

## 第2回 関東ブロック市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

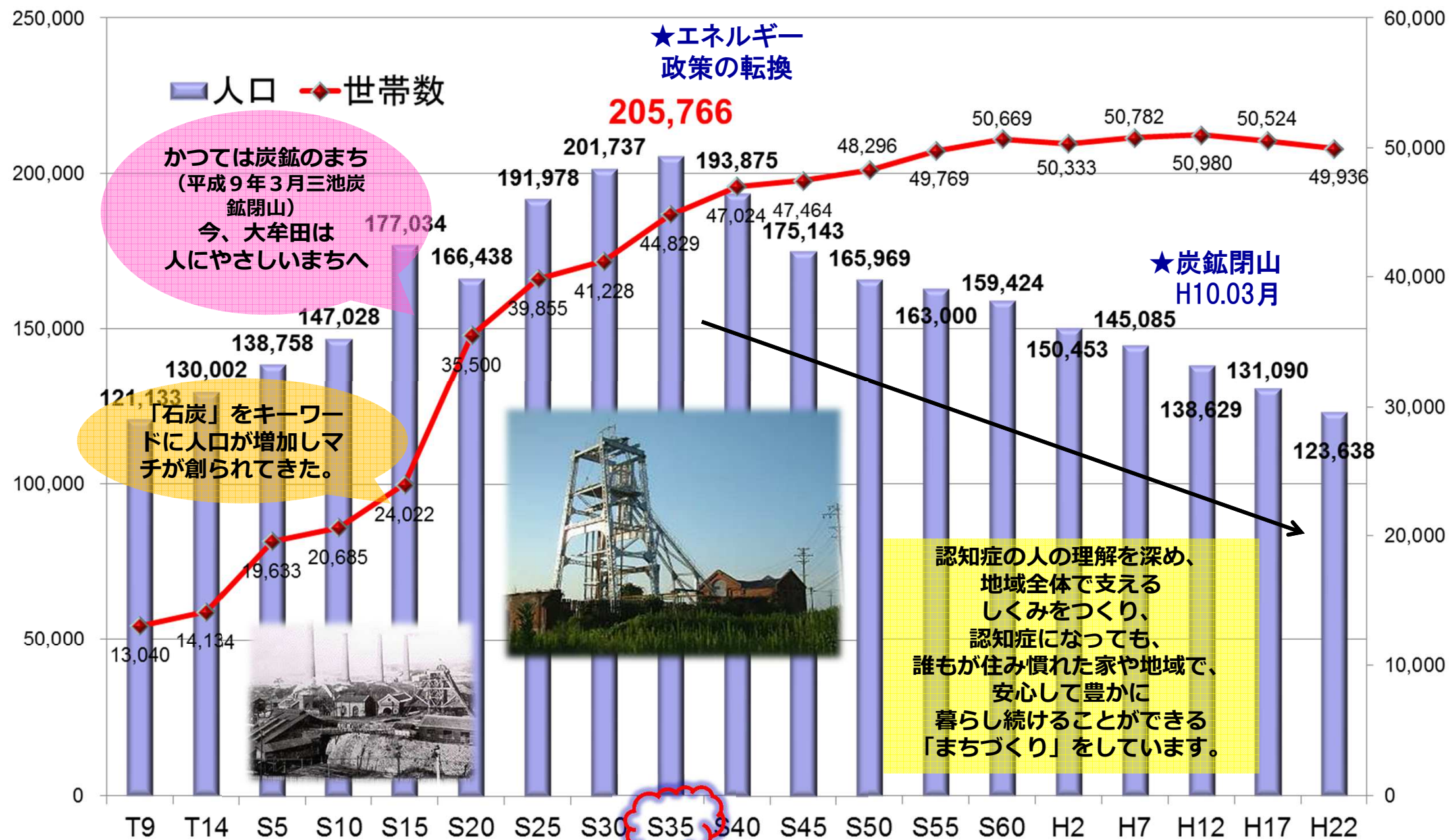
◇2017.10.18 (水) さいたま新都心合同庁舎 2号館5階共用大会議室501

