



令和3年度 第5回 九州厚生局地域共生セミナー

◆ 2022（令和04年）02.10（木）九州厚生局ZOOMオンライン

# 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～

## 居住支援の目的は、「暮らし」の基盤を整えること

---

(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)

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を豊かにするための「見えない仕組みづくり」が求められている。

# 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、火災をおこすという不安があるからだそうです。

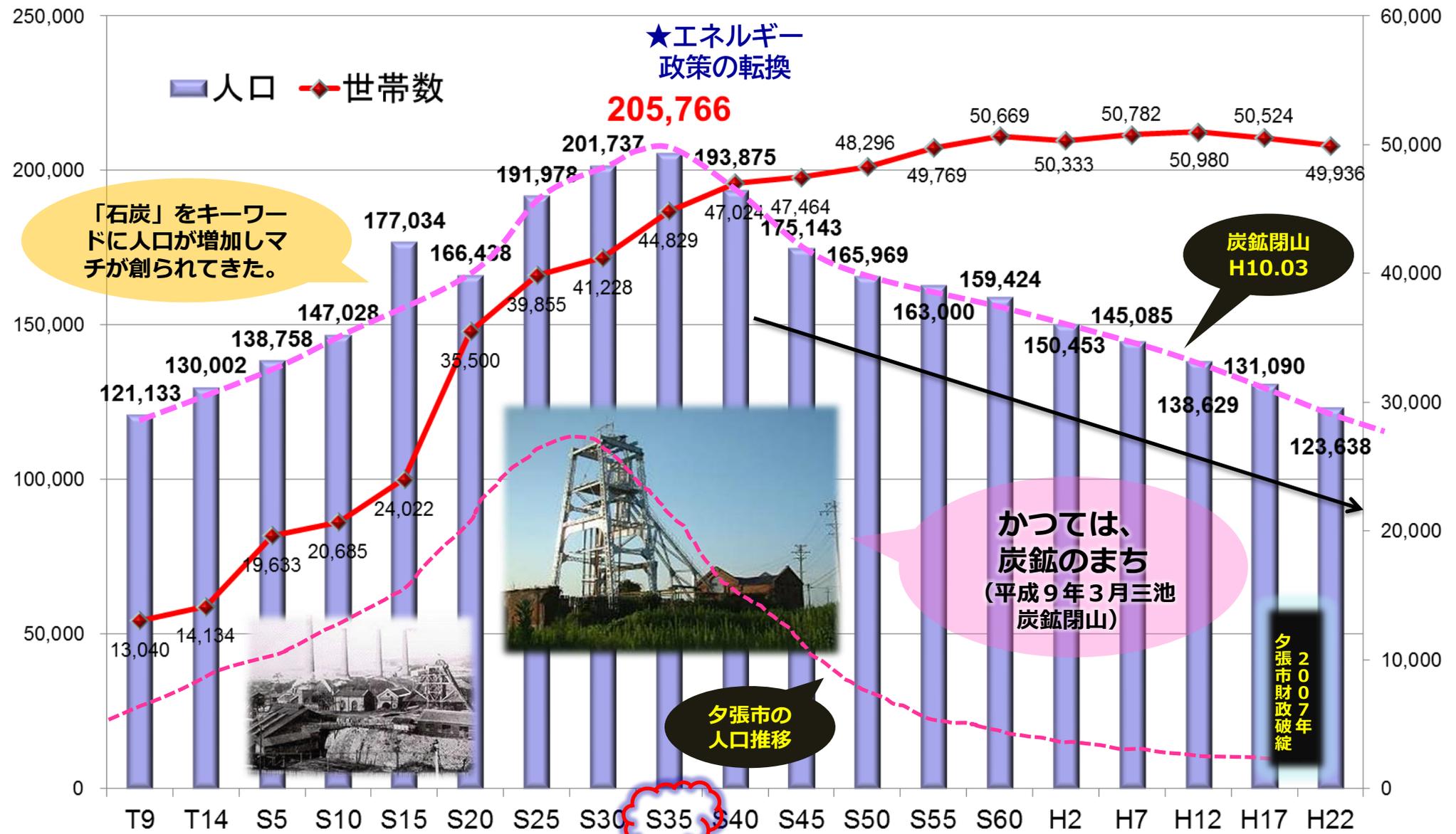
### ■ 子育て世帯

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？**

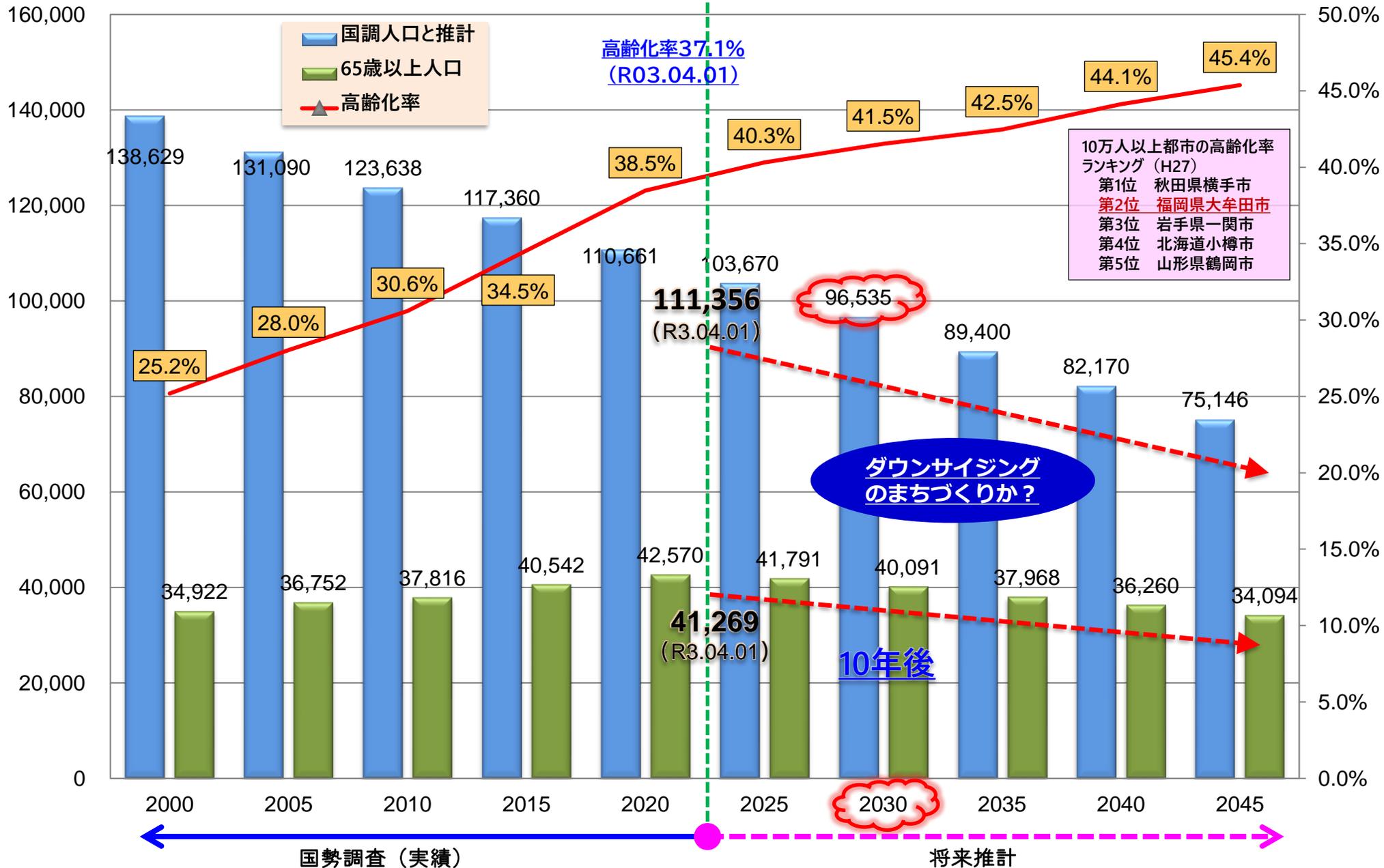
ある住宅部局に所属する行政職員は、「公営住宅があるから大丈夫…！」「住宅に困っている市民はいない…。」「住宅に困っているという話を聞いたことがない…」という。果たして本当にそうなのでしょうか…？

