

関係機関と連携した 居住支援の取組事例 ～福岡県大牟田市を題材に～

厚生労働省社会・援護局地域福祉課

主査 梅本 政隆

大牟田市を題材にする理由

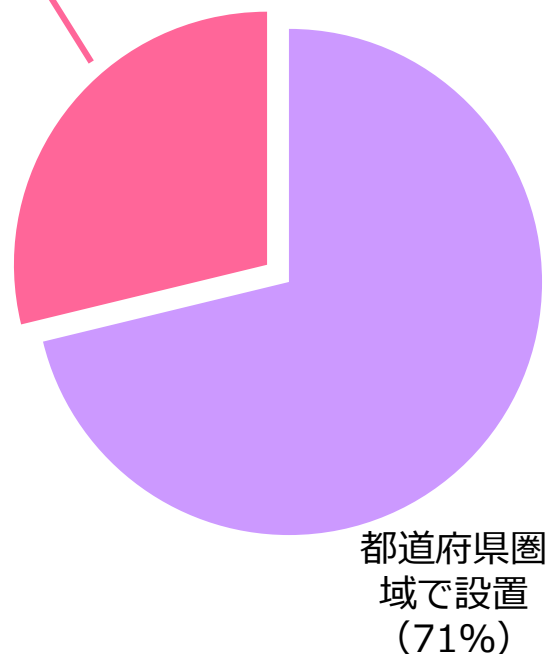
- 居住支援には、
 - ①入居に関する支援(情報提供、契約支援など)、
 - ②居住に関する支援(家賃負担、保証人等の商慣行への対応など)、があるとなれば、そのどちらも実施している。
- 居住支援を実践するための環境整備としては、
 - ①地域のコンセンサスづくり、
 - ②関係機関(住宅関係と福祉関係)のマネジメント、が必要であり、そのための場としての居住支援協議会が機能している。
- 大都市ではなく、人口10万人規模の市での実践であり、参考になる部分があるのではないか。

居住支援協議会の状況（平成29年3月末時点）

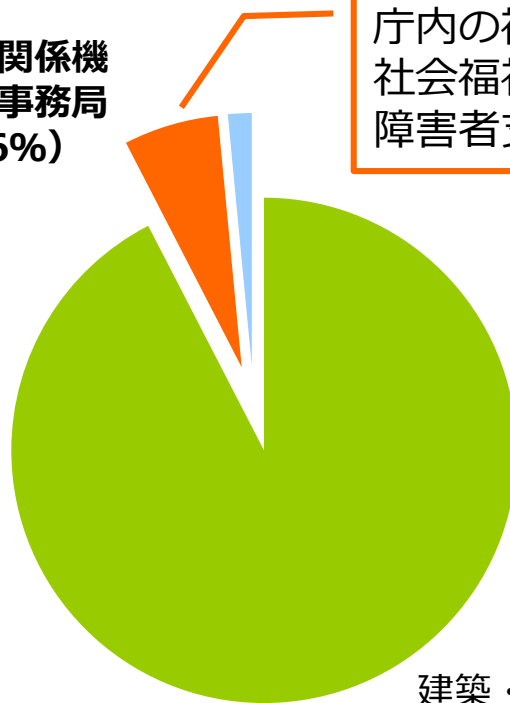
- 都道府県単位で設置している自治体が多く、市町村単位で設置している自治体は全体の約3割。
- 事務局を建築・都市計画系の法人または庁内関係部局で担っている自治体が多く、福祉系の法人が4自治体（6%）、その他法人が1自治体（2%）となっている。

北海道本別町
山形県鶴岡市
東京都千代田区
東京都江東区
東京都豊島区
東京都板橋区
東京都杉並区
東京都世田谷区
東京都日野市
東京都八王子市
東京都調布市
神奈川県川崎市
岐阜県岐阜市
京都府京都市
兵庫県神戸市
福岡県北九州市
福岡県福岡市
福岡県大牟田市
熊本県熊本市

市町村圏域
で設置
(29%)



福祉関係機
関が事務局
(6%)



庁内の福祉部局（2）
社会福祉協議会
障害者支援のNPO法人

建築・都市
計画関係機
関が事務局
(92%)

出典) 国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

福岡県大牟田市の概況



かつては炭鉱のまち
(平成9年三池炭鉱閉山)
今、大牟田は
人にやさしいまちへ

●大牟田市の人口

約210,000人 ⇒ **117,224人**
(1960年) (2017年4月)

●高齢者数 41,134人

高齢化率 **35.1%** (2017年4月)

後期高齢化率 **18.6%**

●要介護認定者数 7,660人

認定率 **18.4%** (2017年4月)

●世帯数 56,918戸 (2017年4月)

高齢者のいる世帯 30,640戸(53.8%)

