

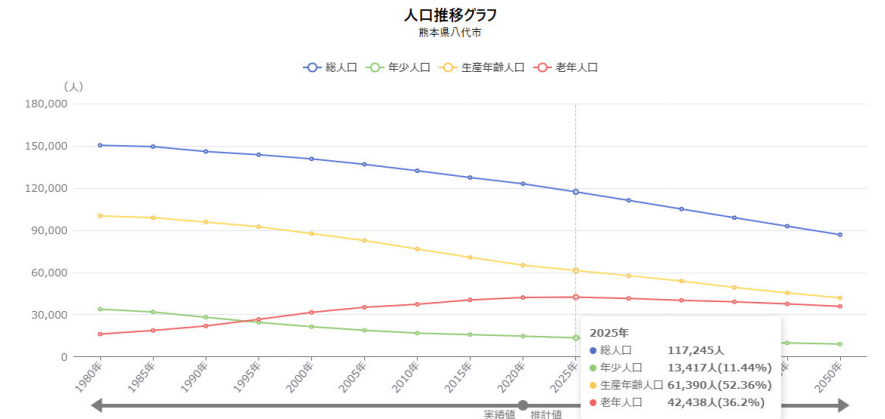
居住支援協議会設立に 向けた取組

九州厚生局
「地域共生セミナー」

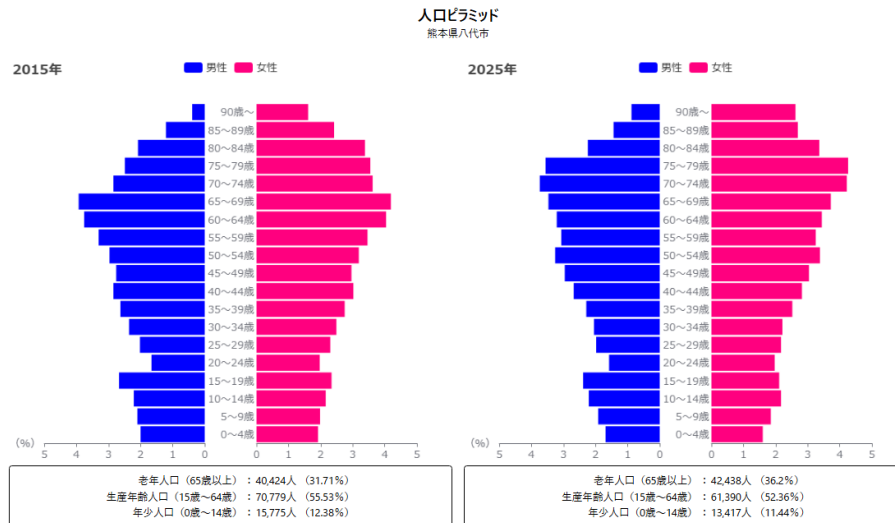
熊本県八代市 建設部住宅課

居住支援の動機

八代市の人口動向分析



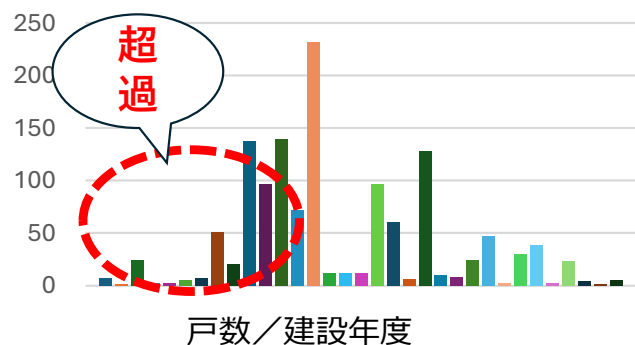
【出典】総務省「国勢調査」、厚生労働省「人口動態調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」
 【注記】2020年までは「国勢調査」のデータに基づく実績値。2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ（令和5年12月公表）に基づく推計値。
 2006年に甲府市と富士河口湖町に分割編入した山梨県上九一色村については、富士河口湖町に統合している。
 2025年以降のデータでは、福島県「浜通り地域」に属する13市町村（いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、楡葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村、新地町、飯館村）をまとめて推計しているため表示されない。
 総数には年齢不詳を含む。



