

令和3年度 九州厚生局地域共生セミナー 徳之島における居住支援の取り組み

とくのしま居住支援協議会

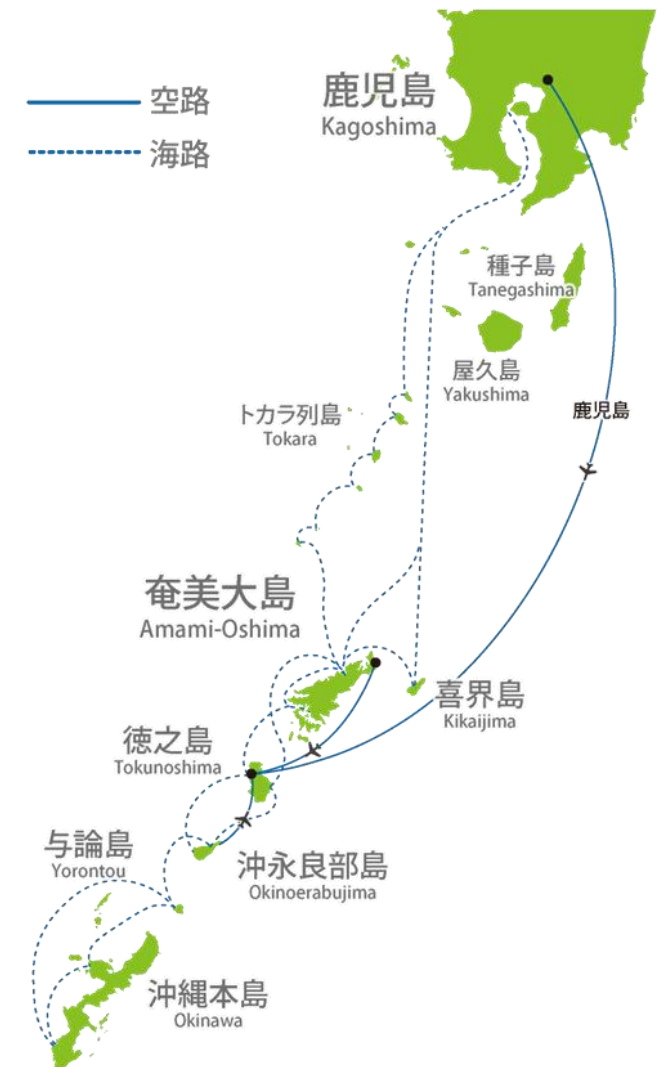
前田健吾

はじめに

1. 徳之島について
2. とくのしま居住支援協議会の概要
 - ・徳之島の居住支援体制について
 - ・協議会設立までの流れ
 - ・意見交換会で寄せられた現場の声
 - ・協議会設立の背景と活動目的
3. 島内の居住支援ニーズについて
 - ・居住相談内容の分析
 - ・居住支援事例について
4. 今後の方向性について

徳之島について

- 鹿児島県本土から南へ約500キロ、奄美群島のほぼ中央に位置する離島です。徳之島町、天城町、伊仙町の3町で構成されており、合計人口は令和3年6月現在、約22,500人となっています。
- 合計特殊出生率が高いと同時に、高齢化率も高いという特徴があります。
- 産業は農業や畜産などの第一次産業が中心で、サトウキビを基幹作物にばれいしょなどの作物や肉用牛との複合経営がさかんに行われています。



とくのしま居住支援協議会の概要

- 設立日:令和3年 2月22日 設立
- 会員構成:徳之島町、天城町、伊仙町の住宅・福祉部局
不動産事業者 2団体
居住支援・福祉関係団体 5団体
医療機関 1団体
オブザーバー 1団体
- 事務局:社会福祉法人南恵会(居住支援法人)