# 大牟田市が進めてきた福祉・住宅連携による居住施策のプロセスと実務

～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～

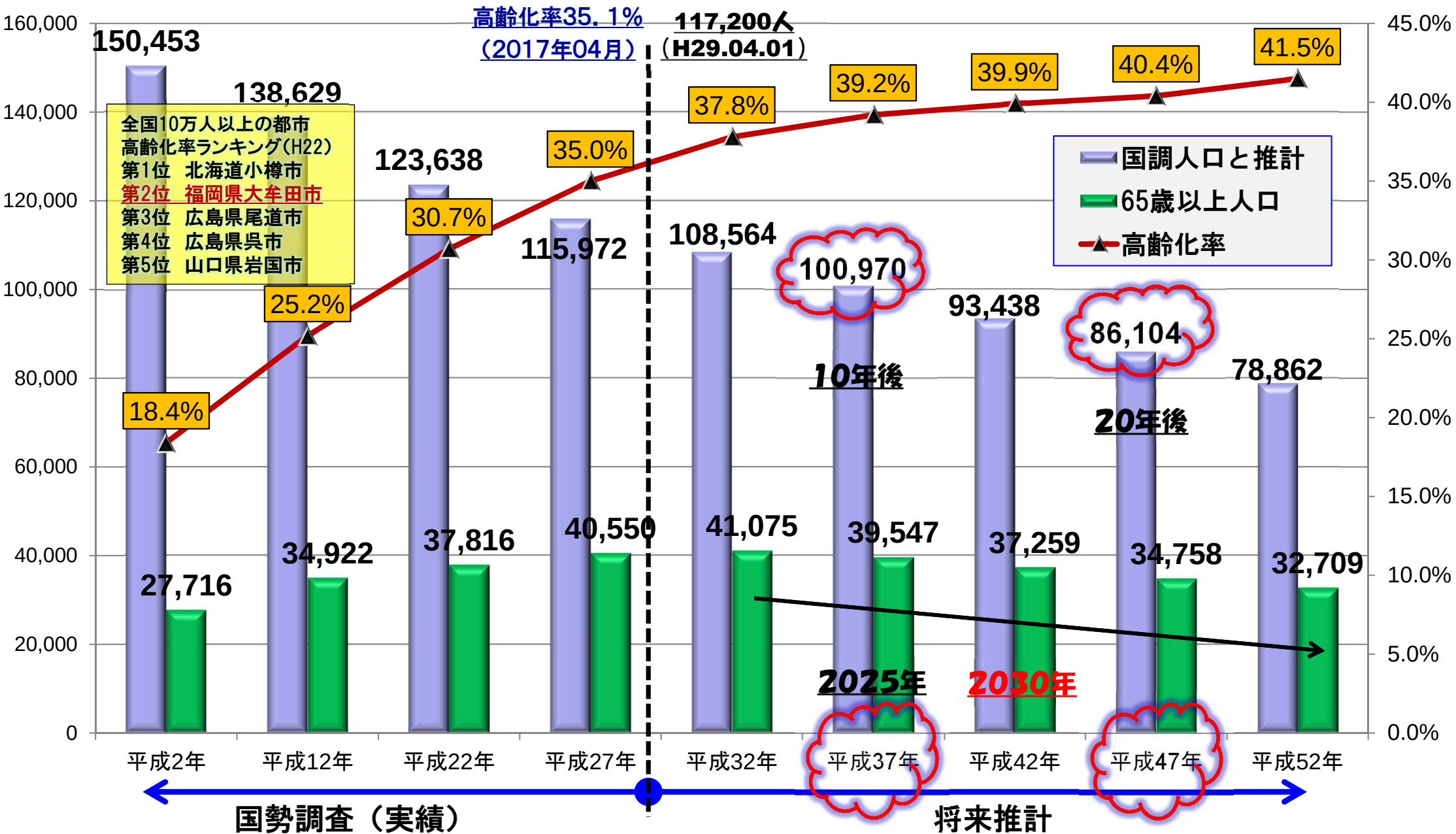


# これまでの人口と世帯数の推移（大牟田市）



「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。

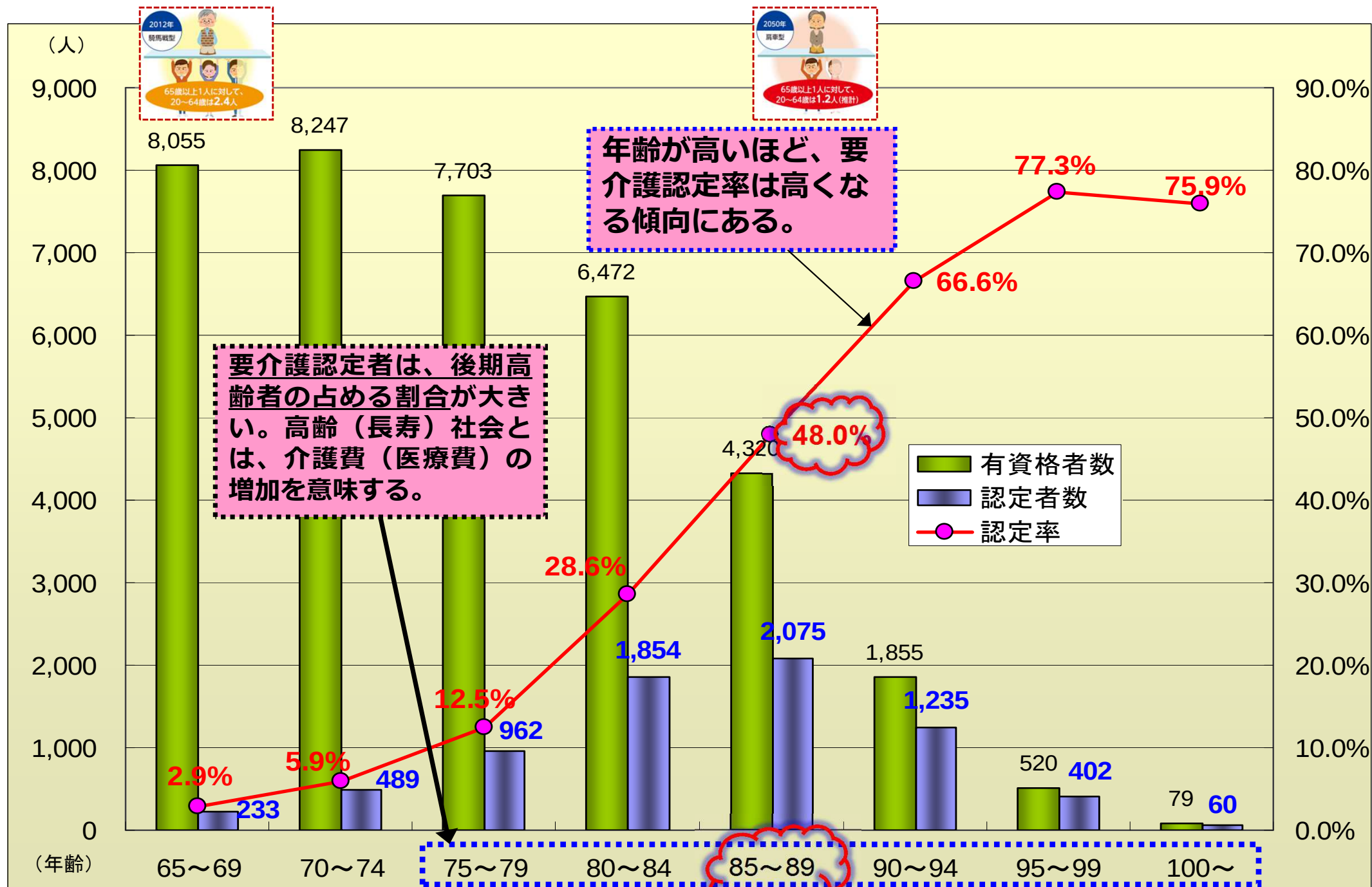
# 大牟田市の高齢化（実績と推計）



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。

# 大牟田市における年代別要介護認定率の状況





# 大牟田市の一般会計における歳出（性質別）の推移（H17～26）と内訳

※人口減少と増加する高齢化率＝社会保障費はこれからも確実に増加する。自治体経営は大変！どうする、大牟田。

## 社会保障費

### 義務的経費

#### 職員減

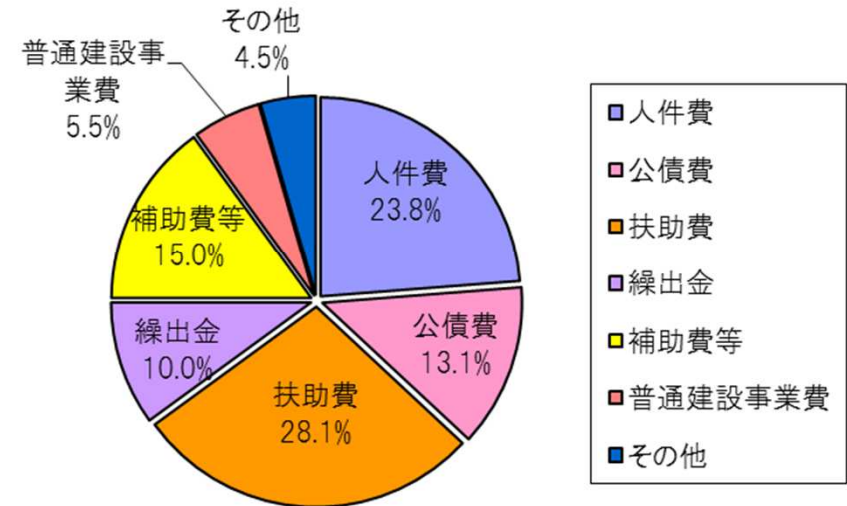
人口減少と高齢化（特に後期高齢者の増加）の進展により、社会保障費は確実に増加する。