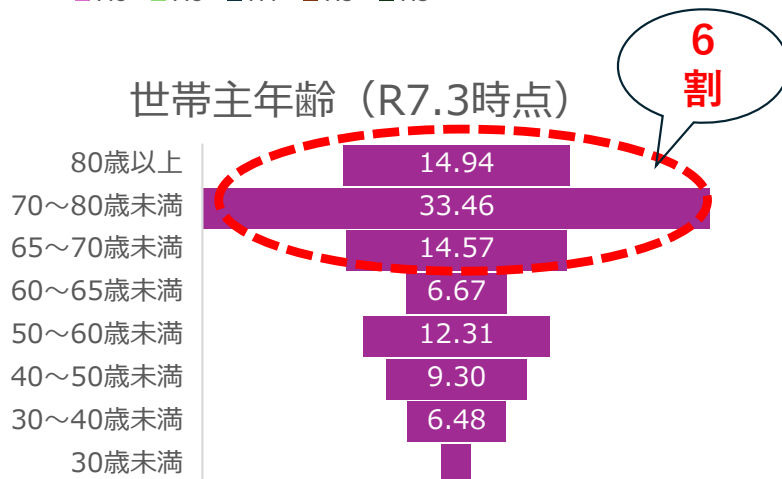
【出典】総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」
 【注記】2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ（令和5年12月公表）に基づく推計値。
 2006年に甲府市と富士河口湖町に分割編入した山梨県上九一色村については、富士河口湖町に統合している。
 2025年以降のデータでは、福島県「浜通り地域」に属する13市町村（いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、楡葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村、新地町、飯館村）をまとめて推計しているため表示されない。
 総数には年齢不詳を含む。

- 総人口の減少が続き2025年に12万人を切り117,245人
- 年少(0～14歳)および生産年齢人口(15～64歳)の割合は減少
- 一方で、老年人口(65歳以上)の割合は35年間で約3倍に増加
- その他、ひとり親家族や外国人も年々増加

市営住宅の現況

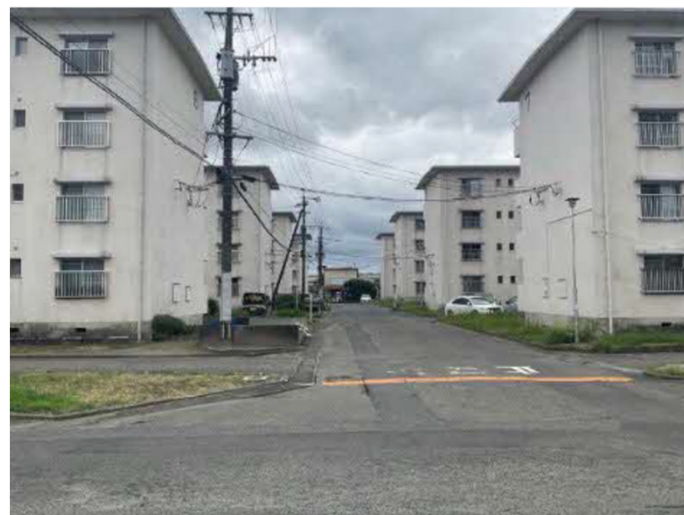


■ S25 ■ S26 ■ S27 ■ S28 ■ S28 ■ S29 ■ S36
 ■ S39 ■ S40 ■ S42 ■ S43 ■ S46 ■ S49 ■ S51
 ■ S53 ■ S54 ■ S55 ■ S56 ■ S57 ■ S58 ■ S59
 ■ S63 ■ H12 ■ H12 ■ H13 ■ H5 ■ H5 ■ H7
 ■ H9 ■ H9 ■ R4 ■ R5 ■ R5



入居状況（R7.3）

- 管理戸数：31団地1,316戸
- 入居者世帯：1,064世帯(1,947人)
- 空き住戸：183戸(最上階が多い)
- 入居率：80.8%
- 約40%の建物が、耐用年限超過
- 65歳以上の世帯主が6割超



■市営住宅築添団地（232戸）

市営住宅での困りごと

【入居前】

- 申込み世帯の多くが**高齢者**や**ひとり親家庭**
- **外国人**技能実習生などの相談が増加
- **DV被害者**や**車中泊**の緊急性の高い相談と対応

【入居中】

- 高齢世帯からの**介護**相談
- **虐待**や**孤独死**の発生
- **外国人**入居者への生活指導
- **重層的支援**が必要な入居者の対応
- 団地内のコミュニティの**崩壊**

【退去】

- **残置物**の処理問題

【建物】

- 空き部屋の修繕**コスト増加**
- 新規建設・建替えが**財源**に困難
- 大規模修繕のスケジュールも**遅延**
- バリアフリー化の住戸がほぼ**ゼロ**
- 耐用年限超過した団地の**用途廃止**

