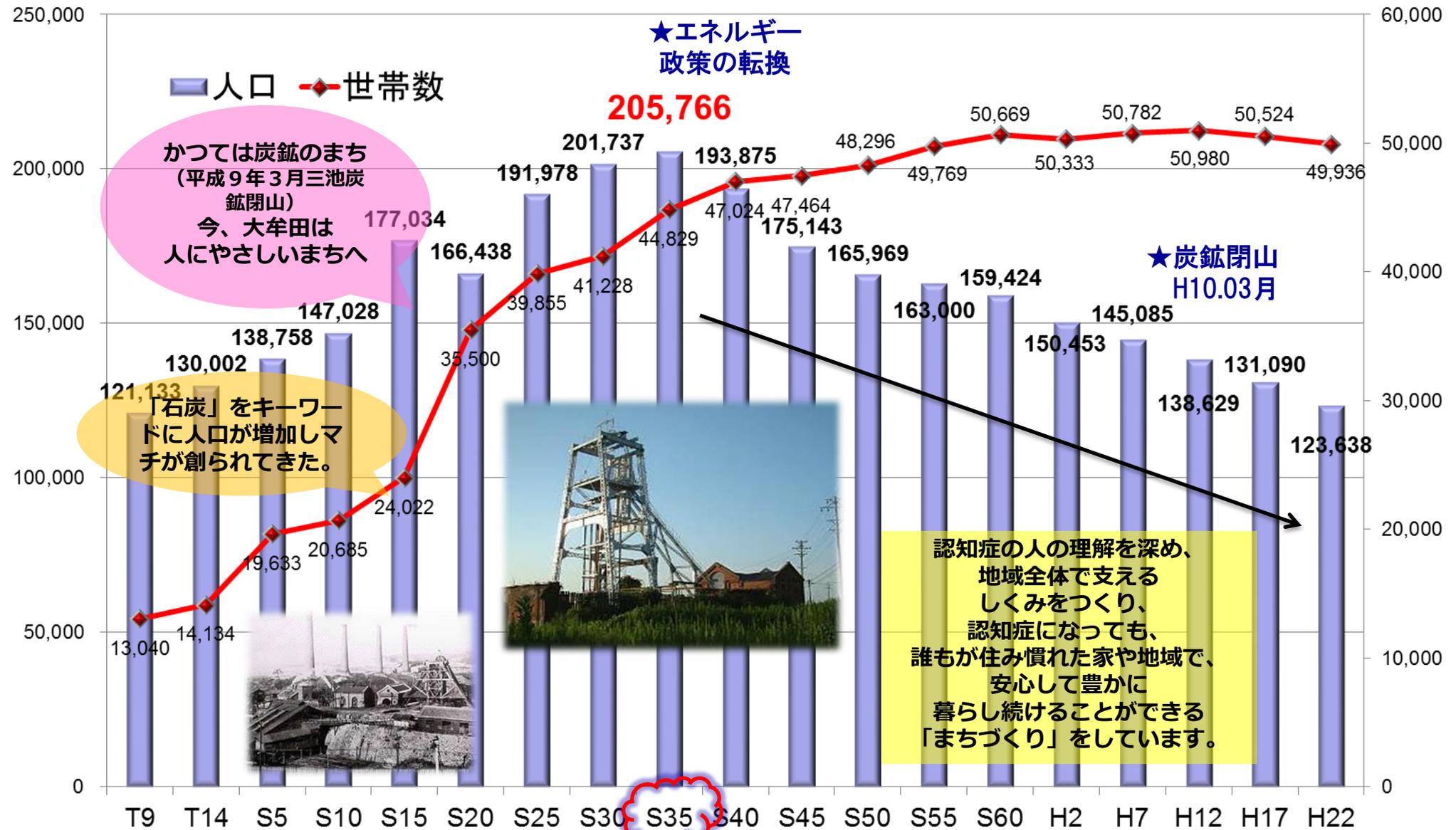


# 地域包括ケアシステム構築を目指した住宅施策と福祉施策との連携

～大牟田市居住支援協議会における空き家利活用の取り組みから～

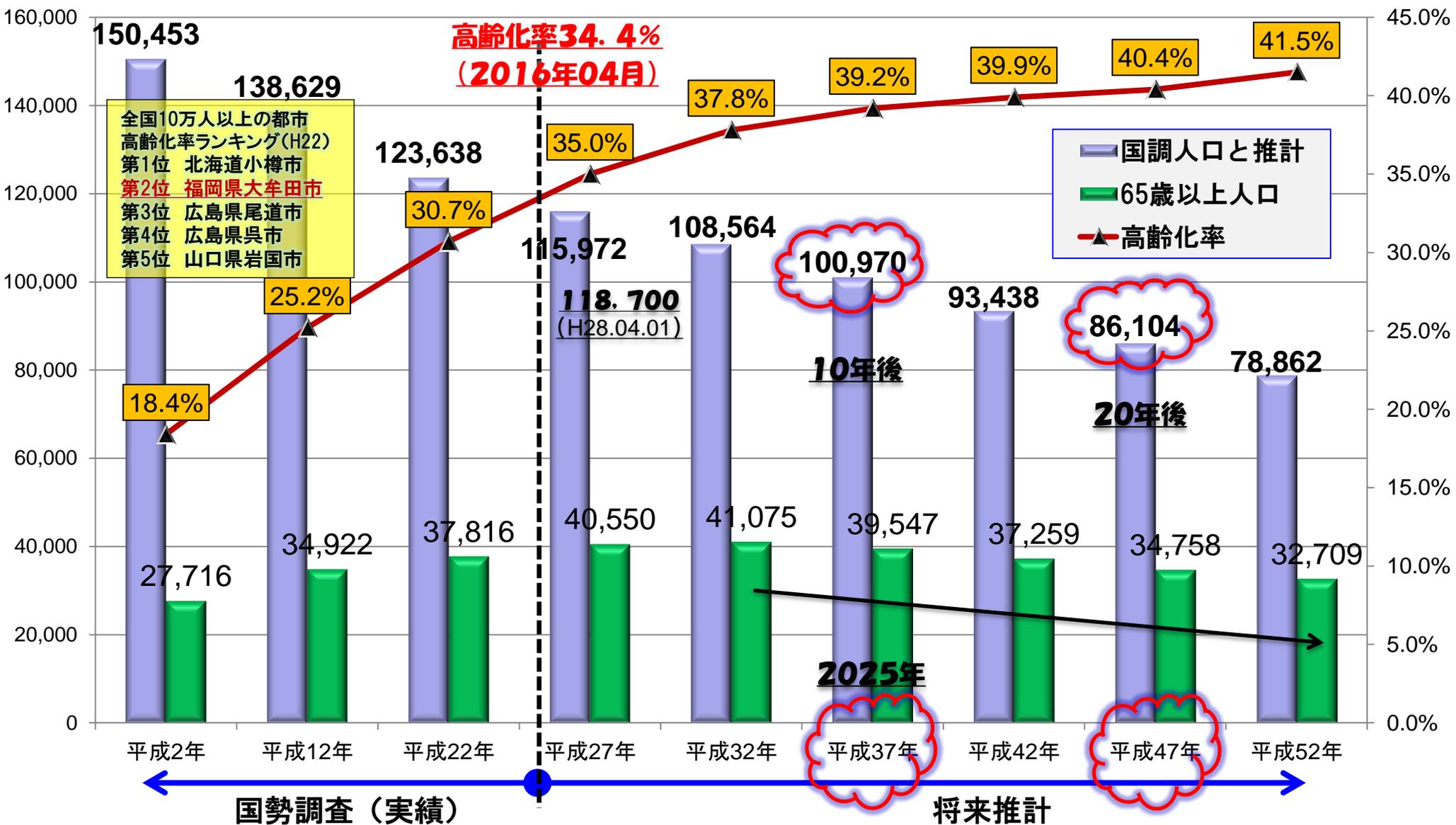
- 居住支援とは、中古住宅や空き家を確保しただけでは解決できない。
- 人口減少社会、少子超高齢化、生活困窮者などの生活の背景にあるものを考えなくてはならない。
- 居住支援は、「生活支援」であることを理解し、多職種による行動連携が必要。