# 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。

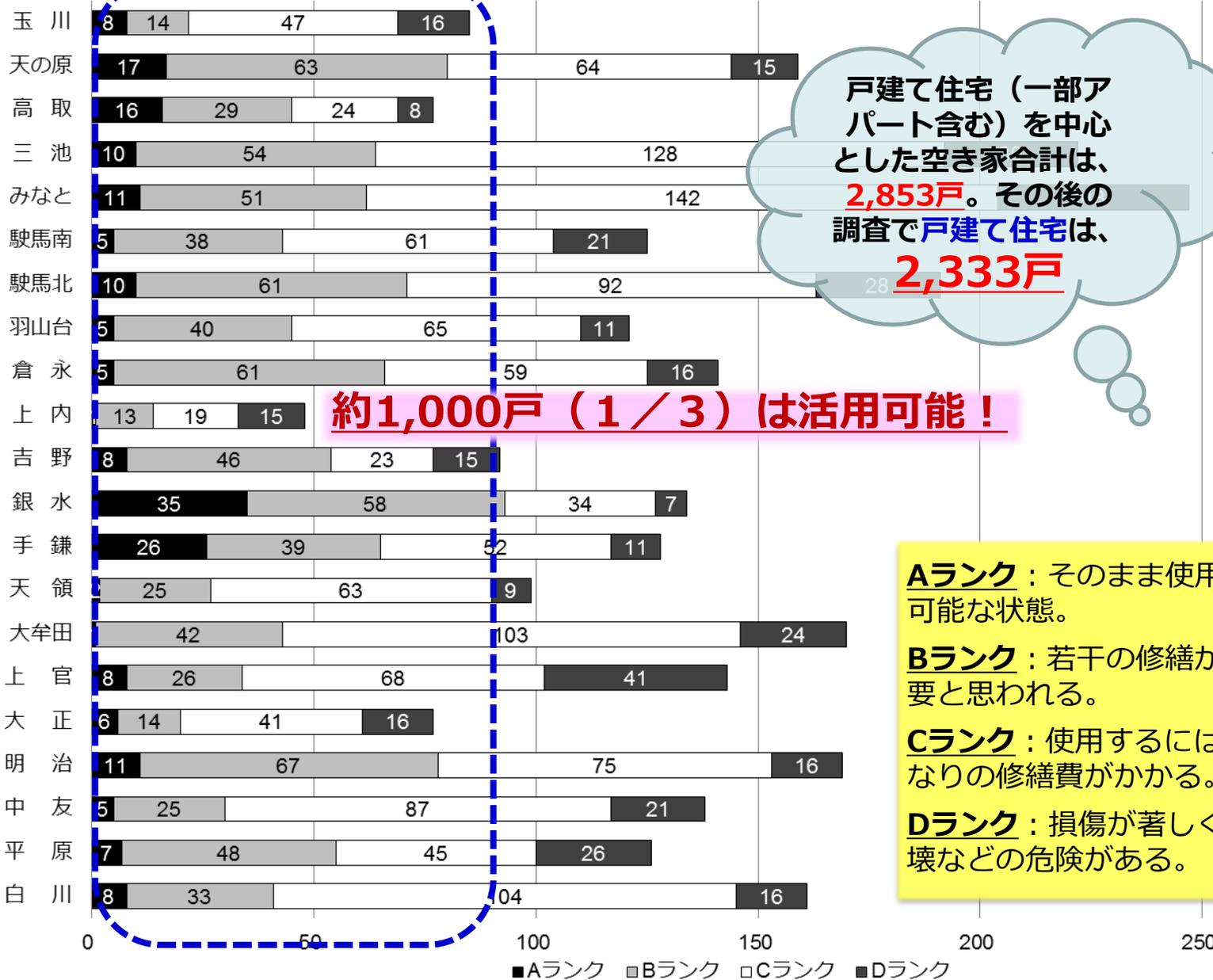
(職員数：人口の0.8~0.7%ぐらい?)

