

【令和4年度 第5回 九州厚生局地域共生セミナー】

「居住支援への気付きと 居住支援協議会設立のプロセス」

宮崎県日向市建設部建築住宅課
(日向市居住支援協議会)

日向市の概要

宮崎県 日向市

■人口: 58,296人(宮崎県内4番目の人口規模) ※10月末時点

■市域面積: 336.95Km²



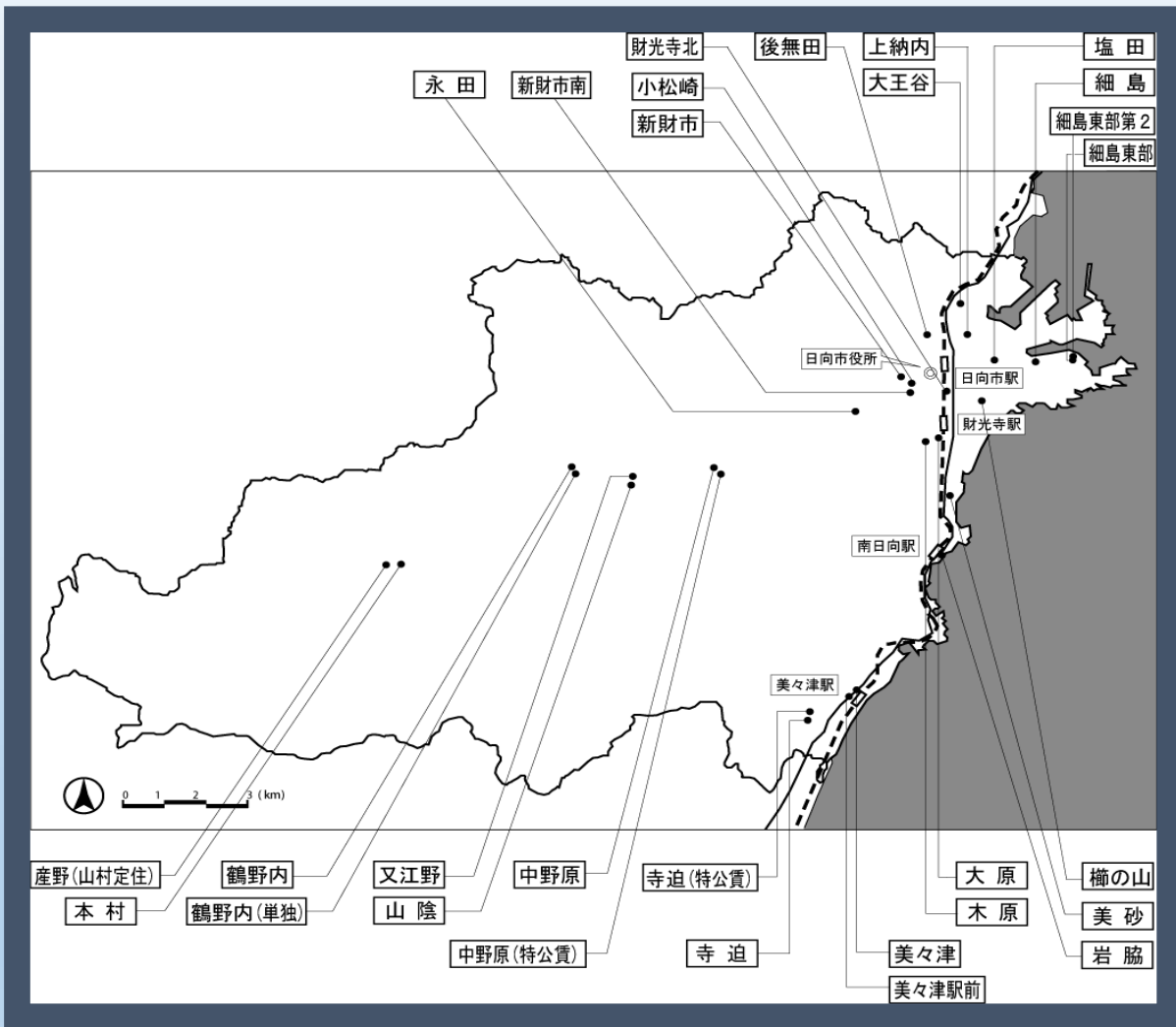
【まちの特徴】

- ・日向市駅を中心とする半径3kmの範囲に市街化区域のほとんどが含まれる機能的でコンパクトなまち
- ・市域面積の5%である市街化区域に人口の約80%が居住
- ・市街化区域(内要整備区域1,377ha)の約5割を民間開発や区画整理により住環境整備を行ってきた



■ 取り組みのキッカケ ～ 危機的な市営住宅の現状 ～

日向市営住宅の概要



■ 管理戸数: 29団地 125棟 1, 326戸

■ 空き部屋率: 25.3% (政策空家含む)



▲ 後無田住宅



▲ 美砂住宅



