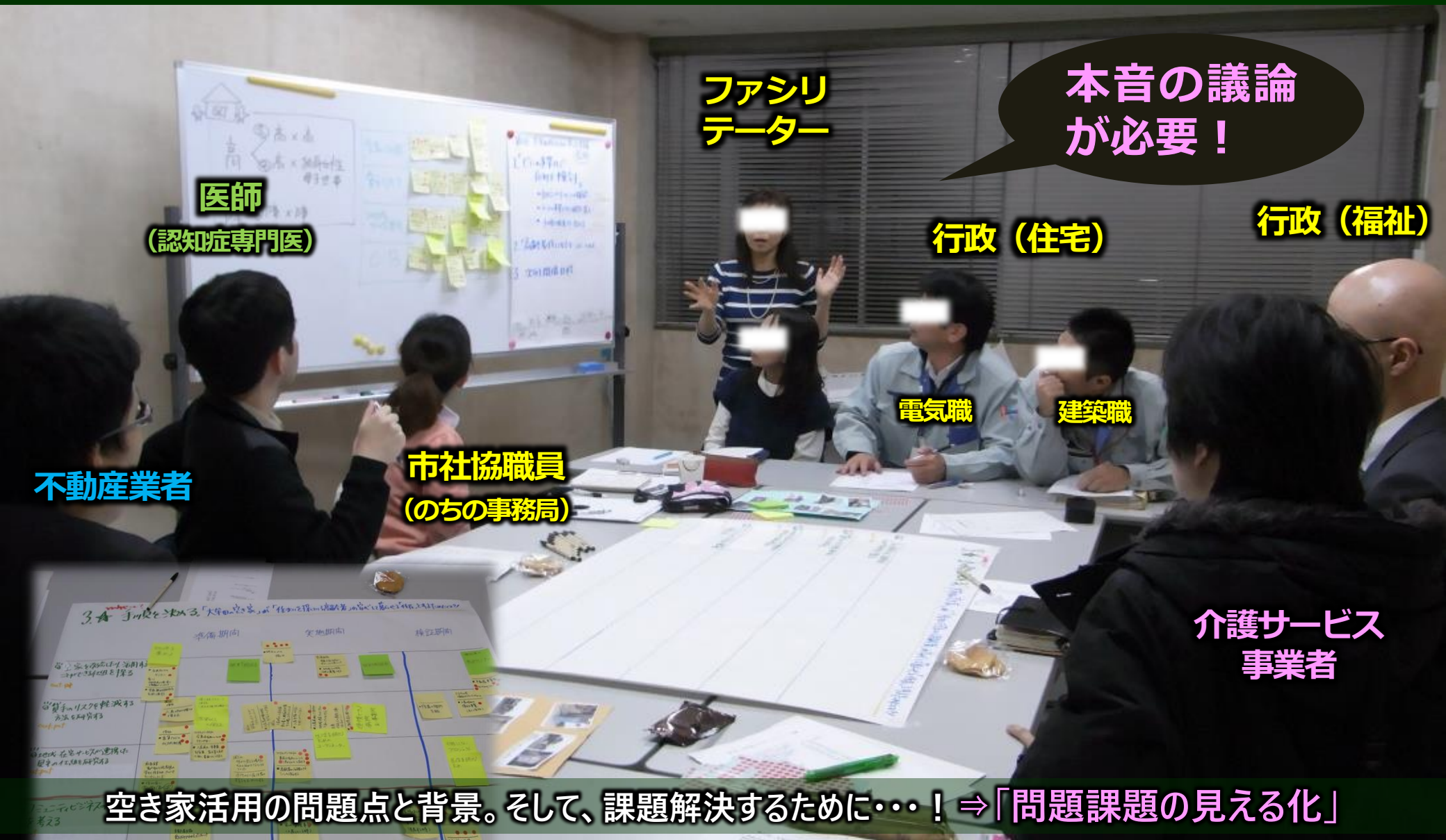
まずは、課内で共有しよう！

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。**

福祉関係者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）



空き家活用の問題点と背景。そして、課題解決するために・・・！ ⇒「問題課題の見える化」

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