# 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

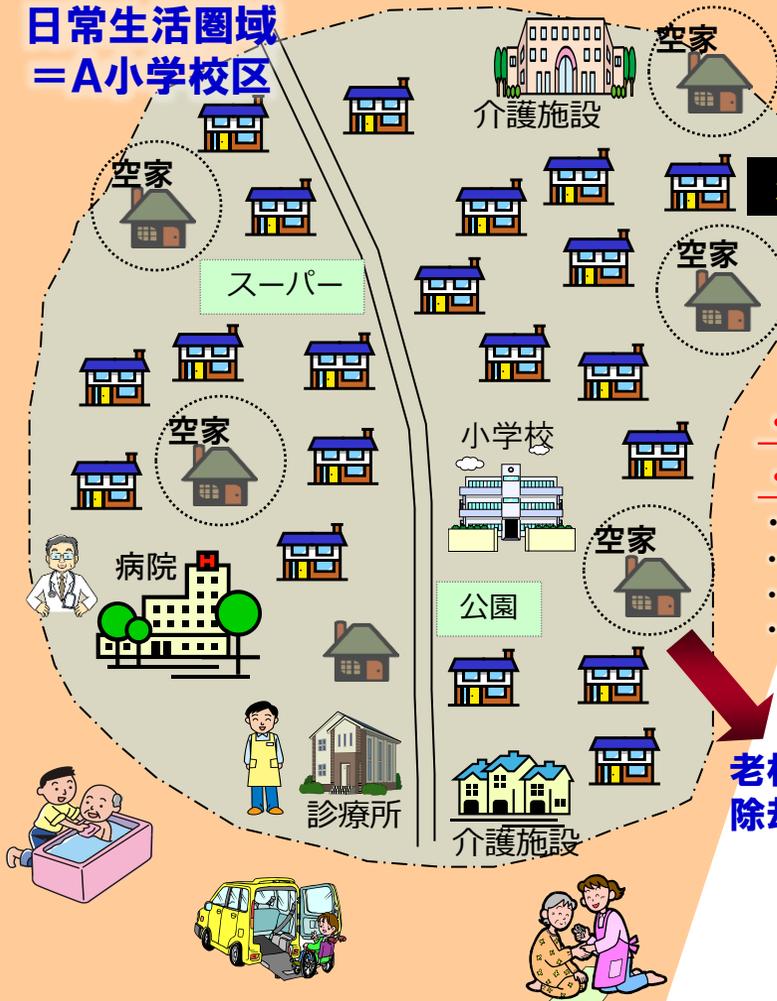
(活用可能物件の分類)

## Step02\_ 空き家活用における

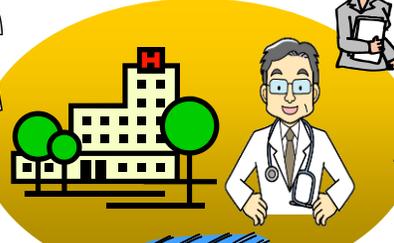
所有者の意識調査 (税情報突合)

## 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



在宅医療  
・訪問看護

通所

### 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

### 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



(所有者側の問題)