▲ 新財市住宅



▲ 櫛の山住宅



▲ 木原住宅



▲ 大王谷住宅



▲ 塩田住宅



▲ 山陰住宅

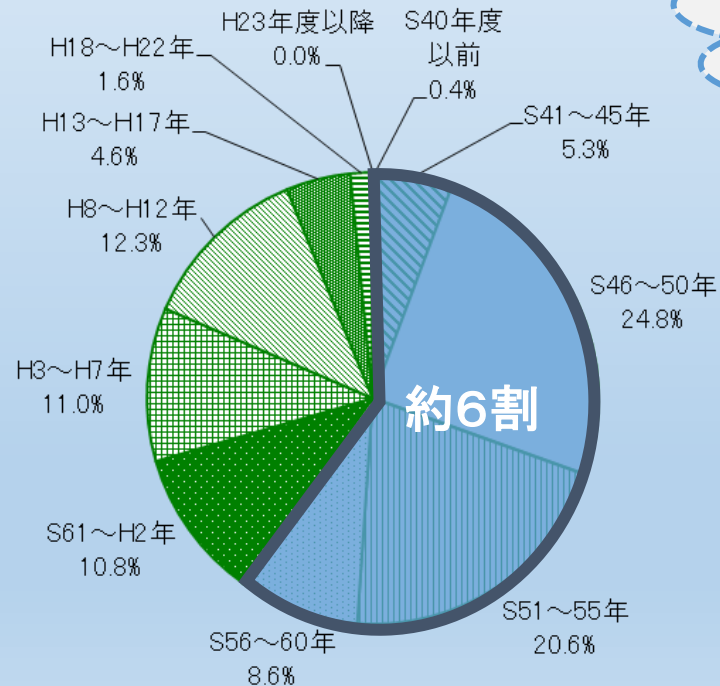
老朽化著しく、いつ事故が起きても！？

危険な市営住宅の現状



昭和40年代、50年代建設の住棟が全体の **約6割**
20年を経過しても改修されていない住棟が **約7割**

このままのペースでストック改修を続
けても安全な住宅の供給は不可能



■ 棟数別改修経過年数

経過年数	割合
30年以上	29%
20年～29年	42%
15年～19年	13%
14年以下	16%

約7割

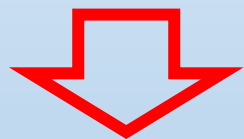
■ 棟数別改修経過年数

これからの市営住宅の在り方とは？

チーム立上げ

ストックマネジメントの観点から**営繕担当**（建築職）と**管理担当**（一般職）による検討チームを立ち上げ、これからの市営住宅の在り方について検討を開始。（令和元年度）