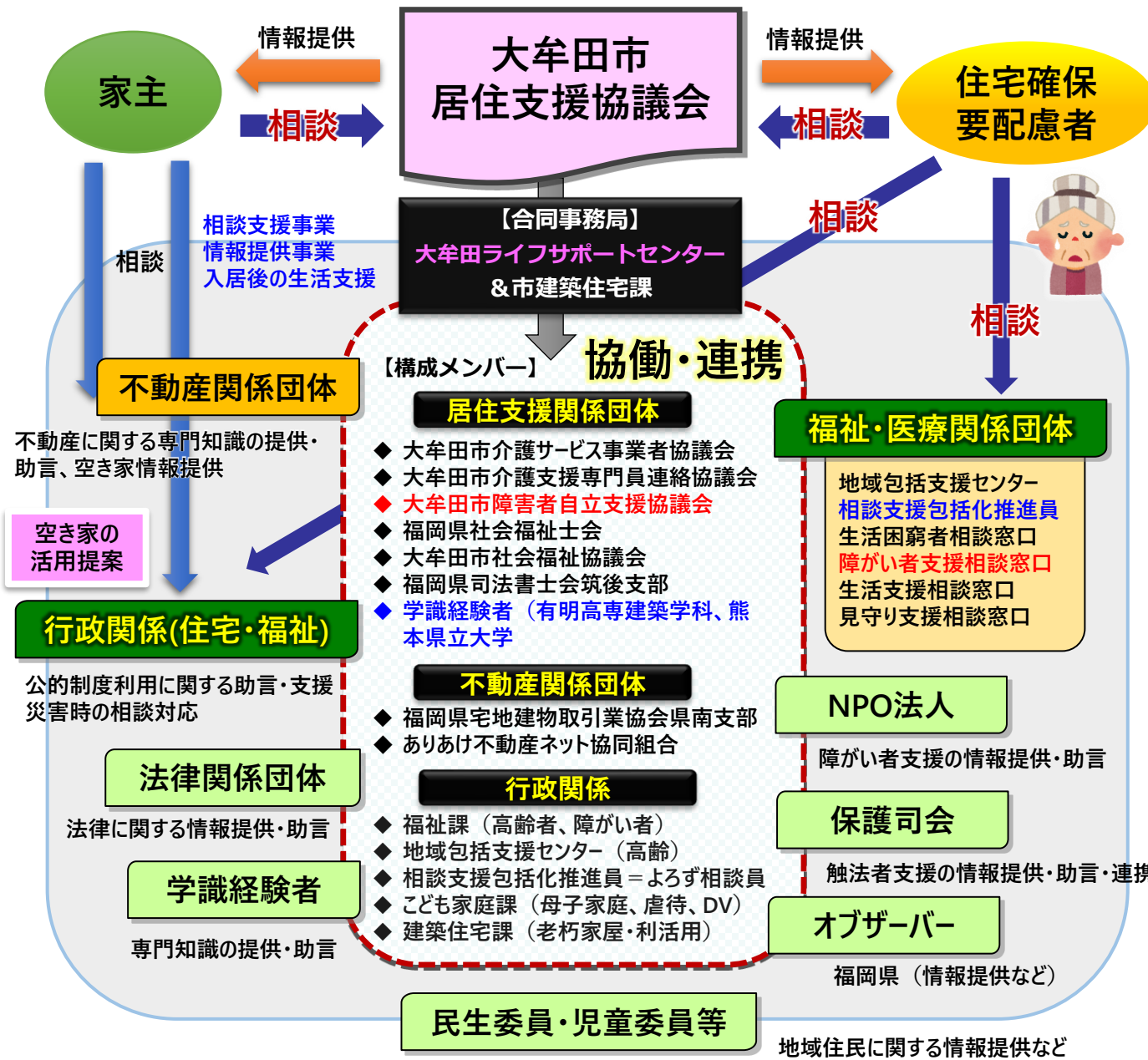
- ・空き家に関する課題
老朽危険家屋、防犯、防災
- ・高齢者（障害者）の住宅対策
- ・人口定住対策

- ★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

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：利活用できる空き家が少ない。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）