17年度  
18年度  
19年度  
20年度  
21年度  
22年度  
23年度  
24年度  
25年度  
26年度

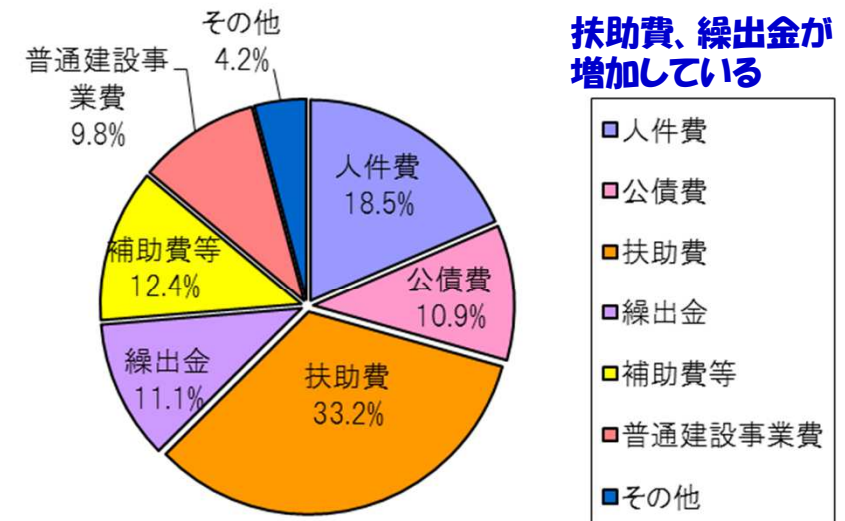
公共施設の維持管理は大変

←介護保険会計  
←国民健康保険会計  
←後期高齢者医療会計

## H17年度／歳出（性質別）内訳



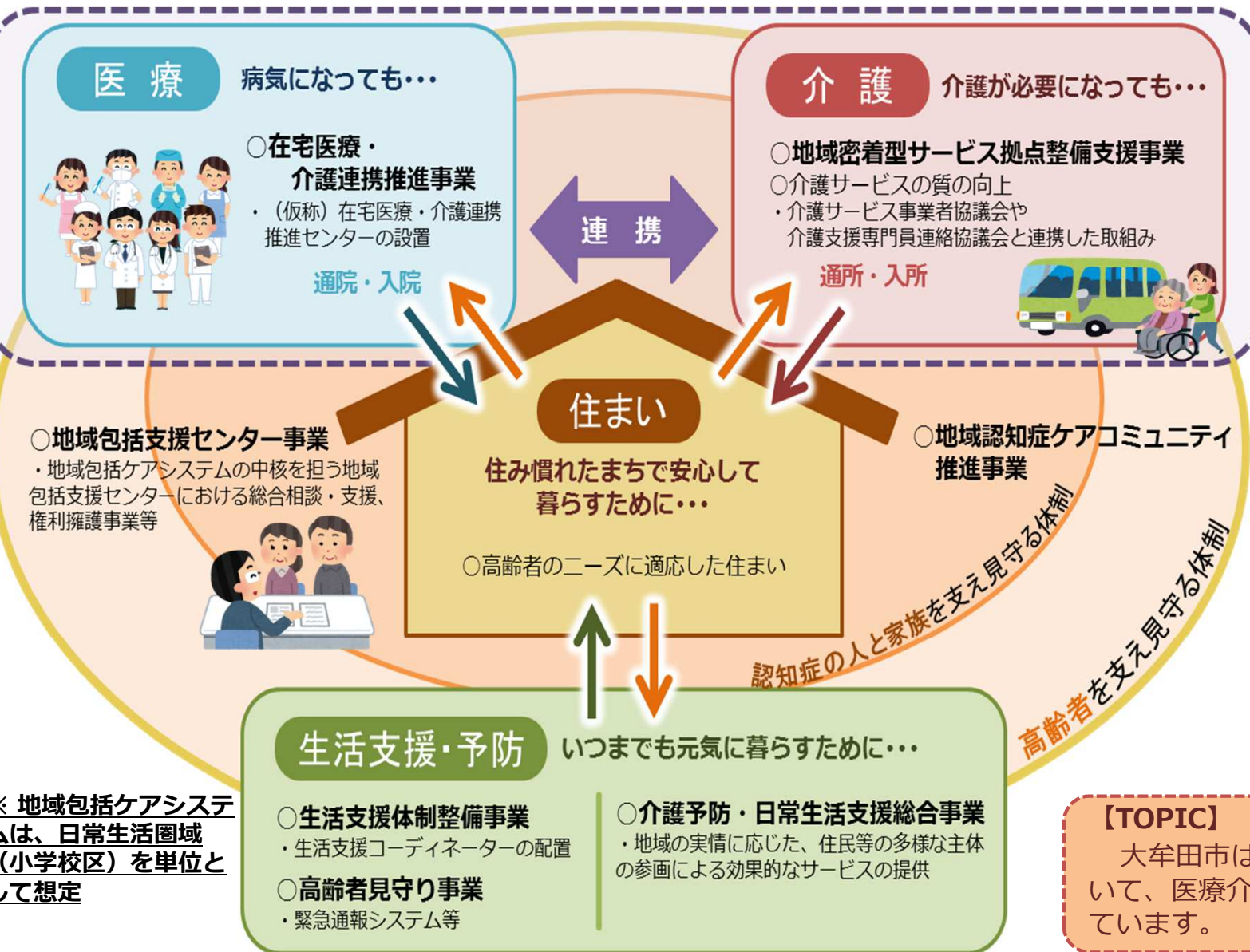
## H26年度／歳出（性質別）内訳



扶助費、繰出金が増加している

# 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。

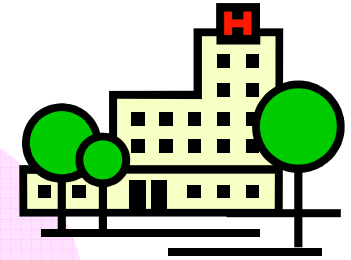
※ 地域包括ケアシステムは、日常生活圏域(小学校区)を単位として想定



# (大牟田版) 地域包括ケアシステム

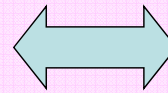


◎ 地域認知症サポートチーム  
(検診、カンファレンスなど)



**介護**

連携



**医療**

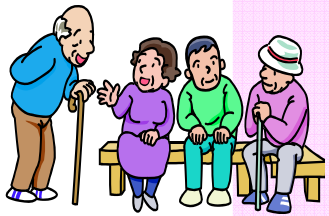
◎ 介護サービスの充実強化

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

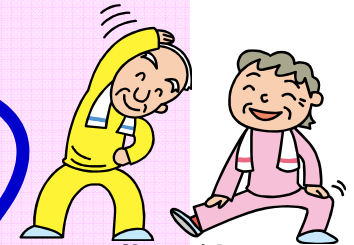
◎ 医療・介護関係者の連携促進



**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)

**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)**

**(居住支援協議会をつくることが目的ではなく、住宅に係る地域諸課題の解決を目的にスタート)**



(所有者の問題)

# 空き家になった背景と問題点

(借いる側の問題)

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



# それぞれの分野で抱える住まいの問題点や課題⇒課題を共有！

## 【背景】

大牟田市では、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（老朽危険家屋、空き家利活用）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、母子世帯、生活保護世帯なども増加傾向にあり、生活の基盤となる住宅を円滑に確保できていない問題が発生している。こうしたことから、老朽危険家屋の除却を促進する一方で、空き家の有効活用（利活用）の方策の一つとして、**（借りる側のニーズに着目し、）**住宅確保要配慮者が住宅を円滑に確保できる仕組みを構築していく必要があった。

## 【大牟田市の現状】

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

### （課題）不動産関係

- ・賃貸住宅の入居率改善  
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

- ★単身高齢者が増加している。
- ★病院から退院を言われているが自宅へ帰れない。

それぞれの分野で抱える住まいの問題と課題がある

⇒課題を共有して、解決しよう！

### （課題）行政

- ・空き家に関する課題  
老朽危険家屋、防犯、防災
- ・高齢者（障害者）の住宅対策
- ・人口定住対策

- ★最近、空き家が目立ってきた。
- ★老朽家屋や雑草の苦情が増えてきた。



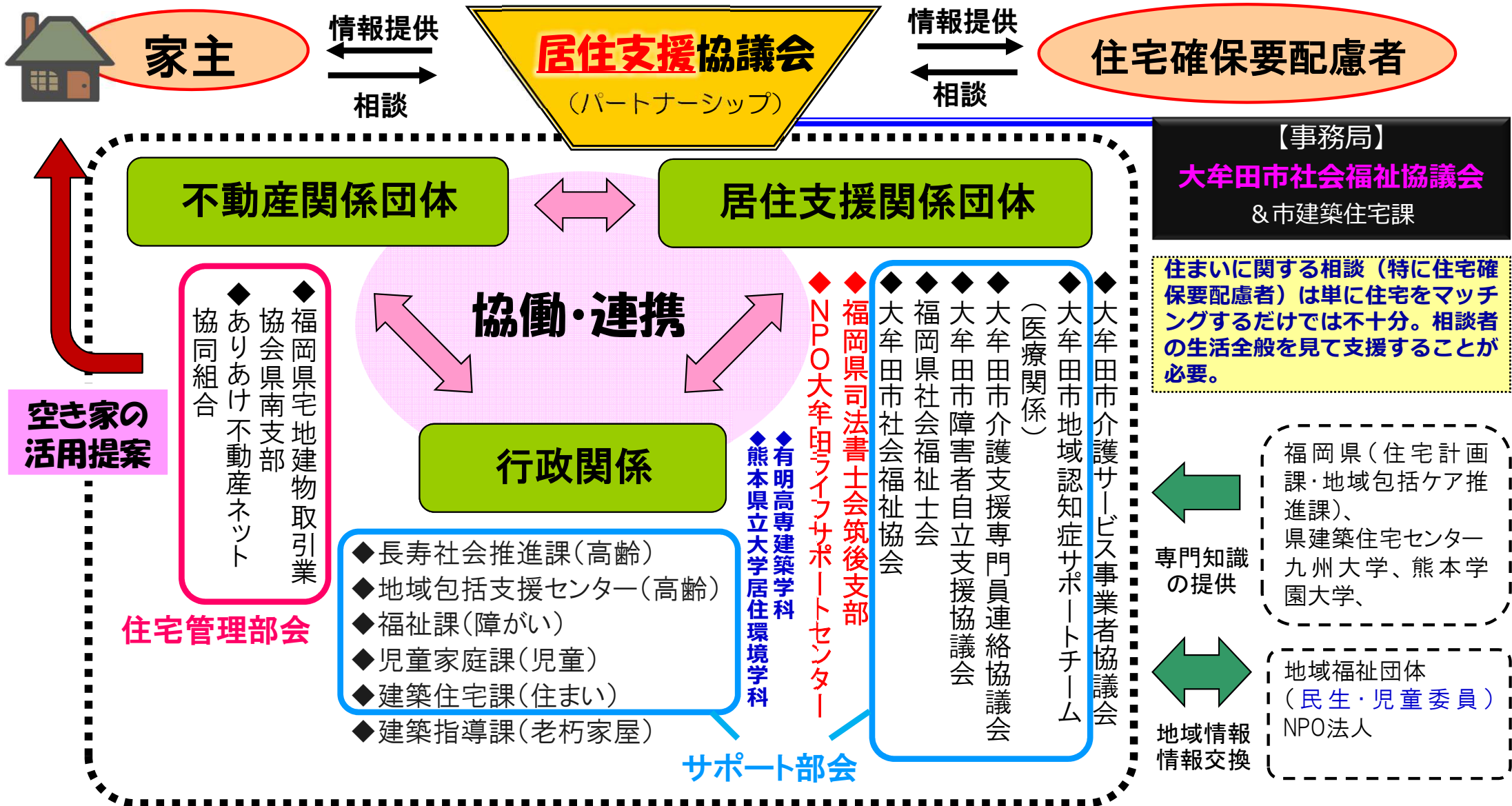
## 【対応策】

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の「居住支援」に取り組む必要がある。⇒**居住支援協議会**