庁内政策会議等を経て…



日向市公営住宅中長期整備計画の策定
（令和2年度）

【何を気付いた？】

○管理戸数の適正化の必要性

一定の地域性を考慮しながら、団地の用途廃止や集約再編を検討し、まちの規模に合った管理戸数へ

○経営視点の導入

ストックマネジメントだけでなくアセットマネジメントを考えることで持続可能な市営住宅へ

○チームでの検討

これまで、営繕と管理がバラバラに仕事をし、住宅部局として同じ方向を向いていなかった。

■ 今、住宅行政に求められているものとは？
～ 居住支援への気付き ～

新たな住宅セーフティネットの構築に向けて

令和3年度

住宅マスタープラン改定がスタート

【テーマ】

市営住宅の管理戸数適正化と役割を踏まえ
新たな住宅セーフティネットの構築



複雑な「住まい」の課題を検討するために**多部局連携**による

2つの政策検討チームを立ち上げ

※国の取り組みをマネして

地域共生 × 住宅ストック
政策検討チーム
【福祉 × 住宅】

地域防災 × 建築マネジメント
政策検討チーム
【防災 × 建築】

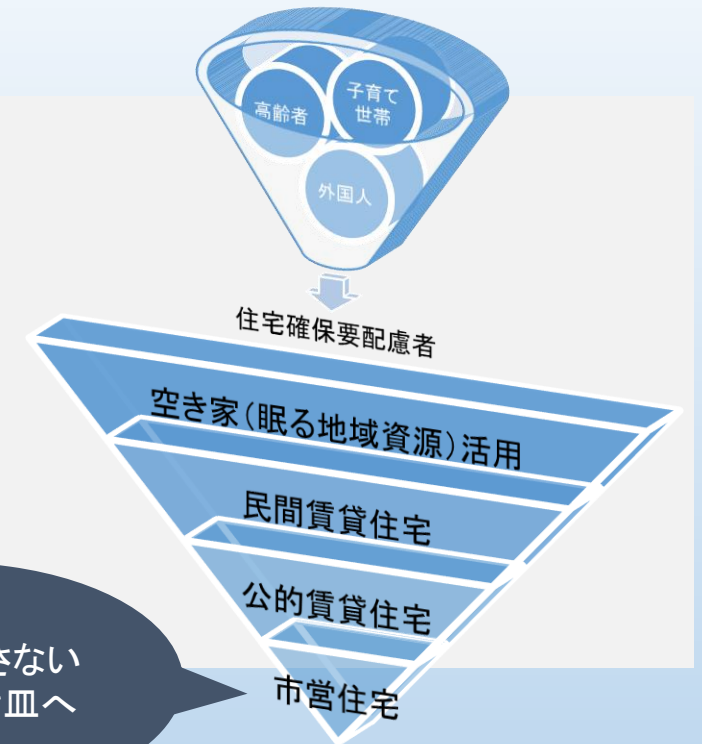
【裏テーマ】
市町村計画として
実行性のある計画へ

チームで話し合うことで居住支援への気づき？

検討チーム

【こんな意見が】

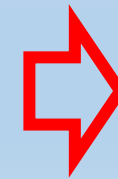
- ・原則公募抽選の市営住宅だけでは真に困窮している人が漏れてしまう。
- ・福祉の現場での住宅確保は難しく調整等に時間もかかる。
- ・子供や高齢者の虐待案件では世帯分離したくても行先が無い。
- ・地域の空き家が増え、地域コミュニティの希薄化が心配される。



誰も取り溢さない
最後の受け皿へ

○住宅セーフティネットとしての役割を再認識

箱(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付いた。
では、どうする？



居住支援？

まず、居住支援を知ることから始める

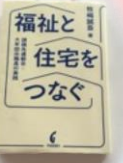
* 居住支援は地域まちづくり政策 *

- 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⇒高齢(単身)世帯や生活困窮世帯が増加。認知症。など

様々な課題を解決するために！

【出会い】

大牟田市居住支援協議会
事務局長
牧嶋誠吾 様



◎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、空き家という「地域資源」を活用する。「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。市町村が「わがマチ」のこととして真剣に取り組むべき施策。

◎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。(＝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。⇒自治体自らが進路を決める時代