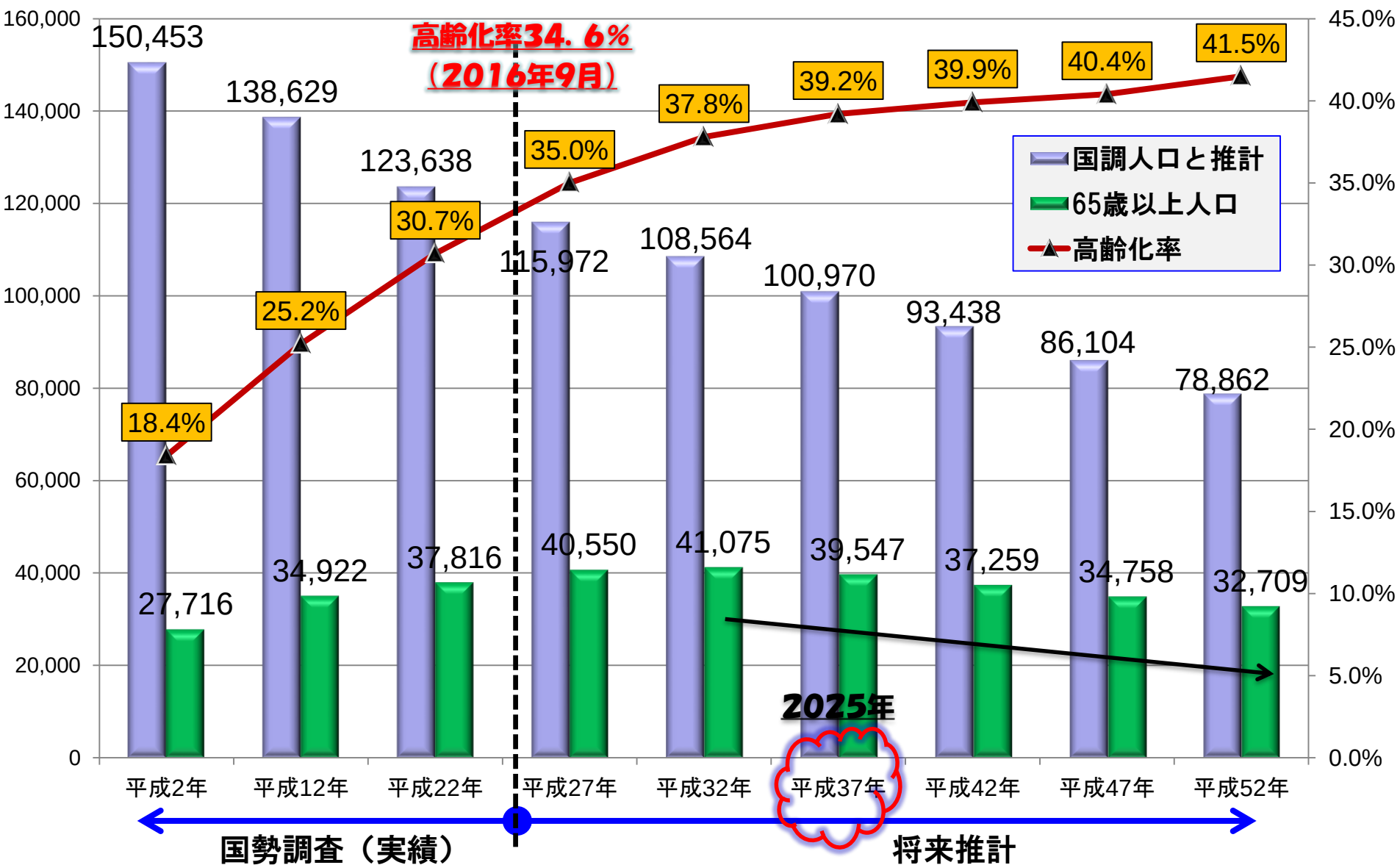
高齢者単身世帯数 14,171戸(24.9%)

●地縁組織(まちづくり協議会)加入率 **48.1%**

※まちづくり協議会が設置された18小学校での世帯加入率(2017年3月末)

宮原坑(世界文化遺産)