# これまでの人口と世帯数の推移（大牟田市）



「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。

# 大牟田市の高齢化（実績と推計）

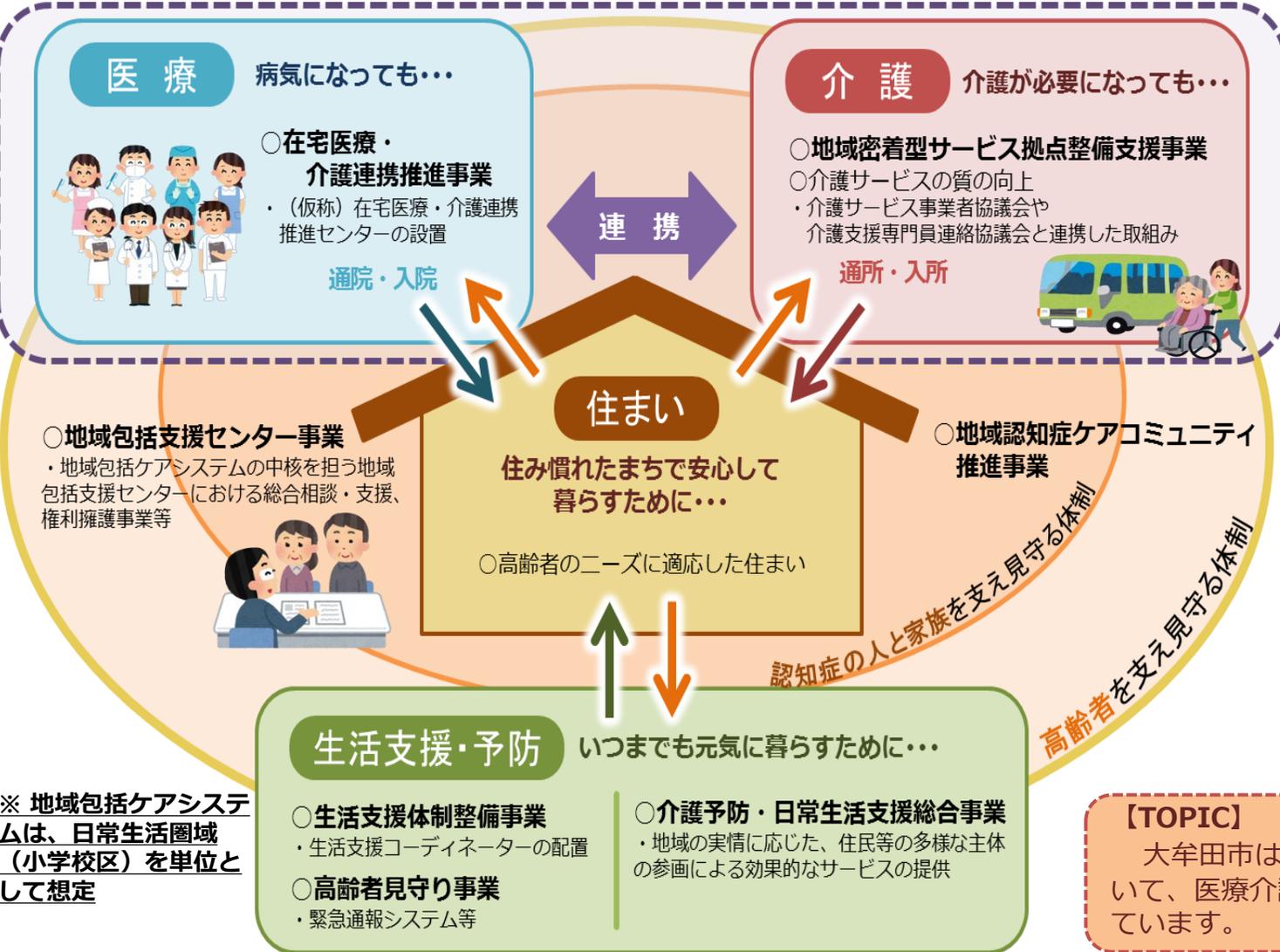


高齢者数は平成32年をピークに減少に転じるものの、人口全体が減少していくため、「率(割合)」としては増加(微増)していく。

※平成27年度以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値による。

# 地域包括ケアシステムの構築

団塊の世代が75歳以上となる2025年を目処に、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、「住まい」「生活支援」「予防」「医療」「介護」をその人の状態にあわせて、一体的かつ体系的に提供する仕組みづくりを行います。



## 「大牟田市の特徴的な取り組み」

地域住民と事業所、関係機関、行政とが一体となった本市の取り組みは、全国の注目を集めています。

### 地域密着型サービスの充実

認知症高齢者グループホームや小規模多機能型居宅介護等の地域密着型サービス拠点等の充実に向けた支援



### 地域認知症ケアコミュニティ推進事業

認知症の正しい理解の普及啓発と認知症の人と家族を地域で支える体制づくりに向けた「認知症コーディネーター養成研修」や「認知症SOSネットワーク模擬訓練」「地域認知症サポートチーム」等



### 【TOPIC】

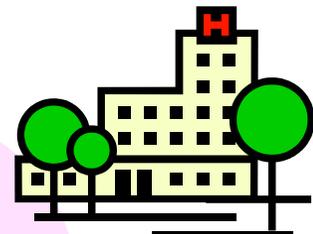
大牟田市は、日本創成会議の地域移住提言において、医療介護体制が整っている41圏域に選ばれています。

※ 地域包括ケアシステムは、日常生活圏域(小学校区)を単位として想定

# (大牟田版) 地域包括ケアシステム

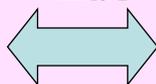


◎ 地域認知症サポートチーム  
(検診、カンファレンスなど)



## 介護

連携



## 医療

◎ 介護サービスの充実強化

地域密着型サービス(小規模多機能)の整備

◎ 認知症ライフサポートの推進(認知症コーディネーター養成研修など)

◎ 在宅医療の推進

◎ 医療・介護関係者の連携の促進  
(日本医師会長=大牟田医師会出身)



## 生活支援

地域包括支援センター

## 予防



◎ コミュニティベースの生活支援体制の整備  
(徘徊模擬訓練、サロン活動、校区まちづくり協議会)

◎ 多様な生活支援サービスの確保や権利擁護など  
(成年後見センターの設置)  
(NPOライフサポートセンター)

日常生活圏域  
(小学校区を設定)

◎ できる限り要介護状態にならないための予防の取り組みや自立支援型の介護予防の推進(地域ケア会議、新しい総合事業など)

## 住まい

◎ 高齢者の居住を安定させる

◎ 高齢期になっても住み続けることのできる高齢者住まい整備⇒空き家の有効活用(居住支援協議会の設置)

◎ サービス付高齢者向け住宅の整備(9件297戸)、持ち家のバリアフリー化推進



後期高齢者の急速な人口増に加え、単身・夫婦のみの高齢者世帯が増加。福祉施設の整備だけでは解決できない。**地域包括ケアシステムの構築は、超高齢社会において最重要課題。**

**居住支援の目的は、「暮らし」の基盤を整えること**

---

**(大牟田市居住支援協議会の設立経緯と現在の取り組み)**

(貸す側の問題)

# 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

親族間のトラブル

## 孤独死

認知症

未登記による

超高齢社会 (単身高齢者)