# (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するとともに、**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29年7月時点で全国69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。空き家期間が長い。



## ★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。大規模修理時の対応。

## ★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



# 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



サロン田崎の事業着手前の説明会。  
かわり方や運営について地域住民  
で話し合う。

2013(425) 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、低所得者など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目指す大牟田市居住支援協議会が二十六日に発足。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。動産、医療福祉行政などの士、団体が所属し、各団体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成十九年に施行された「住居セーフティネット法」に基づき、高齢者、低所得者など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目指す大牟田市居住支援協議会が二十六日に発足。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。動産、医療福祉行政などの士、団体が所属し、各団体の特性を生かして市民の居住に関する課題解決を図る。

同市には約九千三百六十戸の空き家があることが確認された。西村会長は「各団体の幅広い意見を聞きながら進めていきたい。家の確保だけでなく支援をいかに充実させるかを大切にしていきたい」と抱負を話した。役員は次のとおり。

敬称略。

会長 西村直（大牟田市社会福祉協議会会長）  
副会長 長 伸（福岡県司法書士会会長）  
顧問 村秀樹（同市都市整備部部長）  
監事 大場和正（同市障害者自立支援協議会事務局長）

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。

住支援協議会 設立総会  
平成27年6月26日（金曜日）

安藤寛治（同市介護支援専門員連絡協議会長）  
（小田 寛）

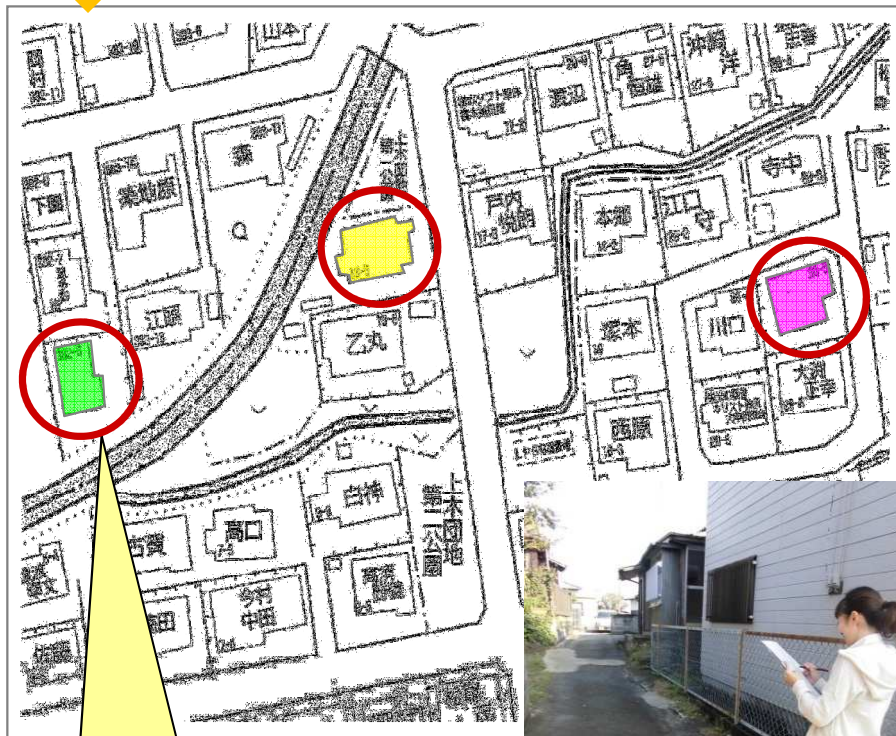
就任あいさつをする居住支援協の西村会長



# 空き家の実態調査（悉皆）及び分析

【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



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



【2次調査】有明高专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、有明高专への業務委託費80万円程度

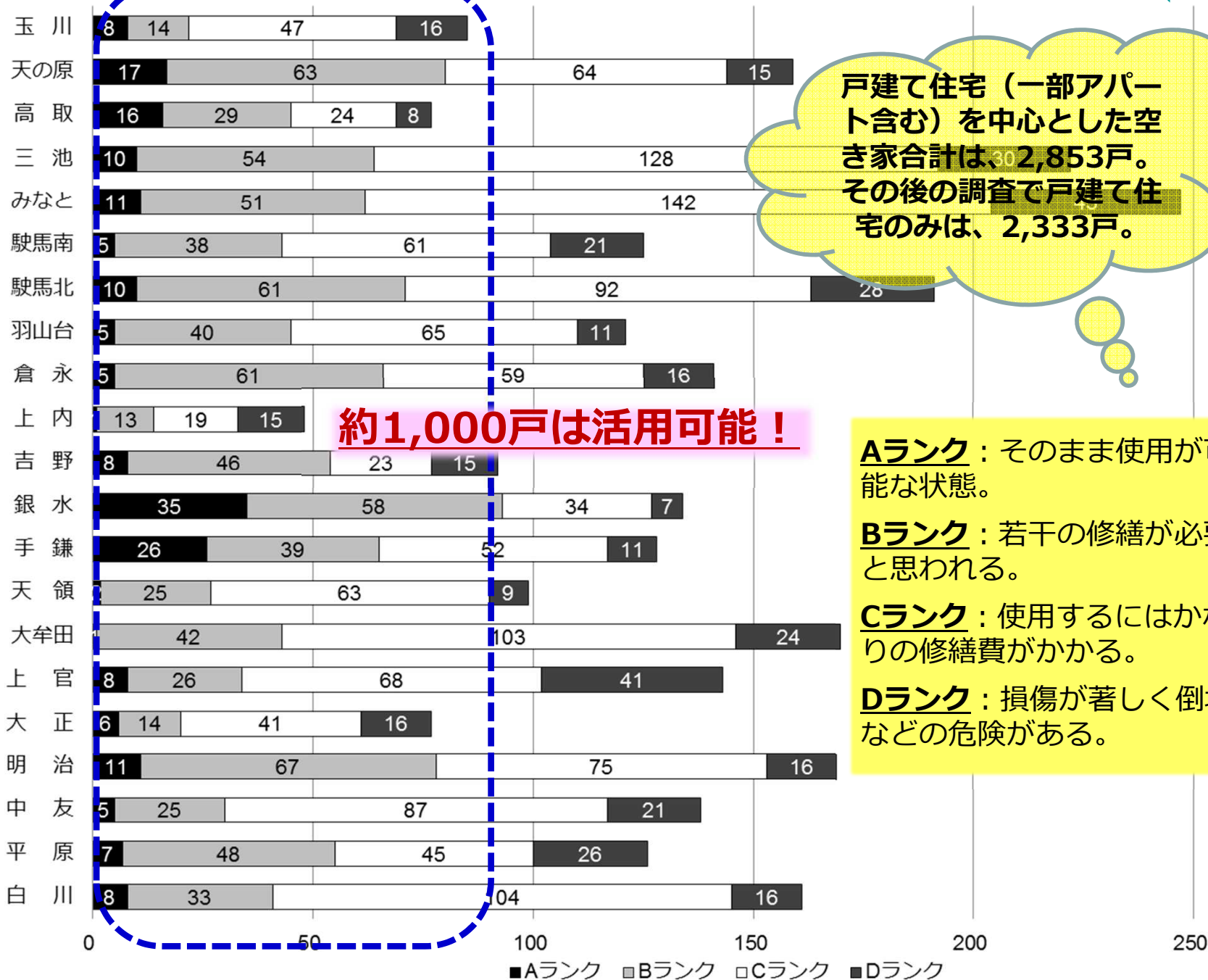
| 空き家実態調査           |                                                                                                                                                                     | 記入例         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 校区名               | 銀水校区                                                                                                                                                                | 地区番号 ①      |
| 空き家番号             | ①                                                                                                                                                                   | 作成者氏名 大幸田太郎 |
| 1. 建て方            | ①一戸建て ②集合住宅（中長屋、アパート、マンション）⇒ 空き部屋数（ ）戸<br>③店舗兼住宅（中店舗等と一緒に住った住宅） ④非住宅（中店舗・倉庫・事務所等）                                                                                   |             |
| 2. 構造             | ①木造 ②非木造（鉄筋コンクリート造、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<br>②車の出入りは不可能 ※道路の幅員（ ）mぐらい<br>③わからない<br>【車の出入り不可能の例】<br>敷地 前面道路は狭く、車が進入できない 道路に面しているが、車の出入り不可<br>2m未満 2m未満                                 |             |
| 6. 主建物以外に敷地内にあるもの | ①なし ②倉庫 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 → □そのまま使用が可能な状態<br>Bランク → □若干の修繕が必要と思われる<br>Cランク → □利用するにはかなり改修費がかかりそうだ<br>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。<br>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（ ）<br>※①～④と答えた方の現在の住所<br>□市内の（白川）町<br>□市外の（ ）県<br>（ ）市・町<br>□わからない |             |
| 9. 現在の管理人         | ①直前の居住者 ②相続人・親戚 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<br>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／年くらい帰省しているようだ。<br>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