■ 居住支援協議会設立に向けて ～ 多業種の仲間づくり ～

居住支援の必要性を理解！どのように共有していくか？

居住支援協議会設立まで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。

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周知
- ・設立までの進め方の確認

フェーズ 2

- ・庁内において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

- ・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

- ・事例検討、ワークショップによる実践相談体制の確認
- ・協議会の体制構築(事務局体制の在り方の検討)

居住支援協議会設立に向けた下地づくり

フェーズ 1

■日向市居住支援セミナーの開催(第1回) R3. 8

「地域共生×住宅ストック政策検討チーム」をはじめ、庁内職員向けに居住支援に関する基本的知識を周知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。

・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 様

・講演

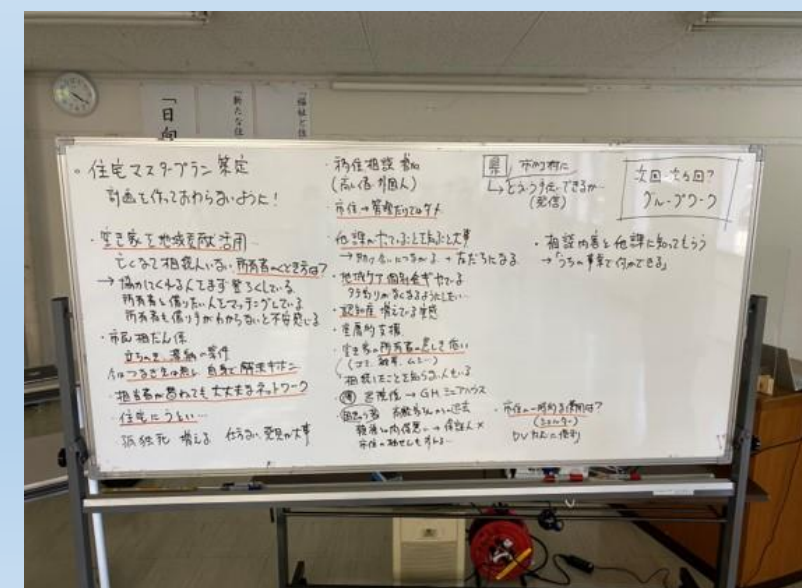
「福祉と住宅の連携による居住支援のプロセスと実践」

～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 様

・車座意見交換会



居住支援ニーズを聞く

フェーズ 1

■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た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はしてもらっており、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。