仏壇・家財がある

連帯 (身元) 保証人がいない

撤去費用の問題

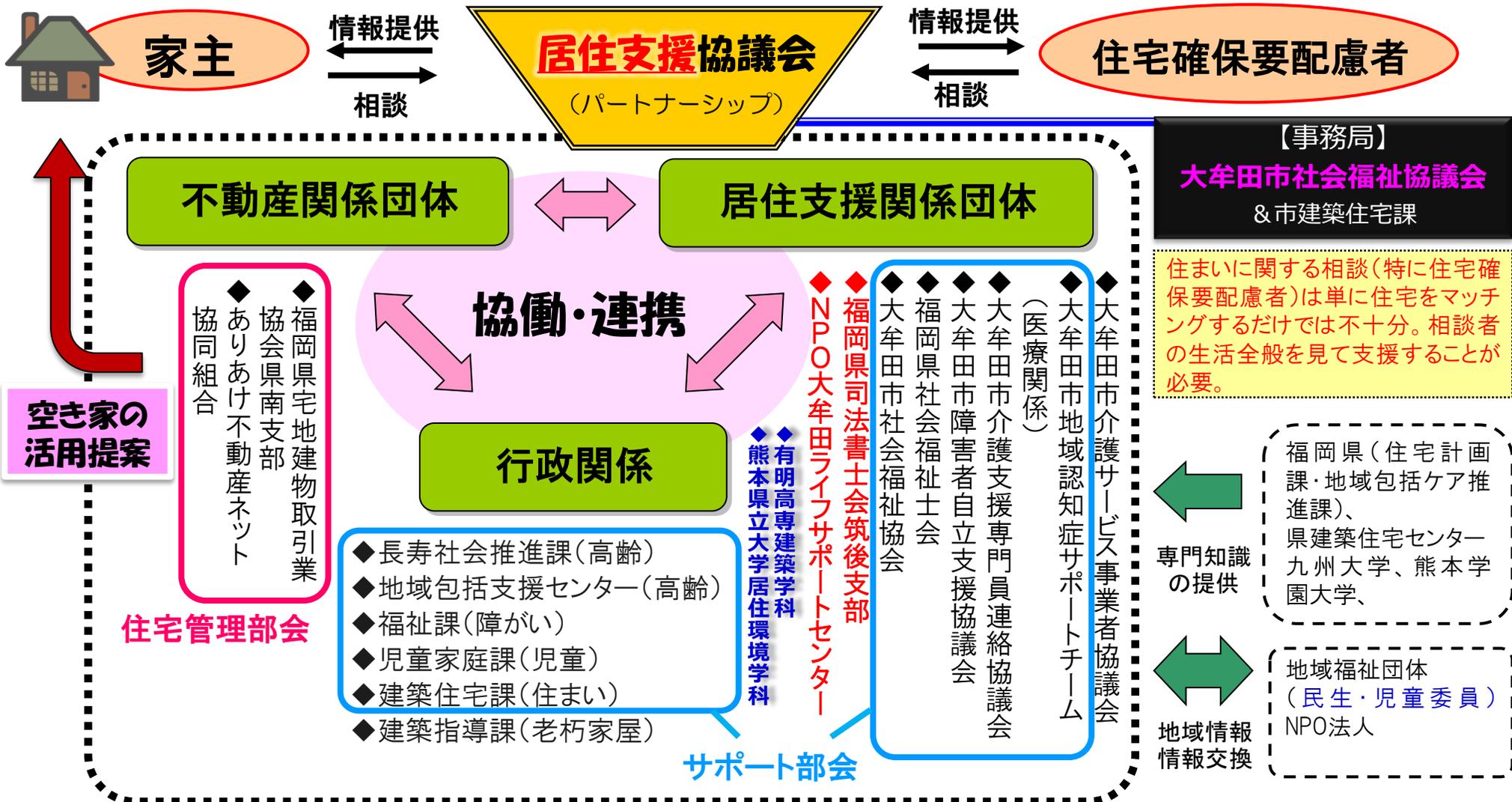
コミュニティの希薄化

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

# (課題解決のために) 大牟田市居住支援協議会 (大牟田住みよかネット) の体制

【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し、**地域包括ケアシステムの構築を目指し**、H25年6月に設立。



大牟田市は全国で36番目に設立 (平成27年3月時点で全国66協議会が設立) ※人口10万人程度の地方都市では初!

# 大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）の活動

## 平成25年6月、居住支援協議会設立

（国土交通省：重層的住宅セーフティネット構築支援事業）

### 平成25年度

- ◆ 空き家の実態調査及び分析
- ◆ 市民啓発活動（セミナー開催）
- ◆ モデル事業の研究及び提案 など



### 平成26年度

- ◆ 空き家情報の収集（無料相談会等の実施）
- ◆ 住まい方提案モデル事業・空き家活用方法研究等の実施（サロン田崎）
- ◆ 住情報システム「住みよかネット」の構築 など

### 平成27年度

- ◆ 相談体制の構築（部会制の導入）
- ◆ 空き家所有者への意向調査 など

### 平成28年度

- ◆ 住宅確保要配慮者の生活課題調査
- ◆ サ高住の質の維持・向上のための研修 など



2013(甲25) 6 28  
新報

## 住まい確保し 暮らし支える

# 居住支援協議会が発足

大牟田

高齢者、低所得者が住まいの確保が難しい人の暮らしを支え、地域に眠る空き家を有効活用することを旨とする大牟田市居住支援協議会が、十六日に発足。同市総合福祉センターで設立総会が開かれ、会長には同市社会福祉協議会の西村直会長が就任した。不動産、医療、福祉、行政などの士、団体が所属し、各自の特性を生かして市民の居住に関する課題解決を図る。

居住支援協議会は平賃住宅などに入居できないが、人口十万人規模の十九年に施行されたよう、推進する事業。横の市に設立されるの住宅セーフティネット「種ネット」ワーク。これは同市が初めてこの手法に基づく団体で、すでに各地の都道府県で、高齢者の住宅確保や政令指定都市に人口減少や高齢化に配慮者が田舎に民間一協議会が設置されて、市内に約九十三

百六十戸の空き家があることを確認した。西村とされる同市では、会長は「各団体の幅広い活用も課題の一つ、効活用も課題の一つ、同協議会では条件のいい空き家を福祉サロンや医療・介護、見守り支援が受けられる住宅などとして再利用し、まちの空洞化防止、コミュニティ再生に役立てる狙い。

設立総会では役員、事業計画などを決定。市民の暮らしに関する情報収集、空き家の実態調査などを行い、地域の特性を生かした住環境づくりに取り組む。

和正（同市障害見立支援協議会事務局長）

敬称略。

役員は次のとおり。

会長 西村直（大牟田社会福祉協議会）

長 副会長 竹本安伸（福岡県司法書士会）

村秀樹（同市都市構

部部長 監事 大場

安藤寛治（同市介護支援専門員連絡協議会）

（小田 智子）

就任あいさつをする居住支援協の西村会長

# 空き家の実態把握⇒空き家利活用事業のイメージ（概念図）

## Step01\_空き家の実態調査

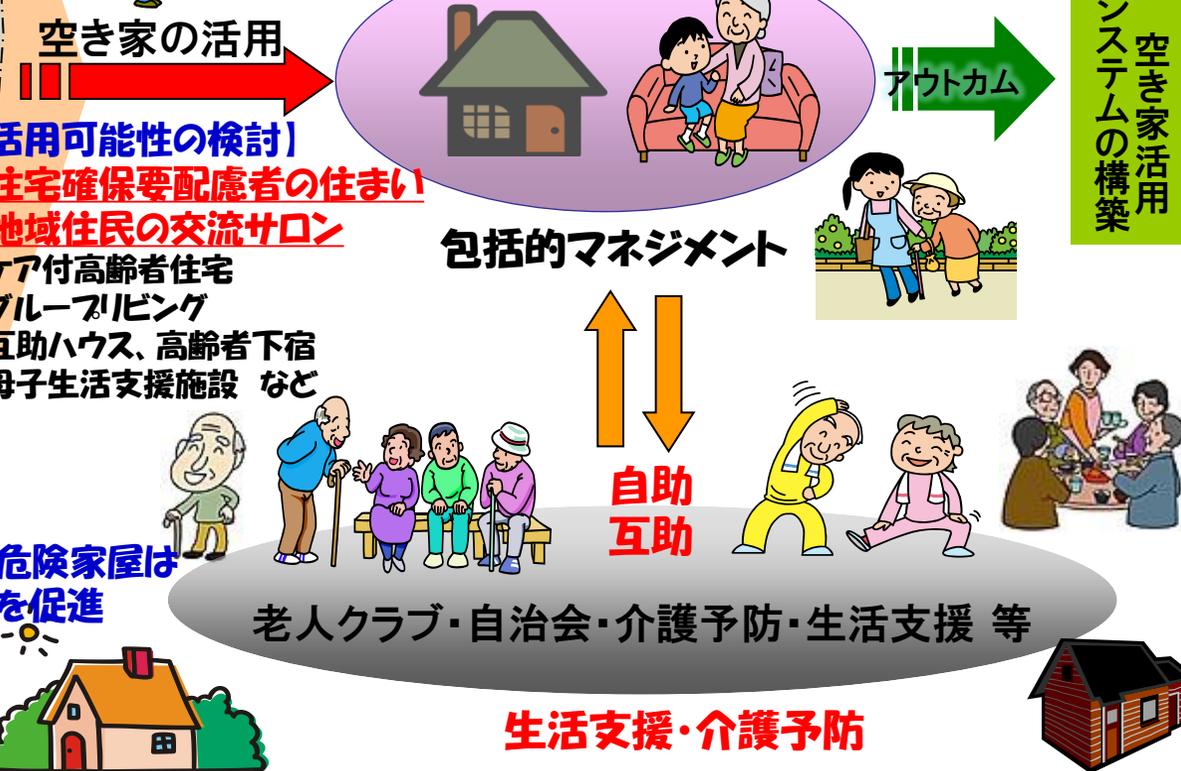
(活用可能物件の分類)

