

熊本市居住支援協議会とは

居住選択の自由の保障について考える

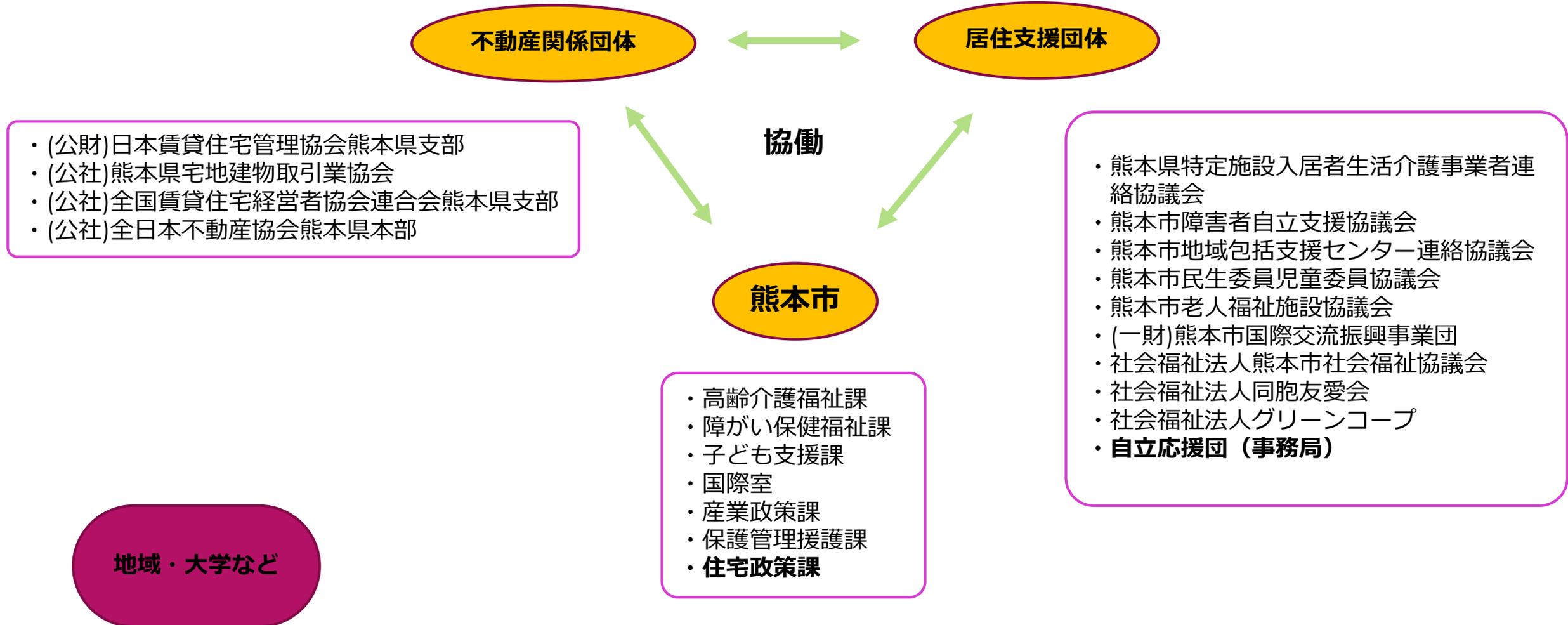
本日の内容

- ▶ 熊本市居住支援協議会とは
- ▶ 熊本地震後の居住支援の重要性
- ▶ これからの居住支援は・・・

居住支援協議会とは？

熊本市の場合

全国的にも例の少ない、官・民と福祉団体のコラボレーションで成立しております。



住宅確保要配慮者の範囲

■ 住宅確保要配慮者の範囲一覧

①住宅セーフティネット法第2条に規定されている者

- ・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者
- ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

②住宅セーフティネット法施行規則第3条に規定されている者

- ・外国人 ・中国在留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・更生保護対象者
- ・生活困窮者 ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

③熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により定める者

- ・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者 ・性的マイノリティ ・UIターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援を行う者 ・妊婦がいる世帯
- ・失業者 ・若年性認知症者 ・三世帯同居・近居世帯
- ・激甚災害等の大規模災害時において仮設住宅に入居する被災者
- ・居住支援協議会等から居住支援を受ける者

【目的】 わたしたちが実現したいこと

熊本市は、人口70万人の政令指定都市。人口流出は進み。あと20年後には、70万を切るのではないかと言われている。空き家率は15%と年々増えている。

一方、高齢者・障害者・ひとり親家庭・低所得者等は、住む場所を探す事に様々な障害があり、住宅確保が困難な状況にある中、誰もが好きな地域で安心して暮らすことができる社会実現を目指したい。

目標設計のフレームワーク

安心して住み替えができる

目的

現状

住宅を見つける事が困難な方がいる。一方で空き家が増えている。
(人口減)