大牟田市の高齢化の状況と推計

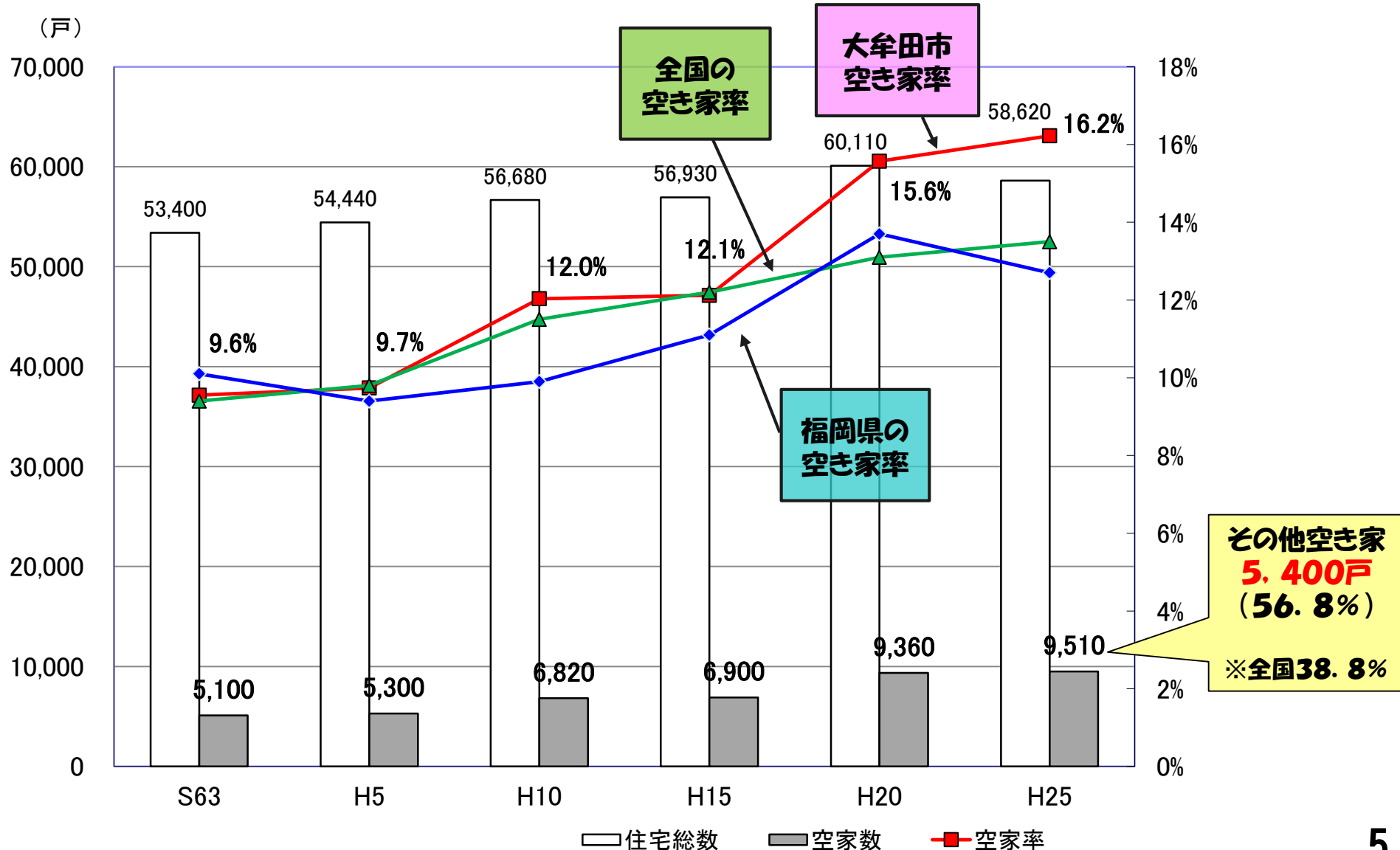


高齢者数は平成32年をピークに減少に転じるものの、人口全体が減少していくため、「率(割合)」としては増加(微増)していく。

※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。

大牟田市の住宅数と空き家数

住宅数、空き家数ともに増加が続いており、平成25年の空家数は9,510戸で空き家率は**16.2%**
※福岡県は12.7%(32万5千戸)、**全国は13.5%**(820万戸)。(住宅・土地統計調査による)



居住支援協議会設立までのプロセス①

(貸す側の問題)

(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

居住支援協議会設立までのプロセス②

【背景】

全国的に人口の減少や都市部への人口流出により、空き家が急増しており、空き家対策が喫緊の課題となっている。また、高齢者、障がい者、低所得者、離職者など(住宅確保要配慮者)も増加傾向にあり、住宅確保要配慮者が生活の基盤となる住宅を円滑に確保できていない問題も発生している。

大牟田市でも全国と同様の問題が発生しており、空き家の利活用や住宅確保要配慮者への円滑な住宅供給が喫緊の問題となっている。

【大牟田市の現状】

- ・空き家の増加 (15.6%:9,360戸／60,100戸 H20)
- ・高齢者の増加 (高齢化率:31.1% H25.4)
- ・低所得者(生活保護者)、障がい者の増加傾向

(課題)不動産関係

- ・入居率の改善
収入、管理費、物件の老朽化
- ・リスク軽減(孤独死、近隣トラブル)

(課題)福祉・医療関係

- ・施設から在宅、地域へ(自立支援)
- ・退院、退所後の受け入れ先確保
- ・保証人問題 障害への理解不足

**住宅に関する問題を
各団体がそれぞれに
対応している現状。
→情報共有不足！**

(課題)行政

- ・空き家に関する課題
老朽危険家屋、防犯、防災
- ・高齢化対策、福祉対策
- ・人口定住対策

【対応策】

不動産関係団体、医療・福祉関係団体、その他の団体が住まいに関する課題を共有し、協働して住宅確保要配慮者への居住支援に取り組む必要がある。 ⇒ **居住支援協議会**

