

令和5年度居住支援全国サミット

空き家施策との関連

廿日市市 建設部 住宅政策課
課長補佐兼係長 大江芳貴

はつかいち生活支援センター
主任 宮本貴昭

廿日市市は
こんなまち！

ちようどいいまち。
廿日市市
ニツカヒ

広島市の西に位置するちようどいいまち
令和5年12月1日現在
115,975人（住民基本台帳人口）



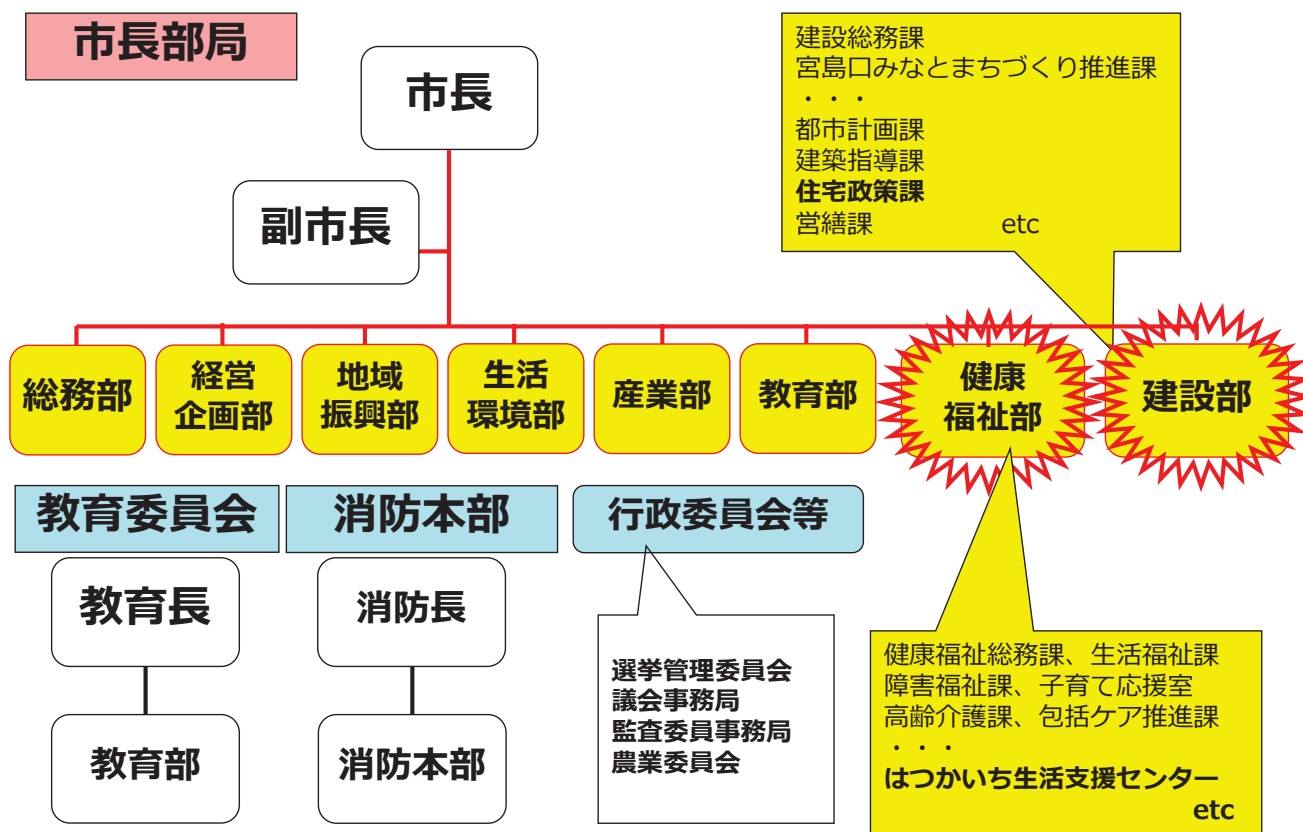
廿日市市は
こんなまち！

どこで暮らす？

瀬戸内海から中国山地まで、南北に広がる廿日市市。
住むところによって暮らし方が変わります。
あなたはどこを選びますか？



廿日市市の組織



平成28年に市営住宅業務と住宅政策、空き家対策をメイン業務とした「住宅政策課」新設

◆住宅政策課長・・・土木職

◆住宅管理係・・・事務職3名

- ・住宅確保に配慮を要する方への
住宅の企画・管理等

◆住宅企画係・・・建築職1名 事務職2名

- ・住宅政策の企画・立案・実施等

住宅政策課の業務内容

住宅管理係の主な業務

- 市営住宅等の適正な管理
 - ・指定管理事業者との連絡、調整、管理・監督に関すること
 - ・市営住宅の入居や異動等に関すること
 - ・市営住宅等の使用料の納付、減免、収入申告、滞納対策に関する事等に関すること
 - ・定住促進に関すること
- 市営住宅等の建替え計画等の策定、推進
 - ・市営住宅の整備、長寿命化に関すること

