

# 住宅行政と福祉行政の連携に関する研修会

◆2018.10.23 (火) 広島県立美術館 講堂

部屋の片付け  
かたがわから  
なくなった・・・



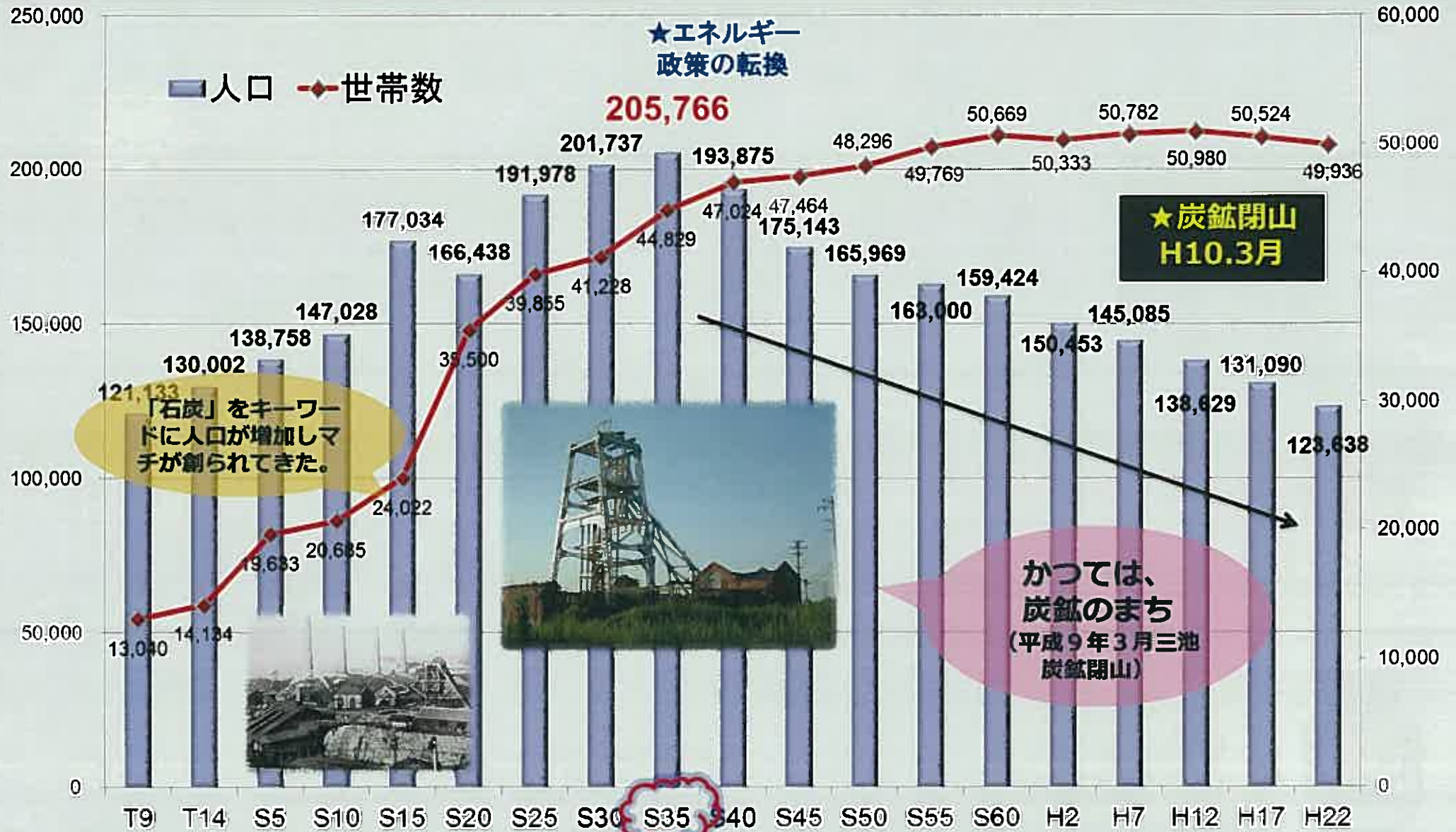
## 大牟田市が進めてきた福祉・住宅の連携による居住支援施策のプロセスと実践

～居住支援協議会の取り組みから居住支援の必要性とあり方について考える～



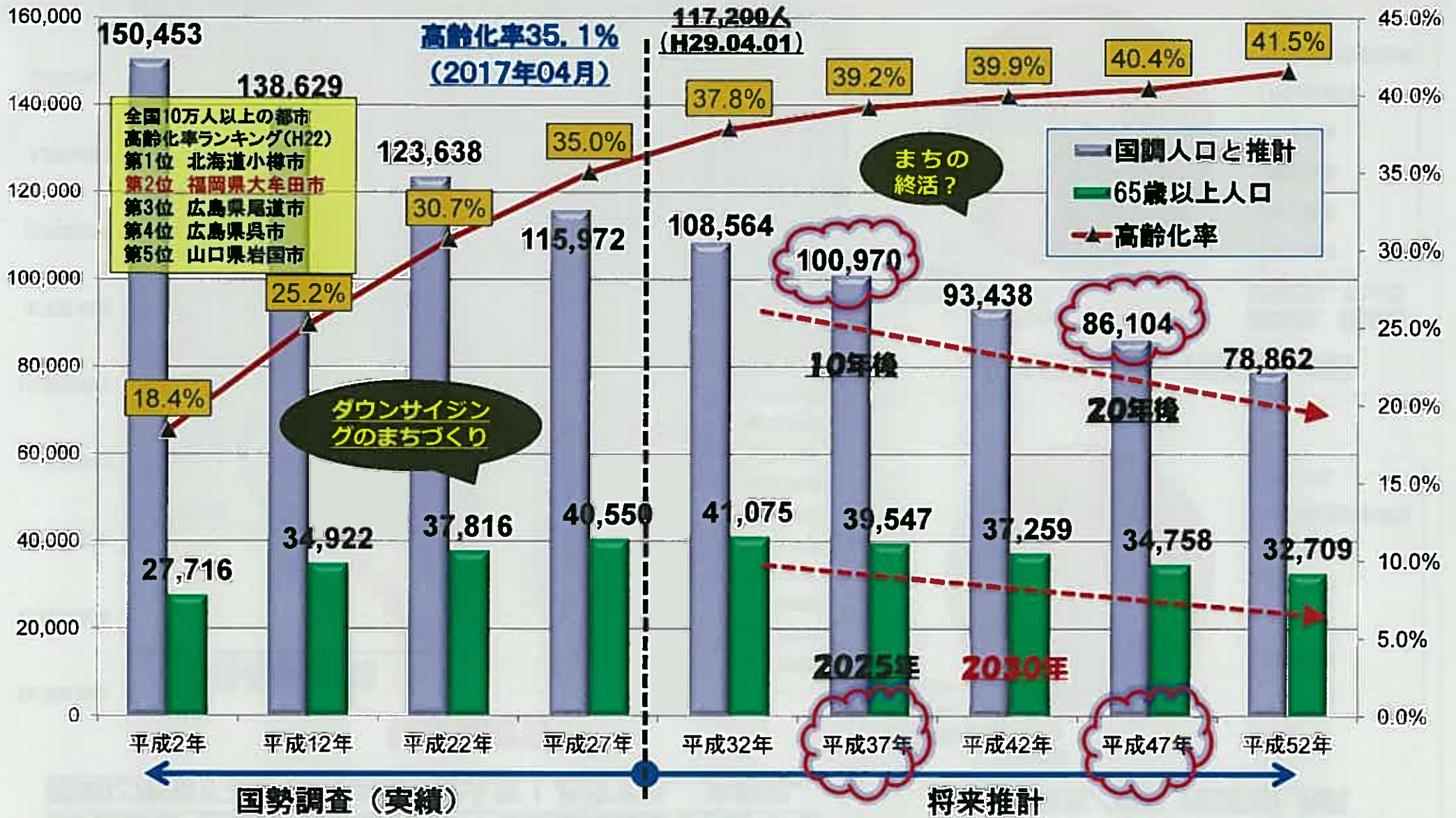
大家さんが  
地域包括へ  
通報。

# 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）

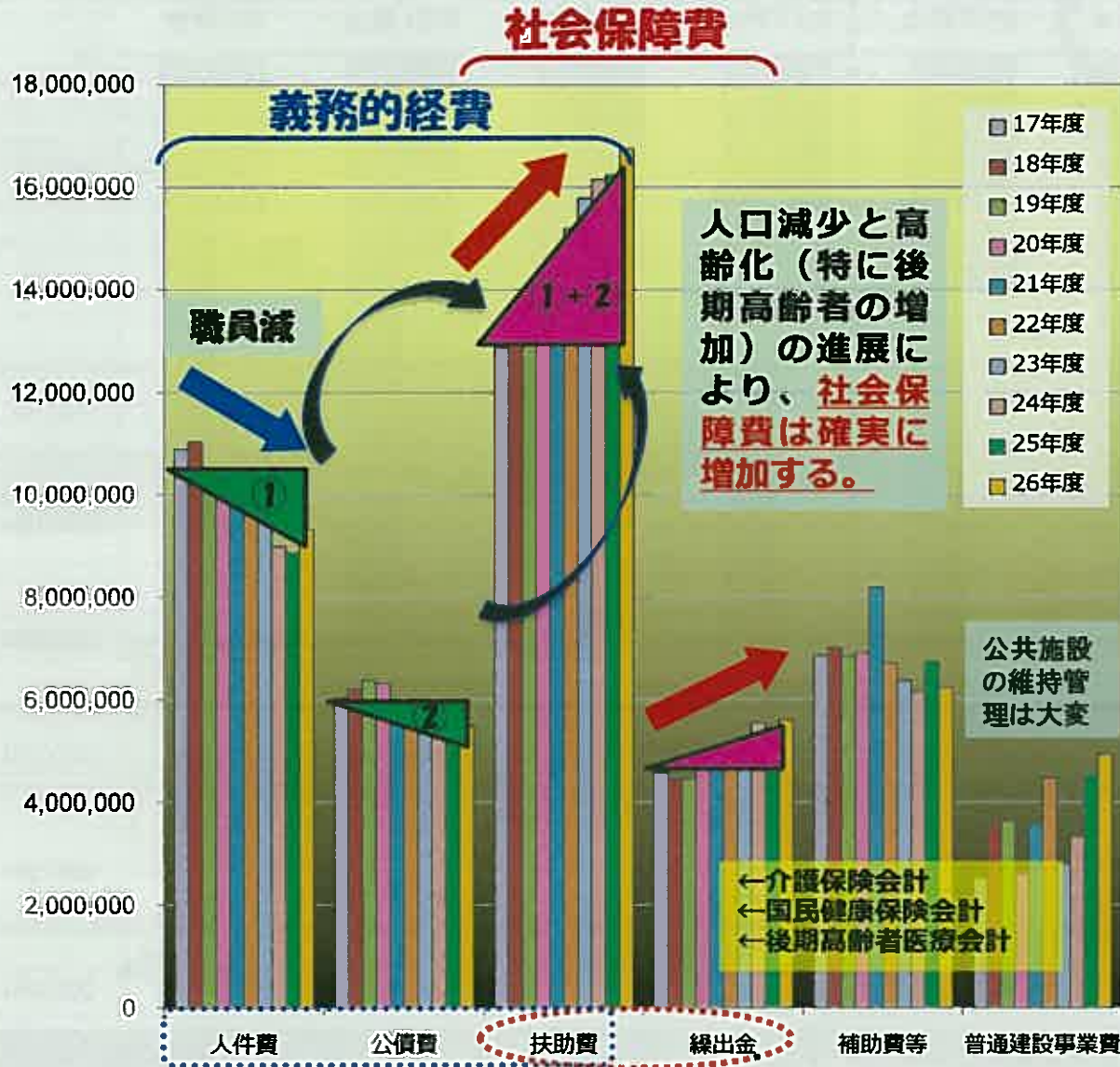