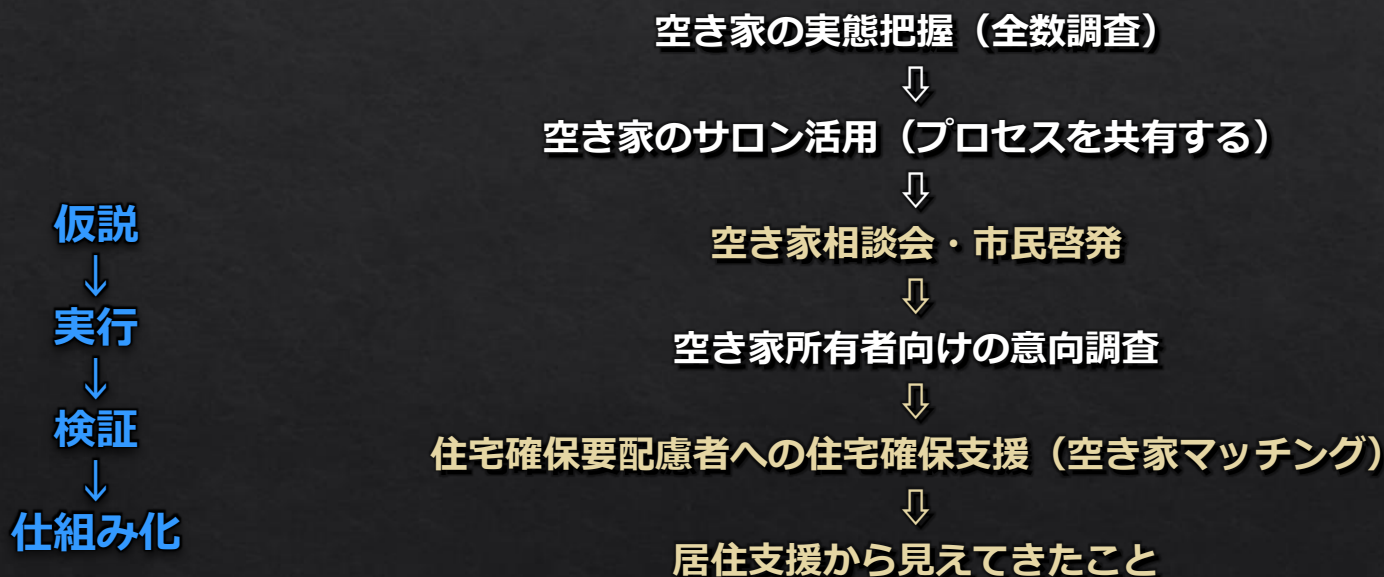
課題：補助金による運営。運営継続性。

- 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・・・！

居住支援協議会の具体の取り組み（空き家対策と居住支援）



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

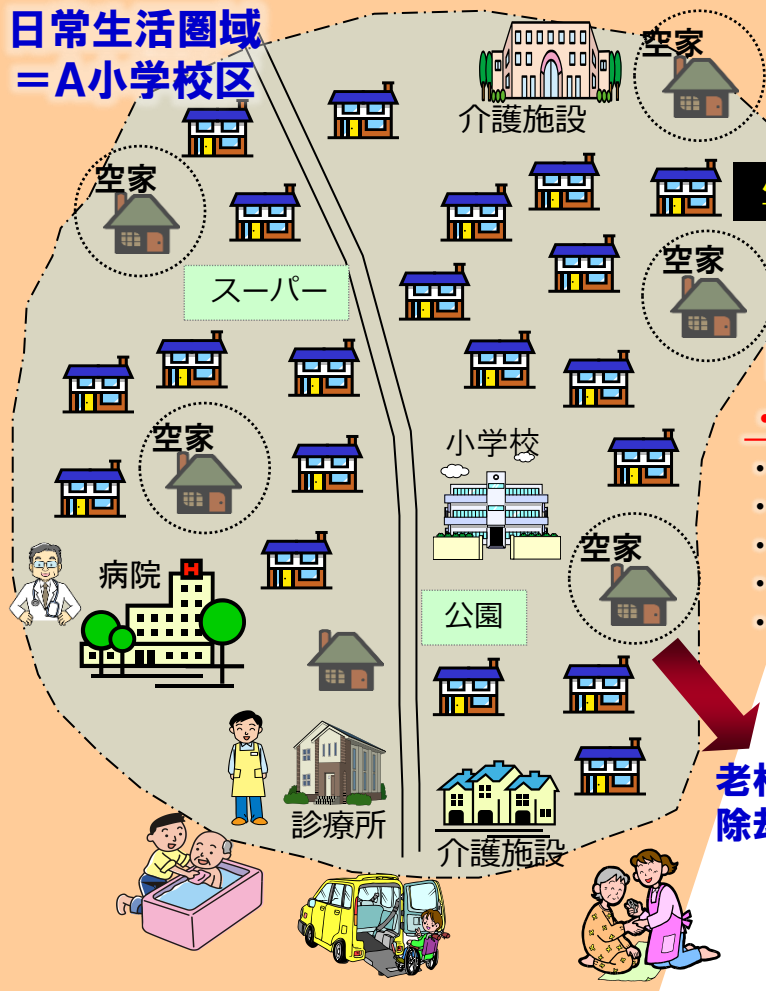
(活用可能物件の分類)

Step02_ 空き家活用における

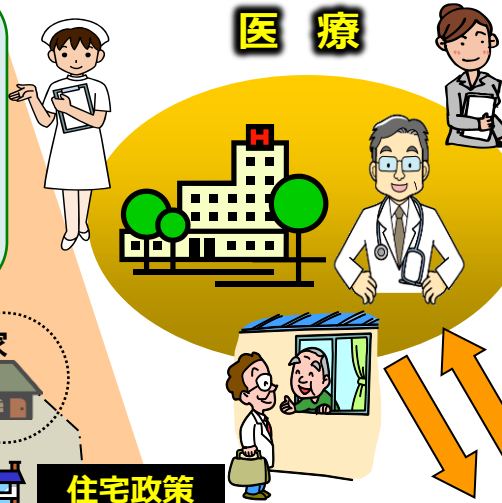
所有者の意識調査 (税情報突合)