フェーズ 2

社会福祉協議会
地域包括支援センター



宅建協同組合

民間関係団体との「つながり」づくり

フェーズ 2

フェーズ 3

■日向市居住支援セミナーの開催(第2回)R3. 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。

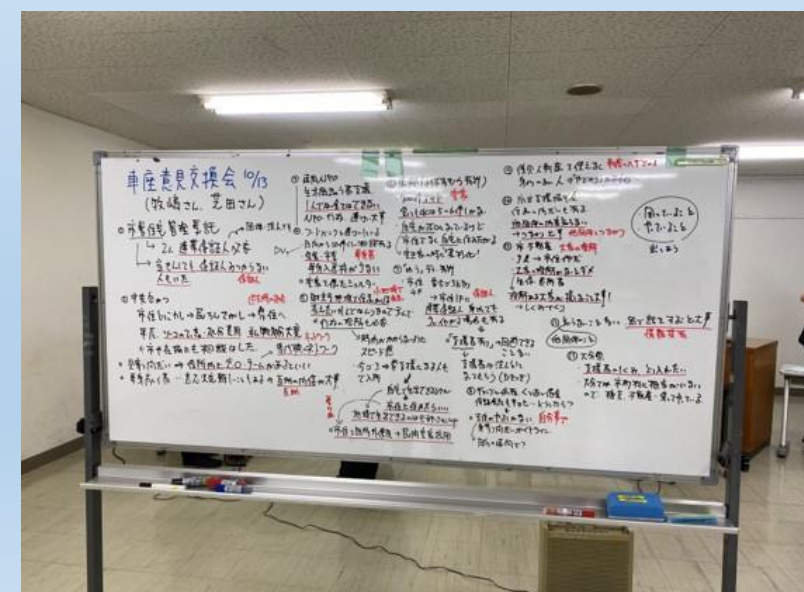
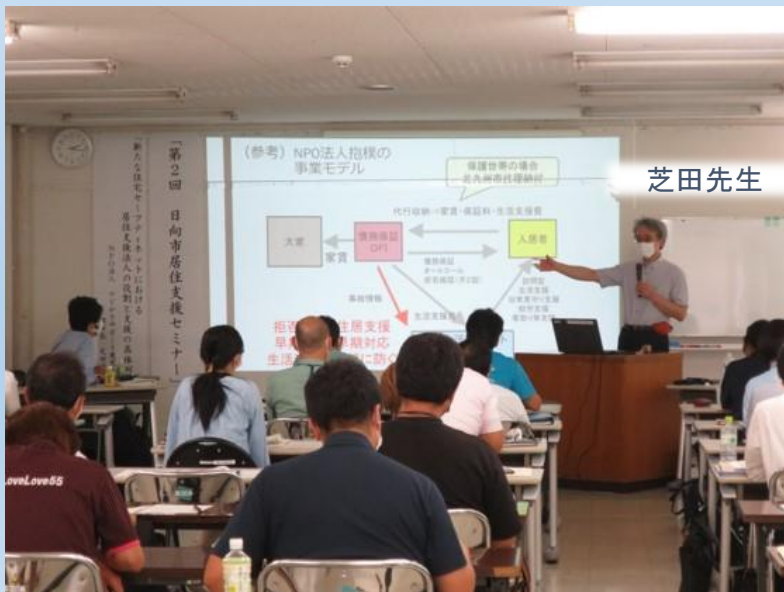
行政だけでなく福祉関係者や不動産関係者も多く、39名に参加していただいた。

・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

・車座意見交換会



居住支援協議会設立の必要性の共有

フェーズ 3

■日向市居住支援セミナーの開催(第3回)R3. 12

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。

・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

・導入寸劇

・ワークショップ「官民協働による福祉と住宅のワークショップ」



日向市居住支援協議会設立準備会の設置

フェーズ 4

R4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めます。

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改定と関係団体との「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。



設立準備会を重ね、改めて目線合わせ

フェーズ 4

① 第1回 日向市居住支援協議会設立準備会

日 時: 令和4年7月5日(火) 13:30から

場 所: 日向市中央公民館 第4研修室

主な議事: 設立準備会の設置について、令和4年度事業計画について、
令和4年度収支予算について、事例報告会、ワークショップ

「鉄は熱いうちに打て！」と
いうことで、設立総会と設立
記念シンポジウムの日程が
「11月4日」に決まってしまう

企画案作成

② 関係者協議(市)

日 時: 令和4年8月16日(火)～令和4年8月17日(水)

協議先: 国土交通省住宅局安心居住推進課、日本大学文理学部社会福祉学科
(一財)高齢者住宅財団、国土交通省九州地方整備局

協議内容: 日向市居住支援協議会設立に向けた取組の報告及びシンポジウム開催における後援依頼等について

③ 視察研修(事務局)

日 時: 令和4年8月18日(木)～令和4年8月19日(金)

視察先: 北九州市(NPO法人抱樸)、福岡市(福岡市社会福祉協議会)、大牟田市(大牟田市居住支援協議会)

