



佐世保市の

居住支援体制構築に向けた 取り組みについて

令和8年度九州厚生局地域共生セミナー
令和8年7月22日(水)

佐世保市 都市整備部 住宅政策課

九十九島3cSASEBO

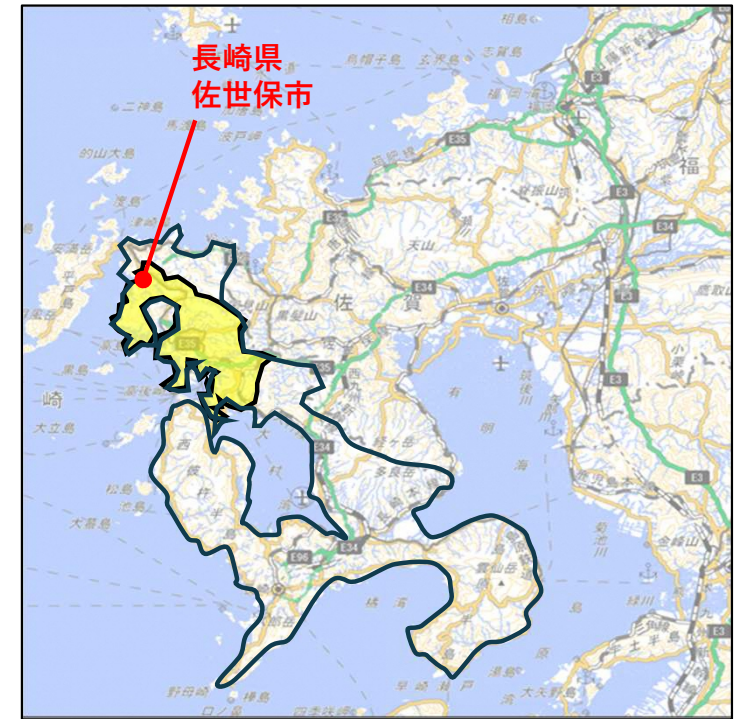
1 佐世保市の紹介

■市の位置:

九州の西の果て。長崎県の北部にある県内第2の都市。

■特徴

- ・軍港の町で、アメリカ海軍基地や自衛隊が立地。
- ・ハウステンボスや西海国立公園「九十九島」が見どころ
- ・海に面しすり鉢状に山に囲まれ、平坦部分が少なく傾斜地にも市街地が伸びている。



位置図



烏帽子岳に抱かれた佐世保市街cSASEBO

■面積	426km ²
■人口	226,803人
■世帯数	102,393世帯
(令和7年10月1日現在)	