【職員】

- 毎日、**バタバタ**
- **予算**や**職員**が少ない
- **専門的**な知識不足

民間に**HELP**を

- 人口動向からも高齢者は**増加**
- 各種の基本計画には居住支援を必要とする市民は**必ず存在**
- 住宅セーフティネットの中核である市営住宅はストックを**減らす**方向
- 市営住宅では、**緊急対応**（DV被害者等）や**法の狭間**による要配慮者への対応が困難
- **大規模災害**時の対応
- できれば市営住宅でなく、**民間賃貸住宅**へあっせん など

高齢者等の中には、居住支援を必要とする要配慮者は存在している。

一方で既存の市営住宅では必要な住居を提供できない…。（当たり前？）

今こそ民間の**不動産業者**の皆様に「**HELP**」を求める必要があるものの、その具体的な方法は…？ でも**仕事量**が増えるのは**困る**けど…。

居住支援協議会 伴走支援事業へ

- H30年6月定例会で改正住宅SN法に関する一般質問
- R5年、改正住宅SN法による補助制度を確認
- 県住宅課の担当者に相談、それ以降、五月雨式のメール
- R5年11月、居住支援協議会九州サミットに参加
- R6年1月、熊本県居住支援協議会研修会に参加
- R6年3月、熊本県住宅課から伴走支援事業の募集情報を入手
- 熊本県宅建協会八代水俣支部に**賃貸住宅の事情**と住宅SN法の**支援制度**についての二ーズを確認

宅建協会において、二ーズがあることを確認したことで、方向は宅建を中心とした**住宅支援**（家賃補助）として**スモールスタート**を目指す？
色々な**場所**へ顔を出すことで、色々な**人**と**つながり**、**伴走支援事業**へ

令和 6 年度の取組

居住支援協議会 伴走支援事業

- 熊本県宅建協会八代水俣支部の総会にて**改正住宅SN法**について説明
- 一緒にちなむ福祉部局を探すため、協力依頼
- 同時に居住支援に関するアンケート実施
- アンケート結果では、居住支援に関する困りごとは、あまり見られず

■アンケート結果

相談状況	相談内容	対応状況	不動産との連携	課題	まとめ
・相談件数は、年間10～40件 ・相談者の多くは、高齢・障がい・ひとり親、外国人等	・保証人、初期費用 ・DV被害の住居確保 ・高齢者の転居相談	・関係機関への案内 ・市営住宅	・連携する不動産が少ない ・複数の不動産に相談	・住宅確保の困難さ ・対応の属人化 ・緊急対応の難しさ ・不動産との連携不足 ・入居中の支援不足	・行政・福祉・不動産の連携を強化 ・統一的な住宅支援の仕組みを整備 ・一時的な住居支援の受け皿 ・不動産との連携を深め支援体制の構築 など

福祉との勉強会

- 勉強会前に、伴走支援チームとのヒアリングするも居住支援協議会の
イメージが掴めず…課内でもスタートを切れるか不安の中…
- イメージが**漠然**としたまま、**勉強会**をスタート…

行政：福祉、国際、住宅

民間：福祉関係（社協・地域包括・障がい） 30名ほど参加



第1回勉強会



第2回勉強会

福祉との勉強会を通じて

- ・ **イニシアチブ**を取るべき住宅課が、協議会のイメージが漠然とした状態で実施した勉強会だったので、**雰囲気**は重い…
- ・ しかし、**グループワーク**で出た**困りごと**が共有できたのはよかった

■ 居住支援に関する困りごと

- ・ 保証人問題
- ・ 身元保証人や緊急連絡人がいないため、入居を断られる
- ・ 特定の不動産業者に依存
- ・ 市営住宅の入居要件を満たせず、入居できない、要件を満たしても入居までに時間を要する
- ・ 単身入居できる市営住宅が少ない
- ・ 障がい者や高齢者の契約が難しい
- ・ 緊急時の対応
- ・ 八代市にシェルターがない
- ・ ホームレス（車中泊）への支援体制が不明確
- ・ 外国人の住まい問題（生活習慣や言葉の壁）
- ・ グループホームや病院を出た後の住まい探しが難しい
- ・ 家賃滞納
- ・ 退去時の費用が準備できず、退去できないなど