高齢者数は平成32年をピークに減少に転じるものの、人口全体が減少していくため、「率(割合)」としては増加(微増)していく。

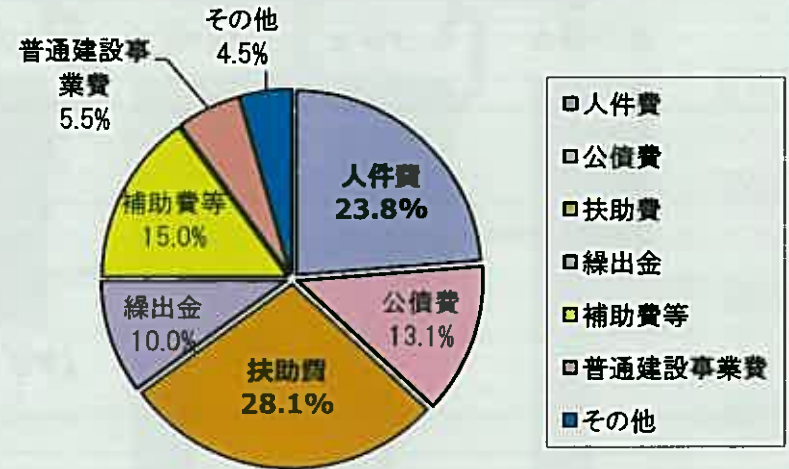
※平成27年度以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値による。

# 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

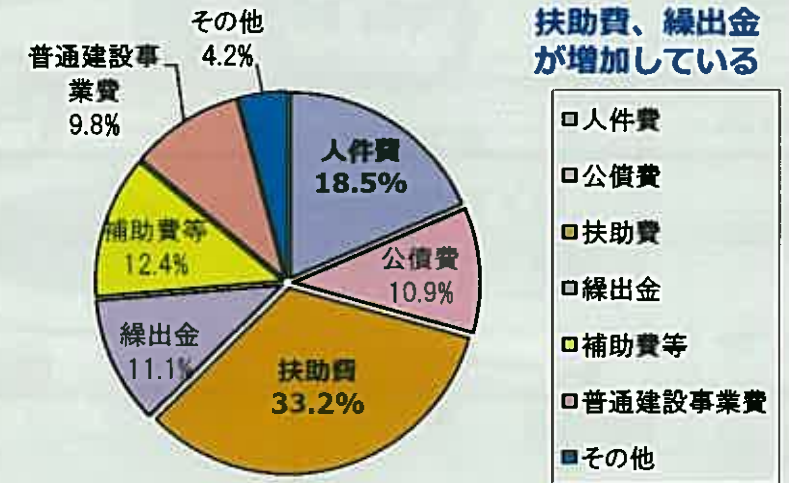
※人口減少と増加する高齢化率＝社会保障費はこれからも確実に増加する。自治体経営は大変！どうする、大牟田。