問題が起きたら困る。
孤独死・近所トラブル

原因

住替え相談をする場所がない。
生活する上での(就労・生活(介護等)相談していない。

孤独・孤立化

見守り等の支援があれば安心して貸せる。困った時に相談する窓口があれば、空家が増える中、貸すことができる。

解決策

現行の生活支援及び就労支援を行う事で、暮らしが安定できる。相談する場所、相談員がいれば気軽に相談できる。

きずなづくり

目標

高齢・障害・子育て世帯等様々な相談支援を行っている団体等の連携した相談窓口(居住支援協議会)をつかって、地域・福祉の見守り支援体制の連携をつくっていく

以前の居住支援体制

住宅確保要配慮者

- ・生活における不安
- ・住民トラブル
- ・金銭トラブル

責任が不明確

不動産事業者

個人的な繋がり

外国人支援団体

低所得者団体

ひとり親家庭福祉

障害福祉事業所

高齢福祉事業所

居住支援協議会後の体制

住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者

- ・生活における不安
- ・住民トラブル
- ・金銭トラブル

責任の分担作業

当事者

合理的配慮

行政

福祉事業所

不動産会社

熊本市居住支援協議会

行政（各課）

外国人支援団体

低所得者団体

ひとり親家庭福祉

不動産関係団体
（4団体）

障害福祉団体

高齢福祉団体

相談会の風景と案内チラシ

相談会の案内チラシです。市政だより以外には、このようなチラシを各行政機関や高齢・障害・子育て・外国人等福祉団体(地域包括支援センター等)に配備しております。

2011年05月23日

相談会を開催しました
5月の相談会を開催しました。4名の相談があり、親切丁寧に各相談員が対応して頂き感謝申し上げます。福祉関係、不動産関係の相談員がそれぞれの専門的立場で相談にのって頂けます。毎月行っていますので、お気軽に相談して頂ければと思います。
福島



毎月開催の相談会の風景です。極力2名の相談員で1組の相談者を受けるとしております。

あんしん住み替え相談会

安心して住み替えができるように...

『どこに行ったら、住みの相談ができるの?』
『どんなところに住み替えたら、安心して移らせるの?』

福祉や不動産の専門家が、住み替えをお考えの皆様と一緒に、住まいを探お手伝いをしています。

『こんなこと聞いていいのかな?』と悩まれる前に、一度ご相談においてになりませんか?

※先着申込み順
12名様まで

どなたでもご相談いただけますので、お気軽にお越しください。

日時：平成27年 **7月17日(金)** 10:00~16:00
平成27年 **8月21日(金)** 10:00~16:00
平成27年 **9月18日(金)** 10:00~16:00

会場：**ウェルパルクまもと** 1階「あいぼーと広場」
熊本市総合保健福祉センター 熊本市中央区大江5丁目1番1号

申込み：熊本市居住支援協議会 事務局
☎(096)-245-5667 (10:00~17:00)