福祉・不動産との勉強会に向けて

- もともと不動産を中心とした協議会を目指していたため、第3回目は不動産主体の**講演会**を予定。支援チームに講演会開催を相談するも、**全力で反対**
- 課内で「なぜ反対されたのか」を分析し「居住支援とは何か」を、**改めて**課長を含めて職員同士、**率直**な意見を交わす
- 結果、講演会は中止、まずは不動産業者の困りごとをヒアリング
- 居住支援云々の説明のため、支援チームと**同伴**で宅建協会へ
- 賃貸を主体とする7つ営業所に対し、個別に出向きヒアリング調査

■ヒアリング結果

入居申込時	入居期間中	契約終了時	行政と連携	福祉関係との連携	住宅要配慮者への物件	必要な支援
・身元保証人、保証会社に関する問題 ・高齢者の受け入れに関する問題 ・特定の属性の入居制限	・クレーム対応 ・近隣トラブル・騒音問題 ・滞納・契約の問題 ・孤独死の問題	・原状回復・費用負担 ・相続・身寄りのない人の対応	・生活保護制度の担当課 ・空き家バンク	・困ったときに相談することはある ・地域包括支援センターから入居相談 ・社協からたまに相談	・物件はあるが、高齢者は保証会社や大家の承諾必須 ・特定の障害は断る ・物件はあるもののリフォーム費用がない	・家賃補助 ・行政による身元引受人等の制度 ・市営住宅のサブリース ・高齢者の孤独死の対応

福祉・不動産との勉強会を通じて

- ・ 第3回勉強会に不動産業を含めたことで、勉強会での**熱量**が一気に**上昇**
- ・ 福祉・不動産・行政のお互いの**困りごと**を知るきっかけとなる
- ・ 後日、障がい者自立支援協議会において、**居住支援に関する議題**を提案したことを相談員から報告を受ける

■居住支援に関する困りごと

入居申込時	入居期間中	契約終了時
・ 不動産業者が断るケース ・ 大家の入居者に関する理解度 ・ 身元保証人等がない場合 ・ 特定障がいの方の入居 ・ 入居に関するサポートが必要 ・ 単身高齢者の入居 ・ 保証人の要件 ・ 入居希望者だけでなく、近隣との関係性を考慮 ・ DV、出所者等の入居 ・ 入居後の責任の所在 ・ 障がいの特性に応じた物件	・ 家賃滞納 ・ 高齢者の住み替え ・ 近隣トラブルへの対応 ・ 認知症・障がいによるトラブルでの退去相談 ・ 大家等は入居者で支援対象者を把握しているのか ・ 大家からの苦情対応 ・ ごみ問題屋敷の対応 ・ 外国人の生活指導 ・ 孤独死問題 ・ 修繕対応	・ 原状回復の費用負担 ・ 残置物の処分 ・ ごみ屋敷の原状回復とこれまでの対応 ・ 身寄りのない入居者の保証 ・ 原状回復の範囲が不明確

福祉・不動産・行政の事例検討

- 福祉・不動産・行政の**アライメント**の向上が図れたと感じたことから
第4回勉強会では、**官民連携**で事例検討（成功事例の共有）
- また、支援チームが**本市のビジョン**についての公表を**プッシュ**
- 第4回目の勉強会において、参加者全員に対しビジョンを示す



第4回勉強会



八代市の目指すビジョン

伴走支援事業を通じての成果

(庁内)

- 庁内福祉部局との居住支援に関する**コンセンサス**形成
特に福祉部局からは、当初、協議会に対する**懐疑的**な意見も見られたが、次第に**前向き**な意見へと**変化**、3回目以降から多くの**期待**の声が寄せられた
- 居住支援に向けた不動産・福祉・行政の**連携**の必要性

(福祉)

- 居住支援に関する**困りごと**の把握
- これまで以上の居住支援に関する相談が**気軽**にできる関係性の構築
- 福祉関係者からも多くの**期待**の声が寄せられた

(不動産)