H17年度／歳出（性質別）内訳



H26年度／歳出（性質別）内訳



※扶助費増の原因：生活保護費増、障がい者施策の拡充、保育費増など

## 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具体の取り組み)

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。**

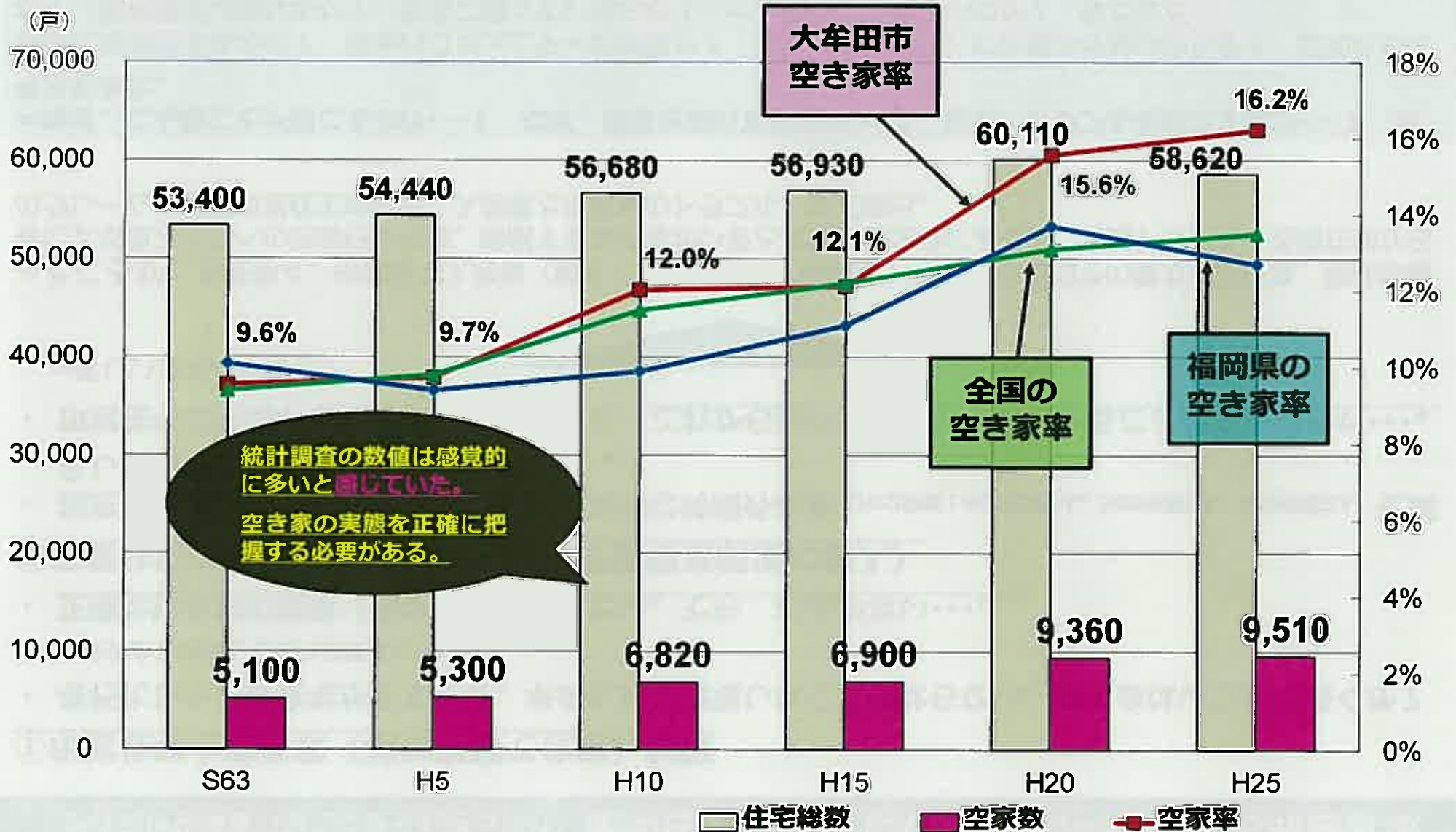
### 疑問

- 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多機能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…？
- 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…？

# 大牟田市の住宅数と空き家数

住宅数、空き家数ともに増加が続いており、平成25年の空き家数は9,510戸で空き家率は**16.2%**

※福岡県は12.7% (32万5千戸)、**全国は13.5%** (820万戸)。(住宅・土地統計調査による)



## (居住支援協議会の設立に至ったきっかけ) 建築住宅課長として着任時 (平成23年4月) の問題意識

### 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？  
⇒交付金を申請しても内示額は6~7割。
- ・ 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 (H22実績: 600時間2人、500時間1人、400時間2人) を減らし、効率的な管理運営ができれば…。
- ・ 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…。  
⇒新しい公共の必要性。

※ ところが、着任早々、市営住宅入居者 (单身・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。

職員に原因があるのか? 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。 ⇒福祉部局と問題を共有しよう!



# (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

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①

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

# 居住支援協議会の設置に向けて

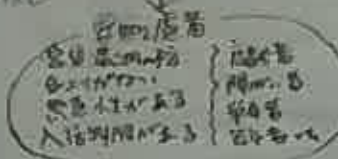
## 1. 目的

高齢者の居住環境  
の改善と生活の  
安定を図る

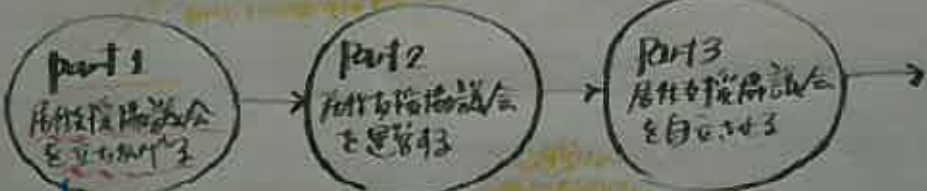
社会的責任  
の果たし

## 2. 居住支援協議会が果たす役割

- ① 高齢者の生活環境の改善
- ② 高齢者の生活環境の調査・研究
- ③ 高齢者の生活環境の協議・実施
- ④ 地域の実情に合わせた対応
- ⑤ 多様な関係者との連携・協力
- ⑥ 行政との連携・連携



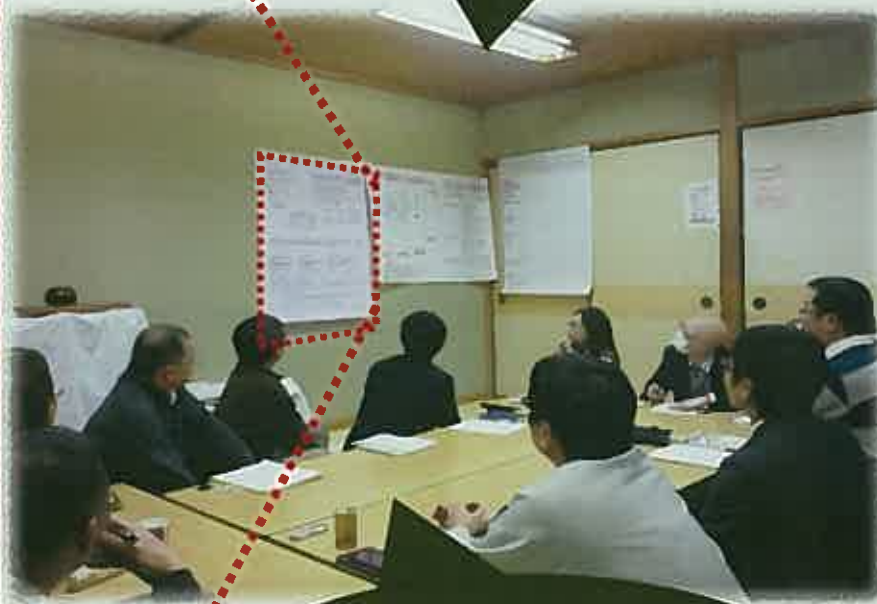
## 2. 大卒の居住支援協議会設立のステップ



Part 1: 居住支援協議会を立ち上げる

- ・目的・使命・目標を定める
- ・協議会のメンバーを決定する
- ・協議会の活動内容を決める
- ・協議会の活動場所を決める
- ・協議会の活動時間を決める
- ・協議会の活動費を決める
- ・協議会の活動報告を決める