## Step02\_空き家活用における

地域住民の意識調査

## 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



老朽危険家屋は  
除却を促進

包括的マネジメント

自助  
互助

空き家活用  
システムの構築

# 空き家の実態調査（悉皆）及び分析

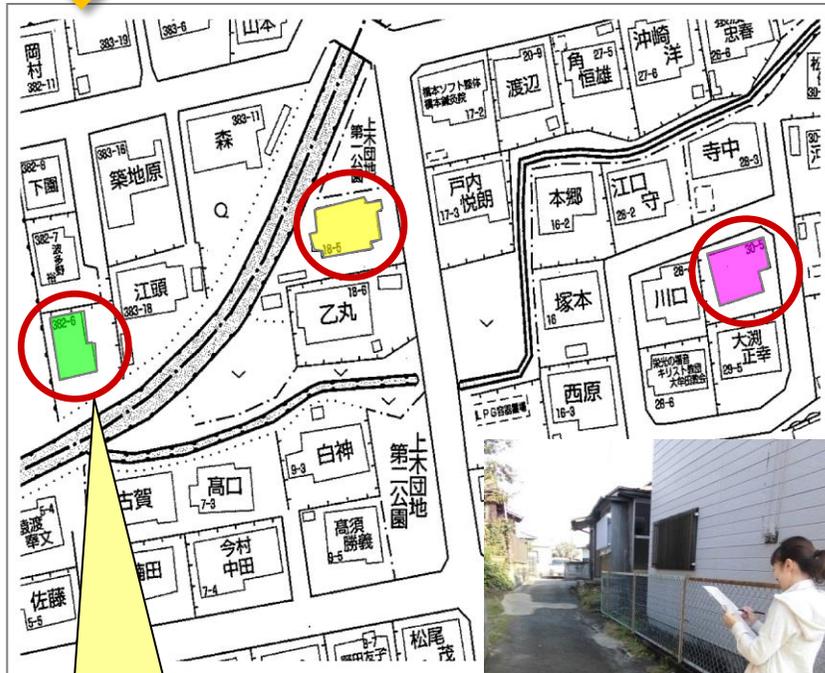
参考

【1次調査】民生委員さんに調査依頼。空き家調査等マンションなどの集合住宅を除く全ての戸建て住宅を対象に、外観による空き家悉皆調査を実施。

※かかった経費は、3色蛍光ペン代×民生委員300人分

【2次調査】有明高専建築学科鎌田研究室に依頼し、老朽度等調査を実施。

※かかった経費は、有明高専への業務委託費100万円未満



渡された3色の色ペンで、程度別に着色してください。  
 使えそう…みどり色  
 使えない…ピンク色  
 判断つかない…黄色



空き家調査



空き家実態調査		記入例
校区名	銀水校区	地区番号 ①
空き家番号	①	作成者氏名 大牟田太郎
1. 建て方	①一戸建て ②集合住宅(※長屋、アパート、マンション) → 空き部屋数( )戸 ③店舗兼住宅(※店舗等と一緒に住った住宅) ④非住宅(※店舗・倉庫・事務所等)	
2. 構造	①木造 ②非木造(鉄骨コンクリート造、鉄骨造) ③わからない	
3. 階数	①1階建て ②2階建て ③3階建て ④4階以上	
4. 敷地内駐車場	①車庫あり(1台) ②駐車スペースあり( )台 ③駐車スペースなし	
5. 道路の状況	①車の出入りは可能 ※道路の幅員( )mぐらい ②車の出入りは不可能 ※道路の幅員( )mぐらい ③わからない 【車の出入り不可の例】 敷地 前道路は狭く、車が進入できない 敷地 道路に面しているが、車の出入り不可	
6. 主建物以外にあるもの	①なし ②車庫 ③作業小屋 ④庭・畑 ⑤その他( ) ⑥わからない	
7. 建物の損耗状況	Aランク → □そのまま使用可能な状態 Bランク → □若干の修繕が必要と思われる Cランク → □利用するにはかなり改修費がかかりそうだ Dランク → □損傷が著しく倒壊などの危険がある	
8. 空き家となった理由・経緯	※以下は、わかる範囲でご記入ください。 ①転勤・転職等による移転 ②他所に住宅を新築・購入 ③他所の借家や親族宅に移転 ④病院・老人ホームなどの施設へ入所 ⑤死去 ⑥わからない ⑦その他( ) ※①～④と答えた方の現在の住所 □市内の(白川)町 □市外の( )県( )市・町 □わからない	
9. 現在の管理人	①直前の居住者 ②相続人 ③近所の知人・友人 ④土地の所有者 ⑤不動産業者 ⑥その他( ) ⑦わからない	
10. 空き家となった時期	①1年以内 ②2～3年前 ③4～5年前 ④6～9年前 ⑤10年以上 ⑥わからない	
11. その他空き家の状況など	所有者は認知症により市内施設に入所中。現在の管理人は、所有者の息子(関西在住)。1回/年くらい掃雪しているようだ。 敷地内は雑草が繁殖しており、ゴミが捨てられている。	

# 校区別・老朽度別空き家戸数

## 老朽度調査の結果

校区別・老朽度別空き家戸数



- 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

# 大牟田市居住支援協議会の特徴

## ★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。



## ★空き家活用での家賃は家の維持費程度（敷金・礼金なし）

課題：所有者の理解。

## ★事務局を市社協が担っている

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、**社協だからこそできる**
- （空き家を活用した）地域福祉を展開するためのサロンは、**社協の十八番**

## **空き家活用①（眠っている住宅⇒地域交流サロン）**

---

**住民同士が自主的に集まれる場（空間）をつくる＝「生活支援」の構築**



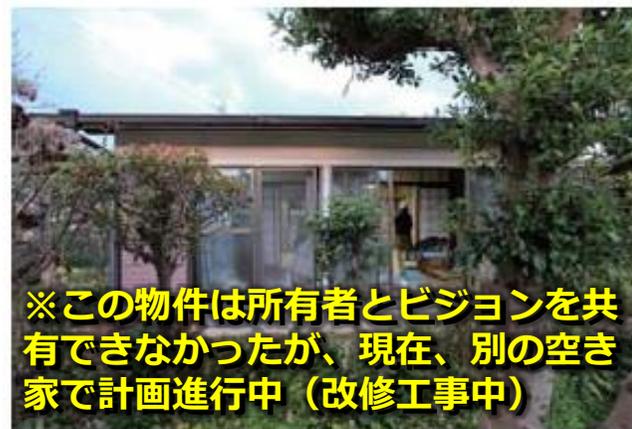
有明高専建築学科の学生による空き家改修工事

地域住民によるサロン（お茶会）

# 新たな空き家活用事例（医療×介護×地域住民による交流サロンの場づくり）

～医療・介護の専門職と連携した「誰もが集える」  
地域の交流拠点づくり事業～

医療法人が空き家を借り、退院後に元の生活に戻ることを目的とした「在宅復帰訓練宿泊施設」のような利用形態に加え、医療と地域とのつながり目指したサロンを開設する予定。