イメージ写真

# 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

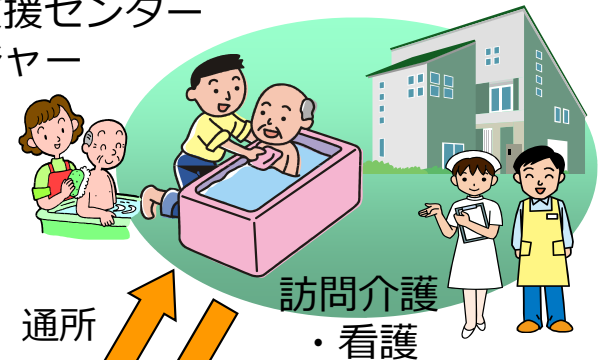
### 日常生活圏域 = A小学校学区



### 医療

- ・在宅医療連携拠点
- ・地域包括支援センター
- ・ケアマネジャー

### 介護



在宅医療  
・訪問看護

通所

訪問介護  
・看護

小規模多機能サービス

### 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

### 住まい



アウトカム

空き家活用  
システムの構築

### 包括的マネジメント

### 自助 互助

老朽危険家屋は  
除却を促進

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

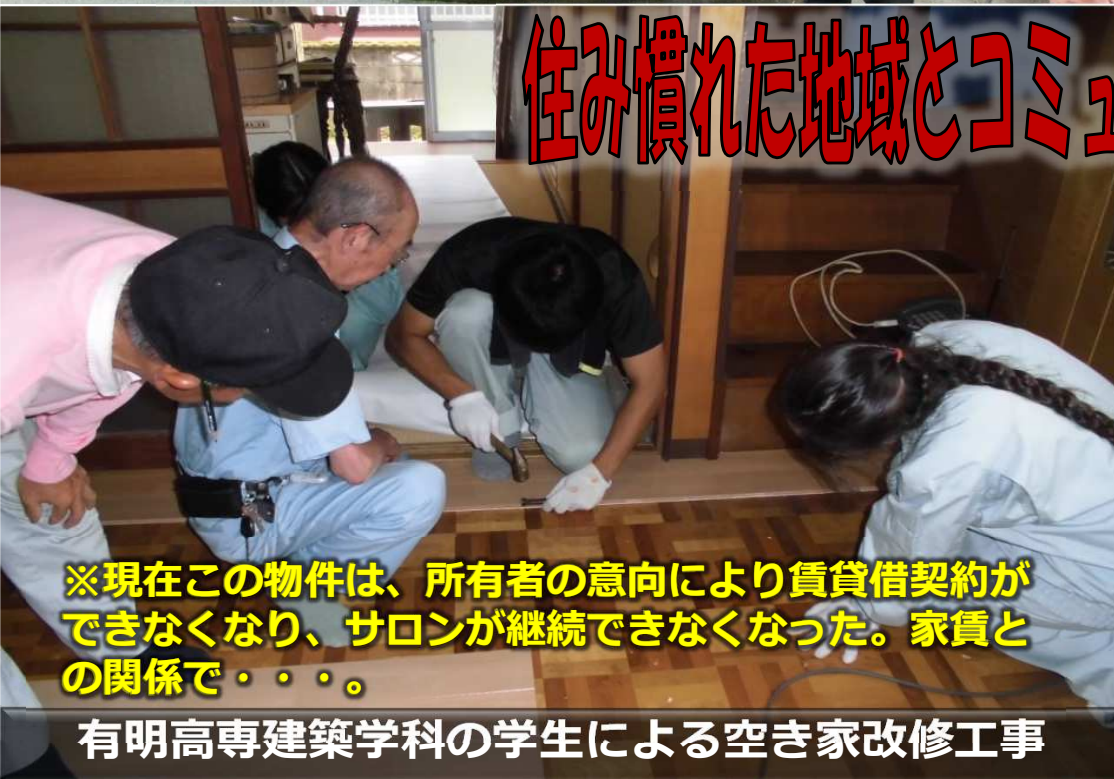


## 空き家活用①（眠っている住宅⇒地域交流サロン）

---

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







# 地域医療・介護と空き家活用の可能性検討ワークショップ

大牟田市で安心して住める地域づくりに向けて

## 地域医療・介護と空き家活用の可能性検討ワークショップ 産官学でいっしょに考えよう！

### 目的と趣旨

医療・介護・福祉の専門家、居住支援協議会、高等教育機関の連携強化を目的としてみんなで勉強+提案を行うワークショップです。

「病院や施設の数を増やすことが必ずしも幸せにはつながらない。」「施設に頼らず自由に生きる幸せをデザインしたい。」「その1つの可能性として空き家活用を位置づけたいと思います。病院・施設と自宅の中間的存在として空き家を活用することで、地域とつながり、地域で助け合い、安く、自由に生きる。そんな暮らしのデザインを考えます。」

このワークショップは一般財団法人福岡県建築住宅センターの調査・研究費の助成を受けて開催しています。

### 講師の紹介（予定）

※その他介護の専門家や学生の調査結果などの報告を予定しています。



田中 清貴  
(たなか きよたか)  
医療法人親仁会  
みさき病院院長



牧嶋 誠吾  
(まきしま せいご)  
大牟田市都市整備部  
建築住宅課課長



鎌田 誠史  
(かまた せいし)  
有明工業高等専門学校  
建築学科准教授

聴講無料

ただし座席に限りがございますので事前にお問い合わせください。

平成27年 **2月22日(日)** 大牟田市労働福祉会館中ホール  
13:00~17:00 (予定)

### プログラム(案)

13:00~14:20 講師による専門分野の先進事例紹介や大牟田市の地域医療・介護の課題発表

14:30~16:00 ワークショップ(5グループ程度)  
①大牟田市で安心して住める地域づくりに向けて目標と課題をまとめる。  
②地域医療・介護拠点としての空き家活用の可能性、具体的な提案を行う。

16:00~16:50 発表会(1チーム10分程度)

16:50~17:00 講評

### お問い合わせ・会場等

主催：有明工業高等専門学校

共催：大牟田市居住支援協議会

【お問い合わせ】

有明工業高等専門学校建築学科 鎌田誠史

TEL0944-53-8770 FAX0944-53-8871

メール：kamata@ariake-nct.ac.jp

**大牟田市労働福祉会館**

大牟田市笹林町1丁目1番地1

TEL0944-57-5930 FAX0944-41-2686

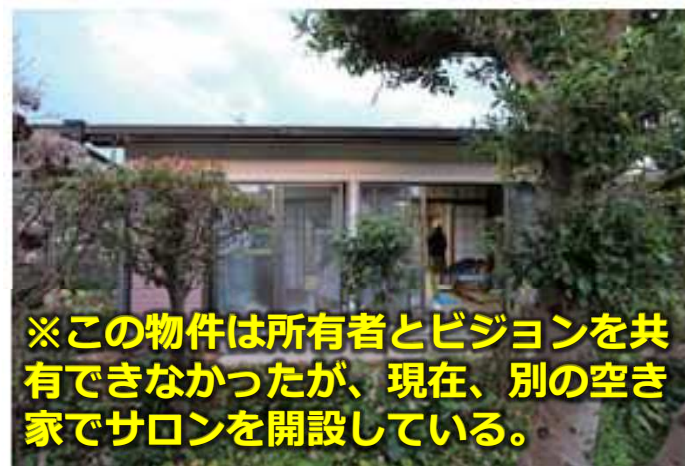




# 新たな空き家活用事例（医療×介護×地域住民による交流サロンの場づくり）

～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す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。



※この物件は所有者とビジョンを共有できなかったが、現在、別の空き家でサロンを開設している。



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

※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開設する。

## 《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、地域との接点の場となる など



活用対象の空き家（予定）





# 「サロン手鎌」開所式\_2017

(医療×介護×地域住民による交流サロンの場づくり)