# 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

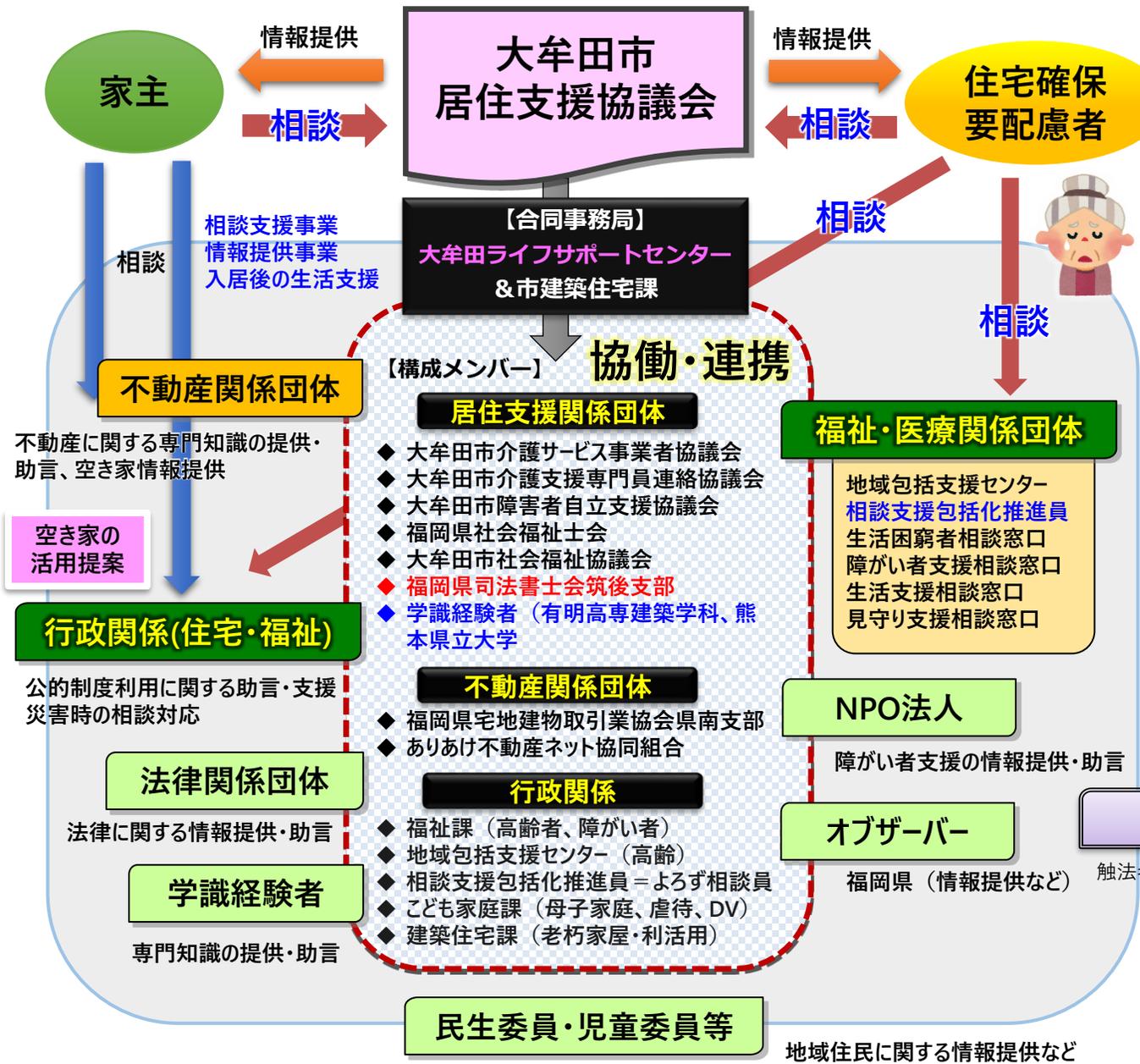
- ・空き家に関する課題  
老朽危険家屋、防犯、防災
- ・高齢者（障害者）の住宅対策
- ・人口定住対策

- ★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**  
 触法者支援の情報提供・助言・連携

**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：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。

## ★事務局を居住支援法人が担っている

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、**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・・・！

## 求められる居住支援とは・・・

### 連帯保証人不在者への対応と見守り&生活支援

---

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

求められている保証機能を細分化し、1人の「人」ではなく、多くの関係機関で役割分担（=社会全体で支える仕組み）する。



# 住宅確保の相談から生活支援までの流れ

## 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

「者」に対するサービスや支援がある

### 空き家物件の確保

住宅確保に困っている方  
(=住宅確保要配慮者)



空き家所有者 (売りたい! 貸したい!)