2 佐世保市の状況

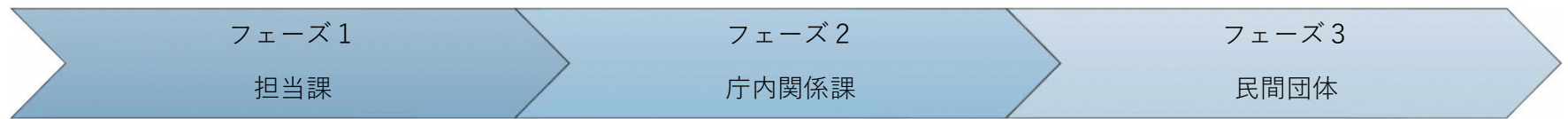
人口・高齢者・空き家の推移



人口減少と高齢化、そして空き家の増加 —— 三つの課題が同時進行している。

住まいを失いやすい層の増加と、住み手のない住宅の増加が併存する状況。

3 これまでの佐世保市居住支援体制構築に向けた経緯



R6.4 「佐世保市住生活基本計画」策定

R6.12

～R7.1 改正セーフティネット法（令和6年6月5日公布）関連
庁内会議
（保健福祉政策課、地域福祉推進室、生活福祉課、長寿社会課
障がい福祉課、子ども政策課）

「市区町村の協議会
設置を努力義務化」
居住支援協議会についての
理解を深める。

R7.2 社会福祉協議会との合同勉強会（社会福祉協議会・生活福祉課・住宅課）

R7.4 「住宅課」から
「住宅政策課」へ

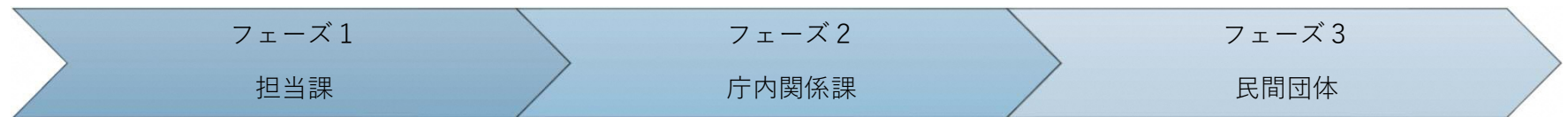
市営住宅のみの業務から
住宅政策全般を担う。窓口一本化

R7.4 居住支援協議会
設置準備スタート

R7.4 関係団体個別ヒアリング
（社会福祉協議会・不動産業者）

R7.6 大牟田市居住支援協議会 視察
（社会福祉協議会・住宅政策課）

3 これまでの佐世保市居住支援体制構築に向けた経緯



R7.7 国の居住支援協議会伴走支援
プロジェクト スタート

R7.7 庁内関係各課協議

(生活福祉課・長寿社会課・障がい福祉課・地域福祉推進室・子ども未来部)

R7.8 改正セーフティネット法等の施行に係る庁内協議

R7.8 関係団体個別ヒアリング

(居住支援法人2団体)

R7.9 関係団体個別ヒアリング

(県居住支援協議会不動産協力店)

R7.9 関係団体個別ヒアリング

(地域包括支援センター)

R7.10 関係団体個別ヒアリング

(長崎県地域生活定着支援センター)

R7.9～10 不動産2団体の代表に

居住支援の説明と協力依頼

R7.11 第1回 居住支援体制構築に向けた勉強会 ① 居住支援の理解を深める。

R8.1 第2回 居住支援体制構築に向けた勉強会 ② 居住支援の問題・課題を共有する。

R8.3 第3回 居住支援体制構築に向けた勉強会 ③ 居住支援の事例検討。

令和7年度は

国交省事業【伴走支援プロジェクト】により「伴走支援委員を派遣」いただき事業を推進

4 関係団体・機関へのヒアリング

困った時には
居住支援法人
を頼っている



福祉関係窓口

- **住まいの確保に困っている**（ペット問題、保証人問題、緊急的な住宅確保、制度の狭間の人の支援、、、）
- **佐世保市特有の課題**（借地上の空家、斜面地で車両侵入不可の住宅は高齢者には不向き。また介護が困難）



不動産業者

- **住宅確保要配慮者の対応に困っている**
（孤独死、残置物処理、入居中のトラブル、、、、）

**支援事業者の
サブリース**は
安心して賃貸
できる。



居住支援法人

- 『誰も見捨てない』との思いでやっている。
- **マンパワー、資金不足で厳しい状況**

関係機関・団体がつながり、それぞれの負担が軽くなるための場づくりが求められる

い

居住支援に関する基礎的知識を学ぶ



セミナーの様子



意見交換の様子

伴走支援委員の牧嶋氏（大牟田市居住支援協議会事務局長）、岡田氏（国土交通省）を招き、居住支援協議会の必要性を共有。その後意見交換。

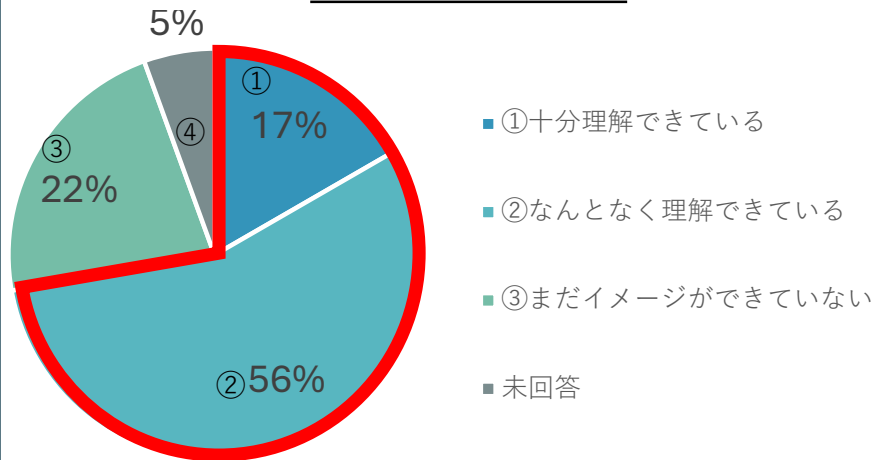
参加者：行政居住支援関係課（長寿社会課、生活福祉課、地域福祉推進室など）、福祉団体（社会福祉協議会、包括支援センター、地域生活定着支援センター）など