地域から情報提供があった空き家（サロンへ）



地域住民と関係者による会議



サロン開設までは、地域住民（校区会長、民生委員など）、地元の医療・福祉関係者、地域包括支援センター、市社協、学生、行政（福祉・住宅）部局と実行委員会を結成し、運営方法などを協議して開設に至る。（WINを考えて関係者を巻き込んでいく）

## 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

みなさん、空き家をお持ちですか？  
空き家を活用して収入を得たい、  
売却したい、賃貸したい、  
解体したい、など様々な意向があると思います。  
ぜひ、お気軽にご相談ください。



空き家を活用して収入を得たい、  
売却したい、賃貸したい、  
解体したい、など様々な意向があると思います。  
ぜひ、お気軽にご相談ください。



大牟田市福祉支援協議会では、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、市内の空き家を活用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



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、当日に出席できない方は、通常の開閉日に、電話での相談も受け付けています。

【主 催】  
大牟田市福祉支援協議会  
（大牟田福祉ネットワーク）

【協賛会】  
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：副団長、理事

【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



## 空き家を放っておくと・・・

空き家を適正に管理せず、そのまま放置しておくと、老朽化が進行し、倒壊して隣家や通行人に被害を与えたり、放火や犯罪の危険性が高まるなど、問題が深刻化する場合があります。また、相続等の問題が複雑化し、解決するために多くの費用や時間が必要になります。

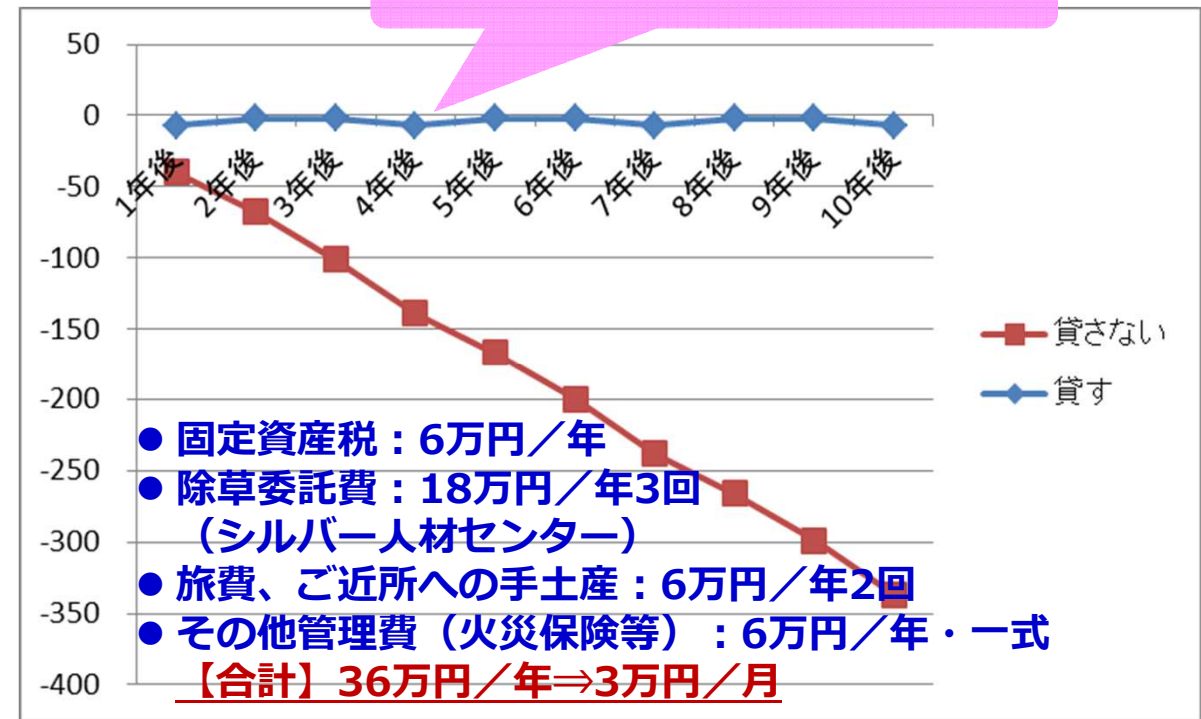
### 【広島在住の娘さんからの相談】

大牟田の実家に両親が暮らしていたけど、二人とも介護施設に入所して空き家になってるの・・・。  
不動産屋さんに相談したら、「この家は売れないよ！」「解体するには重機が入りにくいから、300万円くらいかかる！」と言われ、どうしていいかわからないの・・・。  
現在、広島で息子とマンション暮らし。息子に「この家、要る？」って聞いたら、「古くって蚊が多いので嫌だ！」だって・・・。



下のグラフは、使える空き家を固定資産税相当額程度で「貸した場合」と「貸さない場合」の維持費の負担額を累積比較した一例です。空き家を所有していると、固定資産税や除草費用などが発生します。

### 固定資産税相当で貸した場合



大阪市立大学大学院生活科学研究科 (現：京都大学大学院) 教授 (三浦研氏) 資料を加筆修正

「空き家が地域のためになるんだったら・・・。」

「儲からなくても、維持費を減らせるなら・・・。」

という考え方も、人口減少社会の今日においては必要な視点かもしれません。

Q 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

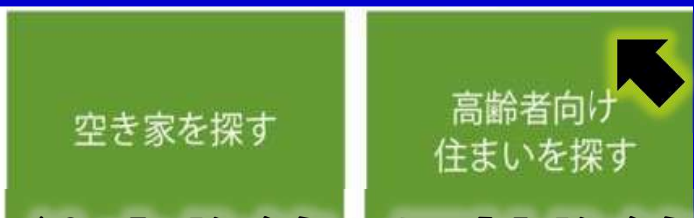
お知らせ

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?



## 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



他の写真を見る

★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 見守り介護 24時間介護 食事付 エントランス 常駐 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。  
●地域交流施設併設です

詳細を見る

## 高齢者向け住まいを探す

参考



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
- ☐ ベットとの入居可

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



# 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   |

空き家  
マッチング  
戸建てとの



## 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<br>火災被災世帯<br>生活困窮者<br>高齢者世帯 | (3世帯)<br>(2世帯)<br>(2世帯)<br>(1世帯) | 2.0万円<br>0.6万円、3.5万円<br>1.0万円、2.5万円<br>2.5万円 |
| 平成28年度<br>※H28年度は<br>12月末現在 | 母子・父子家庭<br>地震被災者<br>高齢者世帯        | (2世帯)<br>(1世帯)<br>(2世帯)          | 2.0万円<br>0万円<br>0.6万円、1.0万円                  |

【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）

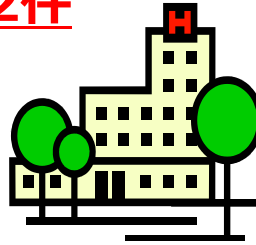
- ・ 所有者K氏が社協に来て「Fさんが家賃を滞納していて不信だ」と！
- ・ これまでの言動等から発達障害の可能性ありかも？【事務局】



# 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い。また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あり。**
- 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%  |



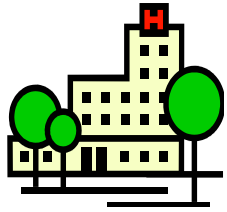
# 家探し(住宅困窮)のきっかけ

- 被災が最も多い。多くは**熊本地震で被災して一時的な住宅を求めた**ケースである。
- 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。
- **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。
- 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。
- **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。
- **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）

### 特徴

- 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い。**
- **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。
- 一方、相談者本人からの相談では、住宅相談の裏側にある、**相談者自身の複合的な問題を抱えており、途中で相談自体が途切れているケースが多い。**

### 疑問

居住支援協議会の**事務局**を住宅関係の組織が運営している場合、上記のようなケースの**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、住宅部局だけで対応できますか…？