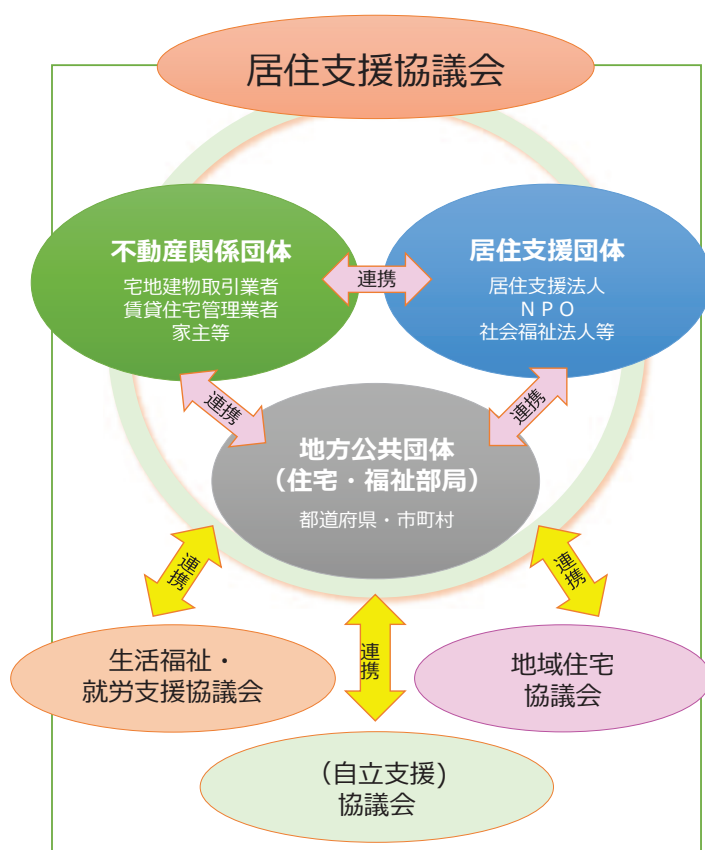
住宅企画係の主な業務

- 住宅政策一般事業
 - ・住宅施策に関する調査、企画及び調整、定住促進に関すること
 - ・住宅に関する相談、情報提供に関すること
 - ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律に関すること
 - ・マンション施策に関すること
 - ・**居住支援協議会の運営に関すること**
- 空き家対策推進事業
 - ・空き家に関する相談、情報提供に関すること
 - ・空き家バンク制度に関すること
 - ・空家対策の推進に関する特別措置法に関すること