所有者 不動産事業者

### 入居支援



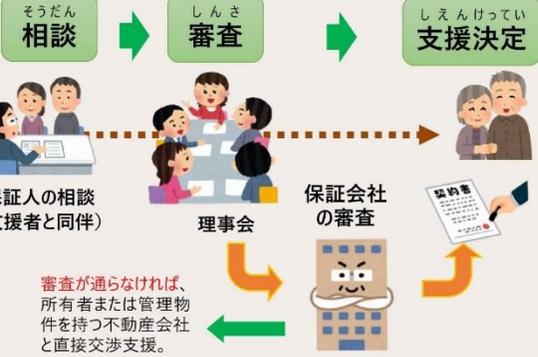
安定した生活基盤をつくるための支援

各種審査手続き

※連帯保証人がいない方は、所定の審査を経て、当法人が連帯保証人になることが可能です。

相談時は原則として支援者同行をお願いします

入居相談から成約までの  
大まかな流れです!



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。

### 生活支援



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

引越し

生活支援計画書 (支援シート) を作成します



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、後所の手続きなどを、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になります。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。

### 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。

### 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。
  - 身柄の引き取り
  - 手術などの医療行為についての同意
  - 退去時の残置財産の引き取りや退去手続き

### 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。

### 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、専門家で協議し、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~



# 空き家所有者向けの意向調査 (H27年度、R02年度実施)

## 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、「3～10年」が6割弱
- 空き家になった理由は、「死亡」や「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。

# 倉永の緑に囲まれた静かな住宅

大牟田市の空き家情報サイト

## 住みよかネット

地域で見守る  
住まいナビ

初めての方

よくある質問

お問い合わせ ☎0944-88-9616

### かんたん検索

●すべて ○借りる ○買う

建築年

予算  ~

校区

検索

HOME

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

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 検索結果

### 空き家 倉永の緑に囲まれた静かな住宅

物件 No.402020200082



他の写真を見る

相談受付中

日当たり良好なシンプルな平屋!

- 敷地は広いが住宅は丁度よい広さです!
- 倉庫付きです!
- ほぼ改修無しで住める住宅!
- 価格:(月額)20000円
- 所在地:大牟田市大字倉永
- 校区:倉永

詳細を見る

庭付き DIY 駅近

### 空き家 天領町の手摺付きの住宅

物件 No.402020200079



他の写真を見る

契約成立済み

手摺り設置済み!高齢者にも優しい住宅!

- 庭の木管理は不要
- エアコン等のサービス品付き
- 病院が徒歩圏内
- 価格:(月額)30000円
- 所在地:大牟田市天領町
- 校区:天領

詳細を見る

庭付き 駐車場 学校近

### 空き家 八本町の賃貸していた家

物件 No.402020200076



他の写真を見る

契約成立済み

車がなくても生活可能です!!

- ユニットバス付
- 公共交通(バス)が充実し、アクセスもよし
- 学校、商業施設が徒歩圏内
- 価格:(月額)10000円
- 所在地:大牟田市八本町
- 校区:平原

詳細を見る

庭付き 駐車場 商業施設近 即利用可 学校近

### 空き家 戸建て感覚で住める長屋住宅

物件 No.402020200081

賃貸:倉永の緑に囲まれた静かな住宅

空き家

お問い合わせ:

物件 No.402020200082

相談受付中

日当たり良好なシンプルな平屋!



■価格 (月額)20000円

■所在地

大牟田市大字倉永

■アクセス

西鉄倉永駅まで徒歩約5分。



### 特徴・ポイント

- 敷地は広いが住宅は丁度よい広さです!
- 倉庫付きです!
- ほぼ改修無しで住める住宅!

庭付き DIY 駅近

### 物件情報

- 校区:倉永
- 建物築年:1965
- 建物構造:木造  
一戸建て  
1階建て
- 料金コメント:状況次第で要相談。
- 居室情報:  
3DK(和室6帖、洋室、洋室)  
和室を洋室化改修(床フローリング改修済)  
便所:汲取り式  
風呂釜等の設備の作動確認必要。
- アピール情報:  
日当たり良好なシンプルな平屋!
- 利用条件:  
ペット可だが、適切に飼育し住宅を使用してくれる方。  
庭木の剪定、除草は要相談。  
入居者のDIYも可能。  
修理費は要相談。  
駐車場は敷地内になく、場所は要協議。