フェーズ 4

④ 第2回 日向市居住支援協議会設立準備会

日 時: 令和4年9月16日(金) 13:30から

場 所: 日向市中央公民館 第4研修室

主な議事: 視察研修報告について、協議会の在り方について、
設立総会及びシンポジウムについて、今後のスケジュール、意見交換会

このころから、設立準備会
以外にコアメンバー会議を
ほぼ毎週実施

⑤ 第3回 日向市居住支援協議会設立準備会

日 時: 令和4年10月14日(金) 13:30から

場 所: 日向市役所 本庁4階 会議室

主な議事: 協議会体制(案)について、構成団体(案)について、会則(案)について、事例シミュレーション

⑥ 第4回 日向市居住支援協議会設立準備会

日 時: 令和4年10月28日(金) 13:30から

場 所: 日向市中央公民館 レクレーション室

主な議事: 会員(仮)承認について、役員(仮)選任について、会則について、事例研修

設立記念シンポジウム開催に向けて

フェーズ 4

設立総会に合わせ、居住支援協議会設立とその必要性などを市内外に広く情報発信することを目的に、設立記念シンポジウムを開催することとしました。

・関係団体はじめ、県・市議会議員、区長、民生委員・児童委員、県外自治体などへチラシを配布。

・日向市ホームページと公式フェイスブックへの掲載。

・終盤は電話連絡や訪問も行いました。

【反省点…】
居住支援についての説明がなかったため、何のシンポジウムか伝わらなかった

人を集めることの難しさを痛感しました…

居住支援を通じて

「住まい」と「暮らし」を



考えるシンポジウム in ひゅうが

日時

令和4年11月4日(金)

13:30~16:00(開場13:00~)

入場無料

場所

日向市中央公民館 ホール

日向市中町1-31 (定員200名程度)

基調講演

テーマ

居住支援の背景と基本的視点～今なぜ「居住支援」なのか～

講師

日本大学 文理学部 社会福祉学科 教授 白川 泰之 様

情報提供

テーマ

居住支援に関する国の取り組みについて

講師

国土交通省 住宅局 安心居住推進課 課長 上森 康幹 様

パネルディスカッション

テーマ

未来への風をヒュー！～私たちが目指す居住支援の形～

コーディネーター

日本大学文理学部社会福祉学科 教授

白川 泰之 様

パネリスト

日向市長

十屋 幸平 様

特定非営利活動法人 自立生活支援 延岡ほほえみの会

塩月 雅代 様

特定非営利活動法人 あったかほ一む愛あい

横山 美智子 様

延岡日向宅建協同組合(有限会社 大成不動産)

松浦 貴徳 様

宮崎県司法書士会 県北支部 (山之内司法書士事務所)

山之内 隆樹 様

コメンテーター

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長

上森 康幹 様

〈お問い合わせ〉 日向市居住支援協議会

事務局 0982-66-1032 (日向市役所建築住宅課内)