Step03_ 空き家再生と医療・福祉の連携

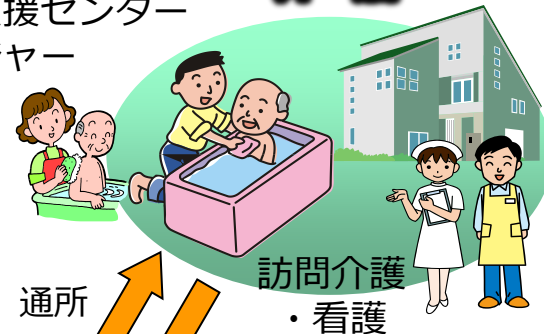
日常生活圏域
= A小学校区



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



老人クラブ・自治会・介護予防・生活支援 等

生活支援・介護予防

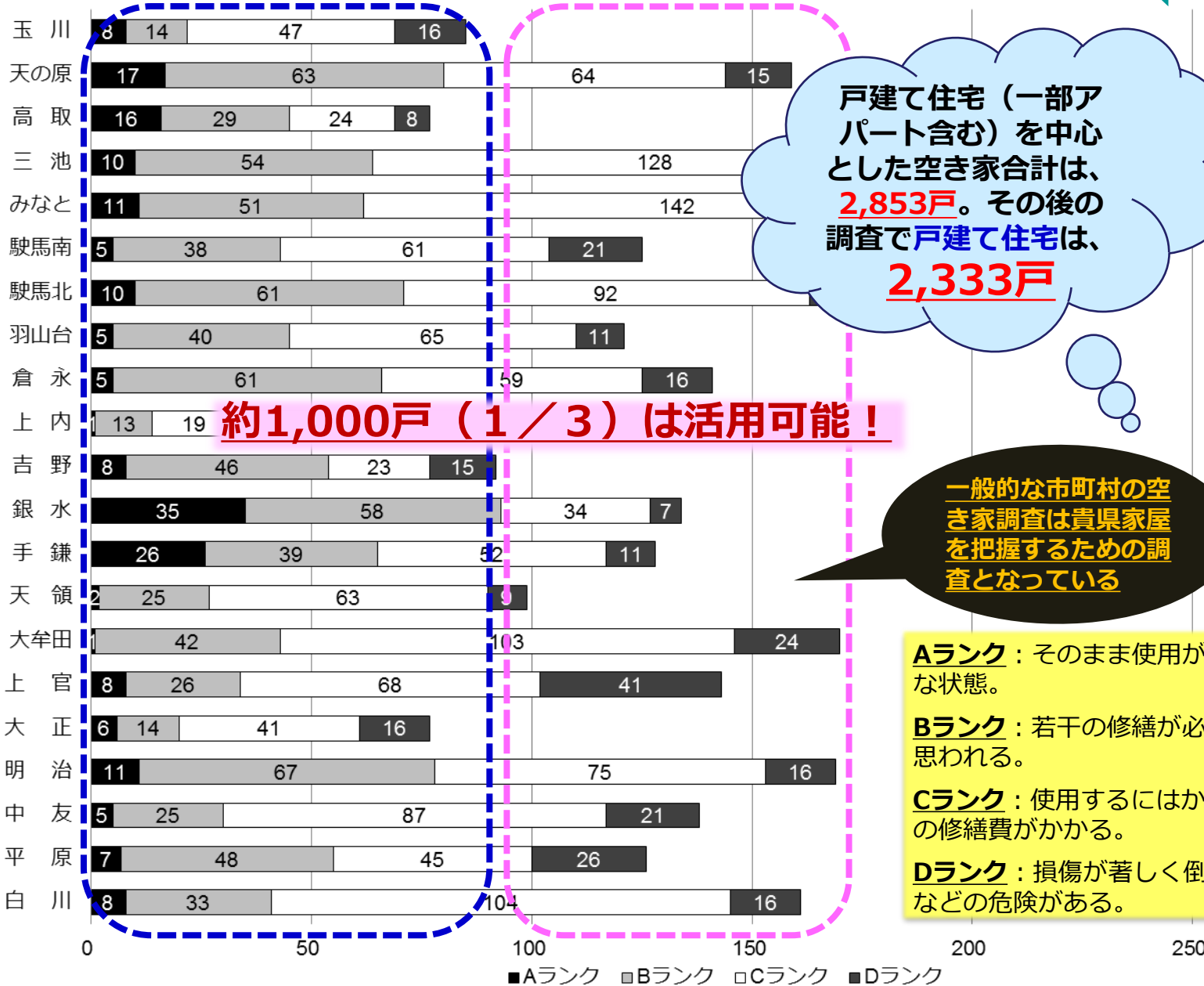


校区別・老朽度別空き家戸数

(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



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回忌までそのまま！
- ✓相続でもめている
- ✓資産として保有（管理）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
- ✓7回忌までそのまま！
- ✓身体が元気なうちは管理しよう！
- ✓無関心、相続放棄
- ✓そのうち何とかなるさ…。



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
- ✓外壁にツタが生え、床が抜けた！
- ✓高齢で管理するのが大変になった！
- ✓そろそろ売ろうかな！
- ✓市役所に相談してみようかな…？



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

- ✓市役所から通知がきた
- ✓近所に迷惑をかけている
- ✓不法投棄や犬猫糞処、雑草繁茂
- ✓売りたい → 売れない
- ✓解体したい → 年金生活でお金がない

行政代執行



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) 88-9616 (担当：加倉、三浦)

大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）

（事務局：大牟田ライフサポートセンター）

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4年間とR04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）

令和04年度…228件（入居相談 85件、建物相談 76件、その他 67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。

居住支援協議会&居住支援法人では、こんなことをやっています。

日常の相談業務から月1回の定例会での承認案件協議

居住支援に求められる必要な要素は、1人で頑張るだけでなく、多くの関係機関の職員と時間と空間を共有することから始まる

住宅確保の相談から生活支援までの流れ

住まいの
確保支援

住まい方
の支援

住宅施策

福祉施策

大牟田市居住支援協議会の関わり

大牟田ライフサポートセンターの関わり

住宅政策＝社会保障

空き家物件の確保

入居支援

生活支援

住宅確保に困っている方
(＝住宅確保要配慮者)

WHY?

- 生活困窮世帯
- 高齢者
- 障がい者
- 外国人
- 被災者
- 未成年
- ひとり親世帯

所有者 不動産事業者

情報提供 依頼

物件紹介

内見同行 支援内容による

所有者と入居希望者
をマッチング

連帯保証人の設定

入居相談

相談時は原則として支援
料はかかりません。

安定した生活基盤を
つくるための支援

各種審査手続き

成約

引越し

生活(支)費
作成

生活(支)費
計画書
シート)を
ます

見守り支援・安否確認・各種生活相談
身元(入院・入所)保証、身元引受人など

死亡

親族がいる
(支援可)

親族がいる
(支援不可)

身寄りなし

?