徳之島の居住支援体制について

○このとくのしま居住支援協議会に徳之島町、天城町、伊仙町すべての相談に対応するワンストップ型の相談窓口を設置しています。

○窓口寄せられた相談は、とくのしま居住支援協議会で共有し、実際の居住支援は会員が連携して実施します。

○実際の支援は、居住支援団体が担います。

○緊急一時生活支援施設を1室準備しています。

〈具体的な流れのイメージ例〉

居住支援協議会が相談受付



居住支援協議会で情報共有



居住支援法人南恵会が居住支援を開始する



とくのしま居住支援協議会

《 居住支援に関する情報を関係機関で共有・協議 》

地方公共団体

徳之島町
天城町
伊仙町

連携

不動産関係団体

有限会社西田
副島不動産

居住支援団体

社会福祉法人南恵会
公益財団法人慈愛会
NPOやどかりサポート鹿児島
社会福祉協議会

※オブザーバー
鹿児島県大島支庁徳之島事務所（福祉課）

居住支援法人
居住支援団体

《 居住支援活動の充実化 》

連携

活動支援

国

助言

県協議会

《 住まい情報等の提供の支援 》 《 見守りなど居住支援に関する情報提供 》

住宅確保要配慮者

民間賃貸住宅の賃貸人

協議会の設立までの流れ

日時	内容
令和元年12月26日	<p>第1回意見交換会</p> <ul style="list-style-type: none">・このような協議の場ができることは非常にありがたい。・行政区分にとらわれず、3町広域で作った方がよい。・徳之島地域自立支援協議会に居住支援部会を作ってはどうか？・関係者が協議できる場は必要だが、事務局をどうするのか？（課題）
令和2年11月6日	<p>第2回意見交換会</p> <ul style="list-style-type: none">・事務局は、行政ではなく、南恵会に置く。（課題解決）・相談窓口の設置やこうした意見交換会など、出来ることから進める。・居住支援協議会設立準備会の立ち上げを行う。
令和3年1月29日	<p>第1回（仮称）徳之島圏域地区居住支援協議会設立準備会</p> <ul style="list-style-type: none">・名称を「とくのしま居住支援協議会」に決定。・事務局は南恵会が行うが、会長は3町持ち回り。・事業計画の協議。
令和3年2月2日	<p>とくのしま居住支援協議会設立総会</p> <ul style="list-style-type: none">・全国初の広域連携型の居住支援協議会として設立。・事業計画の承認。

議論が盛んに交わされた項目

項目①

同じように広域型として設立された自立支援協議会に居住援部会として置いてはどうか？

→自立支援協議会に置いてしまうと、障がいにはしか対応しないイメージになってしまうので、外部に新しく設立しましょうという結論に。

項目②

居住支援協議会の事務局をどこに置くか？

→行政持ち回りは、負担が大きくて難しいので、民間の居住支援法人が引き受ける。

項目③

広域で設立するのは良いが、居住支援名称をどうするか？

→徳之島という漢字表記だと、徳之島町だけのようイメージになってしまうので、ひらがな表記に。

意見交換会で寄せられた現場の声①

○3町の住宅部局

- ・町営住宅は満室状態で、空きが出るたびに抽選を行っているような状況。
- ・そのため、台風の被災者の対応など、緊急性のあるケースの対応が困難なのが課題。
- ・住宅の中には、汲み取り式のトイレの物件があったりと質が高いとは言えないものも含まれている。

○3町の福祉部局

- ・家族との関係が悪化して、居住支援が必要になるケースが多い。その場合は、一時的な避難場所が必要になる。
- ・今にも崩れそうな家に住んでいる方が多いが、本人は困っておらず、中々転居には至らない。
- ・高階層に住んでいる高齢者が入院などをきっかけに階段を登れなくなり、低階層に住み替えるための居住支援が必要になるケースがある。