参加者 28名

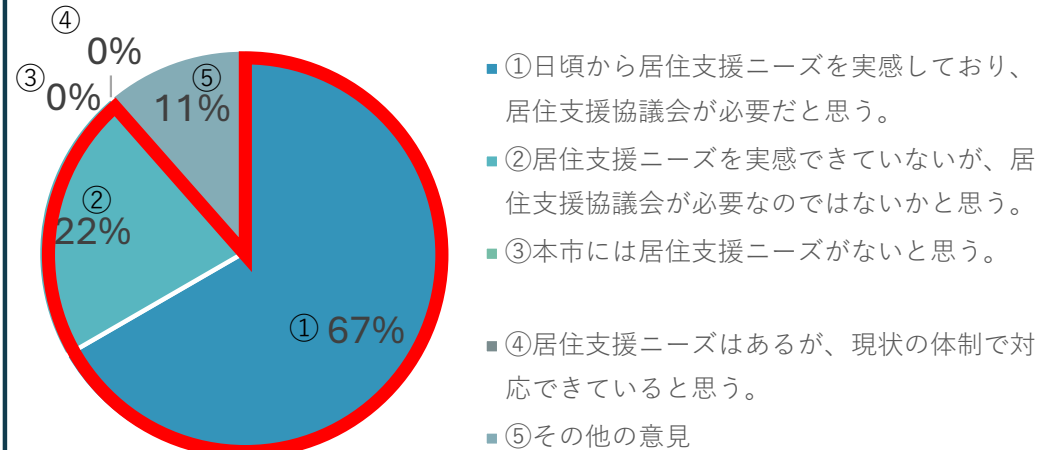
い

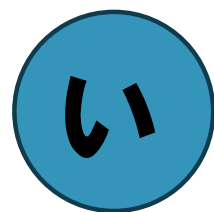
居住支援に関する基礎的知識を学ぶ

● アンケート結果

居住支援や居住支援協議会について
現在の理解度

73%の方が「理解」

本市における居住支援協議会設立の必要性89%の方が必要性
を感じている！



居住支援に関する基礎的知識を学ぶ

●第1回勉強会（令和7年11月5日） アンケートより

感想



- ・ **つながっていくことの大切さ**を強く感じた。
- ・ このような勉強会で**仲間を増やしたい**。
- ・ 「自分ごととして考える」「家族会議をしましょう」との言葉は印象に残った。
- ・ 体制整備されれば、**入居可能な人が増える**のでは？

課題



- ・ 支援体制のつながり不足
- ・ **身寄りのない方、サービスを受けない方、退院後の方、金銭管理ができない方、**などの支援
- ・ 転居後の**空家化**

情報共有

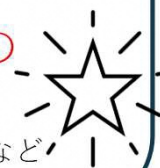


- ・ **家賃保証会社**の様々なサービス
- ・ 市営住宅の**サブリース化**（目的外利用）

アンケートで回答のあった要望やご提案

- ・ 連携強化と課題共有
- ・ 既存シェルターが満室でも**別で頼れる所**があったらいい。
- ・ 住み慣れた場所に**住み続けるための予防、取り組み**が必要

（例） 地域との関わり、身体的な予防、設備的な整備 など



ろ 居住支援に関する課題を共有する



- ・ 市内居住支援法人の活動報告
- ・ 「入居前」「入居中」「退去時」のそれぞれのステージでの問題について意見交換を実施。

参加者：行政居住支援関係課（長寿社会課、生活福祉課、地域福祉推進室など）、
福祉団体（社会福祉協議会、包括支援センター、地域生活定着支援センター）
居住支援法人、不動産業者など

参加者 50名

ろ

居住支援に関する課題を共有する

入居前



入居中



退去時



- ・保証人、金銭問題
- ・ペット問題
- ・緊急的な住宅確保
- ・物件のマッチング不全
- ・状況把握の難しさ
- ・行政の縦割り担当による連携不足
- ・物件数の不足
- ・連携・実態把握できていない。相談先がわからない。