空き家所有者 (売りたい! 貸したい!)

無料の空き家相談会
を実施しています。

提携している不動産
業者を紹介します。

市空き家対策

「売りたい」けど、
売れない・・・
※貸してもいいよ!

入居相談から成約までの
大まかな流れです!

相談

保証人の相談
(支援者と同伴)

保証会社の審査

審査が通らなければ、
所有者または管理物
件を持つ不動産会社
と直接交渉支援。

保証人の相談

保証会社の審査

保証人の相談

保証会社の審査

保証人の相談

保証会社の審査

人生の終わり方は、私らしく自分の意志で決めたい!

「自分が死亡した後のことが心配」という方のために!

私には身寄りがないので、今後の生活のことが不安!

死後事務委任

サービス導入に向け調整中!

※死後事務委任とは?
直葬(通夜・告別式を行わず、24時間ご遺体を安置後火葬すること)～納骨、家財処分、役所の手続きなど)を、生前に委任契約を結び、死亡後、様々な死後事務を行う事業です。

そのためには、
生前に、当法人と死後事務の委任契約を結び、利用料(保険会社)を支払っていただくこととなります。亡くなった後、当法人が本人の希望に沿った内容で死後事務を行います。

にゅうきょし えんじぎょう
入居支援事業

- 住居の確保が困難な方々の入居を支援するために、当法人の専門家が関係機関と協力して、ご本人様への直接的な支援やネットワークを形成し、必要に応じて保証人になるなどの方法により、住居の確保を行います。
- 支援対象者の亡くなった後の遺品整理や、住居の片づけ、必要に応じて、専門家につなぐなど、死後事務の相談も行います。

みもとほしょうじぎょう
身元保証事業

- 当法人の身元保証は、主に障がい者や高齢者の方で、身寄りがない等の理由により、入院や入所する際の保証人がいない場合、その保証人を請け負うものです。
- 但し、下記については原則として行いません。
 - ① 身柄の引き取り
 - ② 手術などの医療行為についての同意
 - ③ 退去時の残置財産の引き取りや退去手続き

けいはつじぎょう
啓発事業

- 当法人に所属する専門家が、生活に必要な法律や制度などを伝える講座を開催します。

せいかつそうだし えんじぎょう
生活相談支援事業

- 日常生活内での困り事を総合的に受け付け、専門家と協議し、解決が図れるように支援します。

～大牟田ライフサポートセンターの4つの事業～



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おうこととなる。
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。	
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。	
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。	



【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)

居住支援法人大牟田ライフサポートセンターで運営している空き家を活用したシェルター（3戸）

	A（ライフサポートセンター所有）	B（サブリース）	C（サブリース）
所在地	大牟田市〇〇〇町●丁目	大牟田市〇〇〇町●丁目	大牟田市〇〇〇町●丁目
家賃	利用料：32,000円／月（1,052円／日） ※但し、生活状況により減免有	利用料：32,000円／月（1,052円／日） ※但し、生活状況により減免有	利用料：32,000円／月（1,052円／日） ※但し、生活状況により減免有
年間経費	約100,000円／年（固定資産税、水光熱費等）	約160,000円／年（固定資産税、水光熱費等）	約120,000円／年（固定資産税、水光熱費等）
外観写真	 <p>(平均稼働率／74.4%)</p>	 <p>(平均稼働率／84.4%)</p>	 <p>(平均稼働率／56.1%)</p>
利用者	<p>Tさん：母子家庭 ※DV被害者 ※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 ＜利用期間＞（5日滞在）</p> <p>Fさん：単身高齢者、生活保護受給 ※借家の屋根が崩壊、ペット飼育あり ➡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 ＜利用期間＞（3か月滞在）</p> <p>Sさん：30歳代単身男性 ※退職に伴い会社から退去。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。 ➡当面の生活をみるため、シェルター利用。 ＜利用期間＞（8か月滞在）</p>	<p>Aさん：派遣労働世帯（5人家族） ※車上生活により、緊急避難先として利用。 ➡熊本市の児童相談所と情報共有 ＜利用期間＞（10日滞在）</p> <p>Mさん：夫婦+幼児2人 ※職場解雇により、社宅を強制退去 ＜利用期間＞（2週間滞在）</p> <p>Nさん：50歳代単身男性 ※ホームレス ※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。 ➡生活保護申請。当法人が連帯保証人となり民間賃貸住宅契約。シェルター退去後、就職し、生活保護脱出予定。 ＜利用期間＞（2か月滞在）</p> <p>Tさん：出所者 ※交通刑務所から更生保護施設退所後、ホームレス。 ➡生活保護申請へ ＜利用期間＞（7か月滞在）</p>	<p>社会福祉法人：法人職員（介護職） ※コロナ感染者対応のため緊急避難的に活用 ＜利用期間＞（3週間滞在）</p> <p>Iさん：単身女性 ※大雨による災害 ＜利用期間＞（2か月滞在）</p>

ひとりの「人」の保証から、「社会全体で支える仕組み」へ

【なぜ、連帯保証人が必要なのか？】

誰がやるの？ → 「仕組み」は、行政（居住支援協議会）
「プレイヤー」は、居住支援法人などの民間事業者

3つのリスク

- ①家賃滞納
- ②孤独死
- ③残置家財

リスク回避の方法

- ①家賃滞納・・・家賃債務保証会社や代理納付の活用、相談支援など
- ②孤独死・・・見守り・声かけの仕組みをつくる
- ③残置家財・・・保険会社や居住支援法人等による民間サービスを利用