廿日市市居住支援協議会

の立ち上げについて

居住支援協議会の概要



➤ 住宅確保要配慮者とは
低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者

全国の設定状況

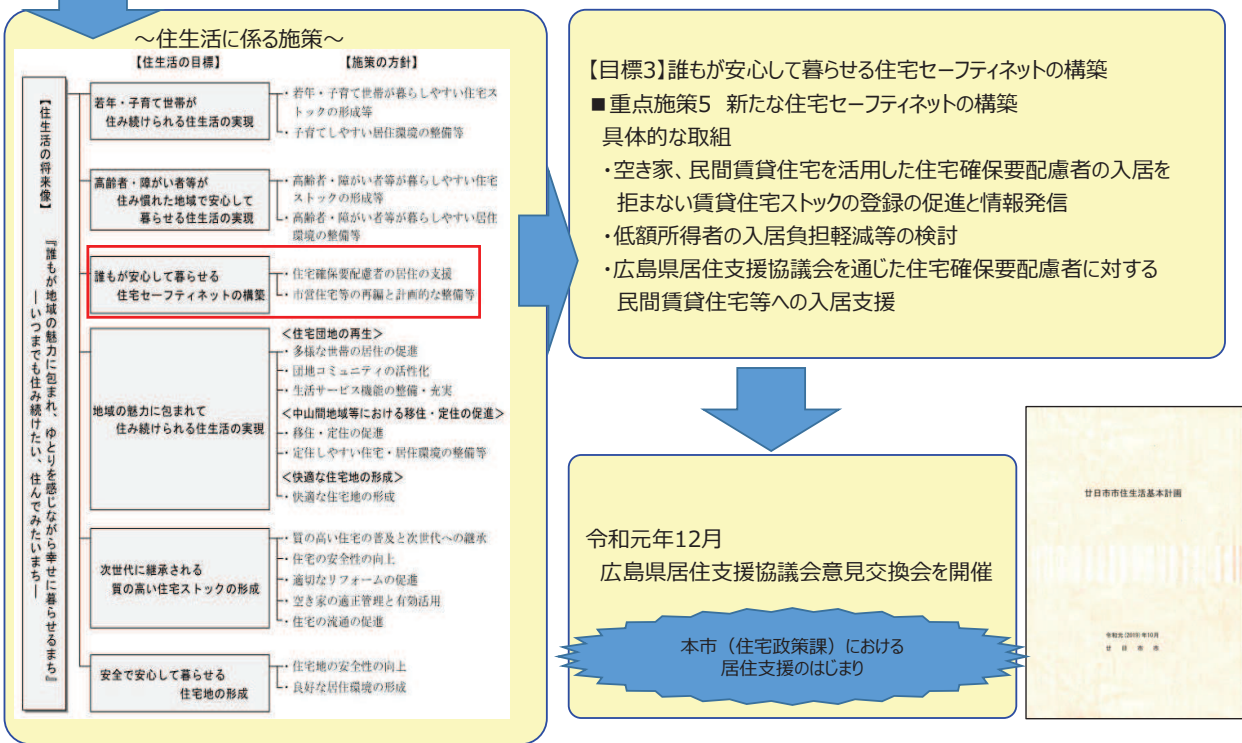
132協議会が設立（令和5年9月30日時点）

県内の設定状況

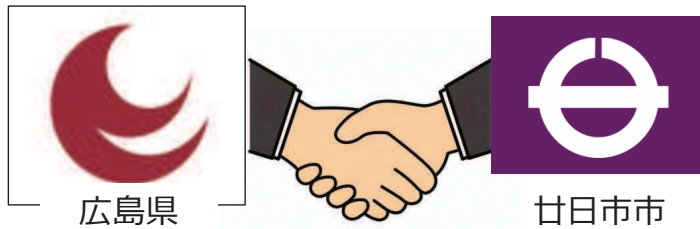
広島県、広島市に次いで3番目

- 廿日市市居住支援協議会メンバー
- ・広島県宅地建物取引業協会
 - ・日本賃貸住宅管理協会
 - ・広島司法書士会
 - ・居住支援法人 4社
 - ・福祉関係団体 4団体

◆令和元(2019)年10月 廿日市市住生活基本計画 を策定



これまでの経緯 広島県居住支援協議会への参画



【令和元年度】

- ①12月25日 第1回:広島県居住支援協議会の概要について

【令和2年度】

- ②11月10日 第1回:廿日市市における高齢者の住まいの状況について
③ 1月22日 第2回:家賃債務保証について

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居に向けた取組について



【令和3年度】

- ④10月4日 第1回:廿日市市における住宅確保要配慮者の住宅確保状況に関する調査結果について
⑤12月17日 第2回:廿日市市における居住支援事例について

【令和4年度】

- ⑥10月24日 第1回:廿日市市の今後の居住支援の在り方を考える意見交換会
⑦ 1月31日 第2回:廿日市市の今後の居住支援の在り方を考える意見交換会（グループワーク）

○廿日市市居住支援協議会設立（3月8日）

【第1部】設立総会

会員・事務局紹介、会則制定、会長・副会長の選出

【第2部】基調講演会

- 「居住支援に関する国の取組について」（国交省 安心居住推進課）
- 「廿日市市居住支援協議会について」（廿日市市）
- 基調講演（NPO法人抱僕 奥田理事長）