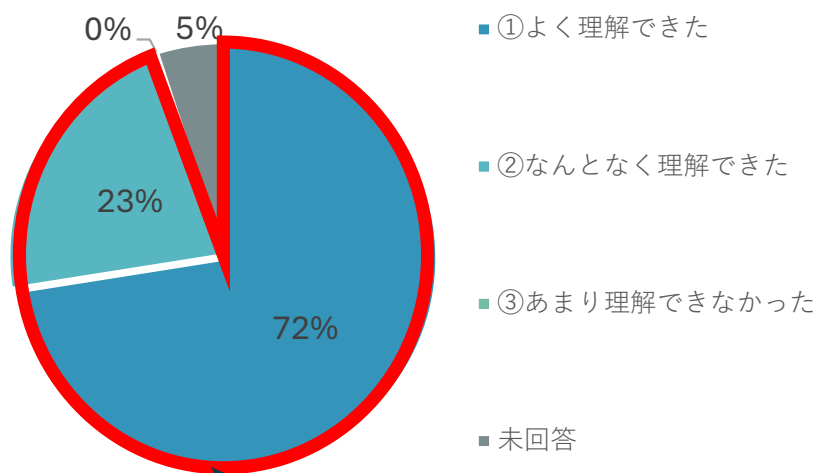
- ・住宅管理の問題
(ゴミ屋敷、ペット、家賃滞納金銭管理)
- ・近隣トラブル
(騒音、ゴミ出しルール)
- ・入居者の身体的課題
(認知症、病気、依存症)
- ・ヘルパー不足
- ・福祉へのつなぎ先がわからない
- ・支援を受けたくない方の対応

- ・強制退去
- ・残置物処理
(ペット、ゴミ屋敷など)
- ・原状回復費用
- ・空家化
- ・相続人、連帯保証人等の情報や対応依頼
- ・特殊清掃

ろ 居住支援に関する課題を共有する

第2回勉強会（令和8年1月23日） アンケートより

■勉強会の理解度

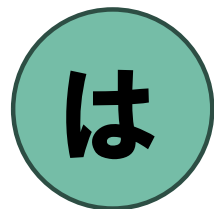


95%の方が「理解」

■感想

- ・ **つながっていくことの重要性**を強く感じた。
- ・ **他業種の方々との意見交換**が良かった。
- ・ 各分野がのりしろを広げることが大事。
- ・ 制度等新たな知見を得ることができた。
- ・ 行政に相談しても先に進まないの
どうにかしてほしい。





は 居住支援に関する事例検討



・ 社会福祉協議会窓口や市営住宅における住まいにお困りごとの事例について、課題を抽出し、その課題に応じた地域資源（つなぎ先、制度等）を検討

参加者：行政居住支援関係課（長寿社会課、生活福祉課、地域福祉推進室など）、
行政からの委託を受けている福祉団体（包括支援センター、地域生活定着支援センター）
居住支援法人、不動産業者など

参加者 46名

は

居住支援に関する事例検討

～強制退去後に息子が実家へ戻ったことで、父娘の生活に影響が出ている事例～



6 ヒアリング・勉強会で見えてきた課題

(1) 居住支援に関する課題

①入居前の課題【ニーズに応じた住宅不足】

- ・ 緊急的な居住確保が難しい。
(強制退去やホームレス対応)
- ・ シェルター不足
- ・ 保証人がいない、移転初期費用が準備できない
方の住まい確保
- ・ (障がい者施設入所者等で) 社会的自立ができる
方の住まい確保

②入居中の課題【福祉的な支援】

- ・ (不動産業者) 福祉へのつなぎ先がわからない。
- ・ ゴミ問題、ご近所トラブル

③退去時の課題【制度的課題・管理に関する課題】

- ・ 残置物処理 (ペット、ゴミ屋敷、遺骨)、
原状回復、特殊清掃
- ・ 相続人や連帯保証人の責任

(2) 居住支援関係団体、機関等の連携不足・ 居住支援体制の課題

- ・ 相談先、つなぎ先がわからない。
- ・ 一定の居住支援法人に頼り切っていて一部の負担が大きくなっている。
- ・ (行政は) 相談窓口や要支援配慮者の実態把握が難しい。

(3) 制度の狭間、制度を拒否する方への対応

- ・ 生活保護に該当しない方、支援を受けたくない方
- ・ 児童施設退所後の住宅確保

(4) 担い手不足

- ・ ヘルパーが不足している。
- ・ 佐世保市に事務所のある居住支援法人は2社のみ

(5) 佐世保市特有の斜面地や車両不可の土地の課題

- ・ 安価な空き家があっても、高齢者には不向きな立地である
- ・ 車が入らないため福祉的サービスを届けにくい。
- ・ 斜面地等での高齢者や障がい者の方の生活は困難となる。