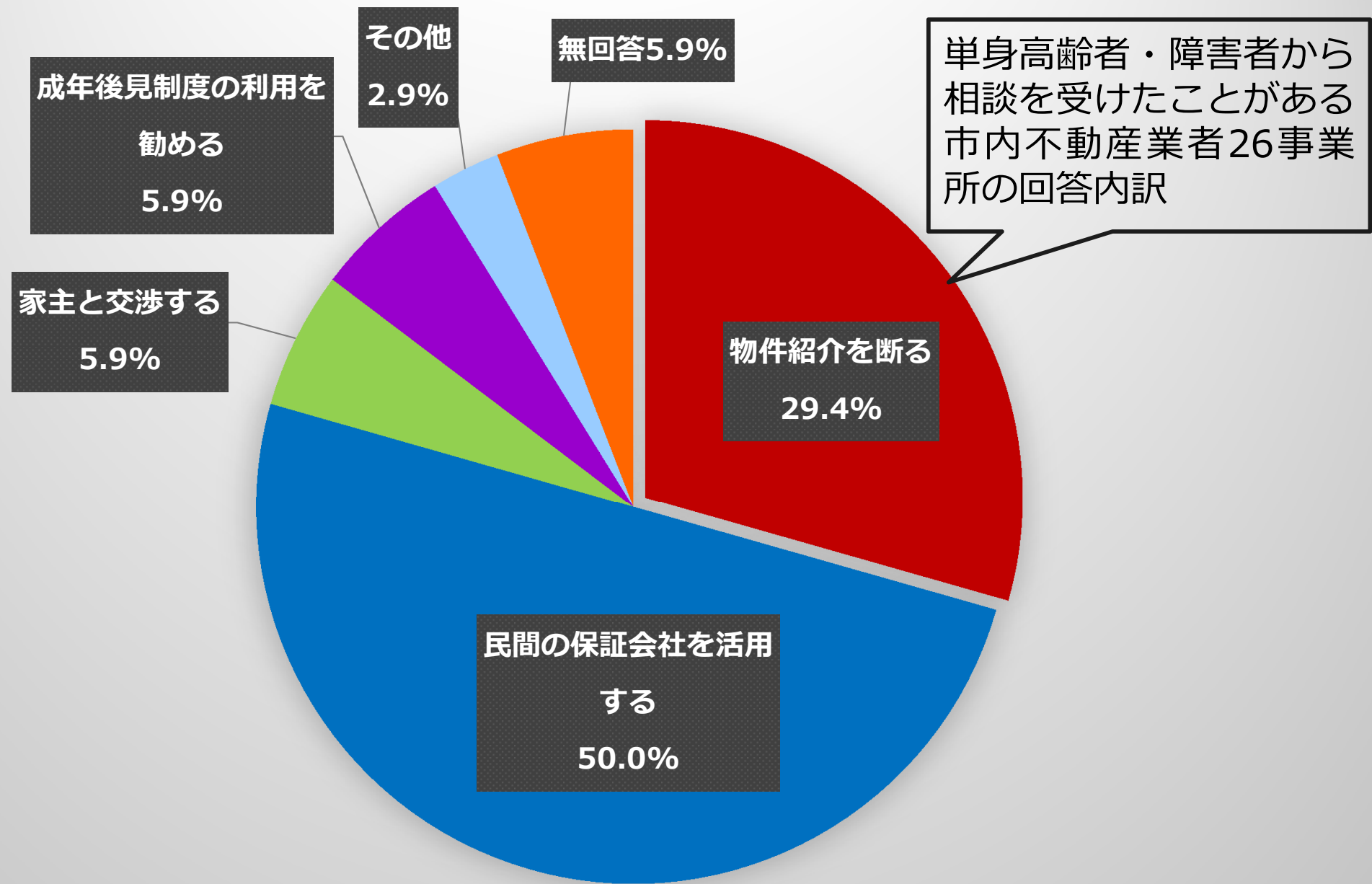


## 求められる居住支援とは・・・

---

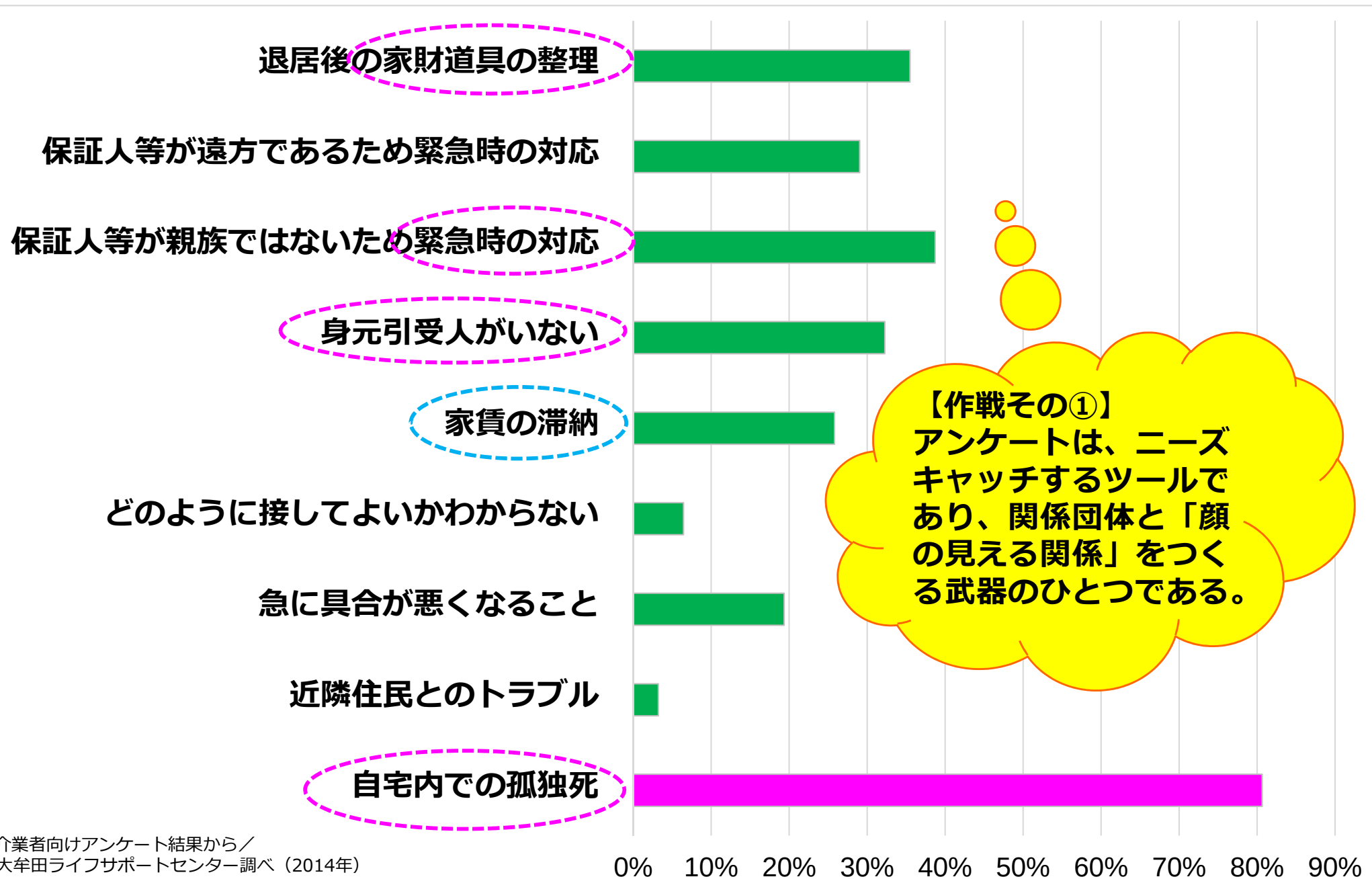
住宅確保要配慮者に対する住まい確保の支援と生活支援の仕組みをつくる  
(NPO法人大牟田ライフサポートセンター)