居住支援協議会を設立する前にやったこと。  
設立プロセスをみんなで共有する。



問題意識を共有するために、このようなワークショップを1クール3回×2回

平成25 (2013) 年2月頃? 高齢者・障がい者の住まいのあり方ワークショップ②

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。

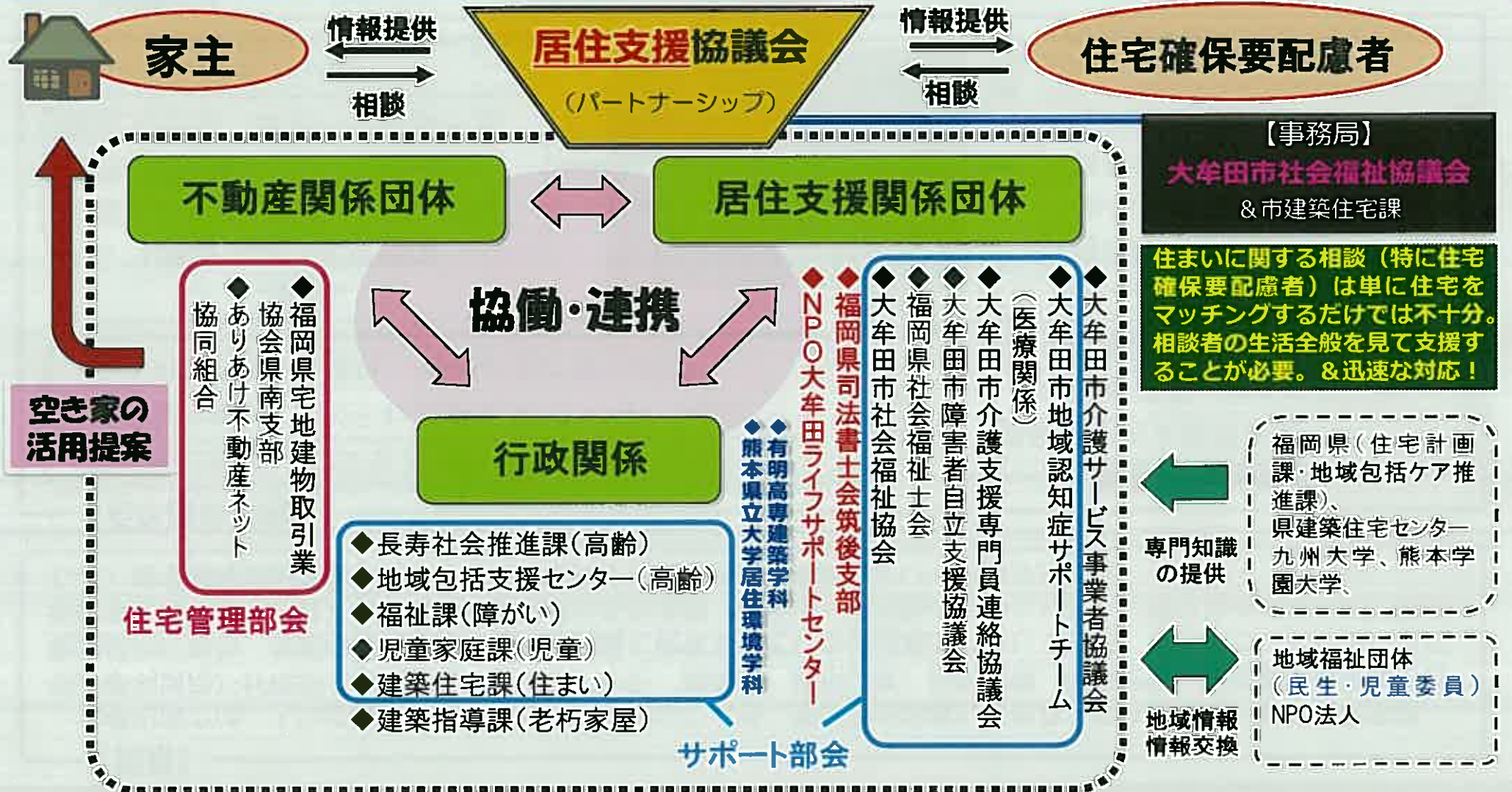
## 【対応策】

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、コンサル任せとなり、計画策定プロセス（庁内会議）が形骸化しているところもある。計画の金太郎アメ化？

# (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27年3月時点で全国66協議会が設立) ※人口10万人程度の地方都市では初!

# 大牟田市居住支援協議会の特徴

## ★空き家を活用（流通していない空き家に着目）

単なる空き家  
バンクにした  
くなかった。

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（敷金・礼金なし）

課題：所有者の理解。

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。

## ★事務局を市社協が担っている

課題：補助金による運営。運営継続性。



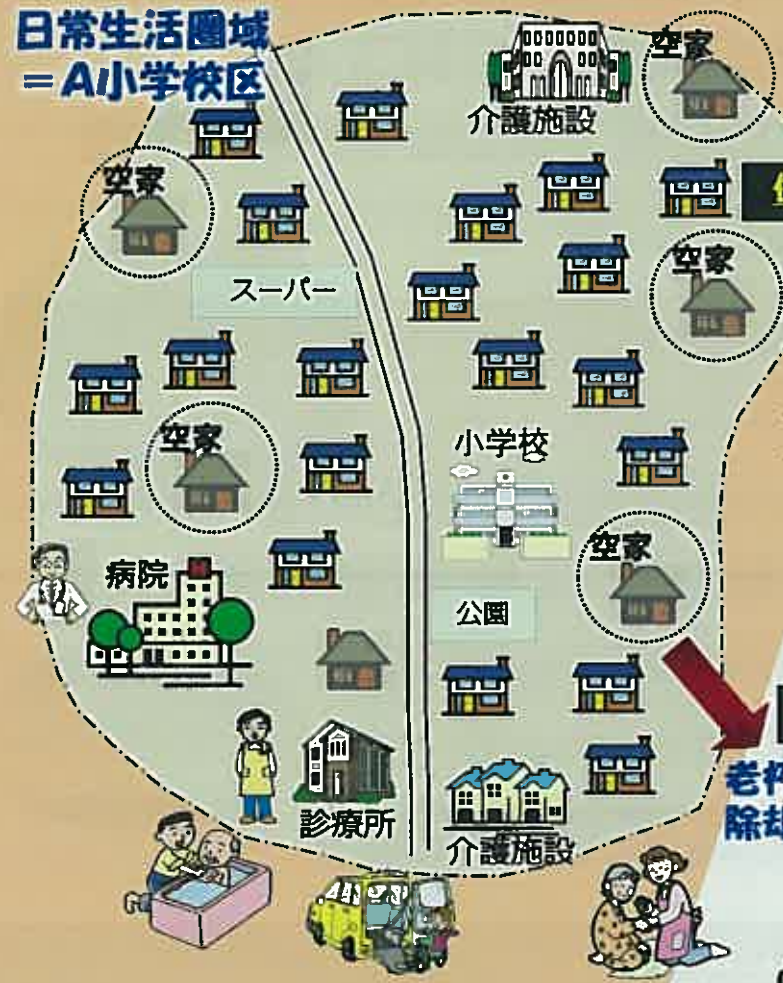
- 様々な相談を包括的に受けることができる。居住支援 = 生活支援
- 市民ニーズに対して迅速な対応ができる。フットワークが軽い（予算措置面）
- 相談内容（金銭管理ができない等）によっては、市社協のサービス（生活福祉資金貸付制度・日常生活自立支援事業・成年後見など）につなぐことができる
- 入居後の生活相談などのフォローも、社協だからこそできる
- （空き家を活用した）地域福祉を展開するためのサロンは、社協の十八番