空き家の実態把握⇒空き家利活用事業のイメージ（概念図）

参考

Step01_空き家の実態調査

（活用可能物件の分類）

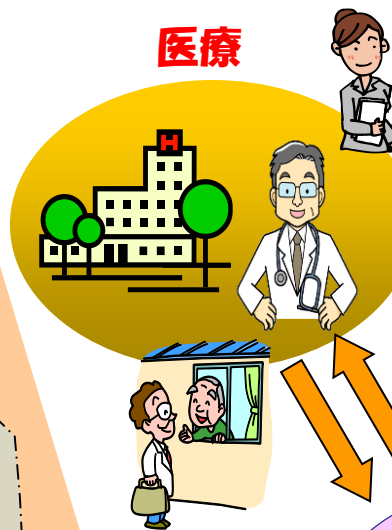
Step02_空き家活用における 地域住民の意識調査

Step03_空き家再生と医療・福祉の連携

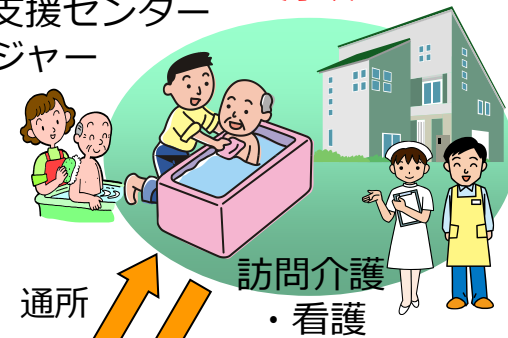
日常生活圏域
= A小学校区



医療



介護



空き家の活用

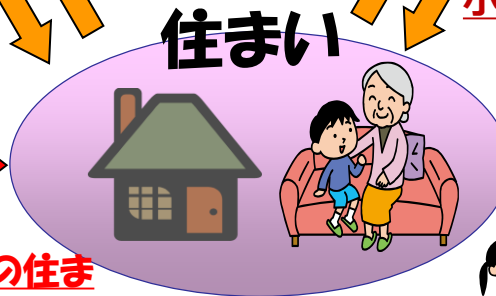
【活用可能性の検討】

・住宅確保要配慮者の住まい
・地域住民の交流サロン

・ケア付高齢者住宅
・グループリビング
・互助ハウス、高齢者下宿
・母子生活支援施設 など

老朽危険家屋
は除却を促進

住まい



包括的マネジメント



自助
互助

老人クラブ・自治会・介護予防・生活支援 等

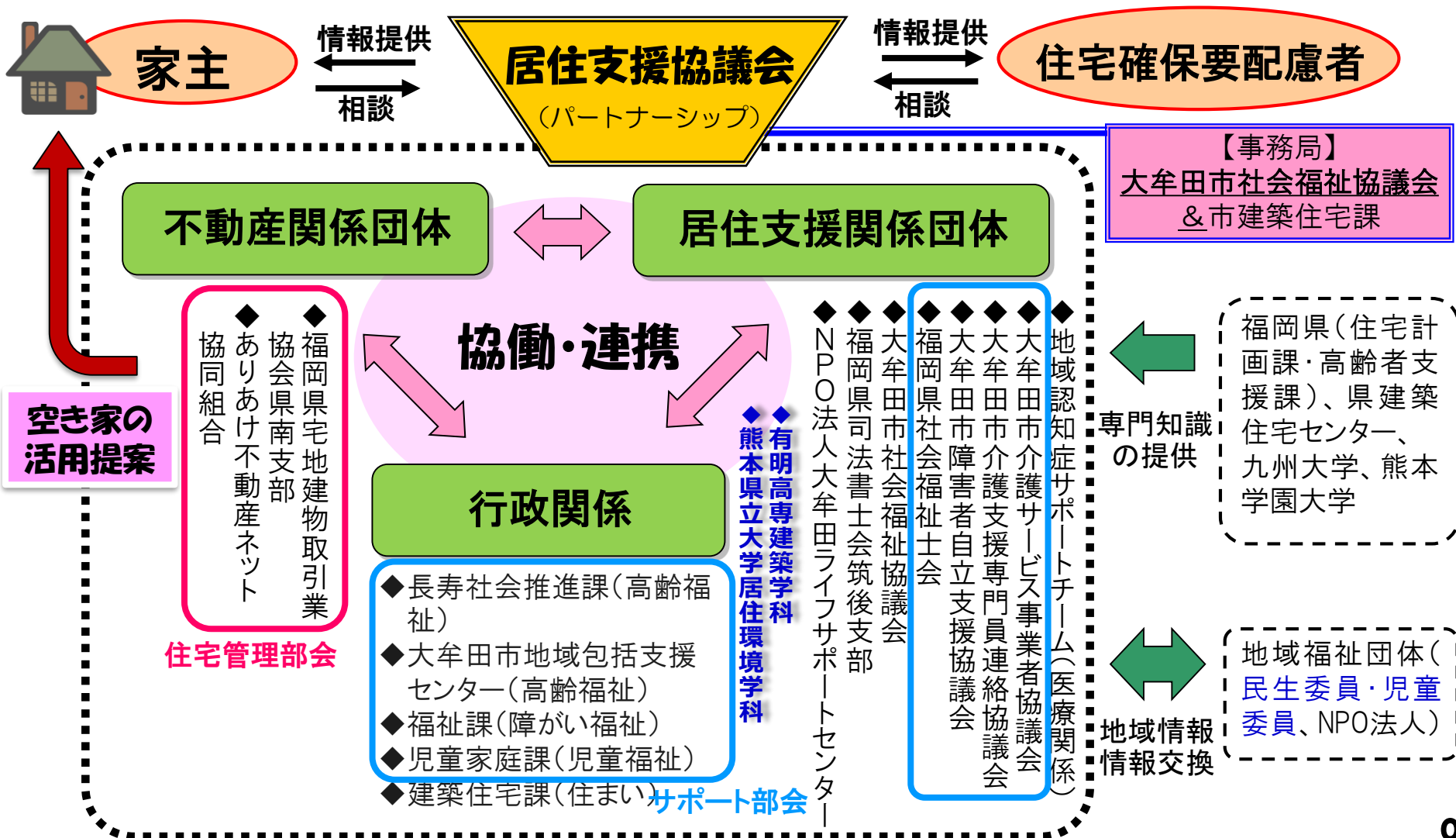
生活支援・介護予防

空き家活用
システムの構築



大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）の設立

【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）を民間賃貸住宅等への円滑入居を推進することで、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**つながることができる**
- 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**

※住宅確保要配慮者÷生活困窮者自立支援の対象者

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

サロン田崎の事業着手前の説明会。かかり方や運営について地域住民で話し合う。



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



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

空き家を活用した地域住民の交流の場①



空き家を活用した地域住民の交流の場①



地域に住むひと暮らし高齢者を支えたいという住民の想い⇒サロン！

住み慣れた地域とコミュニティによるまちづくり



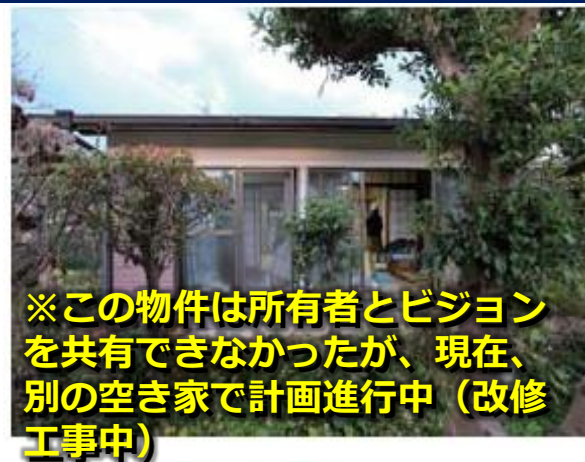
有明高専建築学科の学生による空き家改修工事

地域住民によるサロン（お茶会）

空き家を活用した地域住民の交流の場②

～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）、居住支援協議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

空き家所有者向け無料相談会

「それは、さういふことではなからうか。それなら、
何かいかにして、その問題を解決する必要がある。さ
ういふことを、まず第一に考えるべきであらう。」



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】
大塚田町居住支援協議会
(大塚田町外上町ネット)

【問合せ先】
事務局 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：奥森、岡本

みんな意見を言っても、遠方に放逐し、何も出来ないままに暮らすのだが、
制度を変える必要はないし、
制度を変える必要をどうしてやるか
それだ。一瞬間してのみよつ！



間が隔てた家があるけど、
 兄弟、姉妹がいる中で、