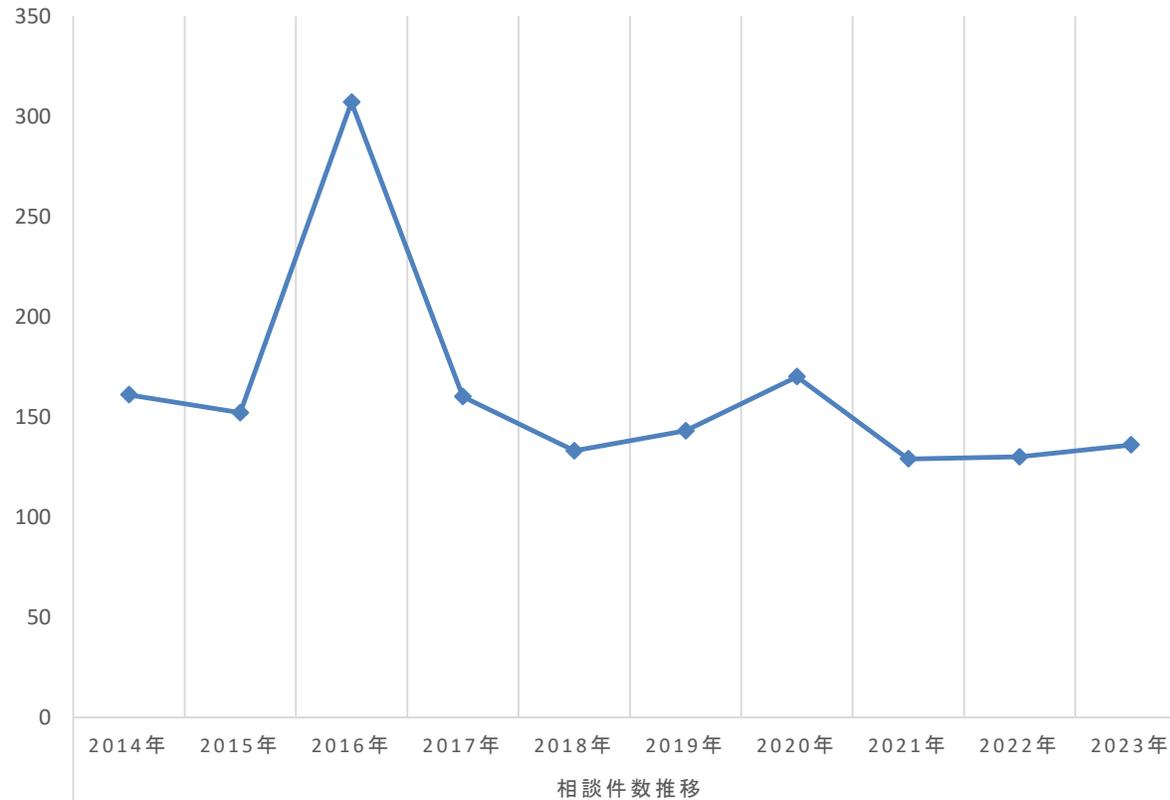
Saflanet

熊本市居住支援協議会 事務局 ☎(096)-245-5667 / FAX(096)-288-1753
[担当：山中・酒江]

相談件数推移

2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
161	152	307	160	133	143	170	129	130	136	
		熊本地震				コロナ	コロナ	コロナ		

熊本市居住支援協議会



住宅確保要配慮者は、社会変化（災害等）が起きた時に、著しく増加する傾向にある。 → 熊本地震・コロナ
脆弱な生活基盤での暮らしは、住宅確保要配慮者の予備軍であり、その予防対策として、居住支援協議会や居住支援法人の相談体制等による共助（きずなづくり）を進めていく事が求められる。

地域包括ケアシステムの入口

令和5年度相談者

相談会での相談者件数														
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	
高齢者	0	1	0	1	0	2	0	0	1	1	2	1	9	33.3%
がいない者	1	0	1	1	0	0	1	0	0	1	1	0	6	22.2%
子育て世帯	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	3	11.1%
外国人	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	3	11.1%
その他の	0	0	0	0	2	2	1	0	0	0	1	0	6	22.2%
合計	1	1	2	2	2	4	4	1	1	3	4	2	27	100.0%
相談会を除く相談者件数														
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	
高齢者	2	2	6	1	2	5	2	2	3	0	4	1	30	27.5%
がいない者	2	2	3	1	1	3	3	3	1	1	4	1	25	22.9%
子育て世帯	0	2	2	1	2	3	0	0	1	2	3	1	17	15.6%
外国人	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1.8%
その他の	4	3	5	1	4	4	3	3	2	2	4	0	35	32.1%
合計	8	10	16	4	9	15	8	8	7	5	15	4	109	100.0%
相談者合計	9	11	18	6	11	19	12	9	8	8	19	6	136	
対応数														
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	
高齢者	5	8	21	8	2	13	6	5	13	2	23	5	111	28.1%
がいない者	10	6	15	10	2	6	14	7	3	7	19	3	102	25.8%
子育て世帯	9	5	8	4	3	11	0	3	1	10	12	6	72	18.2%
外国人	0	3	12	0	0	0	2	0	0	0	0	1	18	4.6%
その他の	0	3	21	4	20	10	8	7	4	5	10	0	92	23.3%
合計	24	25	77	26	27	40	30	22	21	24	64	15	395	100.0%
物件紹介数	6	12	28	10	1	6	2	10	4	1	3	3	86	
完了件数	1	2	5	1	1	1	1	1	0	1	3	0	17	

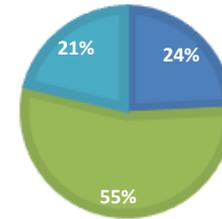
令和5年度相談者

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
生活保護	有	3	1	9	2	2	5	7	2	3	3	5	1	43
	無	5	6	9	5	7	11	5	5	4	5	12	4	78
	不	1	4	0	0	2	3	0	2	1	0	1	1	15
ペット	有	2	0	0	2	0	2	1	1	1	1	1	0	11
	無	6	5	17	5	8	14	11	6	4	6	12	5	99
	不	1	6	1	0	3	3	0	2	3	1	5	1	26
人数	単	7	3	13	4	5	7	9	5	6	3	11	2	75
	複	2	6	5	3	3	6	2	2	1	5	5	3	43
	不	0	2	0	0	3	6	1	2	1	0	2	1	18
保証人	有	2	3	9	2	4	4	4	4	2	4	7	3	48
	無	4	2	6	1	1	1	5	1	1	3	6	0	31
	不	3	6	3	4	6	14	3	4	5	1	5	3	57
間取り	単	7	3	12	4	5	7	9	5	6	3	9	1	71
	複	2	6	6	3	3	6	2	2	1	5	6	3	45
	不	0	2	0	0	3	6	1	2	1	0	3	2	20

2023年度		(実数	33	件)
	有り	無し	不明	
生活保護	8	18	7	
	有り	無し	不明	
ペット	0	27	6	
	単身	複数	不明	
人数	23	5	23	
	有り	無し	不明	
保証人	11	9	13	
仮設退去				
	1部屋	2部屋以上	不明	
間取り	23	5	5	