# 居住支援協議会&居住支援法人が行っている入居相談 (R03.08月)

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、居住先がない。	8/6～当法人のシェルター「〇〇〇〇」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、連帯保証人がないのでお願いしたい。	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連帯保証人になってほしい。	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	Fさん	男	60代	家屋崩壊	生活保護	1	就労/生保	入居相談	現在、おとや白川入居中。猫4匹と一緒に住める住居を探しているが見つからない。	住みよかネットの物件を紹介、今週マッチング予定。→10月から入居
2	Sさん	女	不明	コロナ収入減		1	就労	入居相談	コロナで自営業の収入が減った。四ヶの物件を紹介してほしい。	四ヶの物件は他の希望者に決まった為、紹介できず。
3	Mさん	女	60代	高齢者	低所得	2	年金	入居相談	家屋が古いので住み替えを希望。	マッチングするも希望に合わず。
4	Fさん	女	60代	コロナ収入減	高齢者	1	年金	入居相談	コロナで経営する飲食店が休業状態。家賃負担が大きい。市・県営住宅落選。店舗と住宅併用できる物件希望。	住みよかネットの物件紹介予定。
5	Mさん	男	50代	水害被害	コロナ収入減	2	就労	入居相談	コロナでスナック営業ができない上に、R2.07月の水害で仮住まい中。店舗と住宅併用できる物件希望。	住みよかネットの物件紹介予定。

# 居住支援協議会&居住支援法人が行っている入居相談 (R03.09月)

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	南関町在住。大牟田の職場や学校近くに 住み替えを希望。	マッチングを行うも <u>契約に至らず</u> 。
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、 <b>両親との不仲と趣味の サックス演奏ができる一軒家を希望</b> 。	収入も安定しており、希望に沿う物件もなかった 為、 <u>提携の不動産業者を紹介</u> する。
3	Nさん	女	30代	生活困窮	子育て	2	失業	入居相談	飯塚市在住。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、 <b>10月入居</b> 。
4	Kさん	女	30代	母子家庭	生活困窮	6	就労	入居相談	福岡市在住。 <b>離婚して子供5人子育て中</b> 。 実家がある大牟田への転居を希望。	マッチング実施、 <b>来年3月入居予定</b> 。
5	Tさん	女	50代	母子家庭	生活困窮	4	就労	入居相談	南関町在住。借家が古く、大家から <b>解体する ので退去</b> 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、 <b>来年入居予定</b> 。
6	Fさん	男	60代	生活保護		1	就労	入居相談	<b>借家の屋根が崩壊</b> し、シェルター「おとや白 川」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、 <b>10月入居</b> 。
7	Kさん	女	40代	母子家庭	精神障害	3	就労	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みつき、 <u>相談終了</u> 。

8	Fさん	男	70代					空家相談	空き家相談会参加者。	建物調査実施、家屋が古く活用困難な為、 <b>解体業者紹介</b> 。
9	Kさん	男	70代					空家相談	空き家相談会参加者。	建物調査実施、家屋が古く <b>解体</b> となる。
10	Hさん	男	50代					空家相談	空き家アンケート回答者へ電話で追跡調査	<b>住みよかネット掲載</b>
11	Sさん	男	60代					空家相談	空き家アンケート回答者へ電話で追跡調査	<b>住みよかネット掲載</b>

# 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）

大牟田市大字歴木●●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。シェルター退去後、就職先を探している。