入居までの住宅確保支援は、
(住宅確保+連帯保証)

入居後の生活支援は、
(見守り+生活相談)

リスクを分担する = 支援者をつくる (行動連携)

連帯保証人

多死社会を迎えるなか、
孤独死はある。だが、3
日以内に発見しよう！

居住支援法人

週1回のデイサービス
とホームヘルパー利用

月1回の声かけ

介護事業者

民生委員

月1回の連絡あり

地域包括支援セ
ンター (CM)

月1回の声かけ

地域の
おばちゃん

例) 単身高齢者 (身寄りなし)、要支援1、糖尿病

支援者が一人だと、3日に1度の連絡が必要
※3日以内に発見するのは大変！

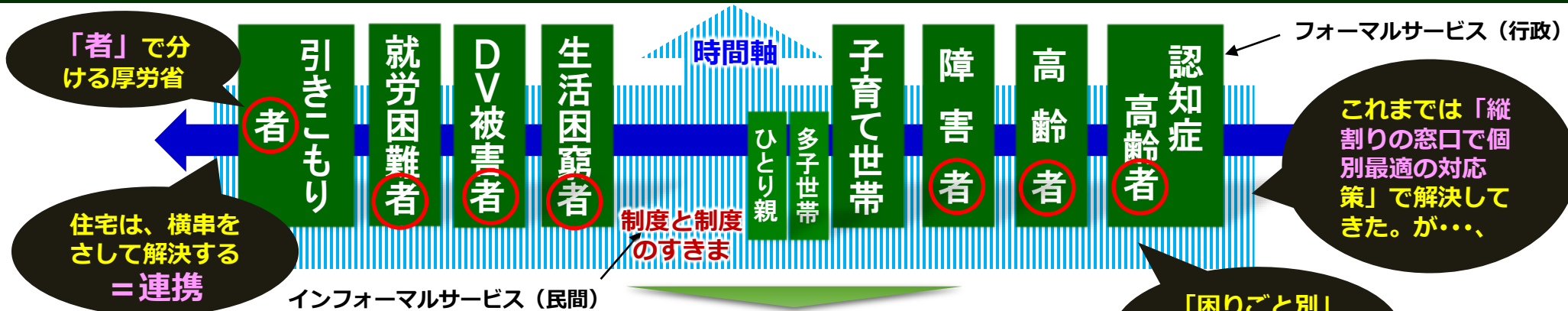
例) 単身高齢者 (身寄りなし)、要支援1、糖尿病

支援者が複数いると、
3日以内に発見が可能となる

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 **



- 障害のある子どもとその親（高齢化等で介護）を必要とする世帯
- 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
- 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？



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）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、支援する側の関係者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、障がい者相談支援事業所など

☆ 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

宮崎県日向市における居住支援協議会設立までの経緯

日向市居住支援伴走支援の事例から・・・。

居住支援に求められる必要な要素は、1人で頑張るだけでなく、多くの関係機関の職員と時間と空間を共有することから始まる

チームで話し合うことで、居住支援への気づき

<日向市>

市内

検討チーム

※令和3年度の住宅マスタープラン改定を機に、「住まい」の課題を検討するために、市内の多部局連携による2つの政策検討チームを立ち上げた。

①地域共生×住宅ストック【福祉×住宅】 ②地域防災×建築マネジメント【防災×建築】

【こんな意見が…】

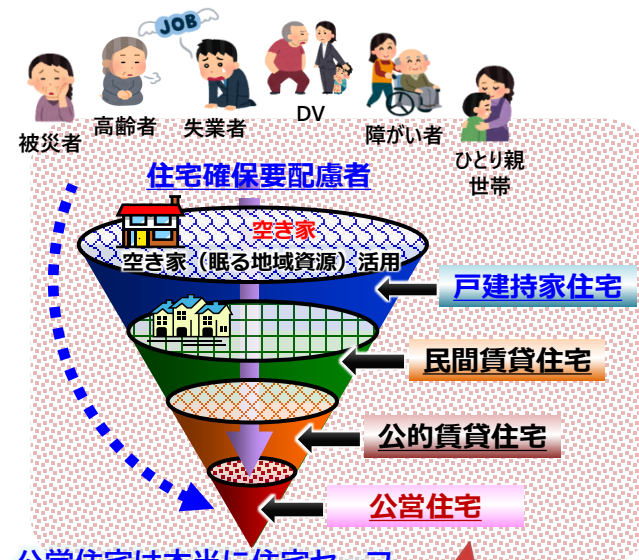
- 原則公募抽選である市営住宅だけでは、**真に困窮している人が漏れてしまっている現状**。
- 福祉の現場での住宅確保は難しく、調整等に時間もかかる。
- 子供や高齢者の虐待案件では、世帯分離をしたくても、行き先が無い。
- 地域の空き家が増え、地域コミュニティの希薄化が心配される。
- その他、もろもろ。