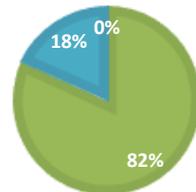
生活保護

■ 有り ■ 無し ■ 不明



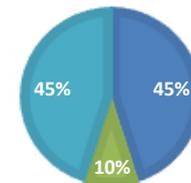
ペット

■ 有り ■ 無し ■ 不明



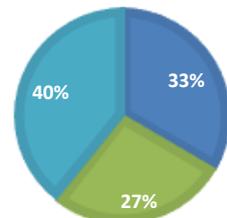
人数

■ 単身 ■ 複数 ■ 不明



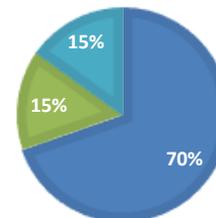
保証人

■ 有り ■ 無し ■ 不明



間取り

■ 1部屋 ■ 2部屋以上 ■ 不明



相談事例 76歳女性

相談内容

熊本出身。外国にて生活をした後、離婚後日本に帰国し、福岡に住んでいた。

子どもは外国で生活しており、家族や兄弟（姉と妹）がいるが繋がりはほとんどない。

年金は月20万円程度

福岡を出て、熊本のホテルに泊まっており、今後の住まいの相談があった。

熊本市役所に相談したところ、居住支援協議会を紹介され電話があった。

電磁波過敏症（障害） ADLは問題なし。

緊急で入れるシェルター（2か所）を案内するが、アレルギーで拒否（電磁波）

早急の対応が必要な事から居住支援法人と連携した支援を行った。

対 応 保証人不在の方への対応を居住支援法人と連携した対応

協力不動産に一斉メールを行った結果、エレベーター付きの物件の紹介があった。
不動産会社からは、連絡人若しくは保証人を求められた。

熊本市社会福祉協議会（居住支援法人）の保証人代行を紹介
社協については、何かあった場合の緊急連絡先として、姉若しくは妹になって頂くように調整するも本人拒否

障害者団体（化学物質過敏症患者会 くまもとCSの会）へどのようなアプローチが必要なのかアドバイスを貰う。
しかし、なかなか本人の同意が得られない状況が続いた。

最終的に居住支援法人の「夢ネットはちどり」が保証人になるという事で、住み替えが出来た。

相談事例 裁判所の退去命令から住み替えへ 57歳女性

相談内容

2022年8月に1回目の相談。熊本地震後、家は公費解体となる。しかしながら、母の名義で建てた家は、出来上がる前に母が亡くなり、リバースモーゲージ制度の建て替えの為、家に住めなくなった。

イベント関係の仕事をしていたが、コロナで仕事が無くなり、生活保護申請。

アパートで一人暮らしをしていた。

ゴミ屋敷状態での生活。他者の関係性を持たないでの生活もあり、不動産契約更新を行わない事となり、保護課も家賃扶助が出せないとの事。

結果、2022年の9月10月分の家賃滞納。そのまま居座る。この間 居住支援協議会に相談はあったが拒否。

生活保護課と連携をしながら、物件を紹介したが拒否。（以前住んでいた地域での生活に戻りたいという事で拒否）

2023年8月18日に相談の電話。

9月14日に裁判所から退去命令

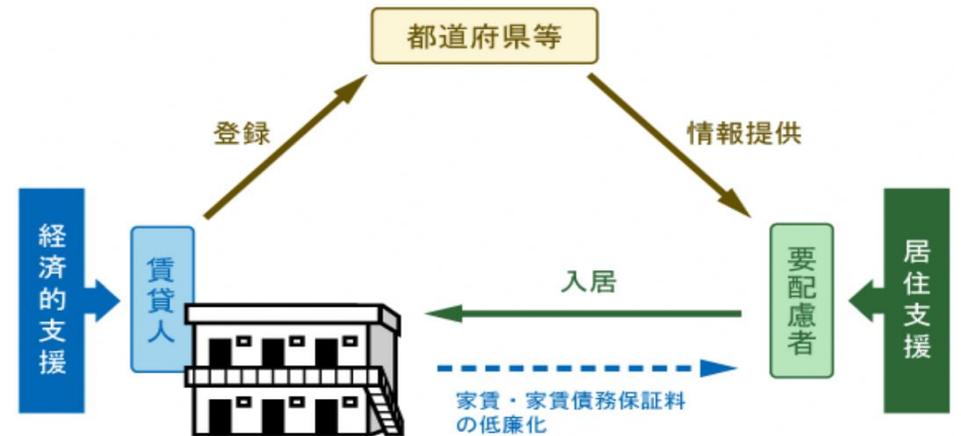
対応 福祉行政と連携した支援

母と2人暮らしだったが、その母が亡くなり、家はごみ屋敷状態。（ケースワーカー指導）
こだわりが強く、春日から離れられないとの事。
子宮筋腫の手術を10年前にしている、今も通院をしている。
発達障害もあると判断。生活面での支援（清掃や片付け）を入れた形での生活を提案。
心療内科を受診することを一つの条件として、一時的な住みかとしてオレンジハウス（グループホーム）に14日から住み替えを行った。