主催: 日向市居住支援協議会

共催: 日向市

後援: 国土交通省、宮崎県、一般財団法人 高齢者住宅財団



設立記念シンポジウムの開催！

居住支援を通じて「住まい」と「暮らし」を
考えるシンポジウム in ひゅうが

【プログラム】

主催者挨拶

日向市居住支援協議会 会長 黒木 武利

市長挨拶

日向市長 十屋 幸平 様

基調講演 <50分>

講師：日本大学 文理学部 社会福祉学科 教授 白川 泰之 様

テーマ：「居住支援の背景と基本的視点 ～ 今なぜ「居住支援」なのか～」

情報提供 <20分>

講師：国土交通省 住宅局 安心居住推進課 課長 上森 康幹 様

テーマ：居住支援に関する国の取り組みについて

パネルディスカッション <60分>

コーディネーター：日本大学文学部社会福祉学科 教授

パネリスト：日 向 市 長

特定非営利活動法人 自立生活支援 延岡ほほえみの会 塩月 雅代 様

特定非営利活動法人 あったかほ一む愛あい 横山 美智子 様

延岡日向宅建協同組合((有)大成不動産) 松浦 貴徳 様

宮崎県司法書士会 県北支部(山之内司法書士事務所) 山之内 隆樹 様

コメンテーター：国土交通省住宅局安心居住推進課 課長

テーマ：「未来への風をヒュー！ ～ 私たちが目指す居住支援の形～」

白川 泰之 様

十屋 幸平 様

塩月 雅代 様

横山 美智子 様

松浦 貴徳 様

山之内 隆樹 様

上森 康幹 様

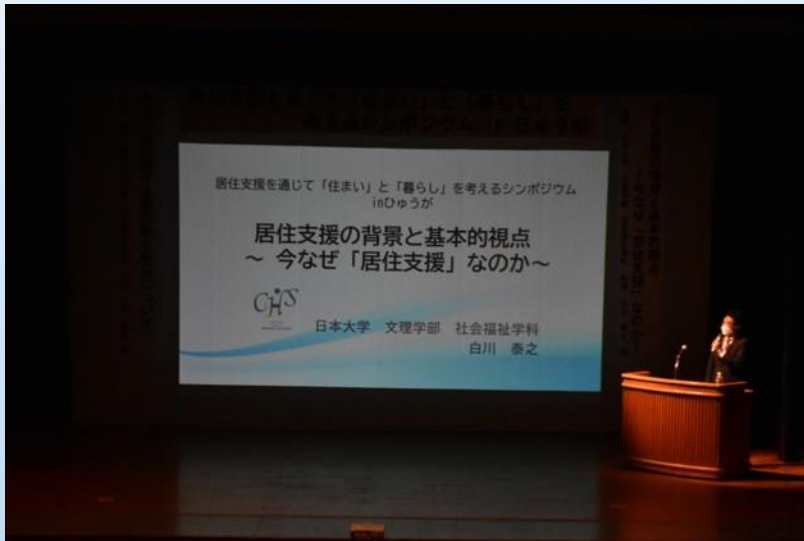
縦割り行政ではなく横につなぐ
ことが私の役割。
人と人がつながり、組織と組織
のつながりを作って居住支援を
一歩ずつ進めていく。



基調講演 & 情報提供、パネルディスカッション

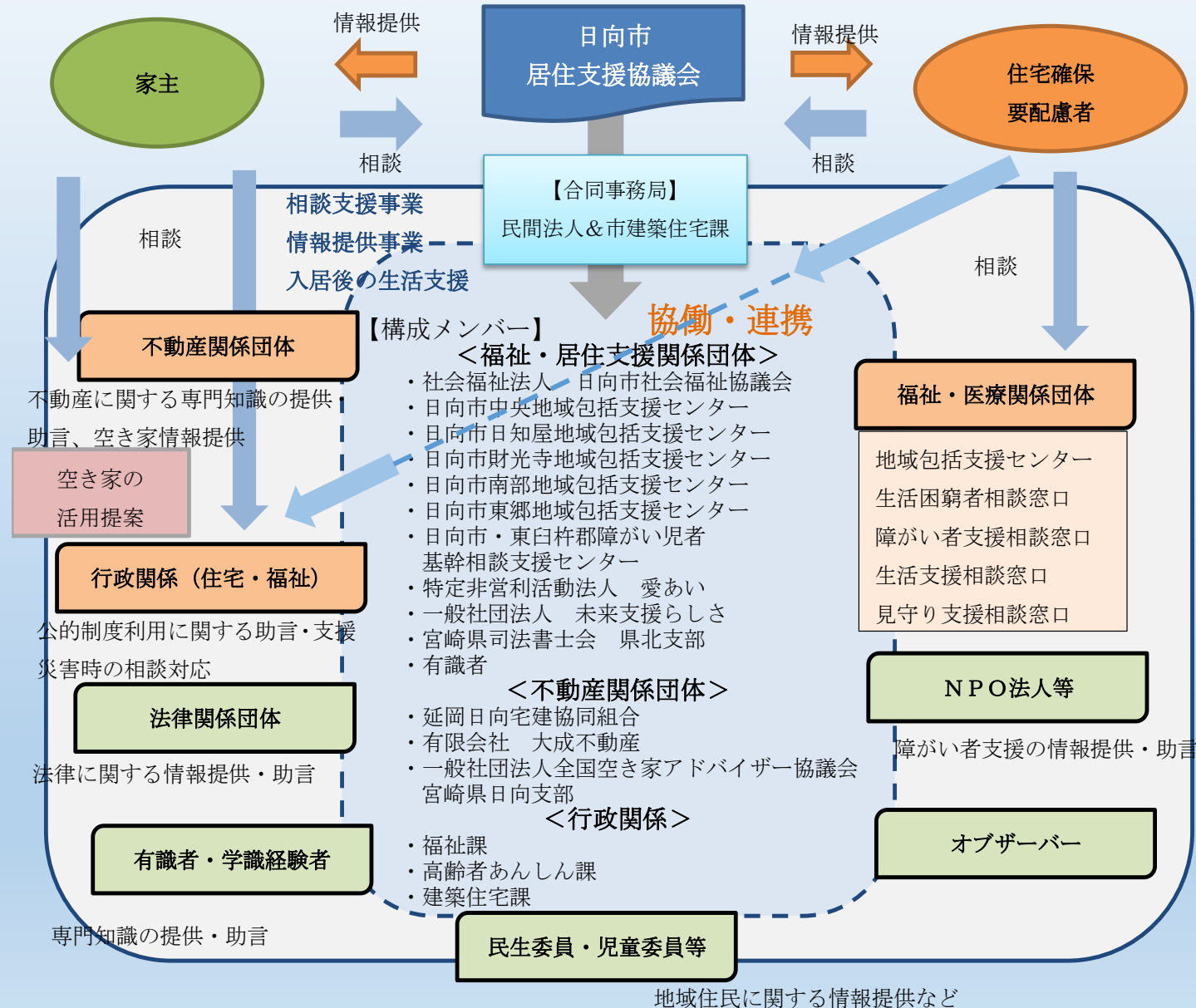
白川教授と上森課長から居住支援や住宅セーフティネットの基本的視点について御講演いただき、パネルディスカッションではパネリストの現場での思いを語っていただきました。