医療・福祉機関、学生（有明高専）、居住支援協会によるワークショップ

※現在、上記メンバーに加え、地域住民（校区会長、民生委員など）、地域包括、行政福祉部局と実行委員会を結成し、運営方法などを協議している。

## 《期待される効果》

- ◆地域住民と医療・介護が連携した地域の支え合いの実現
- ◆地域の介護予防・健康づくりの拠点となり、地域の介護予防の推進につながる
- ◆地域住民にとって、医療が身近になる
- ◆多世代交流の場になり、地域内で孤立する人が少なくなる
- ◆医療・介護の専門職にとっては、地域に密着した場になる など



活用対象の空き家（予定）



## **空き家活用②（眠っている住宅⇒住宅確保要配慮者向け住宅）**

---

**空き家の情報収集・所有者向け意向調査・マッチング＝「住まい」の構築**

# 空き家所有者向けの意向調査 (H27年度)

## 1. 調査趣旨

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。

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%

## 2. 調査結果 (速報)

### 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**58%**
- 空き家になった**理由**は、「死亡」「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%

- 
- 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、それに比例して老朽化も進んでいる

- **空き家の提供**については、**第三者活用型**は、**「売却」**が199件で最も多く、次いで順に、「低価格で賃貸」が88件、「市場価格で賃貸」が54件である。
- **第三者活用**では、**「貸したい」というより「売却したい」という傾向強く**、**家族活用型**においても若干数ではあるが、売却や賃貸を希望する例が見られた。
- **家族活用型**は、「提供できない」が97件で最も多く、「その他」が32件であった。また「その他」自由記入では、「現時点では提供はできない」等の意見が10件あった。

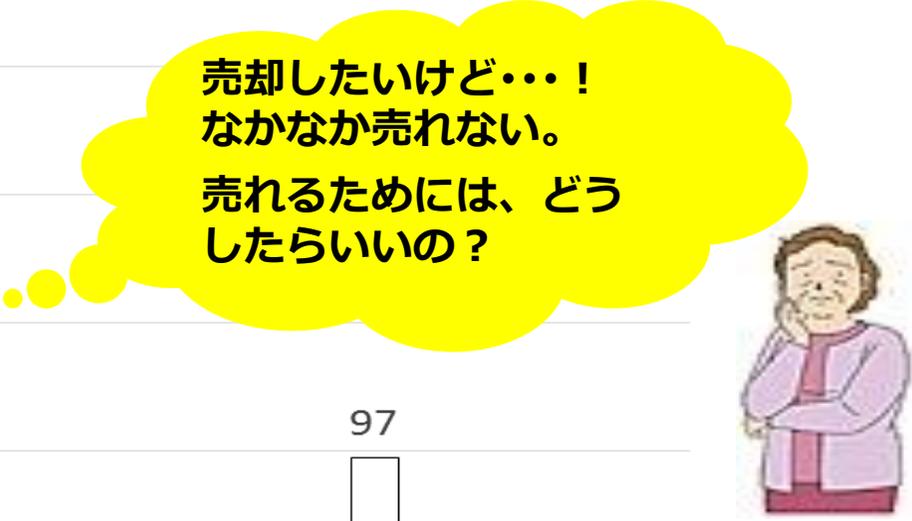
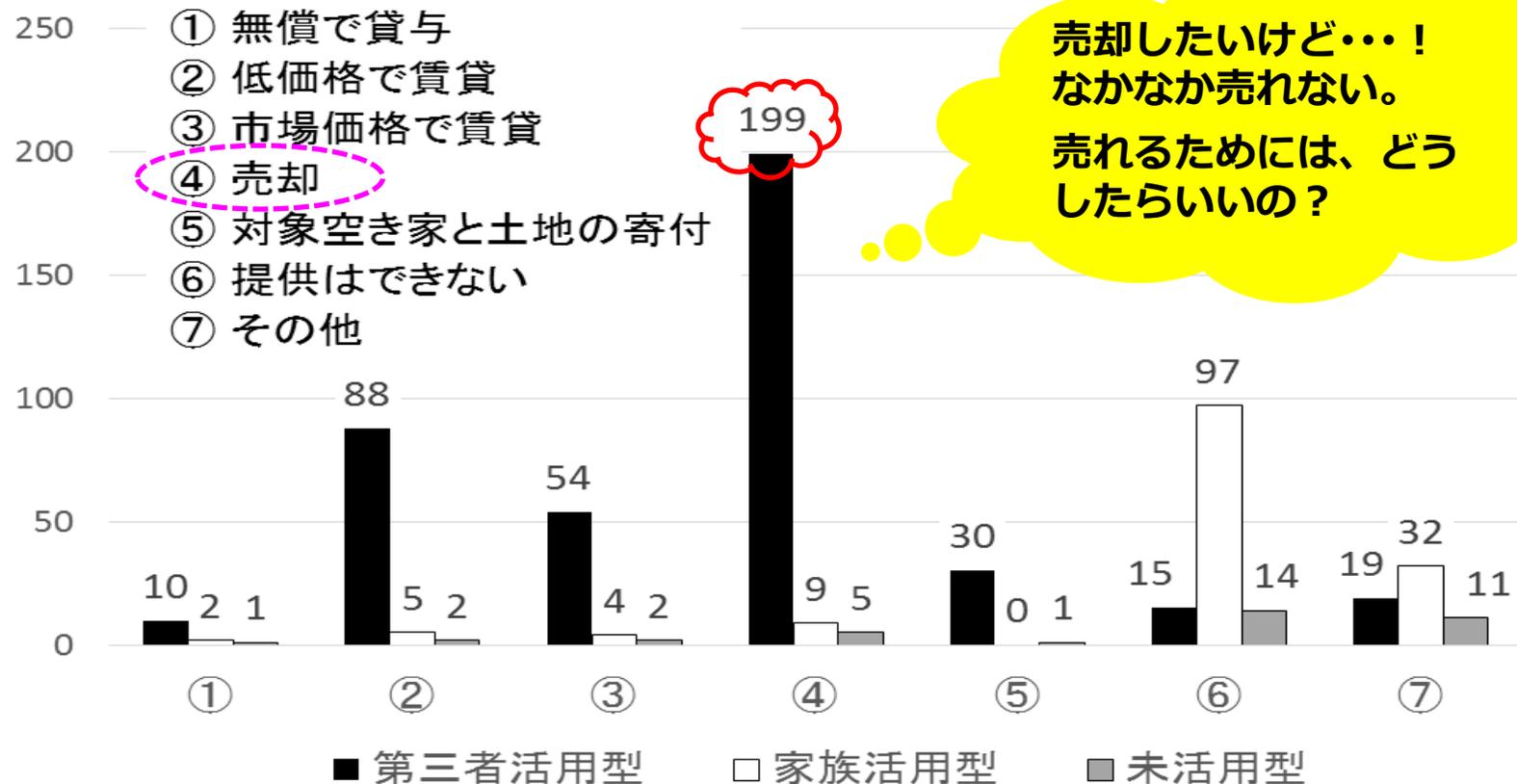


図3-13：空き家の提供についてとの関係性

- 空き家になっている期間は、**第三者活用型**は、**3～10年未満が155件で最も多く**、次いで**10年以上が92件**である。
- また**家族活用型**でも、**3～10年未満が92件で最も多く**、次いで**10年以上が54件**である。