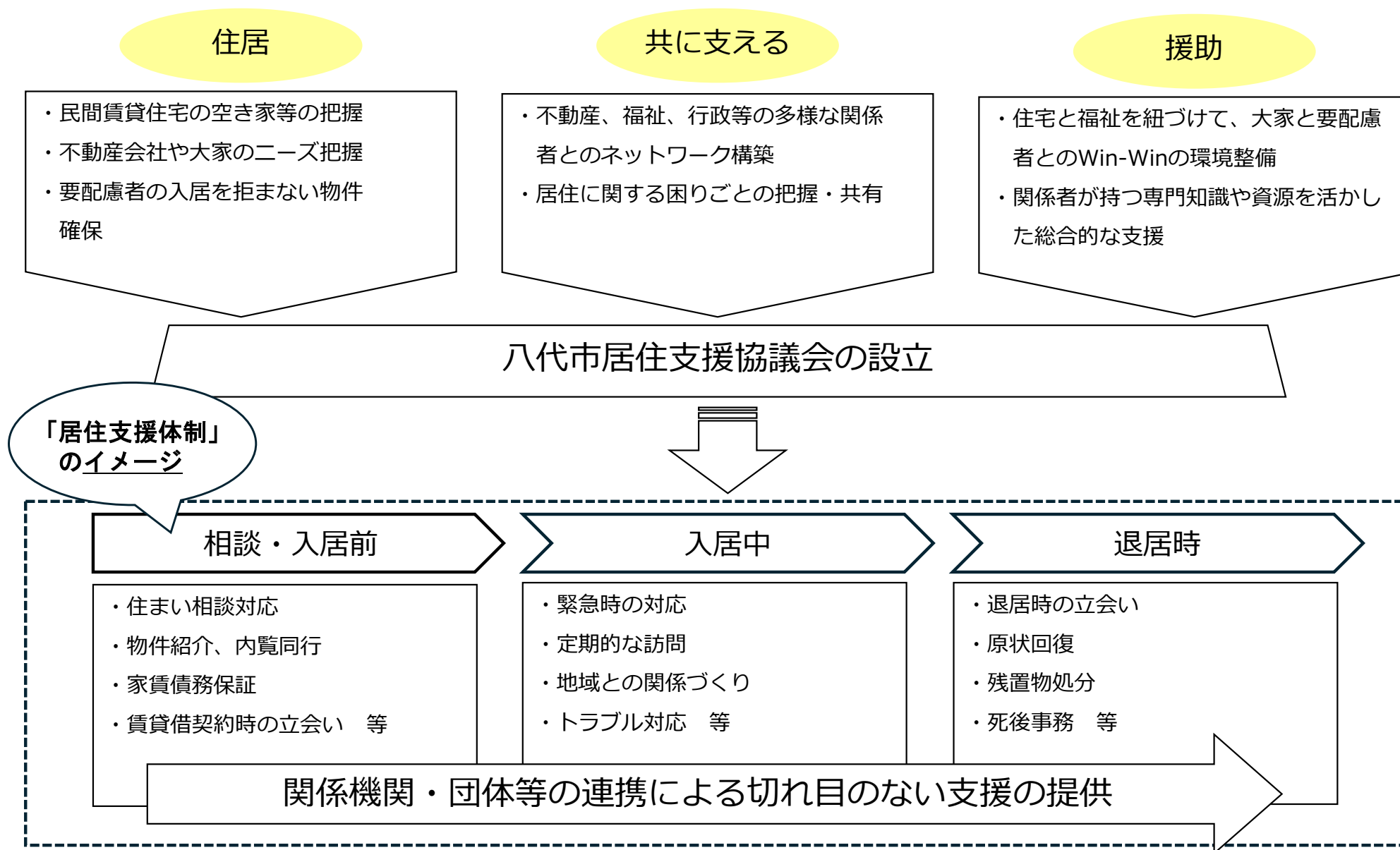
- 民間の賃貸住宅の実情と**困りごと**の把握
- 貸したくても貸せない**事情**の把握
- リスクを理解したうえで、安心して貸せる**仕組み**の方向性
- 賃貸住宅の管理に関する専門的な**相談**ができる関係性の構築

令和 7 年度の取組

令和7年度の取組

- コアメンバーの選定
宅建協会、市社会福祉協議会、地域包括支援センター、
障がい者相談支援事業所、行政（生活支援課、住宅課）
- 設立準備会の設置（R7.5～R7.9まで月1回程度開催）
R7.5 第1回準備会（議題：課題、スケジュール）
R7.7 第2回準備会（議題：事務局、構成メンバー、活動内容）
R7.8 第3回準備会（議題：設置要領、事業スケジュール）※予定
- 令和7年10月頃、八代市居住支援協議会 設立総会開催予定

■八代市居住支援協議会 ビジョン（R7.7時点）



最後に居住支援協議会は、関係者が継続的に協力し合いながら地域の資源をつなぎ、包括的な支援体制を整える「つながりの場」と考えています。その「つながりの場」を通じて、関係者がそれぞれの専門性を活かしながら、一緒に地域の居住支援体制を築いていくーそんな役割を担っていければいいなと考えています。