約150名にご参加
いただきました！



■ 日向市居住支援協議会 始動！
～ まずは実践あるのみ！ ～

日向市居住支援協議会の実施体制



【設立目的】

日向市居住支援協議会は、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)たちの、民間賃貸住宅等への入居支援(住まい)、とそこに住み続け、自立した生活をしていくための生活支援(住まい方)を目的に多業種と連携・協働し活動します。

【合同事務局はどうするのか？】

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求められると考えられることから、当初は社会福祉協議会との合同事務局を検討していた。

コアメンバーを中心に居住支援に取り組むNPO法人を立上げ準備中
(令和5年4月から始動予定)

日向市居住支援協議会にご相談ください

「住まい」や「暮らし」についての悩みありませんか？

住まいのお探し

お手伝いします！！

相談はこちら

☎0982-66-1032

日向市居住支援
協議会

居住支援協議会とは??

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する家庭そのほか住宅の確保に特に配慮を要する人（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅等への円滑な入居を促進するため、住宅と福祉が連携し住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供などの支援を実施するものです。

New! 令和4年11月4日に宮崎県の市町村単位としては
県内で初めて設立しました

例えばこんなこと…

障害者



障害があって
断られた



低額所得者

所得が少なく
借りたいけど
借りれない



ひとり親世帯

高齢者

身寄りが
いない…
保証人もいない



被災して
住めない

被災者



空き家を地域貢献に
役立てたい

そんな時は

相談窓口へ

相談から入居までの流れは裏へ

入居までの流れ



関連の団体と相談者に応じて支援していきます。

入居してからのサポートもします。不動産団体だけではなく相談対応や支援に取り組む福祉関連団体、地域包括支援センターさらには司法書士などが連携しており、相談者に合わせて課題を共有し解決していきます。



ご相談は
こちら

☎0982-66-1032

お問い合わせ

日向市居住支援協議会

〒883-8555 宮崎県日向市本町10-5 日向市役所建築住宅課内
TEL: 0982-66-1032 FAX: 0982-54-2639
MAIL: hyuga-kyozyushien@outlook.jp

御清聴ありがとうございました

～ 走りながら考える ～