※住宅セーフティネットとしての役割を再認識

箱モノ（施設）管理から、地域やそこに住む人の

（暮らし）を考える住宅施策への転換が必要であると気づいた。

➡では、どうする…？



公営住宅は本当に住宅セーフティネットになっているか？

住宅セーフティネットである公営住宅施策の限界！

誰も取りこぼさない最後の受け皿か！

居住支援

<日向市> 居住支援の必要性を考える！どのように共有していったのか…。

※居住支援協議会設立までを4段階に区分し、令和3年度中にフェーズ③まで進めることとした。

令和3年度

令和4年度

フェーズ①

- セミナー（勉強会）による意識合わせ
- 居住支援に関する基礎的知識を学ぶ
- 設立までの進め方の確認

フェーズ②

- 庁内職員を対象とした居住支援施策の必要性を確認・共有
- 居住支援ニーズの有無について見える化（関係団体からヒアリング）
- 居住支援を必要としている関係団体の洗い出し

フェーズ③

- 関係団体との「つながり」づくり
- 居住支援法人について先進事例に学ぶ
- 外部関係団体（福祉、不動産、法律など）と連携体制を構築
- 庁内外において居住支援の必要性について最終確認

フェーズ④

- 具体の事例検討、ワークショップによる相談体制のあり方検討
- 協議会の体制構築（事務局体制のあり方の検討）

■ 日向市居住支援セミナーの開催（第1回） R03.08

「地域共生×住宅ストック政策検討チーム」をはじめ、庁内職員を対象に、居住支援に関する基本的知識を習得することを目的に開催。担当から課長まで幅広く、36名の職員が参加してくれました。

(1) 【情報提供】「新たな住宅セーフティネット制度について」

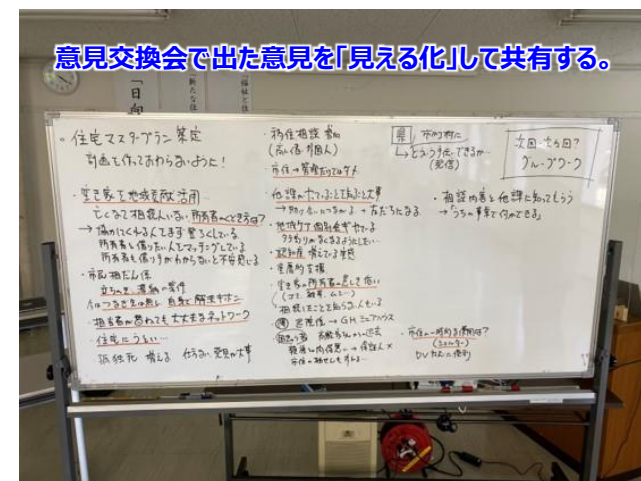
国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 田代洋介

(2) 【講演】「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福祉・住宅部局における居住支援の必要性を考える～

大牟田市居住支援協議会 事務局長 牧嶋誠吾

(3) 【車座意見交換会】 進行：牧嶋誠吾



【関係団体へのヒアリング】

「日向市社会福祉協議会」と「延岡日向宅建協同組合」から、住まいに関する困りごとについてヒアリングを行った。

【こんな声が・・・】

- 夫婦で仕事をしていましたがコロナで減収になり、住宅ローンや家賃が払えなくなったという相談が増えている。中には退去せざるを得なくなり、車中生活をしているケースもある。
- 保証人が必要な不動産事業者は多く、そこがネックで契約が進まないことが多い。自分たちのネットワークで不動産事業者にお願いすることはあるが、毎月家賃をちゃんと払ってくれる人であるか、責任を持ってないと思う入居希望者もいるので、入居希望者と不動産事業者の双方で契約をしてもらっており、こちらの逃げ道を持ちながらの支援になってしまっている。
- 民間アパートの空き室は15～20%程度だろう。アパートを探す人が少ないにもかかわらず新しい住宅が建っている。そのため、古いアパートの空き室化が進んでいる。しかし、高齢者などの住宅確保要配慮者についてはトラブルや孤独死の懸念から、家主が入居を敬遠することもある。



■日向市居住支援セミナーの開催（第2回） R03.10

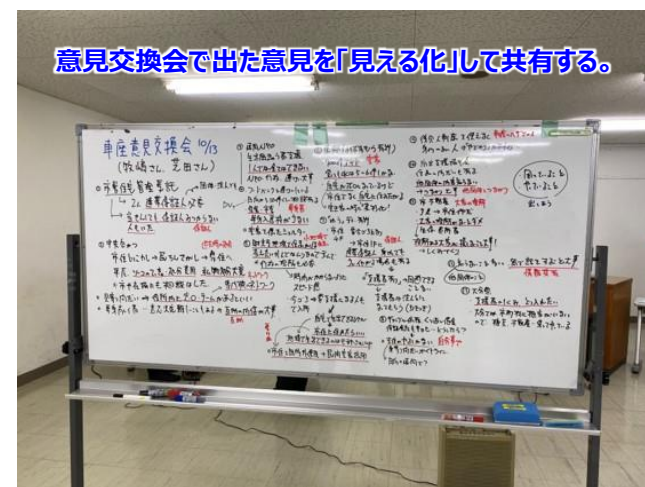
関係団体へのヒアリングを行い、居住支援ニーズを確認できたことで、前倒しで民間関係団体へも参加を呼び掛けた。また電話や文書だけでなく、**実際に足を運び**、直接参加をお願いした。