本人の障害受容が課題。こだわりも強く、支援員の支援を拒否する。
保護課のケースワーカーと連携した支援を現在も引き続き行っている。

居住支援法人との連携

居住支援法人 一覧(熊本県内) ※2019年11月11日時点	
法人名	主な活動内容
(社福) 肥後自活団	児童福祉及び障害福祉に関する事業
(NPO) 熊本どんぐり	熊本保護観察所よりの委託事業
ホームネット(株)	高齢者見守り支援等に関する事業
(社福) 熊本市社会福祉協議会	社会福祉に関する事業
(NPO) 地域たすけあいの会	高齢福祉及び障害福祉に関する事業
(社福) グリーンコープ	ホームレス支援・低所得者支援に関する事業
(一社) 夢ネットはちどり	高齢者福祉に関する事業
(株) サンコーライフサポート	社会福祉に関する事業
(株) 猪本ホールディングス	賃貸物件等に関する事業
(社福) 日生会	高齢者福祉に関する事業
(NPO) くまもと相談所	女性福祉に関する事業
ナップ賃貸保証(株)	賃貸保障に関する事業
(社福) 熊本県ひとり親家庭福祉協議会	ひとり親家庭に関する事業
まつお不動産(株)	賃貸物件に関する事業



要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）

図 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

現在の居住支援体制

住宅確保要配慮者

- 住宅確保要配慮者
- ・生活における不安
 - ・住民トラブル
 - ・金銭トラブル

支援

責任の分担作業

制度では賄えない部分

居住支援法人
(保障)

居住支援法人
(子育て世帯)

居住支援法人
(高齢福祉)

居住支援法人
(障がい福祉)

居住支援法人
(低所得者)

居住支援法人
(不動産)

連携

熊本市居住支援協議会

行政（各課）

外国人支援団体

低所得者支援

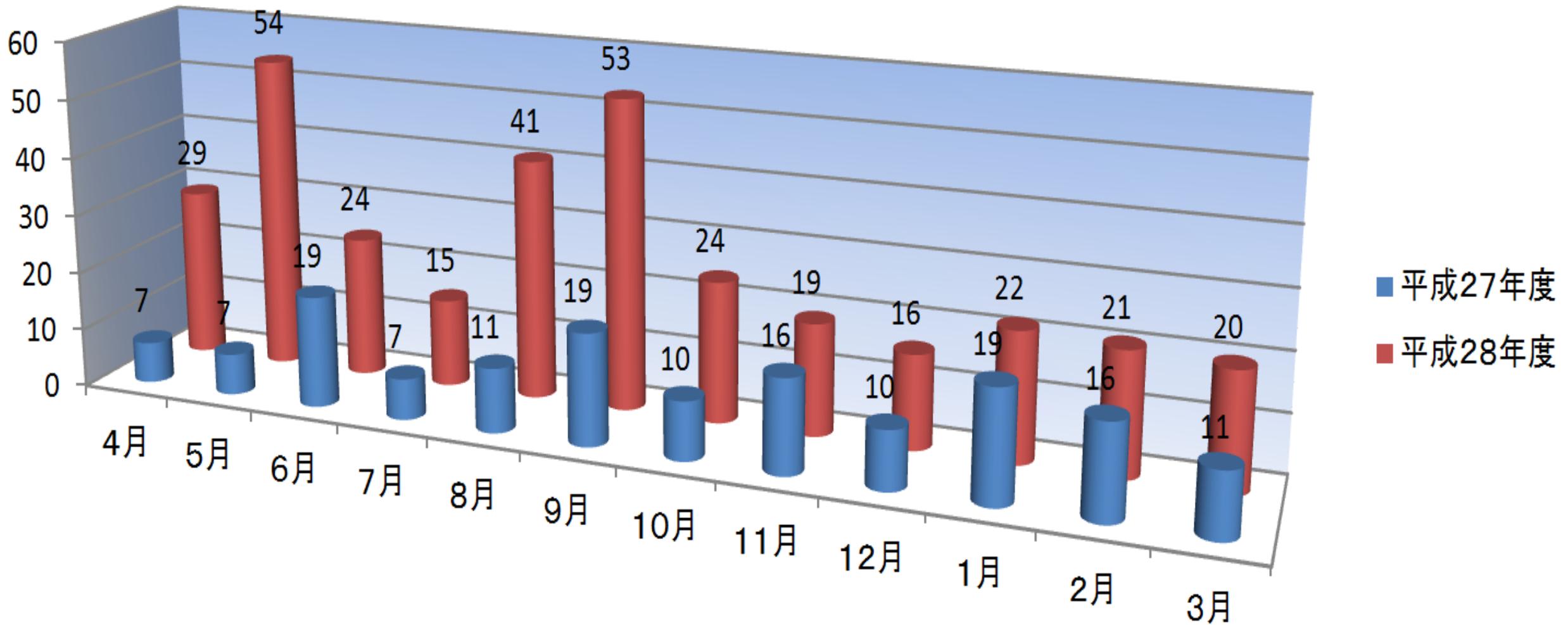
ひとり親家庭

不動産関係団体
(4団体)