※ 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！」という福祉部局の職員もいる・・・！福祉＝暮らし

# 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  
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



医療



- ・在宅医療連携拠点
- ・地域包括支援センター
- ・ケアマネジャー

介護



在宅医療  
・訪問看護

通所

訪問介護  
・看護

小規模多機能サービス

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
- ・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



アウトカム

空き家活用  
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

# 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

【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

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

空き家調査



空き家実態調査 記入例

校区名  学区  地区番号  空き家番号

調査員氏名

1 建て方	<input checked="" type="radio"/> 戸建て <input type="radio"/> 集合住宅 <input type="radio"/> 空き家調査対象外 <input type="radio"/> 戸建て別荘住宅 <input type="radio"/> 共同住宅 <input type="radio"/> 併せて <input type="radio"/> 集合住宅・別荘等
2 構造	<input checked="" type="radio"/> 木造 <input type="radio"/> 非木造（鉄骨コンクリート造、鉄骨造、コンクリート造）
3 階数	<input checked="" type="radio"/> 1階建て <input type="radio"/> 2階建て <input type="radio"/> 3階建て <input type="radio"/> 4階以上
4 敷地内駐車場	<input type="radio"/> 駐車あり <input type="radio"/> 駐車スペースあり <input type="radio"/> 駐車スペースなし
5 道路の状況	<input checked="" type="radio"/> 出入り可能 <input type="radio"/> 出入り不可 <input type="radio"/> 不明 【車の出入り不可の場合】 ① 道路の幅員が狭い <input type="checkbox"/> ② 道路の幅員が狭く車が進入できない <input type="checkbox"/> ③ 道路に敷設しているが、車の出入り不可 <input type="checkbox"/>
6 主建物以外に敷地内にあるもの	<input type="radio"/> なし <input type="radio"/> 車庫 <input type="radio"/> 倉庫 <input type="radio"/> 畑 <input type="radio"/> 池 <input type="radio"/> その他 <input type="radio"/> わからない
7 建物の損傷状況	Aランク <input type="checkbox"/> そのまま使用可能な状態 Bランク <input type="checkbox"/> 若干の修繕が必要と思われる Cランク <input type="checkbox"/> 利用するにはかなり修繕が必要 Dランク <input type="checkbox"/> 損傷が著しく築城などの危険がある

※以下は、わかる範囲で記入ください。

8 空き家となった理由	<input type="checkbox"/> 地震・避難等による移転 <input type="checkbox"/> 他所に住宅を新築・購入 <input type="checkbox"/> 他所の借家や親戚宅に移転 <input checked="" type="radio"/> 死 <input type="radio"/> 老人ホームなどの施設へ入所 <input type="radio"/> 不明 <input type="radio"/> その他 <input type="radio"/> わからない	本町一帯と答えた方の現在の住所 <input checked="" type="checkbox"/> 市内の ( ) 町 <input type="checkbox"/> 市外の ( ) 市 <input type="checkbox"/> ( ) 市・町 <input type="checkbox"/> わからない
9 現在の管理人の管理	<input checked="" type="radio"/> 直前の居住者 <input type="radio"/> 近所の知人・友人 <input type="radio"/> 土地の所有者 <input type="radio"/> 不動産業者 <input type="radio"/> その他 <input type="radio"/> わからない	
10 空き家となった時期	<input checked="" type="radio"/> 1年以内 <input type="radio"/> 1年以上 <input type="radio"/> 不明	
11 その他空き家の状況など	所有者は誰かにより市内某所に入居中、現在の管理人は、所有者の息子（現在在住） 1階、早くも賃貸しているようだ。 敷地内は草が伸びており、ゴミが捨てられている。	

# 校区別・老朽度別空き家戸数 (戸建て住宅を中心に！)

参考

校区別・老朽度別空き家戸数

← 老朽度調査の結果



約1,000戸は活用可能！

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のみは、**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。

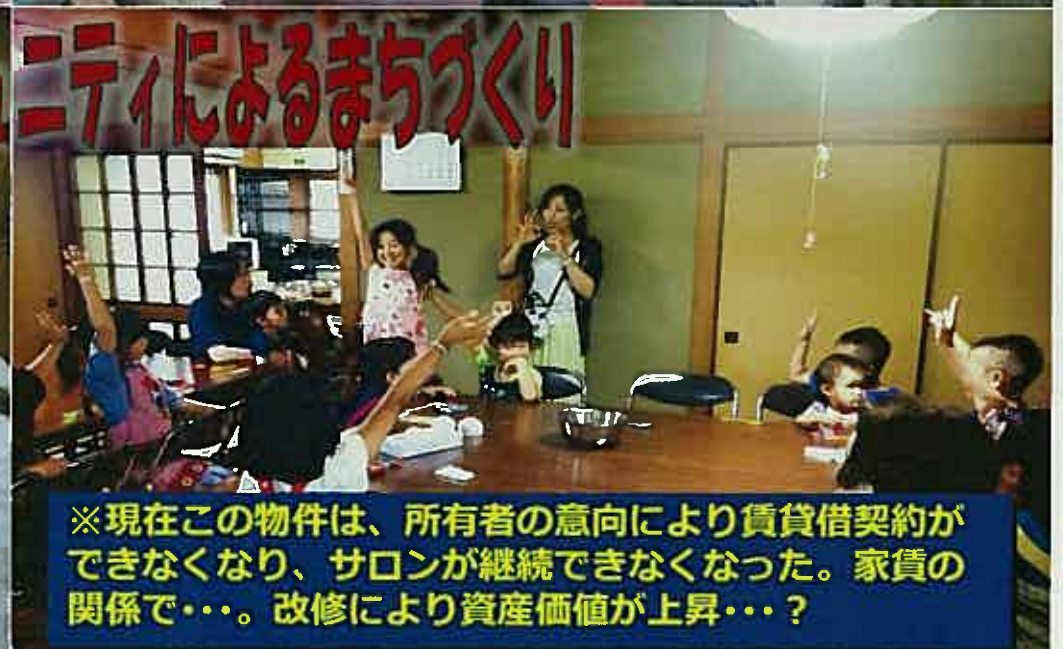


イメージ写真





有明高専建築学科の学生による空き家改修工事



地域住民によるサロン（ミルクプリン作り）

## 「サロン手鎌」開所前の会議と開所式\_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ることが目的とした「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（右上写真）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）

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。

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：業務、課外)