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紹介し入居。

Fさん：34歳男性。退職に伴い会社寮を退去し住居を失う。他県生活自立支援センターから紹介。仕事が長続きしない。→シェルター仮利用。



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）

# \*\* 様々な相談窓口で起きていること \*\*

「者」で分ける福祉



横串をさして解決する  
= 連携

これまでは「縦割りの窓口で個別最適の対応策」で解決してきた。が…、

「困りごと別」で分けるから対応できない

- 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と？



# 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



障害者相談支援センター、生活自立支援センターなど

地域包括支援センター、居宅支援事業所など

女性センター、配偶者・暴力相談支援センター

消費者生活センターなど

市社協/生活困窮者自立支援窓口ほか

ファーストコンタクトはどこの窓口でも相談対応できることが重要!  
⇒各分野の相談窓口が連携(つなぐ)できていることが必要。

相談支援包括化推進員による相談対応窓口

住宅にかかる相談窓口【居住支援協議会】

空き家住情報が必要になり、不動産事業者の協力必須。

※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。

「つなぐ=分担する」ということは、問題解決の糸口があるということ。

# 居住支援のニーズは埋もれているはず・・・！



＊ ＊ 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！

居住支援協議会

認知症

国民年金世帯

生活保護世帯

老老介護世帯

認知症の問題

孤独死の問題

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

※ 「不易流行」：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。

# 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に出て、住民と同じ目線で話ができる人。

## ・モノゴトの本質を見抜くチカラ

- わがマチのマチづくりに必要な情報を正しく得ること。
- 5年後、10年後のマチの未来を考えて仕事ができる人。
- 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。
- 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確認できる人。
- 役所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。

- 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。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が必要
- ◎ 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！⇒だったら、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

## おわり

一人の百歩より、100人の一歩！

# 福祉と

牧嶋誠吾 著

課題先進都市・  
大牟田市職員の実践

# 住宅を

# つなぐ

超高齢社会 | 人口減少 | 生活困窮  
自治体はどう立ち向かえば良いのか？  
住宅・福祉部局の壁をこえた実践に学ぶ

推薦します

園田眞理子・高橋紘士・児玉善郎・山口健太郎・石井敏・大原一興  
志賀勉・三浦研・井上由起子・大月敏雄・白川泰之

学芸出版社

# 福祉と住宅を つなぐ

課題先進都市・大牟田市職員の実践

牧嶋誠吾 著

超高齢社会 | 人口減少 | 生活困窮  
自治体はどう立ち向かえば良いのか？  
住宅・福祉部局の壁をこえた実践に学ぶ

はじめに — 住宅は暮らしを包む風呂敷である

第1章 自宅で住み続けられるために

— バリアフリー住宅施策の推進

第2章 市営住宅を使い尽くせ

— 団地を活用した地域の福祉拠点づくり

第3章 24時間365日の安心環境の実現

— 地域密着型サービスの推進

第4章 多様な住民のために手を尽くせ

— 市営住宅と居住支援

第5章 空き家を居住支援に活かす

— 官民協働による居住支援協議会

第6章 住宅・福祉部局の連携で

2040年を乗り越える

第7章 自治体職員が変われば地域が変わる

おわりに — 一度っきりの人生。小さくまとまらない

## 刊行によせてより

のっけから牧嶋君録がどんどん飛び出してくる。「福祉というのは、暮らしのことである」「住宅とは、暮らしを包む風呂敷である」「地域、まちづくりとは、たくさんの人や関係の折り合いをつけることである」等々。

これで、本書のタイトルである「福祉と住宅をつなぐ」の意味はご理解いただけると思う。牧嶋さんほももとは建築技術職の自治体職員であったが、介護保険開始真っ只中の時期に福祉行政も自ら手を上げて経験し、人々の福祉、すなわち暮らしと、その基盤となる住宅をつなぎ、地域そのものを元気にするまちづくりに30年余に渡って携わってきた。

その体験の記録とそれを昇華させた知見が本書であり、これをお手本にすれば私たちも超高齢化、多死、人口減少の未曾有の事態に備えることができる。

— 園田眞理子

## 推薦します

高橋 紘士 | 東京通信大学 教授・高齢者住宅財団 前理事長  
児玉 善郎 | 日本福祉大学 学長  
山口健太郎 | 近畿大学建築学部 教授  
石井 敏 | 東北工業大学建築学部 教授  
大原 一興 | 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授  
志賀 勉 | 九州大学大学院人間環境学研究院 准教授  
三浦 研 | 京都大学大学院工学研究科建築学専攻 教授  
井上由起子 | 日本社会事業大学専門職大学院 教授  
大月 敏雄 | 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授  
白川 泰之 | 日本大学文理学部社会福祉学部 教授

[順不同]



▲書籍HPへ

四六判・224頁  
定価 本体2000円＋税

学芸出版社

〒600-8216  
京都市下京区木津屋橋通西洞院東入

Tel 075-343-0811  
Fax 075-343-0810

http://www.gakugei-pub.jp/  
E-mail info@gakugei-pub.jp