国交省安心居住推進課 異課長補佐



廿日市市 横瀬都市建築担当部長



NPO法人抱僕 奥田理事長

廿日市市居住支援協議会が立ち上がって

令和5年度 居住支援の取組

実施件数	日時	内容	分類
2	令和5年4月6日	■■■■ ホーム訪問	協議
3	令和5年4月21日	はつかいち生活支援センター協議	協議
4	令和5年6月7日	広島県居住支援協議会総会	協議会
5	令和5年6月30日	廿日市市居住支援協議会総会	協議会
6	令和5年7月20日	はつかいち生活支援センター協議	協議
7	令和5年7月22日	福岡市社協視察	その他
8	令和5年8月3日	福岡市市社協への視察報告会	協議
9	令和5年8月17日	■■■■ 部（対応：■■■■ 物件調査	現調
11	令和5年9月14日	■■■■ 部（対応：■■■■ 協議	協議
13	令和5年10月5日	呉市居住支援協議会	協議会
16	令和5年11月1日	死後事務委任協議（■■■■司法書士）	協議
17	令和5年11月13日	■■■■ 協議	協議
18	令和5年11月17日	上の浜■■■■ 部物件調査	現調
19	令和5年12月12日	居住支援相談（■■■■水産）	協議
20	令和5年12月15日	上の浜■■■■ 部 協議	協議
22	令和5年12月21日	はつかいち生活支援センター第一ビルサービス協議	協議
24	令和6年1月12日	市内居住支援協議（包括）	協議
25	令和6年1月15日	呉市居住支援意見交換会	協議会
28	令和6年1月25日	光風舎協議	協議
29	令和6年2月6日	■■■■ 来庁（包括■■■■課長より紹介）	その他
32	令和6年3月15日	居住支援庁内会議	協議
33	令和6年3月19日	地域ケア会議	その他

※取組表一部抜粋 ※個人名・企業名削除（協議会メンバー除く）

令和5年度廿日市市居住支援協議会総会

日時 令和5年6月30日（金）
場所 ウッドワンさくらびあ リハーサル室

- 1 開会
- 2 開会挨拶
- 3 自己紹介と自社の取り組み
- 4 会則について
- 5 令和4年度までの活動と今後の活動について
- 6 令和5年度の活動と予算について



【情報交換会】

- ・はつかいち生活支援センターへの住居に関する相談について
- ・廿日市市の市営住宅について
- ・意見交換

実施してみた

- ・県がいなくても、県居住支援協議会と同じように実施できた。
- ・福祉部局はオブザーバー参加という位置づけであったが、担当課からは自発的に出席いただけた。
- ・緊張感はあったが、これまでとは違う意見しやすい会議であった。
不動産業者の方から、福祉、公営住宅についての質問、意見が多くでた。

12

設立後の事例 不動産会社への立会い



高齢離婚による、自宅からの転居について
はつかいち生活支援センターへ相談



ご本人と居住支援協議会
(生活支援C+住宅政策課) にて不動産会社訪問



廿日市市内での転居とはならなかったが、近隣市の
アパートへの入居決定



13

設立後の事例 空き家の活用①

R5年 夏に一本のTEL

- ・2月に妹が他界した。
- ・妹は独り身だったが、戸建ての住宅を所有しており、家財もある。
- ・リフォームして間もない状態で、JRの駅まで徒歩10分くらい。
- ・相続は私になる。
- ・空き家状態となっているため、どうにかしたい……。



- ・甘日市市では、空き家バンク制度を設けてます。
- ・市では物件をHPで紹介し、所有者と購入又は賃貸希望者とのマッチングを行います。

- ・空き家バンクは生活に困っている方を対象にした制度かと思っていた。
- ・自分としては、低額所得者などの生活困窮者に住宅として活用して欲しい。



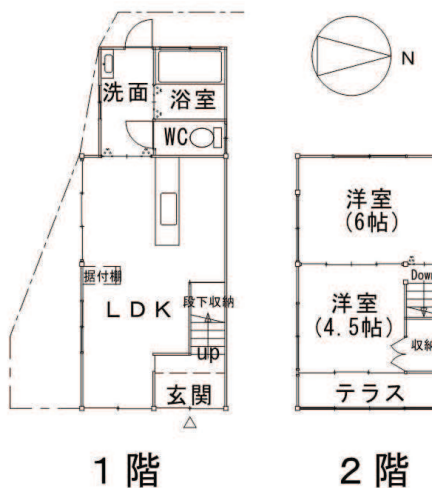
これまでであれば、バンク登録を促すまでであったが、居住支援協議会から福祉部局と相談し、次なる展開を検討することとした。

設立後の事例 空き家の活用①

はつかいち生活支援センターと情報共有のうえ現地の確認、調査を実施。

⇒調査の結果

立地条件も良く、すぐにでも住めそうな住宅であることから、居住支援協議会のメンバーに声をかけることとする。



R5年 秋

居住支援協議会のメンバーである、(株)H.M.C.光風舎が興味を示し、所有者と顔合せを実施。両者合意のもとで、売買契約を進めることとなる。



光風舎は、医療法人社団 友和会の一員であり、デイサービス、鍼灸治療院、サービス付高齢者向け住宅等を運営しており、廿日市市の一時生活支援事業なども受入れていただいている会社。