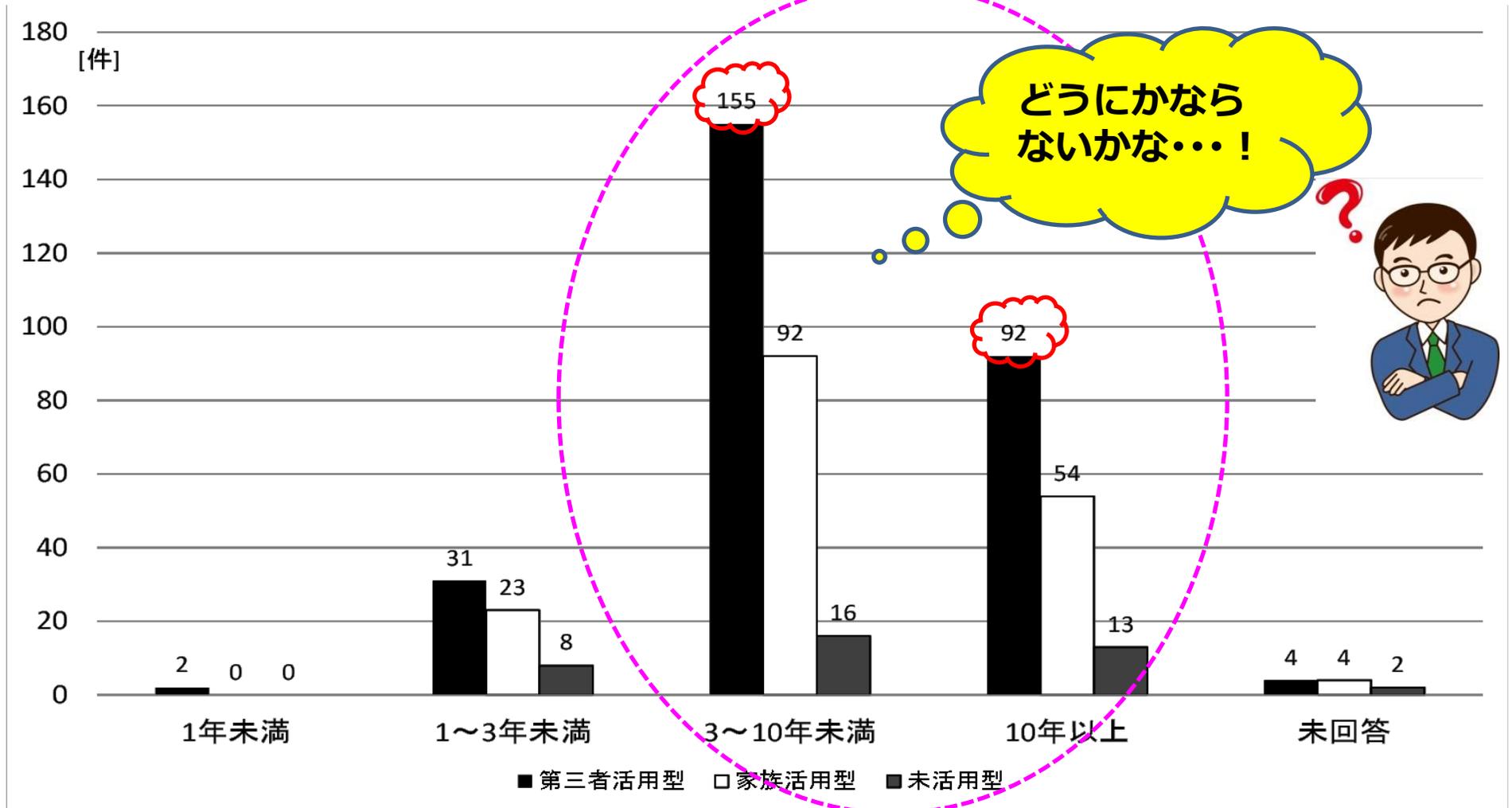


図3-5：空き家になっている期間との関係性

□ 1万未満

■ 1万～10万未満

▨ 10万～20万未満

□ 20万～30万未満

▨ 30万～40万未満

■ 40万～50万未満

□ 50万以上

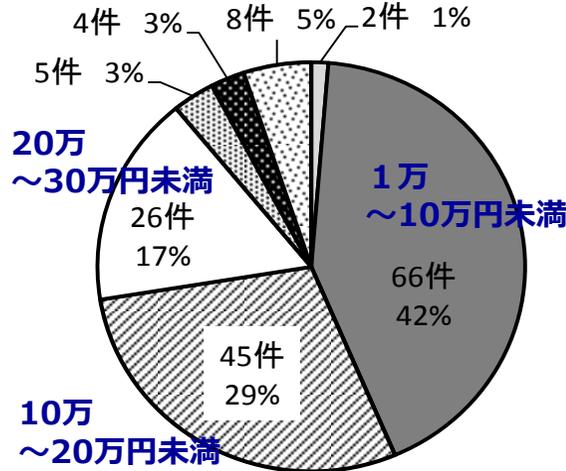


図3-7：第三者活用型の維持・管理の年間経費

図3-9：未活用型の維持・管理の年間経費

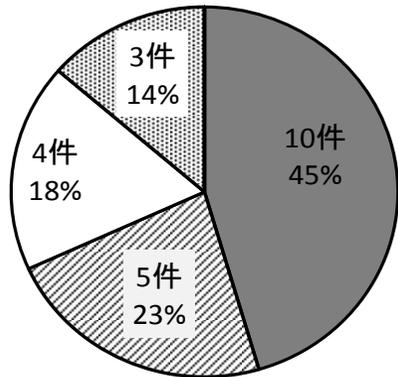
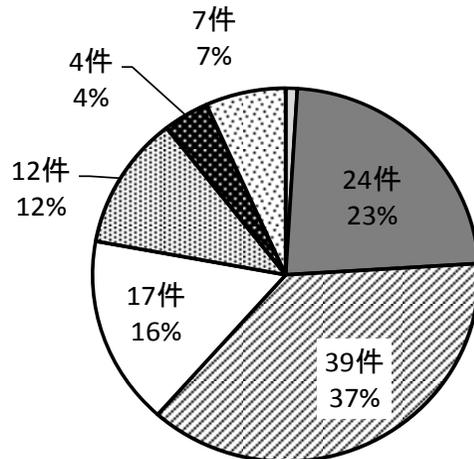


図3-8：家族活用型の維持・管理の年間経費



**半数以上が年間10万円以上の経費がかかっている**

- **第三者活用型**は、「1万～10万円未満」の割合が42%と最も多い。
- **家族活用型**は、「10万～20万円未満」の割合が37%と最も多い。さらに「30万～40万円未満」でも12%と比較的多い。
- **未活用型**は、40万円以上が見られないが、適用の意向が定まっていなくても、維持・管理に経費をかけていることがわかる。
- 空き家の維持管理の年間経費において、家族活用型が最も多いことが分かるが、第三者活用型、未活用型においても半数以上が年間10万円以上の経費がかかっていることがわかる。
- この維持管理経費は直接経費であり、交通費や雑費などの間接経費を含めると、さらに経費はかかっていると思われる。

# 空き家所有者の活用意向を把握する（年3回の空き家無料相談会）

参考

空き家所有者向け無料相談会



高齢者の住み替えや、子育て世代の移住など、様々なニーズに対応するため、空き家を活用する機会を増やしていきます。

空き家を活用することで、地域の活性化や、空き家の有効活用を図ります。

空き家を活用することで、地域の活性化や、空き家の有効活用を図ります。



高齢者の住み替えや、子育て世代の移住など、様々なニーズに対応するため、空き家を活用する機会を増やしていきます。

空き家を活用することで、地域の活性化や、空き家の有効活用を図ります。

空き家を活用することで、地域の活性化や、空き家の有効活用を図ります。

平成27年 8月14日(金) 10:00~14:00

大牟田市労働福祉会館 2階 研修室

なお、当日に来場できない方は、通常の開所日に、電話でのご相談も受け付けています。

【主催】大牟田市労働福祉協議会  
（大牟田市社会福祉協議会）

【問合せ先】  
【電話】社会福祉法人 大牟田市社会福祉協議会  
TEL: 0944-57-2519 (代表)  
担当: 藤森、藤本

大牟田市労働福祉協議会では、高齢者や障がい者などの住宅の確保に関する方に、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、市内の空き家を探している方に紹介しています。また、地域の活性化など空き家の有効活用を図ります。

福祉・不動産・建築・法律の専門家が対応します

【相談件数】

**平成26年度…26件／年3回**

※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設による効果

**平成27年度…75件／年3回**

※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催

※相談会開催時期をお盆の帰省時に開催

【第6回無料相談会の主な内容】

①活用（相続含む）…17件  
②処分…16件 ③管理…05件 ④解体…03件

**平成28年度…46件／年3回**



単なる不動産の相談ではなく、福祉・法律関係の専門職も同席し活用策を考える

かんたん検索

空き家    **高齢者向け住まい**

すべて    借りる    買う

建築年

指定しない

予算 下限なし ~ 上限なし

検索



HOME >

住みよかネットとは? >

空き家を探す >

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

高齢者住まいの空き給数(現在) 0

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?