意見交換会で寄せられた現場の声②

○医療機関

- ・退院支援の中で、住居を探すことがあるが、①家賃が高い、②低階層の物件が見つからない、③希望エリアに物件がない、などが理由でなかなか見つからない。
- ・精神科病院の退院支援の際は、物件があっても、住宅を貸してくれるところがなかったり、入院する前の状態を知っているため、地域からの拒絶があるなどで支援が難しい。

○福祉団体

- ・まわりに頼る人がいない、身寄りのない人の支援は特に難しい。通院していれば病院との関わりはあるが、それでも病院以外の支援がないため、日常生活の見守りを含めた支援が必要。
- ・普段の金銭管理、福祉サービスの計画を立てる中で、保証人が見つからず、当時の支援員が保証人になったケースがある。
- ・自立支援協議会の地域移行定着支援部会でも住宅が課題となっている。
- ・町や地域によっては、そもそも不動産業者がいなかったり、物件がない。

意見交換会で寄せられた現場の声③

○不動産団体

- ・居住支援が必要になるようなケースは、入居後の支援がないと生活がうまくいかないと思う。
- ・居住に困って相談に来る人は、低額所得者が多い印象があるが、家賃が3万以下の物件がそもそも少なく、多いのは、島外から仕事で来る転入者(学校の教員、公務員等)向けの物件である。
- ・最近は大家の方も慎重になってきており、生活保護の方や精神障害のある方に対しては特に慎重である。大家さんの不安をクリアするためにも、連帯保証人や家賃の支払い、入居後の見守りなどの支援があるとよい。
- ・大家になってくれる方がいたとしても、家賃設定が3万以上の物件が多い。また、大家さんによっては、島外の連帯保証人はNGという物件もある。