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ます。

【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

## (市民啓発) 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】

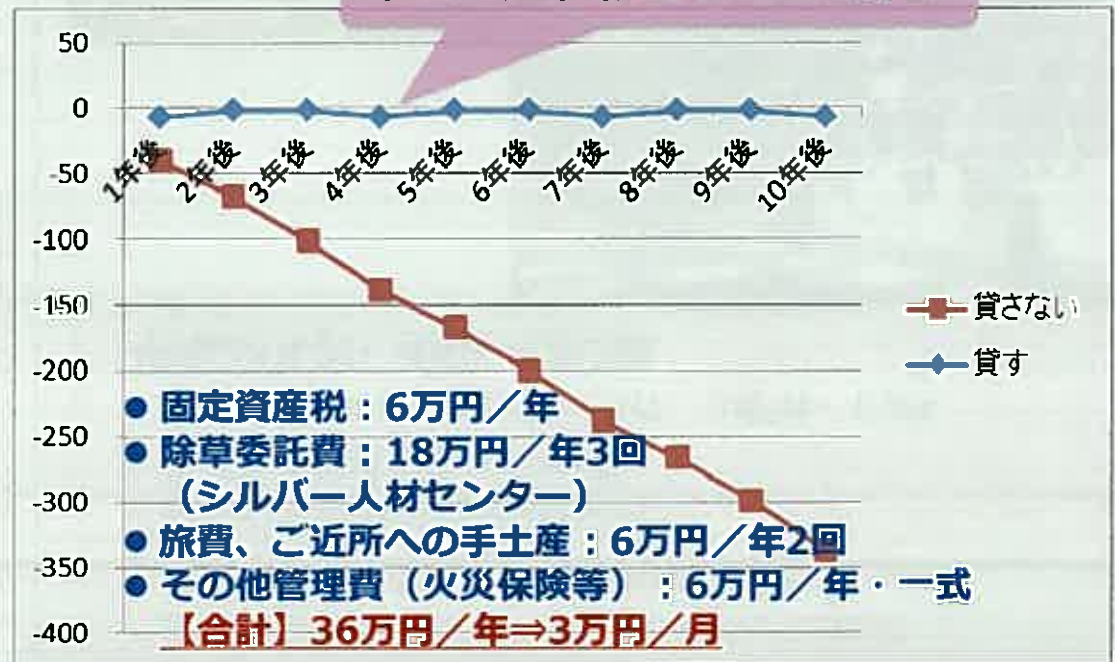
大牟田の実家に両親が暮らしていたけど、二人とも介護施設に入所して空き家になってるの・・・。  
不動産屋さんに相談したら、「この家は売れないよ！」「解体するには重機が入りにくいから、**300万円くらいかかる!**」と言われ、どうしていいかわからないの・・・。

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。

# 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。(固定資産税情報との突合)

	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%

## 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6割弱
- ・ 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%

- 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

かんたん検索

空家探 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
- 住まいよかネットとは?
- 空き家を探す
- 高齢者向け住まいを探す
- お知らせ

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**

親仁会グループホームひまわり

●1階が介護施設なので、安心して生活ができます。平成27年10月に新築所とともにも新築・移転予定です。

●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)

●お知らせ(2014年10月23日更新)

虹の家 たかさご

●暮らしのパートナーとして日常生活のお手伝いや介護支援を行うことで、認知症の方が住み慣れた環境で安心して暮らせるようサービスをご提供しています。

●好きな住宅地にあります。

## 高齢者向け住まいを探す



**自宅 (住宅政策)**

**居住系福祉施設 (福祉政策)**

- 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
- 健康老人ホーム
- 住宅
- 看護老人ホーム

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
- 夫婦同居可
- ペットとの同居可

予算(月額) 下限なし ~ 上限なし

キーワード検索

この内容で検索

# 相談受付件数及び支援状況

※H28年度の件数は2月末現在

## 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	86件

【対象者】  
高齢者、障がい者、一人親世帯、生活困窮者世帯など

入居相談

これまで、14件の入居支援実施！

## マッチングした件数

	世帯種別	世帯数	家賃
平成26年度	未成年の姉妹	(1世帯)	1万円
平成27年度	母子世帯	(3世帯)	2万円
	火災被災世帯	(2世帯)	6千円、3.5万円
	生活困窮者	(2世帯)	1万円、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)	2万円
	地震被災者	(1世帯)	0万円
	高齢者世帯	(2世帯)	6万円、1万円

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！
- これまでの経過から発達障害を持っているのではないか？【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

43.5%



## ■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、その他ストーカー被害等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%



# 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） →無料定額診療制度の紹介する
- 単身の認知症高齢者 →入居には支援体制（契約等）が必要
- 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、
- 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（福祉の関わり）があるケースが多い。**
- 居住支援協議会への住宅相談は、**支援者からの相談または紹介による。**
- 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生活問題を抱えている場合が多い。**⇒福祉部局のプロが対応したほうがいい。

### 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している場合、上記のようなケースの**対人援助や複合的な相談を誰が行っていますか？**素人の住宅部局で対応できますか…？

⇒福祉部局や**関係機関**との行動連携が必要となる。

# ハンディキャップ×ご近所カ＝「ルームシェア」による見守り支援

## Aさん（認知症のある高齢者）の生活状況



- 80歳代 要介護1、生活保護受給
- 頼れる友人・知人なし
- 近くに住んでいた長女は世話の放棄・放任をし、心理的・経済的虐待。
- 家賃や医療機関への未納あり

「左大腿骨転子部骨折」で入院。認知症があり、自宅で徘徊していた。

## Bさん（知的障害の高齢者）の生活状況



- 80歳代 女性知的障害。障害年金1級、要介護1
- かなり老朽化した家に住む。
- 40代の知的障害の息子は施設に入所。
- 知人女性が買い物や預金の引き出しを支援し、謝礼として金銭を支払っていた。
- 年金担保の借金があった。

食事が摂れておらず低栄養で入院。

**入院中の二人の想い(住み慣れた地域に帰りたい)を尊重し、  
「ルームシェア」を提案して実現に向けた支援**



- 二人のそれぞれの住まいは、かなり老朽化した家で、階段もあり、自宅に戻れない。「一人はさびしい」
- そこで、空室だった民間賃貸住宅へ入居支援を行った。
- アパートの1部屋にちゃぶ台を置き、見守り兼地域住民のサロン活動を展開する。

Bさん (知的障害)

1部屋をコミュニティーリビングとして活用

専門職

互助

Aさん (認知症)

介護

医療

生活支援

予防

インフォーマル

住まい

空き家での高齢者2人暮らし(1人は生活保護)



なぜ住み慣れた地域に「住まい」を確保し、  
これまでの生活を継続することができたのか？

## 1. 社会的な信用（金銭的な保証）

大家は、家賃が未払いになることを懸念していた。しかし、成年後見制度の申し立てを行うとともに、これまでの債務整理、借金の返済を完了させ、万が一（ご近所とのトラブル）の時の対応を協議し、賃貸住宅の契約を締結。