R6年 新春

・契約に向けて現在調整中。

・光風舎は、元気な高齢者等を対象としたシェアハウスや、市の一時生活支援事業として活用できる住宅として活用することを考えている。

16

同じようにR5年 秋に一本のTEL

- ・空き家バンクってなに？ 賃貸に出すことできる？
- ・改修しないと住めないが、空き家を所有している。
- ・1,000円/月でもいいと思ってる。
- ・借りる人が自由に改修してもいい。
- ・地域のサロンなんかに使ってもらいたい。
- ・住まいに困っている方に住んでもらうのもいいと思ってる。



- ・空き家バンク制度を使えば賃貸に出せます。
- ・市では居住支援協議会を設け、住宅確保要配慮者に向けた取組も始めています。



・住宅に困っている方に使ってもらえたら嬉しい

福祉部局に、一時生活支援事業などで活用できないかを相談

17

 <p>見取り図</p>  <p>外観 南側</p>  <p>台所 IHコンロあり</p>  <p>浴室 ボイラーの設置必須</p>  <p>便所 汲取</p>  <p>和室</p>	種目	貸戸建住宅			
	価格	0.1万円/月			
	所在地	廿日市市上の浜一丁目			
	間取	5DK			
	物件名	—	管理番号	—	
	交通	おおのハートバス 上の浜バス停より 徒歩3分			
	敷金	—	礼金	—	
	保証金	無	更新料	—	
	管理費	無			
	その他一時金	—			
	ランニングコスト	—			
	保険	—			
	間取内訳	6洋/6和×2/4和/4.5和/6DK			
	建物面積	約103㎡	築年月	大正時代	
	規模	1階建	構造	木造	
現況	空家	引渡	相談		
駐車場	有				
賃貸期間	—				
取引態様	媒介				
設備	井戸水道、公営水道、汲取、IHコンロ				
学区	大野西小学校(1900m)、大野中学校(1900m)				
備考	土砂災害警戒区域外 家財整理予定 敷地内に駐車場あり(車のサイズによっては2台駐車可能) 下水道つなげる工事必須 浴室ボイラーの設置必須 一時的避難場所としての利用希望 空き家になった時期:15年前				
廿日市市建設部住宅政策課 廿日市市下平良1丁目11-1		TEL	0829-30-9187	物件番号	
		FAX	0829-31-0999		

調査のうえ物件チラシの作成 ⇒これを基に現在協議中！！

設立後の事例 福祉部局とのセミナーの連携

住宅政策課では、H30から空き家対策として終活セミナーを実施

テーマ：シニア世代の暮らし棚卸し講座～モノとココロの整理術～

第1回：「これから」を安心して暮らす整理と片付けのヒント

第2回：シニアの衣類整理を学ぼう～筆笥の衣類 片付けカードゲーム～

第3回：大切な想いを未来へつなぐ「エンディングノート」とは

令和5年度は12回実施



(R5) 廿日市市中央市民センター



片付けカードゲーム



地域包括ケア推進課：人生会議（ACP）セミナーとのコラボを実現

↓
上記の3回のセミナーに加え

「第4回 人生会議 ～もしばなゲームをやってみよう～」を開催

(1) 終活PJT

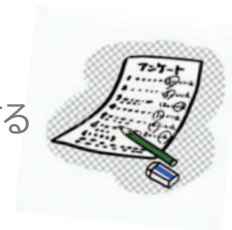
市営、賃貸、持ち家等に居住している高齢者世帯に向けた終活の検討の強化。

(エンディングノートの見直し、住み替え支援、見守りサービスの試行)



(2) アンケートPJT

不動産業者と連携のうえ、大家に向けた住宅確保要配慮者に対する意識アンケートの検討と実施。



(3) 市営住宅PJT

市営住宅の活用について、一時利用の可能性、シェルターの取扱いなど、福祉部局や居住支援協議会メンバーとの意見交換会の実施。

⇒市営住宅整備計画に反映



はつかいち生活支援センターの紹介

はつかいち生活支援センターは「**お金**」にまつわる相談を受ける福祉の中でもちょっと変わった相談機関です。

組織名	はつかいち生活支援センター
所在地	広島県廿日市市新宮一丁目13番1号 山崎本社みんなのあいプラザ3階
設立	2015年4月 (モデル事業は2014年10月開始)
運営	社会福祉法人廿日市市社会福祉協議会
職員数	12名(関係機関職員含む)