 出来の要素について
 話し合っただけがない。
 どのようにならなくていいか
 いけないのか、
 そうして「問題」をどう扱うか



大分県都市生活振興協会では、高齢者や障がい者などの住居の確保に困っている方に、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、市内の空き家を紹介している方々に紹介しています。また、地域の活性化及び空き家の有効活用を図ります。

● 雜誌、平裝書、繪圖、建築的專門期刊雜誌、廣告

【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

不動産者

司法書士

相談者

ケアマネ 行政職員

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

大牟田市の空き家・高齢者向け「住まいナビ」

住みよかネット

地域で見守る 住まいナビ

初めての方 よくある質問

お問い合わせ ☎ 0944-57-2531

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

その空き家

住みたい人にも、有効活用したい人にも大牟田市がご紹介!

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家数(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) 親人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)

他の写真を見る

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こころがけています。

●静かな住宅地にあります。

詳細を見る

高齢者向け住まいを探す

高い

自己負担の費用

低い

介護の度合い・医療依存度の度合い

軽い 要介護1・2・3 要介護4・5 重い

住宅型 有料老人ホーム

健康型 有料老人ホーム

サービス付き 高齢者向け住宅

住宅

介護付有料老人ホーム

医療機関

老人保険施設

グループホーム

軽費老人ホーム

特別養護老人ホーム

養護老人ホーム

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

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

看護士

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

こだわり条件

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

相談受付件数及び支援状況

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

相談受付件数

※H28年度の件数は12月末現在

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

マッチングした件数

これまで、14件の入居支援実施！

	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 火災被災世帯 生活困窮者 高齢者世帯	(3世帯) (2世帯) (2世帯) (1世帯)	2.0万円 6.0千円、3.5万円 1.0万円、2.5万円 2.5万円
平成28年度 ※H28年度は 12月末現在	母子・父子家庭 地震被災者 高齢者世帯	(2世帯) (1世帯) (2世帯)	2.0万円 0万円 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】