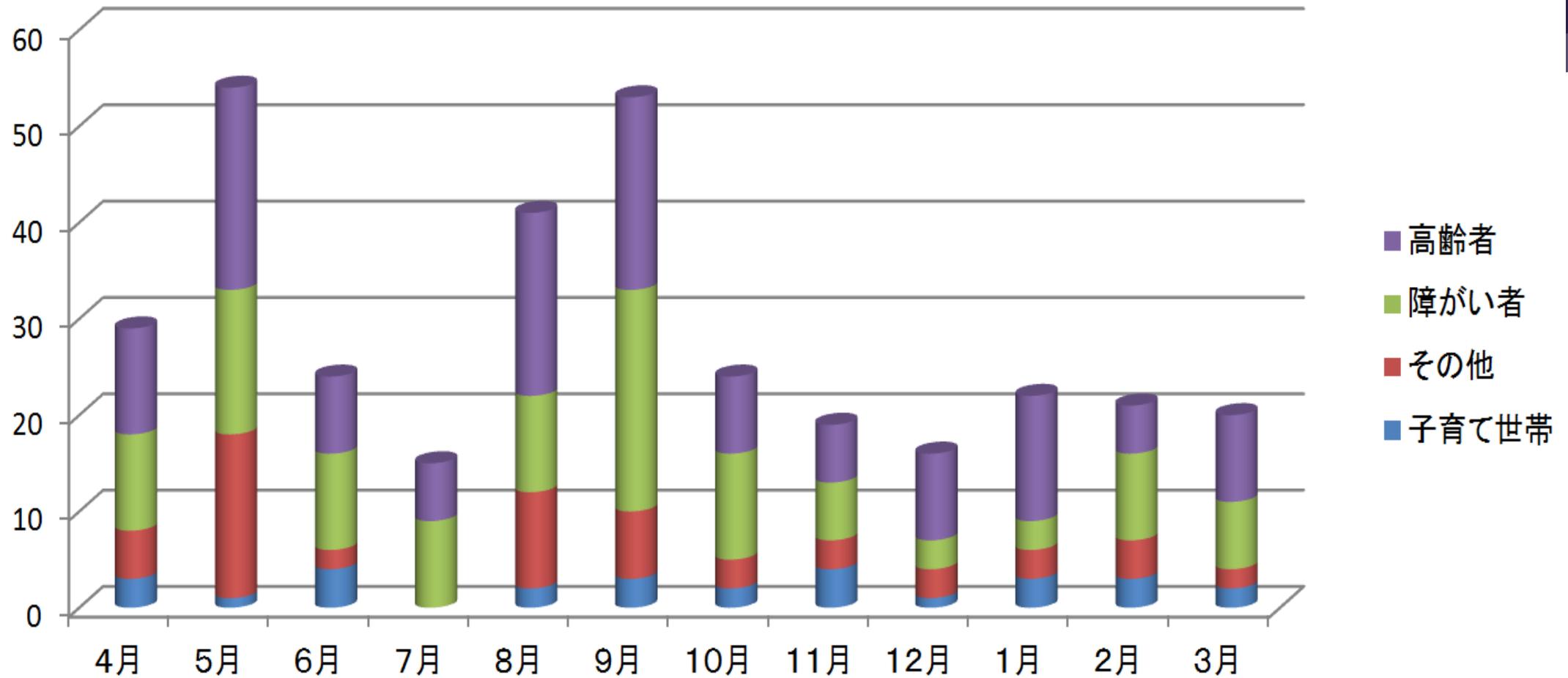
障害福祉団体

高齢福祉団体

熊本地震前（平成27年）と熊本地震年度の相談件数



28年度の相談者構成



発災直後の居住支援の相談

住まいに関する不安

今回の熊本地震の特徴としては、2回の震度7を超える前震と本震が起こった。

最大震度が6強の地震が2回、6弱の地震が3回発生している。熊本地震が発生してから、4月末まで、震度1以上の地震が1,093回。

「次に地震が起きたら、家屋が潰れるのではないか？」

「怖い」

特に言葉がわかりにくい情報弱者（外国人、障がい者）の不安が増大

子どもたちの不安が増大（PTSD）



発災直後の相談事例 Aさん

震災にて帰れず、K病院に入院中。ほぼ引きこもり状態。福祉事業所の利用歴はなし。

精神障害 48歳 男性 相談日 5月27日

熊本地震後、体調不良で精神科病院に入院した。今後退院するが、元の家は壊れて戻れない。病院に通院できる範囲でのエリアを希望。

病院及び相談支援事業所との連携を図りながら、医療・福祉の連携をつくる（本人の承諾）

その後、20件程度紹介するが、なかなか決めることができない。その後、ケースワーカーや相談支援事業所に入って頂き、住宅の絞り込みを行い、M不動産が対応することとなった。（6月30日）