協議会設立の背景と活動目的

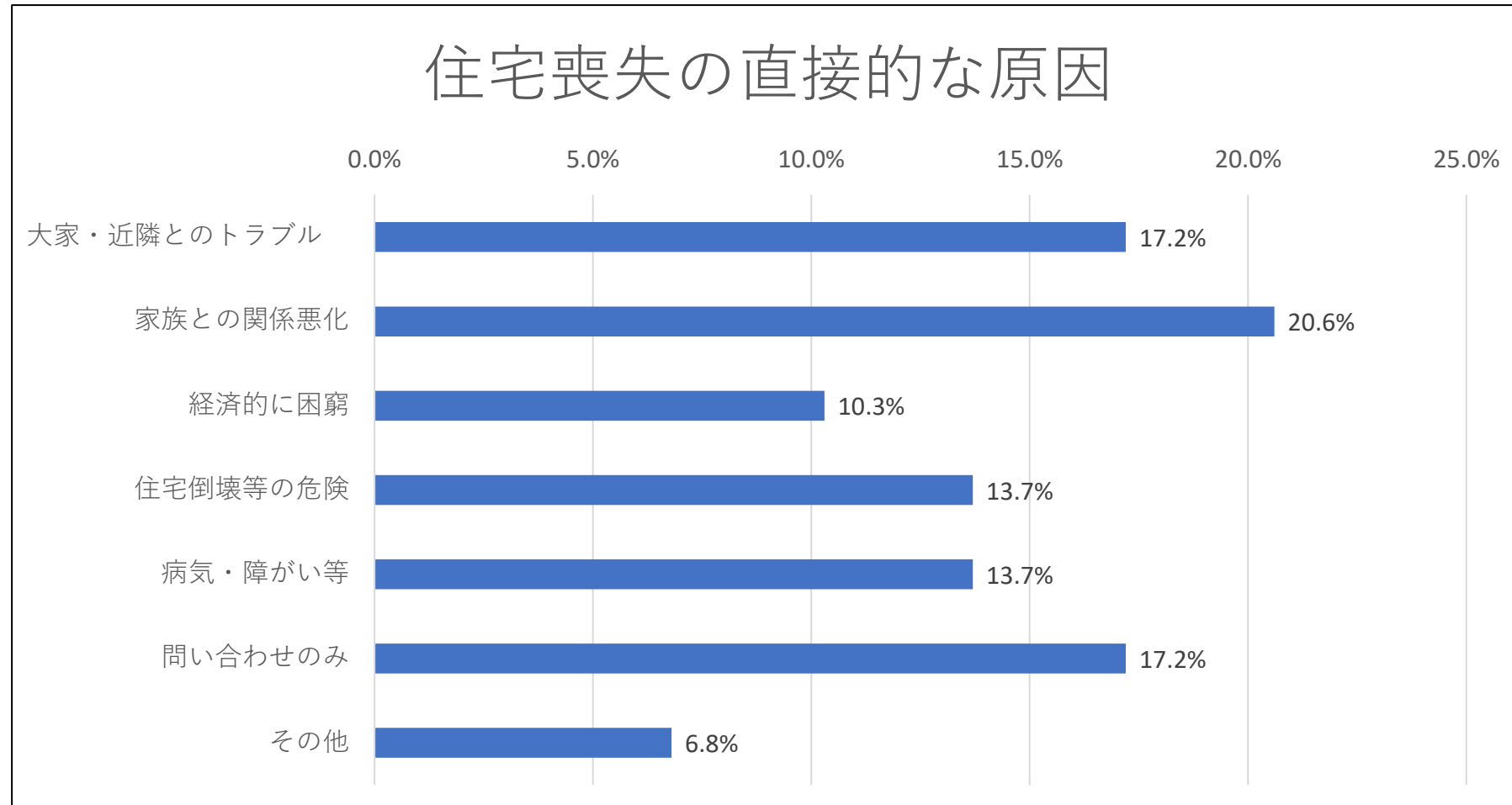
- ・島内に居住している人々は先祖代々引き継がれて来た家を所有しているため、居住に関する相談が必要なケースは少ないと思われていました。しかし、当協議会の会員団体は、それぞれが居住支援を行ってきており、意見交換会を開催したことで、共通した課題を抱えていることが可視化されました。
- ・その課題とは、①徳之島全体で低価格帯の物件や低階層の物件等の**賃貸住宅のストックが不足しており、緊急性のあるケースの対応が難しい**こと、そして②身寄りがいない、頼る人のいないケースは、**連帯保証人が見つからず入居が困難**であること、③②のように身寄りがいない、頼る人のいないケースは、家賃の支払いなど**見守り支援などの支援体制が不十分**であること、という3点です。
- ・**賃貸住宅ストックの拡充を行いつつ、住宅確保要配慮者の様々な課題に対応し、安定した居住の確保を図る支援体制の構築を活動の目的として、とくのしま協議会が設立されました。**

徳之島の居住支援ニーズについて

- ・ 住宅喪失の直接的な原因として、最も多かったのは「家族関係の悪化」が20.6%、「大家・近隣住民とのトラブル」が17.2%、「住宅倒壊の危険」「病気ケガ」が13.7%と続いていました。
- ・ 徳之島で居住支援が必要となるきっかけとして、
 - ①家族関係の悪化で同居が難しくなる
 - ②職の喪失など経済的に困窮して家賃が払えなくなる
 - ③病気やケガなど身体機能の低下によって家に住めなくなる
 - ④住宅の老朽化、台風などの災害の影響
 - ⑤入居してから大家や近隣住民とトラブルになり家に居られなくなる、という5つの要因が存在することが分析できます。

(参考) 相談窓口の運営状況

4月から1月までの期間で29件の相談がありました。



実際の相談ケース①

○ケース1 「大家・近隣住民とのトラブル」

- ・入居中に家が部分的に破損、修繕費をめぐってトラブルとなり、家を出ていかざるを得なくなったケース。
- ・島外の家族が帰ってくることになったので、家を追い出されてしまったケース。
- ・近隣住民とのトラブルで警察沙汰になり、住めなくなってしまった。
- ・家賃の支払いを巡って揉めてしまい、退去を要求された。