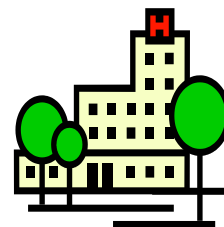
居住支援協議会への相談のきっかけと相談者の属性

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

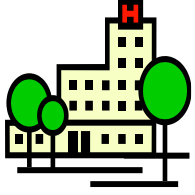
- ・インターネット（住みよかネット）が最も多い。
- ・市役所関係機関や市住管理センター、女性センターなど各支援窓口からの紹介も多い。
- ・住まい探しアセスメントシートでは保護課や市議員（支援者）・包括からの紹介が多く、インターネットがきっかけの相談者はなし。
- ・**30～40代などの世代は、離婚をきっかけに住まいを失うケース、一人親世帯での生活困窮**などが多く、**離婚した元配偶者からの嫌がらせ、その他ストーカー被害等**緊急に家を必要とするケースもある。
- ・火災による家の焼失が2件

	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%



住宅以外の問題・課題を抱えていると思われる事例

- 子どものひきこもり等 → 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） → 女性センター等
- 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。**

さいごに…

求められる居住支援の実現のために

居住支援協議会だけでは解決できない課題

住まいを確保するためのいくつかのハードル



居住支援の落とし穴！

連帯保証人が見つからない！

住まいの確保のためには、家主に安心してもらえる環境整備が必要だが、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。

生活支援は、対人援助のスキルが求められる

生活相談、見守りなど

物件探し

契約手続き

引越し・入居

生活支援

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、非正規雇用の団塊ジュニア など

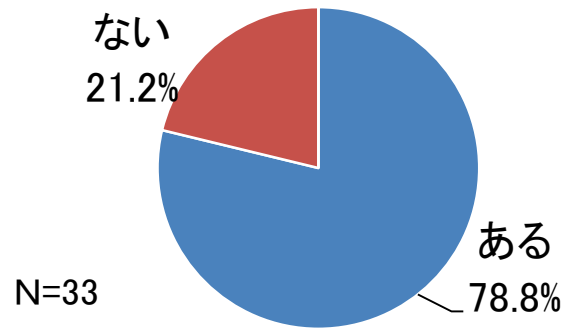
生活困窮者（住宅確保要配慮者）の相談や問題は根深く、複雑化している。表面上の支援（対応）だけでは本当の解決につながらない。

連帯保証・身元引受に関するニーズ

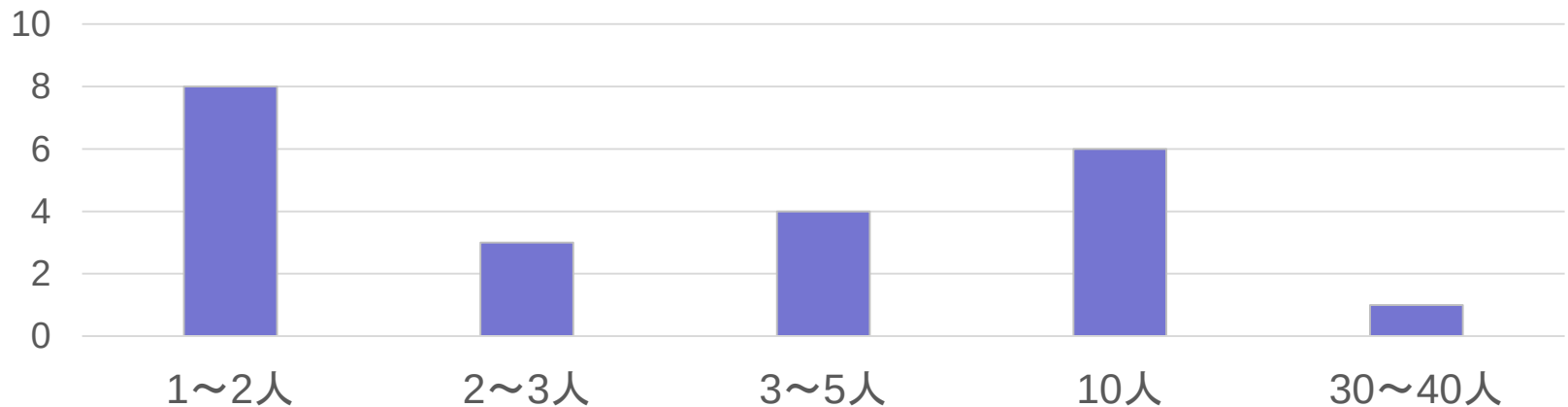
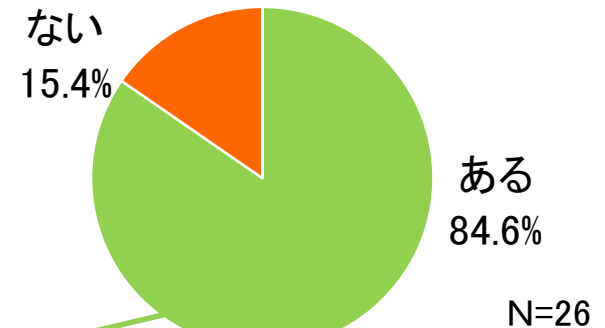
参考