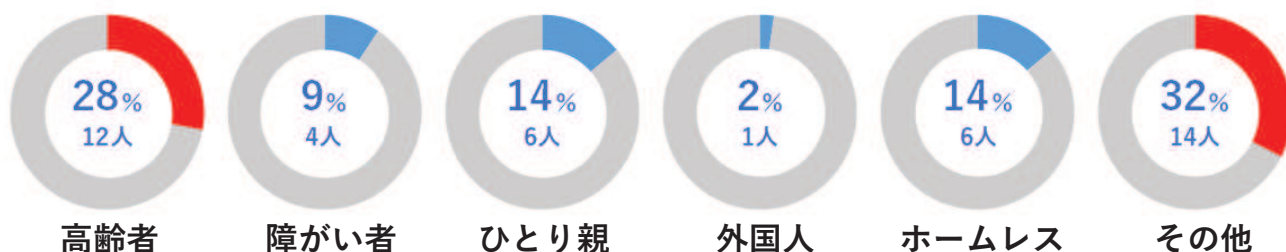
生活困窮者の相談内容



居住に関する相談	2021年度	2022年度	増減	増減率
新規相談件数	22	43	21	95.4%
支援決定件数	25	18	▲7	▲28.0%
住居確保給付金	20	7	▲13	▲65.0%
一時生活支援事業	5	11	6	120.0%
転居に関する相談	8	24	16	200.0%
その他	2	10	8	400.0%

※支援内容の重複あり

単位：件



24

居住支援の相談と支援

居住に関する相談

- ・住む家がない
- ・家賃が支払えない
- ・今の家を強制退去になる
- ・賃貸物件が借りられない
- ・転居費用がない



居住に関する支援

- ・一時生活支援事業による支援
- ・家賃（滞納分）の分納
- ・弁護士や司法書士等との連携支援
- ・不動産会社との連携支援
- ・生活福祉資金による費用の貸付

発 足 前

- ・ 連携機関
 - ・ 不動産会社：5社
 - ・ 宿泊施設：1社
 - ・ 高齢者向け住宅：2社
- ・ 福祉部局と住宅部局の連携
 - ・ 連携は全くなかった
- ・ 居住に関する相談窓口
 - ・ 相談窓口：2か所



発 足 後

- ・ 連携機関
 - ・ 不動産会社：6社
 - ・ 宿泊施設：2社
 - ・ 高齢者向け住宅：2社
- ・ 福祉部局と住宅部局の連携
 - ・ 福祉部局から住宅部局へ相談
- ・ 居住に関する相談窓口
 - ・ 相談窓口：3か所

住宅確保要配慮者支援


- 1 サービス付高齢者専用住宅
 - 株式会社H. M. C. 光風舎
 - 株式会社Bonds
- 2 不動産会社
 - 有限会社三上不動産
 - 株式会社リフレホーム
 - 株式会社おうち
 - 株式会社エイブル甘日市店
 - 株式会社良和ハウス甘日市店
 - 株式会社フルハウス
- 3 居住支援協議会
 - 甘日市市居住支援協議会

一時生活支援事業

- 1 社会福祉法人
 - 社会福祉法人さくら福祉会
- 2 NPO法人
 - NPO法人反貧困ネットワーク広島
- 3 サービス付高齢者専用住宅
 - 株式会社H. M. C. 光風舎
 - 株式会社Bonds
- 4 宿泊施設
 - 株式会社エヌエステー
 - 株式会社グローバルリゾートレジデンス
- 5 不動産会社
 - 有限会社三上不動産
 - 株式会社リフレホーム

 <p>年代：50代 性別：男性</p>	<p>お金がない</p>  <p>01</p>	<p>住む家がない</p>  <p>02</p>
	<p>仕事がない</p>  <p>03</p>	<p>障がいの疑い</p>  <p>04</p>

<p>貸付による生活費の確保</p>  <p>01</p>	<p>一時生活支援事業の利用</p>  <p>02</p>	 <p>現在の状況</p> <ul style="list-style-type: none">・当面の生活費を確保・就労（清掃会社）決定・住居の確保（入居費用分割）
<p>生活困窮者の就労支援</p>  <p>03</p>	<p>不動産会社との連携</p>  <p>04</p>	



甘日市市居住支援協議会は、
福祉にかかる方々にも
元気な高齢者等の方々にも
相談いただける協議会を目指します。