7 佐世保市居住支援協議会準備会について

※必要に応じてメンバーの変更あり

福祉・居住支援法人関係

- ・佐世保市社会福祉協議会
- ・居住支援法人 (株)CORE
- ・居住支援法人 合同会社
baum77

不動産関係

- ・長崎県宅地建物取引業協会
- ・全日本不動産協会長崎県本部

行政（佐世保市）

- ・地域福祉推進室
- ・生活福祉課
- ・長寿社会課
- ・障がい福祉課
- ・子ども政策課
- ・住宅政策課

【準備会事務局】

居住支援法人 (株)CORE 合同会社baum77)

佐世保市住宅政策課

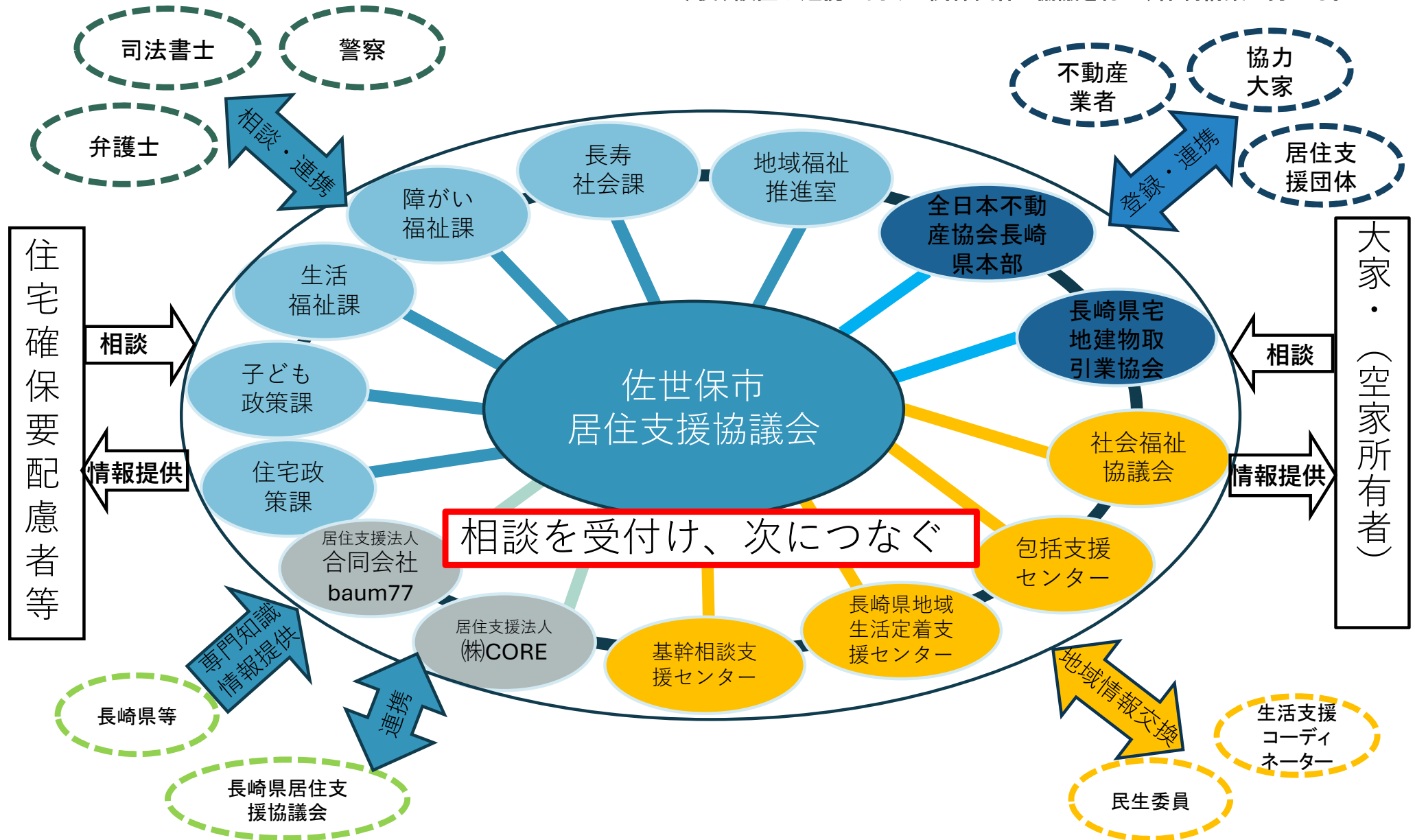
7 令和8年度 スケジュール（案）

	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
協議会設立あり方検討（準備会） 勉強会	●「目的・役割」の調整 ①事前アンケート ・目的・役割（案）等への意見 ・居住支援に関する各団体、機関の強み等確認 ・勉強会テーマ案、テーマへの事前質問等 ②担当者会【5月28日】 ・振り返り、今年度の流れ報告 ・協議会の目的 ・各団体としてできる居住支援業務（役割） ・次回勉強会テーマ進め方等確認等	●「会員・運営」の調整 ①事前アンケート ・メンバー追加等の確認 ・居住支援協議会における運営確認（会長、事務局等） ・次回の勉強会テーマの提案 ・R9年度以降の事業（素案） ②担当者会【8月18日 予定】 ・目的確定 ・メンバー確認 ・運営に当たってのルール確認 ・R9年度以降の事業、予算協議 ・次回勉強会テーマ進め方等確認等	●「会則・事業」の確認 ①事前アンケート ・会則（素案）への意見確認 ・R9年度以降の事業、予算等への意見確認 ②課長会【11月末予定】 ・会則確認 ・役割等の確認 ・事業確認 ・基調講演（又は勉強会）内容、進め方確認 等	佐世保市 居住支援協議会 設立総会 【1月予定】 ・会長挨拶 ・委員紹介 ・目的、役割等の公表、R9年度の事業案承認 等
	③勉強会【5月28日】 【テーマ】 市営住宅・セーフティネット住宅	③勉強会【8月18日 予定】 【テーマ】 身元保証制度、家賃保証制度	③勉強会【11月末予定】 【テーマ案】 第1回のアンケートで出た勉強会テーマから抽出	【基調講演】

7 佐世保市居住支援協議会について 体制イメージ図（案）

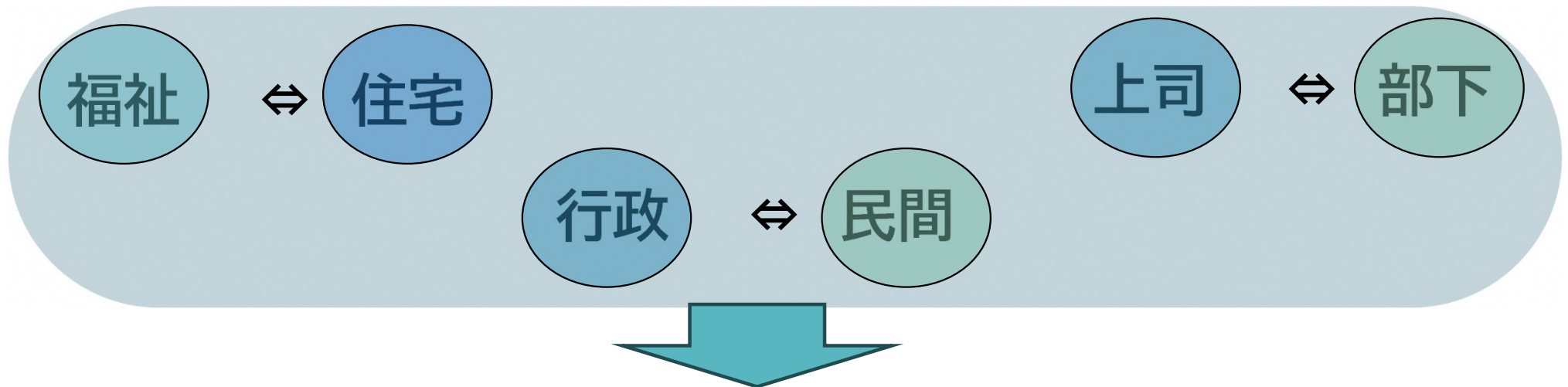
※ 協議会と将来的に想定される関係団体との連携等。

※ 今後、設置や連携に向けて関係団体と協議を行い、体制構築に努める。



(担当者が) 居住支援体制構築の道のりで感じたこと

① 立場が違えば、意見が違う。



② 理解してくれる、サポートしてくれる方が必ず現れる。

相手を理解しようとする姿勢
「教えて」「助けて」といえる勇気
地道な対話

③ 「共有」・「共感」が 人をつなぎ、円(縁)が広がる。

居住支援体制構築に向けた3つのポイント

- ① 居住支援協議会＝つながりの場
- ② 現場主義 まずは居住支援窓口のリアルを聴く
- ③ スモールスタート

ご清聴ありがとうございました。