避難所における相談事例 Bさん

現在、避難所にいるものの15日の閉鎖に伴い、親類先にお世話になっている。(9月8日相談)

高齢者(70歳)女性 被災前に住んでいた水前寺界隈を探している。水前寺2DKを紹介、その他、月出等の物件を紹介する。しかし、なかなか決断ができない間に、物件は埋まっていき、最終的に11月30日入居決定。

- ・避難所では、同じ境遇の方がおり、不安さを抑えることができるが、一人になる不安がある。(頻繁に起こった地震による精神的不安)
- ・何回でも紹介をしながら、その方の以降に寄り添った支援が必要
- ・地域福祉との連携を図りながら、本人がより安心できるコミュニティづくりを行う必要があるに関する不安

公費解体等における相談事例 Cさん

大家さんが、アパートを解体するので、出て行って欲しいという旨を告げられた。3月中に家を出なければならない。至急に家を探して欲しいという旨の相談。（平成29年1月）

みなし仮設住宅の対象者になるかを本人の状況を聞き、先ず、制度の説明を行った。

市役所の係を説明し、みなし仮設住宅等の転居を進める。それでも見つからない場合は、改めて相談にのる事を説明する。

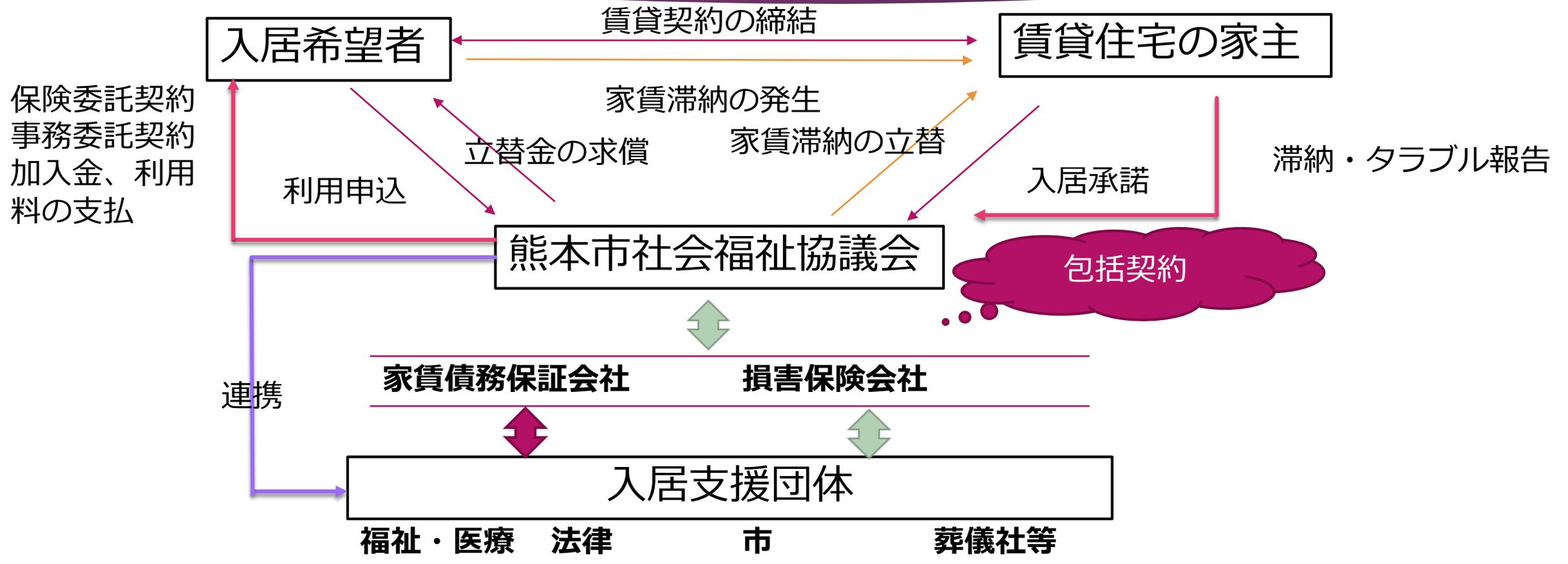
怒りの持っていくようがない自身への葛藤 → この先自分はどうなるのだろうという不安