# 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？

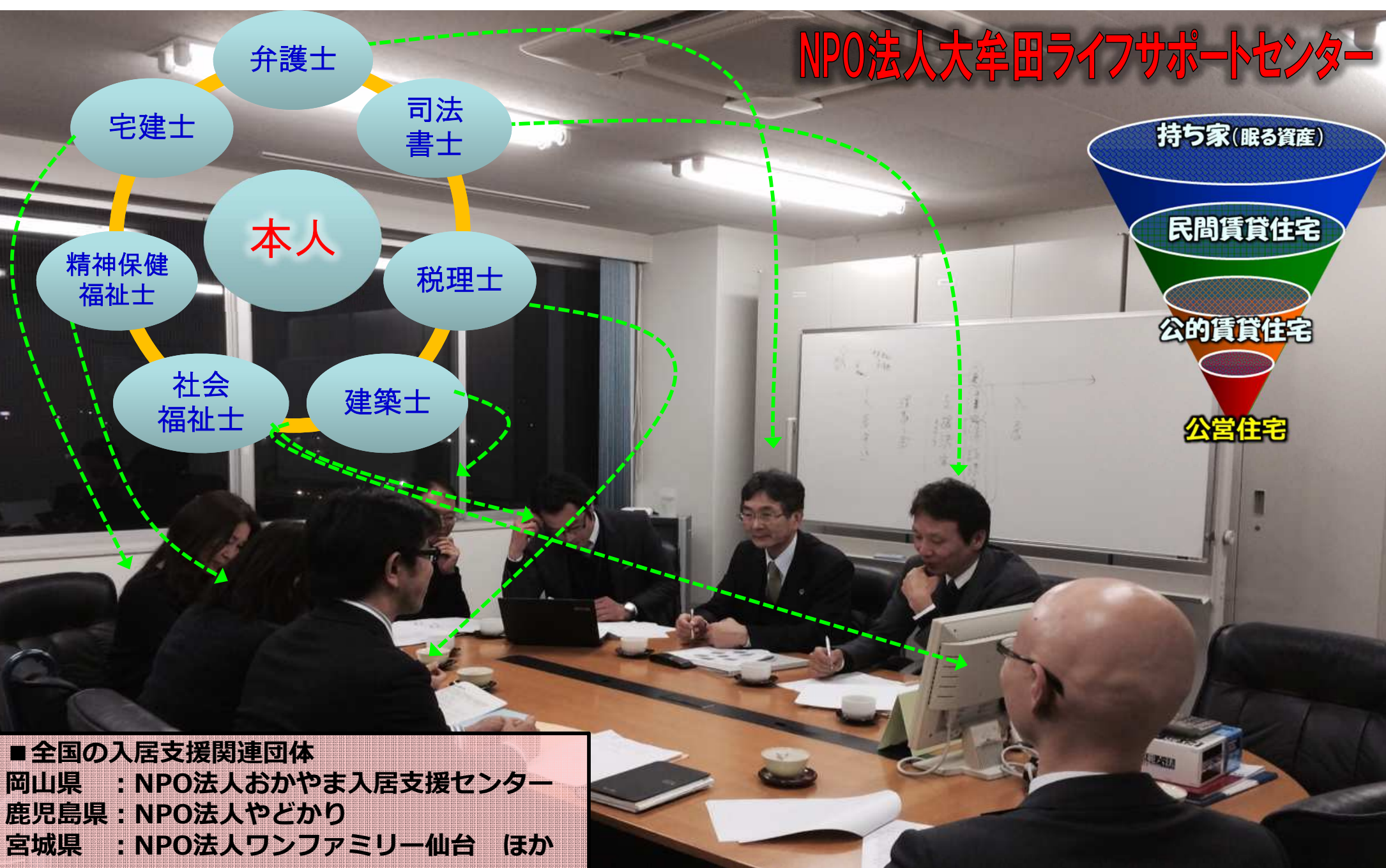




# 連帯保証人や身元引受人がない人が物件に入居するとしたら、どのようなことが不安ですか？（不動産仲介業者）



# NPO法人大牟田ライフサポートセンター



## 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にコラボレーション

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。



# 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。



入居相談 = 生活相談

入居支援

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

呼び方が違うだけ！



【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

住宅確保要配慮者（生活困窮者）の入居支援は、相談者の生活そのものを支援することでもある。増加する空き家対策の根本的な解決にはならないが・・・。

生活困窮者、低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、非正規雇用の段階世代ジュニア、親の年金を頼りにするパラサイトシングル 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、複雑化している場合がある。表面上の支援（対応）だけでは本当の解決につながらない。

大牟田ライフサポートセンター

居住支援の落とし穴！

連帯保証人が見つからない！

家主の安心を担保することも大切！  
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。入居後の安心を確保するかも重要。= 生活支援

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

## 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。

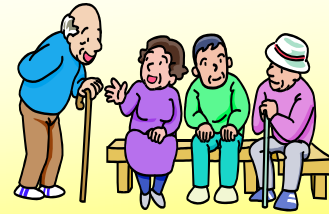
### これまでの実績

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）

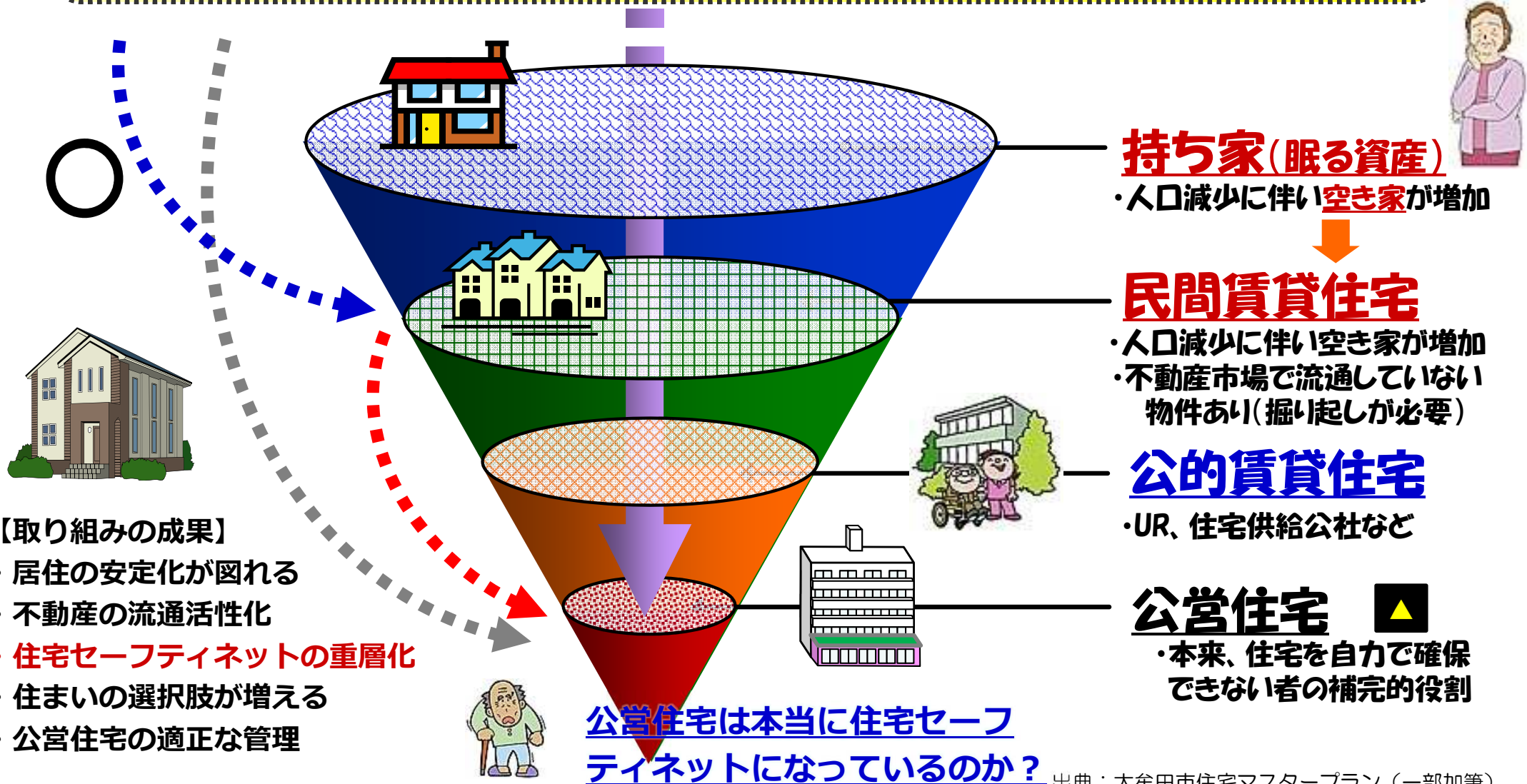


# 住宅セーフティネットの考え方（概念図）



## 住宅確保要配慮者

- ・高齢者
- ・障がい者
- ・低所得者
- ・離職者
- ・被災者
- ・母子世帯
- ・DV
- ・その他



# 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。

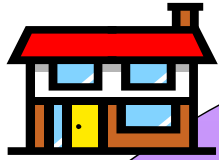
居住支援協議会を運営する際に  
求められるスキルと基本姿勢！

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。特にインテーク（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年先を見据えた大胆でしなやかな施策推進が求められている。



# 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）



～住民と真剣に向き合い、共にまち育てをする時代。  
今こそ、想いをもって地域包括ケアシステムの構築を！～

## <日常生活圏域（小学校区）>



地域

地域密着型サービス（小規模多機能など）

居住系施設（小規模）

住民同士が  
馴染みの関  
係に！

要支援

“行政職員は住民の備品たれ”

要介護

通い  
泊まり  
訪問

助け合い  
支えあい

2次予防高齢者

元気高齢者

障がい者

小規模多機能＋地域交流施設

介護予防

地域住民

地域が舞台

子育て世帯

生活支援

おかげ  
さま

お互い  
さま

介護

医療

住まい

空き家

少人数で構成  
された高齢者下  
宿など

空き家⇒サロンの場

空き家⇒互助ハウス