…大家から信用（安心）を得ることができた。

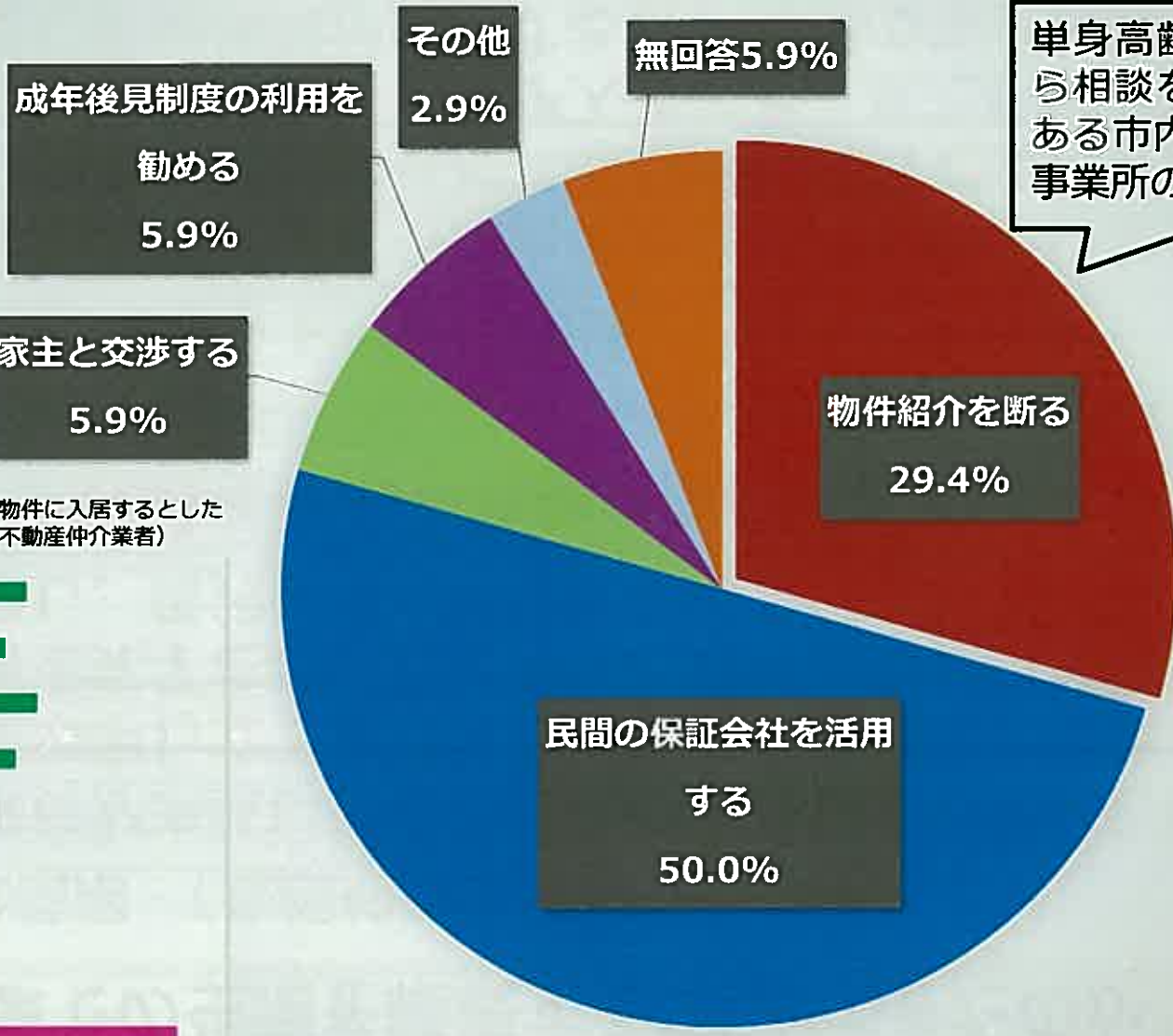
## 2. 孤独死対策（ネットワーク形成）

大家は、孤独死が発生することを懸念していた。しかし、地域住民や医療機関、介護サービス事業所の職員で会議を開催し、一定の見守りや介護サービスが入ること、また状態が悪化した際にはすぐに医療機関が対応する等、支援のネットワークの形成を図り、大家の安心を得ることができた。

# 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？

不動産仲介業者向けアンケート結果から/NPO法人大牟田ライフサポートセンター調べ（2014年）

単身高齢者・障害者から相談を受けたことがある市内不動産業者26事業所の回答内訳



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）



※大牟田市内には、連帯保証人・身元引受人がいなくて、住まいの確保が困難な人が少なくとも毎年30~40人いることがわかった。

# 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。



入居相談 = 生活相談

大牟田ライフサポートセンター

居住支援の落とし穴！

連帯保証人が見つからない！

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

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



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】

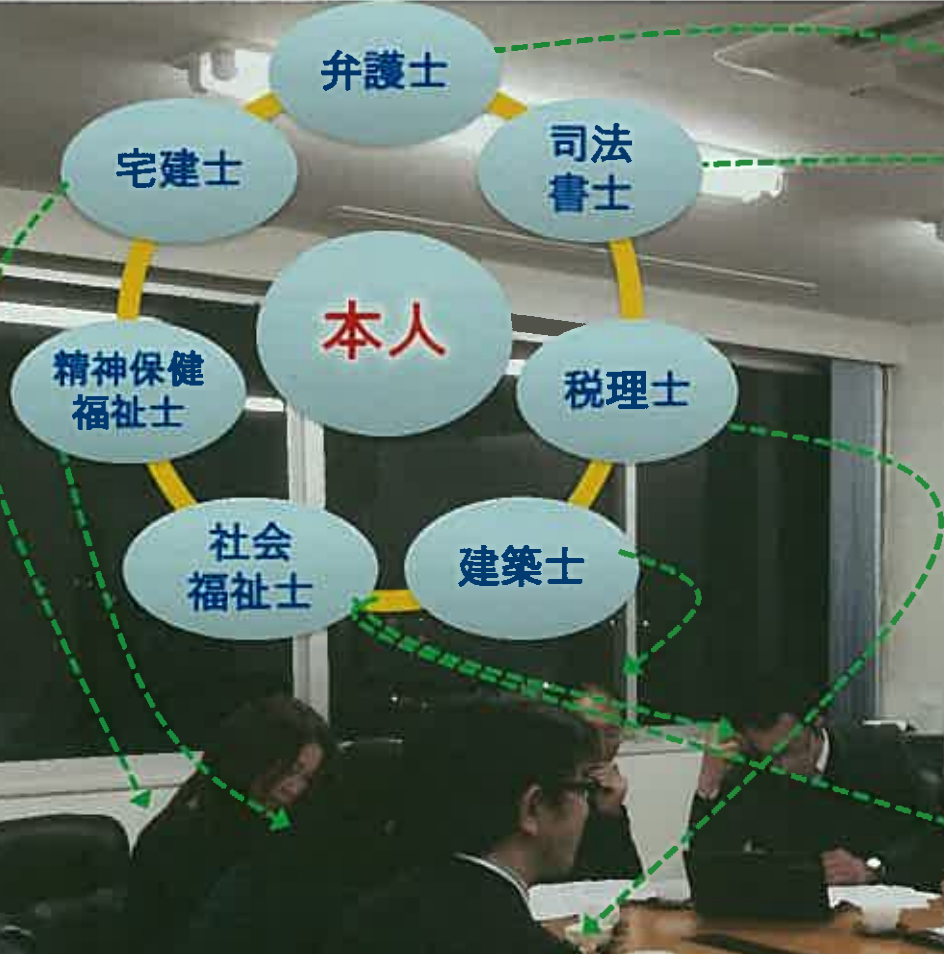
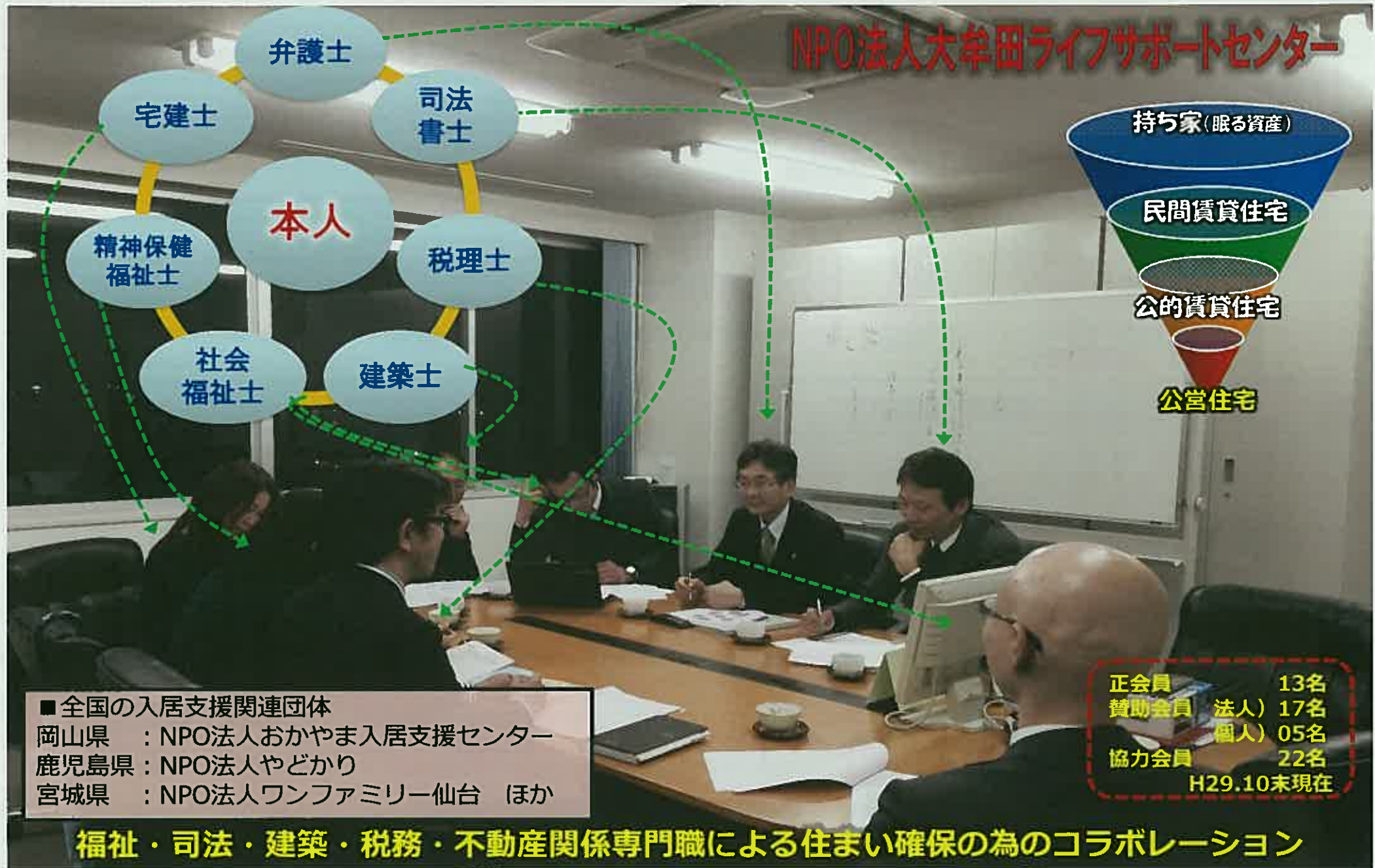
- ・ 高齢単身世帯の増加
- ・ 認知症高齢者の増加
- ・ 生活困窮者の増加 など