生活の不安（コミュニティからの分断、生活変化に対する対応への不安）

居住の不安（どこで、暮らせば良いのか・・・ 仮設住宅後住まいは・・・）

相談者がいない → 高齢者、障害者、女性

保証人代行事業



熊本市居住支援協議会

熊本市社会福祉協議会

共通アセスメントシート

保証人がいる

保証人がいない

不動産会社

熊本市社会福祉協議会

利用申し込み
支援プラン作成

支援調整会議（承認・不承認）

債務保証会社審査申し込み

審査決定

2週間以内

障害者差別解消法

障害者差別解消法では、障害がある人への「不当な差別的取扱い」を禁止し、「合理的配慮」及び「環境の整備」を行うこととしています。

そのことによって、障害のある人もない人も共に生きる社会（共生社会）を目指しています。

共生社会を実現するための取組を推進するため、事業者に対し「合理的配慮」の提供を義務付けることなどを内容とする「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律」（「改正障害者差別解消法」）が、令和6年4月1日に施行されました。

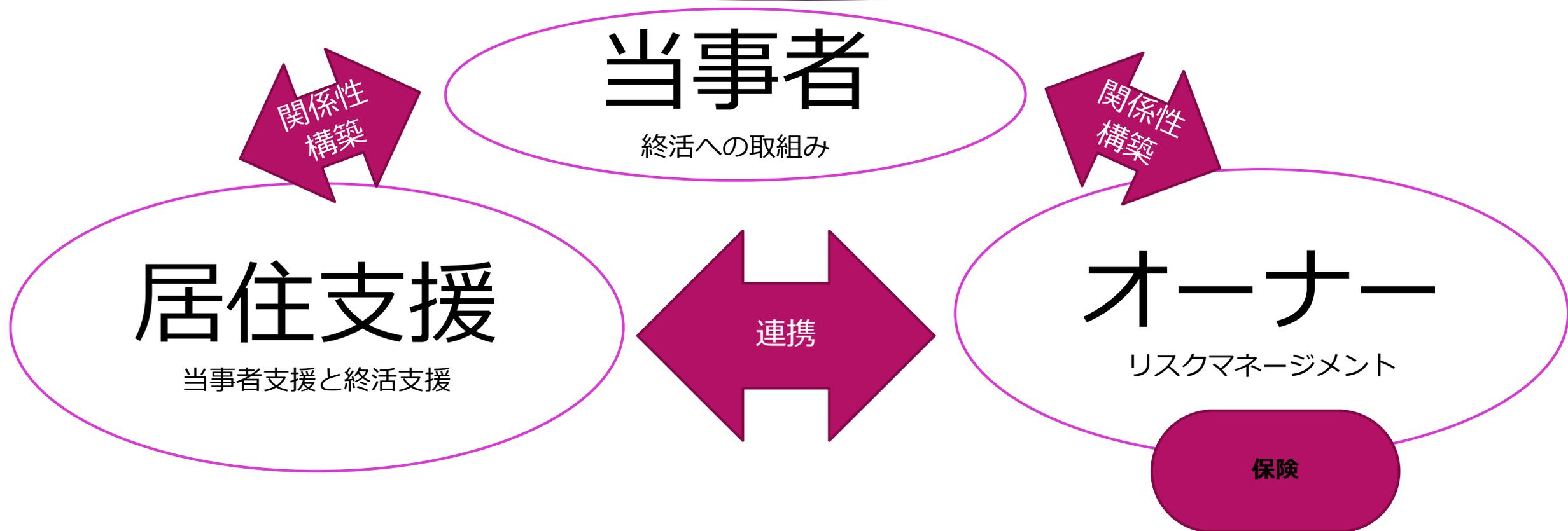
不動産会社が行うべき合理的配慮の具体例

- ▶ 障害者が物件を探す際に、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。
- ▶ 車いすを使用する障害者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バス・トイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行う場合、必要な調整を行う。
- ▶ 障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうかを確認する。
- ▶ 障害者の状態に応じて、ゆっくり話す、手書き文字（手のひらに指で文字を書いて伝える方法）、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。
- ▶ 種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。

残置物モデル契約条項普及に向けた取り組み

- 1) 不動産仲介業務の一連の流れの中でモデル契約条項の提案を行うための方策
- 2) モデル契約条項が使いやすくなる死後事務委任契約書の見直し
 - ・ 管理会社が活用・説明しやすい簡便な死後事務委任契約書の作成
 - ・ 賃貸借契約書および重要事項説明書に死後事務委任契約を追加する場合の標準契約書の作成
 - ・ 管理会社または居住支援法人の受任者が安心できる委任項目や保証範囲
 - ・ 管理会社が本委任契約の実務を居住支援法人に委託できるようにするための仕様書の作成と委託額
- 3) 委任者が亡くなった場合に発生する各種費用を担保する保険商品の開発
 - ・ 低所得者加入を想定した保険料、保証範囲や限度額、免責事項などの保証・保険商品の開発
 - ・ 付帯するサービス（指定残置物リスト作成支援、コンテナ等一時保管所の手配、搬出業者等）業務提携

互いの役割分担 きずなづくり



ご清聴ありがとうございました。

住宅等の住替え相談については、
下記までお問い合わせください。

熊本市居住支援協議会
事務局

☎096-245-5667

Fax096-288-1753

E-Mail : kyojusien@ind.bbiq.jp