(大牟田市不動産仲介業者向けアンケート調査結果より:2014年)

これまで単身高齢者・障害者からの賃貸物件への入居相談を受けたことがありますか

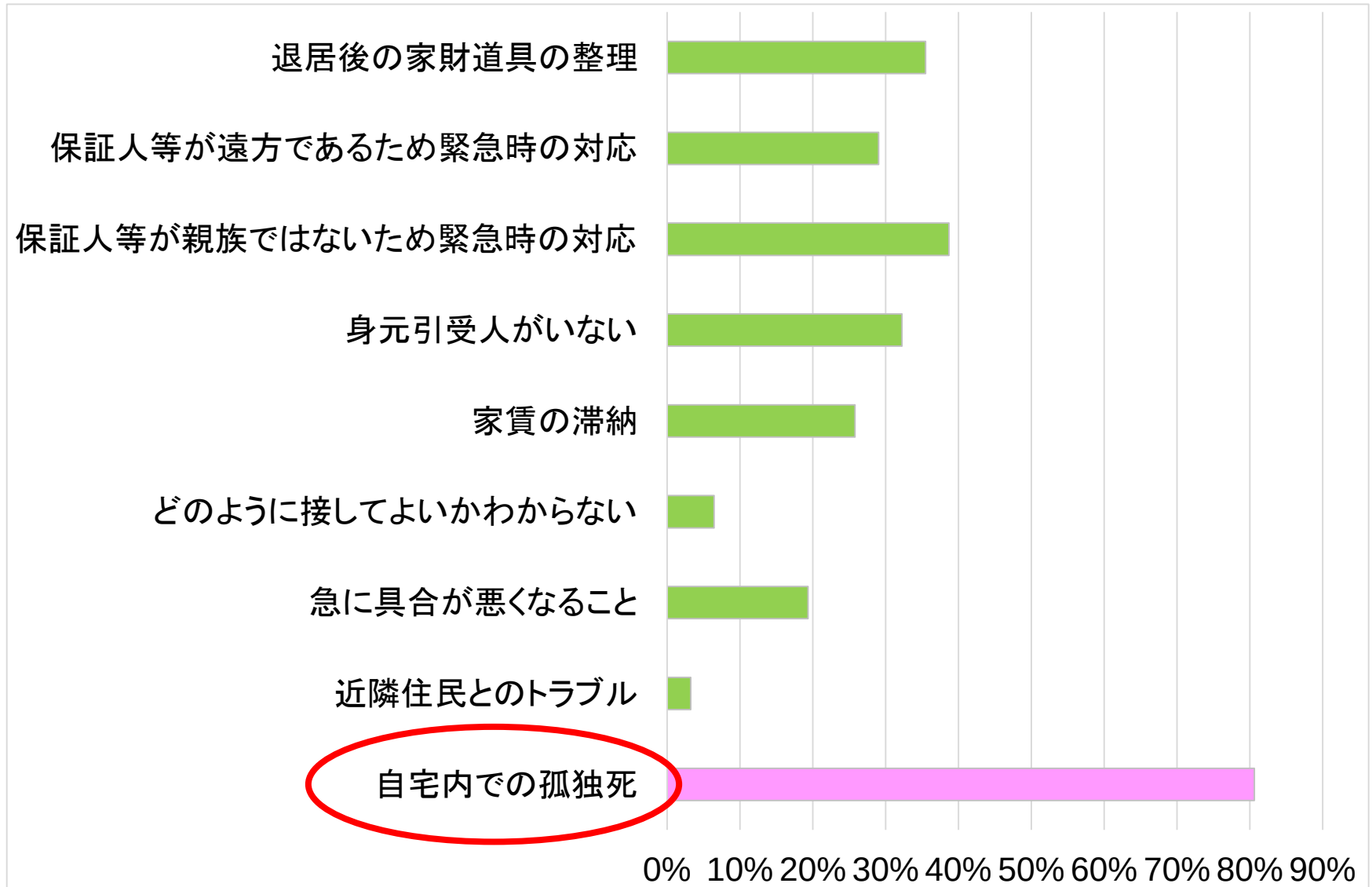


これまで連帯保証人・身元引受人がいらない人から、賃貸に関する相談を受けたことがありますか



結果:大牟田市では、連帯保証人・身元引受人がおらず、かつ住まい確保に課題がある人が、少なくとも120人いる

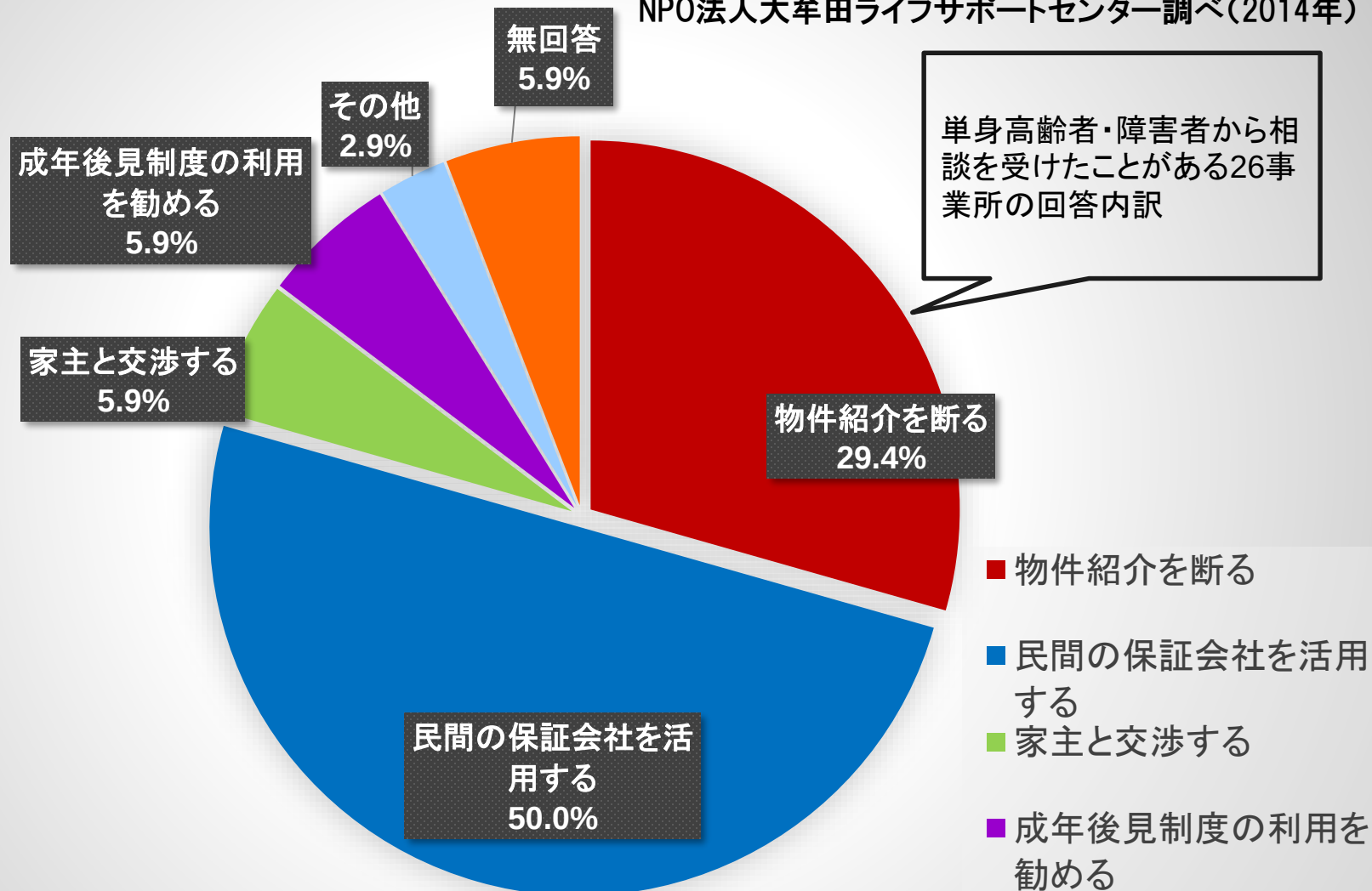
連帯保証人や身元引受人がいない人が物件に入居するとしたら、どのようなことが不安ですか（不動産仲介業者）



連帯保証・身元引受に関するニーズ

連帯保証人がいない場合は、どのように対応していますか

NPO法人大牟田ライフサポートセンター調べ(2014年)



結果: 大牟田市では、連帯保証人・身元引受人がいないことで住まいの確保が困難な人が少なくとも毎年30~40人いる

連帯保証・身元引受に関する取組

NPO法人大牟田ライフサポートセンター設立

NPO法人 大牟田ライフサポートセンターは、生活上の困りごとを受け付ける支援機関です。



■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 など

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ため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。

NPO法人大牟田ライフサポートセンターの取組

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）

大牟田市の取組から見てきたもの

- 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である。

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！

- 行政内における住宅部局と福祉部局の連携、支援レベルにおける不動産仲介業者と福祉関係相談支援機関等の連携を促進する必要がある。
 - ※ **居住支援協議会**は有効な手段の1つである
- 地域共生社会の実現、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ない。行政内のすべての部署が関係することを認識し、横串をさすための取組を実施する必要がある。
 - ※ **地域福祉計画の策定プロセス**は、行政内の関係部署はもちろんのこと、さまざまな関係機関を巻き込むよい機会である