※行政だけでなく、市内の福祉関係者や不動産関係者など、39名に参加していただいた。

(1) 【講演】「新たな住宅セーフティネットにおける居住支援法人の役割と支援の具体例」

NPO法人 やどかりサポート鹿児島 理事長 芝田 淳 様

(2) 【車座意見交換会】 進行：牧嶋誠吾



■ 日向市居住支援セミナーの開催（第3回） R03.012

福祉関係者、不動産関係者、行政など多業種の皆さんで事例（寸劇）を用いて課題の洗い出しと解決方法についてのワークショップを行った。行政より民間の参加者の方が多くなり、34名の参加。

(1) 【講演】

テーマ①：「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福祉・住宅部局における居住支援の必要性を考える～

テーマ②：「公営住宅建て替え時における福祉施設の導入プロセスとコミュニティ形成の取り組みについて」

大牟田市居住支援協議会 事務局長 牧嶋誠吾 様

(2) 【官民協働による福祉と住宅のワークショップ】

①寸劇（役者は居住支援に関係する地元職員）による居住支援の事例検討



< R 4 年度 >

■日向市居住支援協議会設立準備会の設置

(目的)

日向市居住支援協議会設立準備会は、住宅確保要配慮者等の住まいの確保や、空き家を有効活用する取組などを検討し、住まいと人をつなぎ、誰もが安心して住み続けられる暮らしづくりに取り組む日向市居住支援協議会を設立することを目的とします。

(内容)

日向市居住支援協議会の設立に向け、福祉関係団体、不動産関係団体、法律関係団体等及び行政（福祉部局・住宅部局）による設立準備会を設置し、居住支援の具体的な内容や構成団体の役割の検討と支援に取り組みます。

日向市住宅マスタープラン「ひゅうが暮らし計画」を策定（R3末）

重点戦略として「福祉と住まいをつなぐ暮らしづくり」を掲げ、「日向市居住支援協議会」の設立を最重要施策として打ち出した。

令和3年度の住宅マスタープランの改定作業において、**居住支援に関わる関係団体との「つながり」づくり**が順調に進んだことが後押しとなり、設立準備会の設置に踏み切りました。

令和4年度から**住宅市場整備推進等事業費補助金を申請**させていただき、**設立準備会のスタッフを迎える**ことができました！



関係団体からご紹介いただき、共に居住支援の推進に取り組むことになった「岡村真希」さんです。

今日の勉強会のまとめ

- 住まい以外の相談でも断らない。～住まい確保の相談が主訴ではないケースもある。
- アセスメントはとても大切。～寄り添うけど、寄り添いすぎない。客観的に！多角的に！聴き取る。
- 自治体職員は庶民（市民）の暮らしを見る。～現場を見ている人ほど、居住支援のニーズは把握している。
- 制度と制度のすき間を埋めるのは、中間支援組織や民間事業者。～役所のサービスだけでは支えられない。
- 居住支援は行政だけでやるのではない。～役所と民間との協働による行政サービスである。

これからの自治体職員に必要な4つのスキル

・住民と対話するチカラ

- 住民と同じ目線に立ち、パートナーシップを意識できる人。
- ちっぽけな自分のプライドを捨てられる人。
- 決められた事務処理や文書解釈ではなく、マニュアルのない仕事に対応できる人。
- 住民ニーズを把握し、各種コーディネートのために役所の外（現場）に出て、住民と同じ目線で話ができる人。

「不易流行」とは

永遠に変化しない本質的なもの（不易）を失くさない中にも、新しく変化をしていくもの（流行）も取り入れていくこと。（意味解説ノートより）

・モノゴトの本質を見抜くチカラ

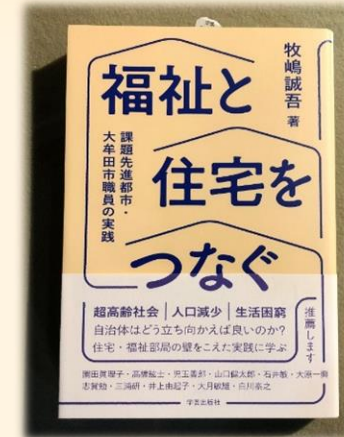
- 住民にとって真に必要なサービスは何か・・・？ たくさんの情報を見極めるチカラを持っている人。
- 5年後、10年後のまちの未来を考えて仕事ができる人。⇒現状分析や目の前の業務を処理するのは得意。
- 常にアンテナを高く張って仕事をしている人。
- 「何をやるのか、何ができるか！」ではなく、「何がしたいのか。」そして、それを「実行できるかどうか！」「実行するために知恵を出す！」ことのできる人。

・つなぐチカラ

- 横につなげるネットワークを構築するチカラ（コミュニケーション力）を持っている人。
- 地域包括ケアシステムの構築は、福祉分野に限らず、地域の様々な主体と連携できる人。
- 庁内（組織内）外においてお互いのことを知り、知ろうと努力している人。

・改善するチカラ

- 今日みたいな研修会は、単なるきっかけづくりであることに気づいている人。
- 役所の前例・慣例に疑問を持つ。市民感覚というモノサシをもって、自分の考えが正しいか常に意識できる人。
- 役所（組織）の仕事の仕方が変わりつつあることに気づき、問題意識を持っている人。
- これからの地域づくりは、これまでの「お役所仕事」では通用しないと感じている人。
- 護送船団方式の行政手法は古いことに気づき、わが町の住民のために新しいことにチャレンジできる人。



おわり

一人の百歩より、100人の一歩！