→こうしたケースはほとんど、不動産事業者を通さず、個人契約となっています。必要に応じて、緊急一時生活支援施設に入居しながら、住宅探しの同行支援を行います。

実際の相談ケース②

○ケース2 「家族との関係悪化」

- ・家族と同居していたが、経済的なDVがあり、家に居られなくなる。
- ・家族と同居していたが、関係性が悪化し離婚。
- ・島外から家族を頼って帰ってくるも、長期間面倒を見れないから出て行ってくれと言われトラブルになる。
- ・遺産相続時に家族親族が揉め、住んでいた家を出ていくことになってしまう。

→こうしたケースは、関係が悪化するまでは、居住の問題はありません。大家とのトラブルと違い、家族親族とのトラブルの場合は、連帯保証人が不在になることがあるので、その場合はやどかりサポート鹿児島様と連携して支援を行います。

実際の相談ケース③

○ケース3 「住宅倒壊等の危険」

- ・島外から帰ってきて知人から家を借りたが、家がボロボロで隙間からハブが入ってくるような状況。
 - ・親から引き継いだ家があったが、台風などの影響で屋根がない箇所や雨漏りの影響で床がない箇所もあり、居住が困難になっている。
 - ・住宅の劣化がひどく、さらに漏電している可能性があり、家電製品を使うと煙が出てくるような状況のため、居住が困難になっている。
- 緊急性が高いため、急いで住宅探しを行います。これまでのケースは、島内に家族親族がいないため、どこにも相談できずに悪化したケースが多いように思います。

実際の相談ケース④

○ケース4 「病気・障がい等」

- ・元々住んでいる住宅が4階で元々きつかったが、足の怪我の後遺症で今後住宅に上ることができなくなってしまった。

- ・親から引き継いだ家に居住している途中、病気になってしまい、今の家では生活ができなくなってしまった。

- ・精神疾患を患い、病院に入院することになったが、退院するとなっても住宅が見つからない。

→ニーズは多いですが、支援が難しいのが高階層に住んでいる方です。理由はそもそもの低階層の物件が少ないからです。また、障がいの方の居住支援については、以前トラブルがあったなどの理由で、入居を拒否されることがあります。

とくのしま居住支援協議会の今後の方向性

目的①

安定した居住の確保を図る
支援体制の構築



目的①に対する取り組み
セーフティネット部会の立ち上げ
・円滑に入居できる環境整備
・支援者向け研修会の開催

目的②

住宅確保要配慮者のための
賃貸住宅ストックの拡充



目的②に対する取り組み
・空き家部会の立ち上げ
・サブリース契約(仮称)の推進

目的①

安定した居住の確保を図る支援体制の構築に向けた取り組み

- 協議会の会員を中心に、徳之島の安定した居住の確保を図る支援体制の構築のため、住宅セーフティネット部会を開催します。
- ケース共有や連携についての協議を重ね、住宅確保要配慮者が円滑に入居できるような環境を整備します。
- 支援者向けの研修会を開催し、円滑な入居に関する研修を実施します。
- ワンストップ型の相談窓口は既に整備しているため、支援団体の掘り起こしを進め、ネットワークの強化を行います。

目的②

住宅確保要配慮者のための賃貸住宅ストックの拡充

○賃貸住宅のストック不足の課題は、**島内の空き家・空き室の活用を進めることで解決を目指します。**

○不動産業者を中心に空き家部会の立ち上げを行い、①物件オーナーと居住支援団体のサブリース契約の推進、②空き家活用のための相談会の開催を主に行います。

○物件オーナーは、精神障害者や身寄りのない人に物件を貸すことに抵抗があるため、住宅確保要配慮者本人ではなく、居住支援法人与賃貸契約を行うことで、円滑な入居ができる体制を整備します。

○また、不動産事業者や物件オーナー向けに居住支援の説明会を開催し、不安の軽減ができるよう