空き家を探す    高齢者向け住まいを探す

**住宅施策**    **福祉施策**

## 高齢者(介護型) 親仁会グループホームひまわり

物件 No.402020100080



\*1階が診療所なので、安心して生活ができます。平成27年10月に診療所とともに新築・移転予定です。

◎診療所併設    ◎地域交流

◎月額利用料: 約10万~10万円  
◎所在地: 福岡県大牟田市西浜田町15-3  
◎空き数: 0名(2014年10月23日更新)

個室あり    要介護    見守り    24時間    見守り    食事付    エイケア    通称    電話    地域密着

提携病院

●お知らせ(2014年10月23日更新):

## 高齢者(介護型) 虹の家 たかさご

物件 No.402020100103



\*職員もいっしょに、暮らしのパートナーとして日常生活のお世話や機能訓練を行うことで、認知症の方が住み慣れた地域で安心して暮らせるようサービスすることを心がけています。

◎静かな住宅地にあります。    ◎地域交流施設が併設です。

# 高齢者向け住まいを探す



**自宅 (住宅政策)**

**居住系福祉施設 (福祉政策)**

- ☐住宅型有料老人ホーム
- ☐介護付き有料老人ホーム
- ☐医療機関
- ☐健康型有料老人ホーム
- ☐サービス付き高齢者向け住宅
- ☐老人保健施設
- ☐グループホーム
- ☑特別養護老人ホーム
- ☐軽費老人ホーム
- ☐住宅
- ☐養護老人ホーム

### こだわり条件

- ☐個室あり
- ☐改修済み
- ☐看取り対応
- ☐24時間介護
- ☐介護サービス
- ☐見守りサービス
- ☐生活支援サービス
- ☐専用トイレ
- ☐提携病院
- ☐看護師
- ☐食事サービス
- ☐ユニットケア
- ☐地域密着型
- ☐利用者向け駐車場
- ☐夫婦入居可
- ☐ペットとの入居可

予算(月額) 下限なし ~ 上限なし

キーワード検索

この内容で検索

参考

# 相談受付件数及び支援状況

※H28年度の件数は12月末現在

## 相談受付件数

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
相談件数	7件	54件	81件	76件

入居相談

【対象者】  
高齢者、障がい者、一人親世帯、生活困窮者世帯など

これまで、14件の入居支援実施！

## マッチングした件数

	世帯種別	世帯数	家賃
平成26年度	未成年の姉妹	(1世帯)	1.0万円
平成27年度	母子世帯	(3世帯)	2.0万円
	火災被災世帯	(2世帯)	6.0千円、3.5万円
	生活困窮者	(2世帯)	1.0万円、2.5万円
	高齢者世帯	(1世帯)	2.5万円
平成28年度 ※H28年度は12月末現在	母子・父子家庭	(2世帯)	2.0万円
	地震被災者	(1世帯)	0.0万円
	高齢者世帯	(2世帯)	0.6万円、1.0万円

空き家（戸建て）とのマッチング



【入居後】

- ・定期的なモニタリング（入居者）
- ・相談対応（家主、入居者双方から）

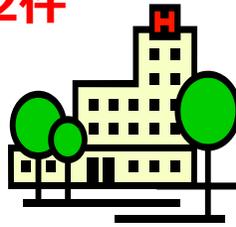
- ・所有者K氏が社協に来て「Fさんが家賃を滞納していて不信だ」と！
- ・これまでの経過から発達障害を持っているのではないか？【事務局】



# 居住支援協議会への相談のきっかけと相談者の性別・年代

住宅確保要配慮者・住まい探し相談データ分析調査

※相談アセスメントシート 92件



## ■性別・年代

	n	%	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	90代	不明
女性	56	60.9%	1	2	19	12	4	12	5		1
男性	35	38.0%		2	7	2	6	7	8	1	2
不明	1	1.1%									1
総計	92	100.0%	1	4	26	14	10	19	13	1	4

## ■居住支援協議会への相談のきっかけ

- インターネット（住みよかネット）が最も多い。
- 市役所関係機関や市住管理センター、女性センターなど各支援窓口からの紹介も多い。
- 住まい探しアセスメントシートでは保護課や市会議員（支援者）・包括からの紹介が多く、インターネットがきっかけの相談者はなし。
- **30～40代などの世代は、離婚をきっかけに住まいを失うケース、一人親世帯での生活困窮などが多く、離婚した元配偶者からの嫌がらせ、その他ストーリー被害等**緊急に家を必要とするケースもある。
- 火災による家の焼失が2件

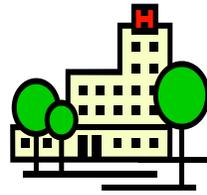
	n	%
インターネット（住みよかネット）	14	15.2%
市役所関係機関からの紹介	13	14.1%
市住管理センターからの紹介	10	10.9%
支援者からの相談	9	9.8%
家族・知人等の紹介	7	7.6%
広報	6	6.5%
その他	6	6.5%
新聞	3	3.3%
女性センターからの紹介	3	3.3%
ポスターやパンフレットを見て	3	3.3%
インターネット	3	3.3%
KBCテレビを見て	2	2.2%
生活センターからの紹介	1	1.1%
不明	12	13.0%
総計	92	100%

# 家探し(住宅困窮)のきっかけ

- 被災が最も多い。多くは熊本震災で被災して一時的な住宅を求めたケースである。
- 単純に家探しの一環として連絡してきたケースも、一定数存在する。
- 従前住宅の退去については、老朽化により大家から退去要請を受けているもの、家賃やローンの滞納等による退去などがある。
- 空き家の活用として、NPO法人の事務所や福祉関係の事業を行う事務所や店舗としての問い合わせもある。
- 身体状況低下に関しては、市営住宅やアパートの上層階の居住者が多い。
- 離婚によるものは、前夫とのトラブルを含む。
- 近所トラブルは、相談者自身が起こしているものも含む。

	n	%
被災等	15	16.3%
家探し	14	15.2%
従前住宅の退去等	10	10.9%
事務所・店舗等探し	8	8.7%
家族や自身の身体状況低下等	7	7.6%
老朽化	6	6.5%
近所トラブル	5	5.4%
家賃が高い	5	5.4%
離婚による	4	4.3%
家の狭さ・収納など	4	4.3%
DV被害等	3	3.3%
子供の成長	2	2.2%
移住等	2	2.2%
その他	6	6.5%
不明	1	1.1%
総計	92	100%

# 居住支援協議会で対応した住宅以外の相談内容



## 住宅以外の問題・課題を抱えている事例

- 子供の引きこもり等 →社協の生活支援相談へつなぐ
- 生活困窮（病院の治療費が支払えない等） →無料定額診療制度の紹介する
- 単身の認知症高齢者 →入居には支援体制（契約等）が必要
- 相談者本人の障害（身体的・精神的） →成年後見、障害者支援センター、
- 家族関係、DV被害（夫から妻、親から子など）
- 税金・家賃の滞納 →社協の生活福祉資金貸付制度の紹介
- 計画性の欠如（大家さんから言われた退去日時まで日数がない）

- 住まい以外の課題を抱えている事例のほとんどは、支援体制があるケースが多く、**支援者からの相談または紹介**により、居住支援協議会の住宅相談を申し込んでいる。
- **相談者本人からの相談**では、**相談者自身に複合的な問題がある可能性が高い場合、途中で相談自体が途切れているケースが多い。**

居住支援協議会の**主たる事務局**を住宅関係の組織が運営している場合、上記のような**対人援助**や**複合的な相談**を**誰が**行っていますか？果たして、住宅部局で対応できるのだろうか…？