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。

# 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為にコラボレーション

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。



# NPO法人大牟田ライフサポートセンターの取り組み

## 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）

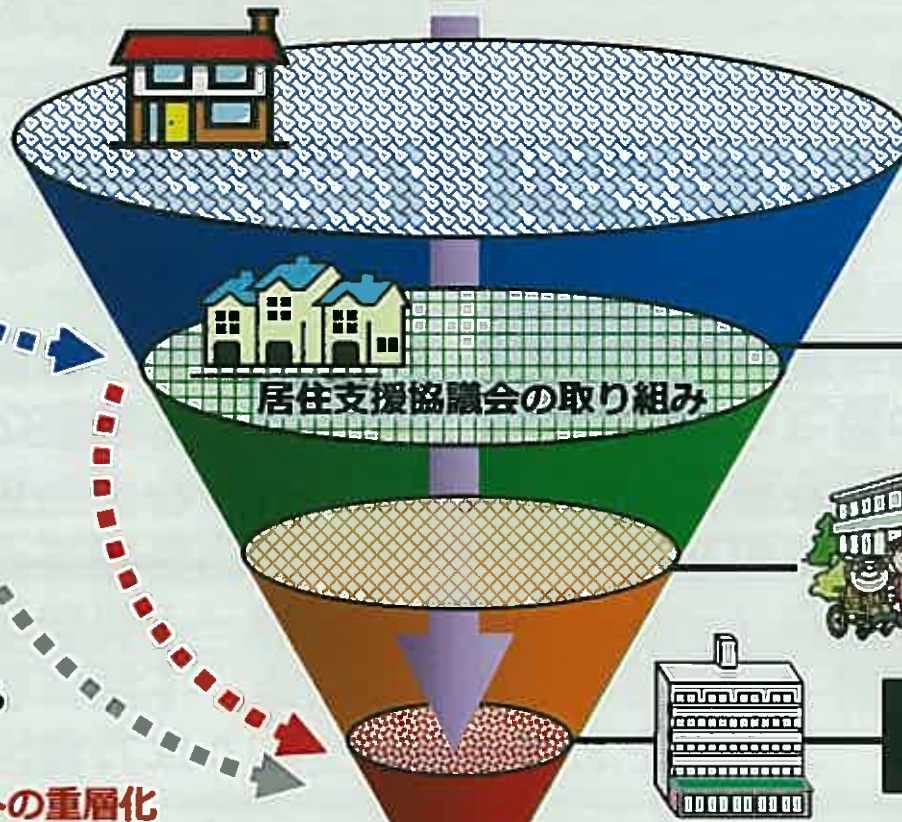
（※H29年度は10月末現在）

# 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)

- ・人口減少に伴い空き家が増加

## 民間賃貸住宅

- ・人口減少に伴い空き家が増加
- ・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？

## 大牟田市居住支援協議会の取り組みから見えてきたもの

- 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、生活困窮者の増加等、一人ひとりの生活の背景にあるものを考えなくてはならない。
- 居住支援は「生活支援」であることを理解し、多職種（福祉関係）による行動連携が必要。

居住支援協議会を運営する際に  
求められるスキルとあり方！

そのために！

- 生活支援のプロである福祉部局や社協との連携はとても重要。特にインタビュー（主訴の背景にあるものまで聞き取る）のアセスメントは極めて大切。
- 都道府県居住支援協議会の役割は、住民生活に密着している市町村の単独または隣接市町村で構成する協議会の設置支援および運営支援が求められる。
- 地域包括ケアシステムの構築は、福祉部局だけの政策ではありません。他部署のことと言わず、すべての部署に関係する（横串をさす）政策と意識する。
- 住まいは福祉（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、10年後を見据えた大胆でしなやかな施策連携が求められている。

## 居住支援協議会は何のために、誰のためにつくるのか？

2000年に導入された介護保険制度は、「地方分権の試金石」と呼ばれてスタートした。

居住支援協議会の取り組みは、地方自治を進めていくためのツールの一つ。

基礎自治体の職員には、住民と向き合い、地域ごとに必要な施策を進め、自らのマチを守り通すことが求められている…。

「空き家」は数年前までは、個人の問題だったが…、今日では、地域課題となった。

「地域の為に空き家を何とかしなくては…。」と、多職種で集まって話し合いをもった。

その延長線上に、たまたま「居住支援協議会」というツールがあっただけ…。

これが連携  
のスタート

- 「居住支援協議会」は、国や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問題を解決するツールの一つ。
- 困っている住民がそこにいるから、解決するための仕組みをつくる。それができるのは、黒子である自治体職員の皆さん方。
- 空き家という「地域資源」を活用して、地域住民による支え合いの仕組みをつくり、超高齢社会を皆で乗り越えることが必要。

おわり