## **求められる居住支援とは・・・**

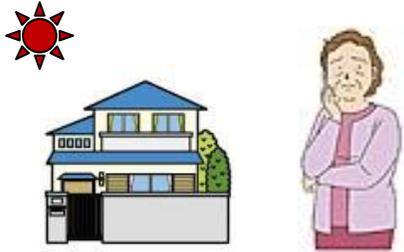
---

**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  
(NPO法人大牟田ライフサポートセンター)**

# 居住支援協議会で行う「居住支援」は、単なる空き家対策ではない。

大牟田ライフサポートセンター

家賃債務保証だけでは家主にとって、本当の**安心**（解決）にはつながらない。



**居住支援の落とし穴！**  
**連帯保証人が見つからない！**

生活支援は、対人援助のスキルが求められる

入居相談 = **生活相談**

生活相談、見守りなど



ハード（空き家対策）

ソフト（生活支援）

住宅施策（国交省）

福祉施策（厚労省）

【住宅部局の課題】

- ・ 空き家対策
- ・ 中古住宅の流通促進
- ・ 良質な住宅ストック など



**住宅確保要配慮者**  
**= 生活困窮者**



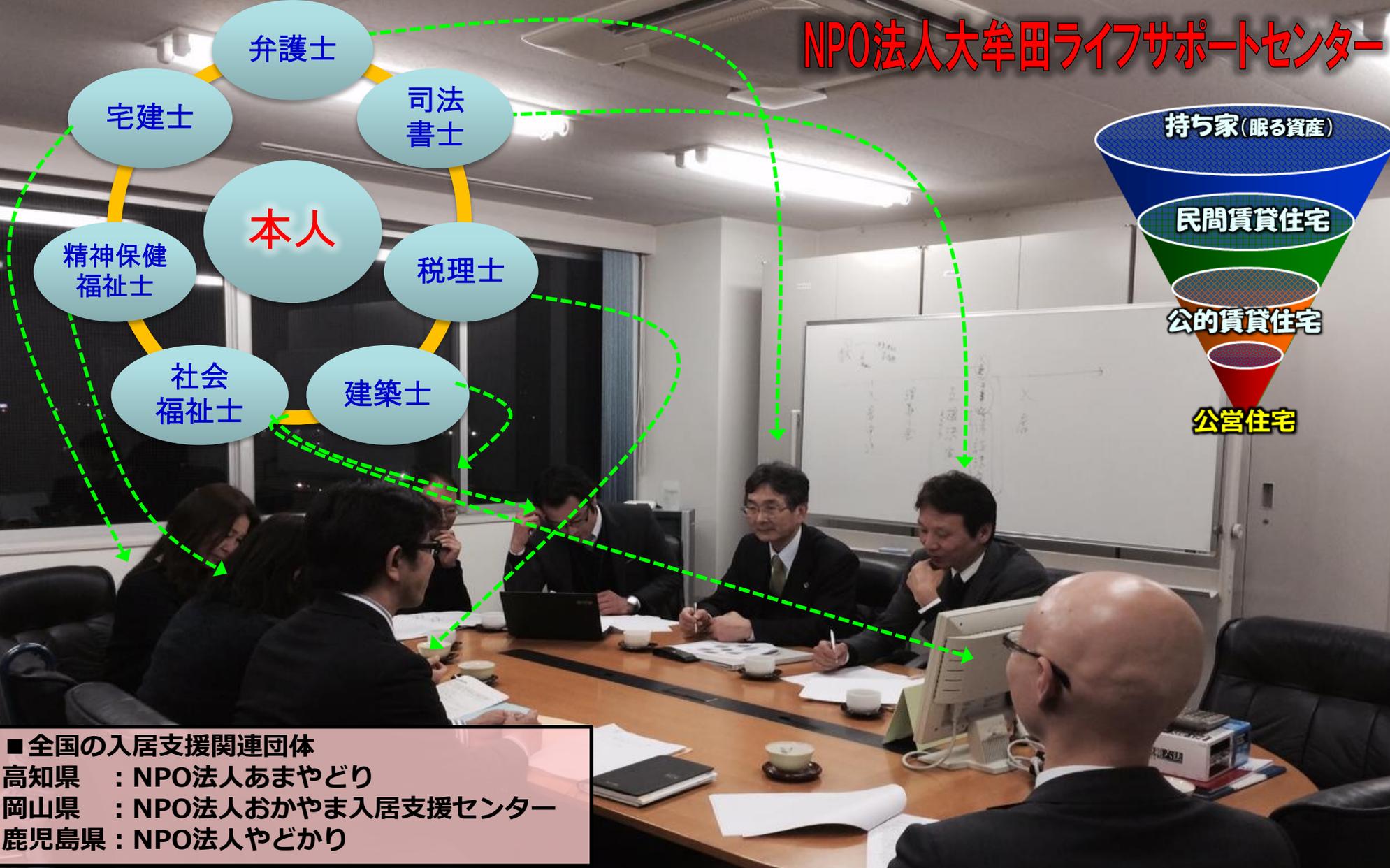
【福祉部局の課題】

- ・ 高齢単身世帯の増加
- ・ 認知症高齢者の増加
- ・ 生活困窮者の増加 など

生活困窮者（住宅確保要配慮者）の住宅確保は、相談者の生活そのものを支援することであり、増加する空き家対策の根本的な解決にはならない。

生活困窮者、低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、非正規雇用の段階ジュニア、親世代の年金を頼りにするパラサイトシングル

生活困窮者（住宅確保要配慮者）の相談や問題は根深く、複雑化している。表面上の支援（対応）だけでは本当の解決につながらない。



- 全国の入居支援関連団体
- 高知県 : NPO法人あまやどり
- 岡山県 : NPO法人おかやま入居支援センター
- 鹿児島県 : NPO法人やどかり

## 福祉・司法・建築・税務・不動産関係専門職による住まい確保の為のコラボレーション

支援を必要とする当事者の支援のあり方について専門職同士で協議。H26年10月、NPO法人認可取得。  
要援護者（本人）に必要があれば、賃貸契約の連帯保証人、身元引受人、緊急連絡先になる。

## 入居支援事業

住宅の確保が困難な方々の入居を支援するために、専門職（弁護士、司法書士、税理士、社会保険労務士、宅地建物取引主任者、一級建築士、ファイナンシャルプランナー、社会福祉士、精神保健福祉士など）が関係機関と協力して、**本人への直接的な支援や支援者によるネットワークを形成し、必要に応じて連帯保証人になる**などの方法により、住宅確保のための支援を行います。

また、**緊急時の連絡先**や支援対象者が亡くなった後の**遺品（残置物）整理**や、**住居の片づけ・清掃**、必要に応じ**葬祭等の死後事務**も行います。

## 身元保証事業

入院や施設へ入所を行う際には、身元引受人が必要になります。家族が不在であったり、来ることができない場合は、法人が**身元引受人**になります。

### これまでの実績

平成26年度 相談08件、支援決定04件

平成27年度 相談23件、支援決定06件（うち1件は身元保証）

# 大牟田市居住支援協議会の取り組みから見てきたもの

- 居住支援とは中古住宅や空き家を確保するだけでは解決できない。
- 人口減少社会、少子超高齢化、生活困窮者の増加等、一人ひとりの生活の背景にあるものを考えなくてはならない。
- 居住支援は「生活支援」であることを理解し、多職種による行動連携が必要。

居住支援協議会を運営する際に  
求められるスキルとあり方！

そのために！

- 生活支援のプロである福祉部局や**社協**との連携はとても重要。特にインタビュー（主訴の背景にあるものまで聞き取る）のアセスメントは極めて大切。
- **都道府県**居住支援協議会の役割は、住民生活に密着している市町村の単独または隣接市町村で構成する協議会の設置支援および運営支援が求められる。
- 地域包括ケアシステムの構築は、福祉部局だけの政策ではありません。他部署のことと言わず、すべての部署に関係する（横串をさす）政策と意識する。
- 住まいは**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、10年後を見据えた大胆でしなやかな人事政策が求められている。

# 地域で暮らし続けるために (空き家を地域資源として考える)

～福祉施策と連携した空き家の活用方法～

## <日常生活圏域 (小学校区)>

