

【令和6年度 居住支援協議会伴走支援プロジェクト】

～ 笠間流 居住支援 ～

「公営住宅から居住支援を考える」

- 茨城県笠間市 -

笠間市の概要



【人口】

70,682人 令和7年1月1日現在
(76,739人 平成18年3月市町村合併時)
約20年間で約6,000人減

【面積】

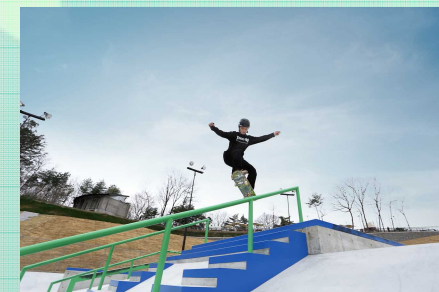
約240.40km²

【位置】

- ・茨城県のほぼ中央に位置（周辺7市町と隣接）
- ・東京から約100km圏内

【広域交通】

- ・鉄 道：JR常磐線、JR水戸線（6つの駅）
- ・自動車：常磐自動車道、北関東自動車道（4つのIC、2つのSA(PA)）



伴走支援プロジェクト

設立検討のきっかけ

第2期 笠間市公営住宅長寿命化計画の策定

- 公営住宅や民間賃貸住宅の空き室の増加。
- 高齢者や障害者といった方が民間賃貸住宅を借りる際には困難になりやすい。



支援体制 ・ 支援組織の検討

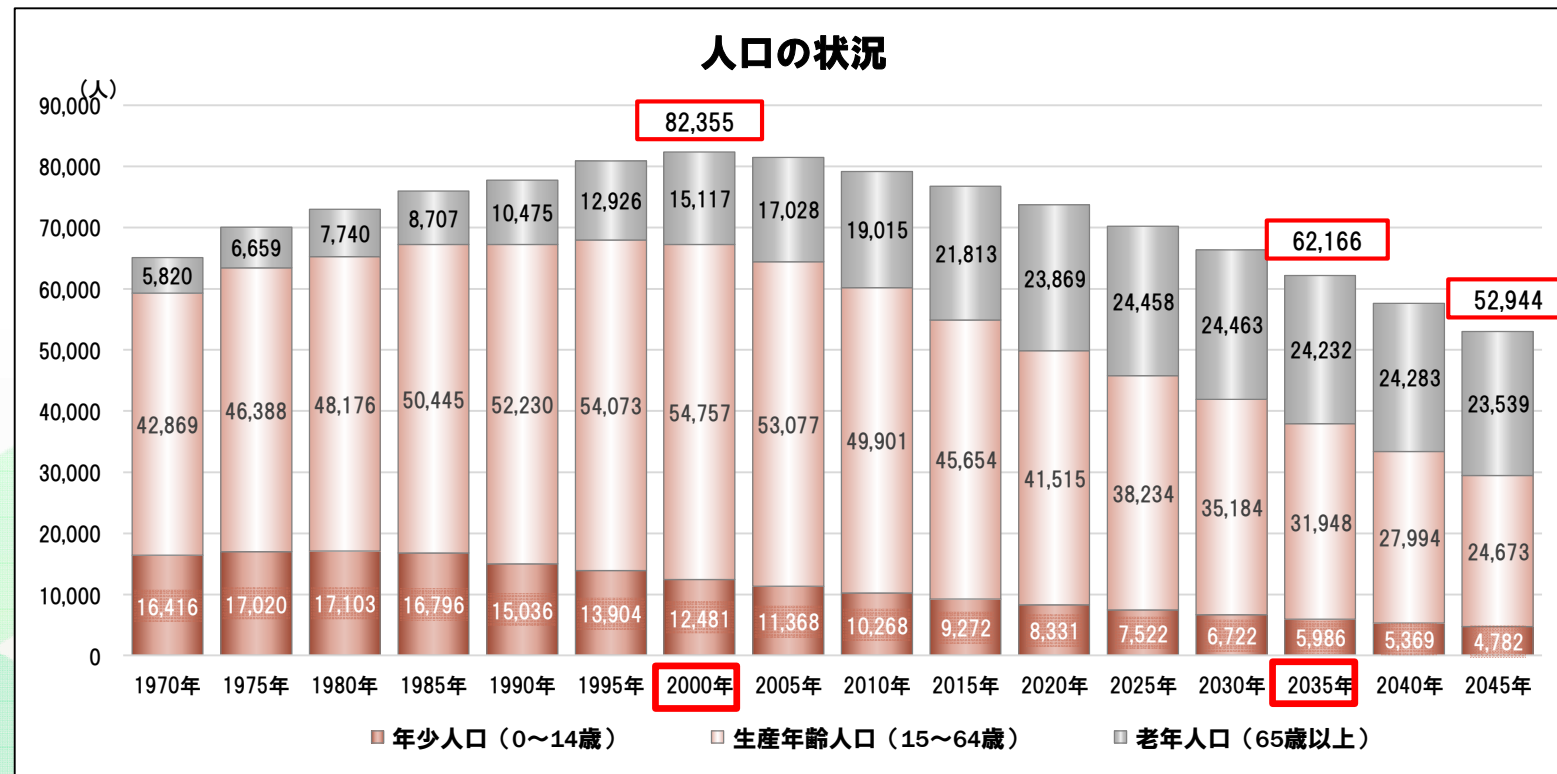


関係部局に情報を共有し、設立の検討

笠間市の人口推移と予測

笠間市の人口の推移ですが、2000年の82,355人をピークに減少傾向に転じており、今から10年後の2035年には62,166人と、ピーク時の7割まで人口が減少することが予想されています。

今後も人口は大きく減少し続け、更に10年後の2045年には52,944人となり、また更に1万人弱が減るとの予測となっています。



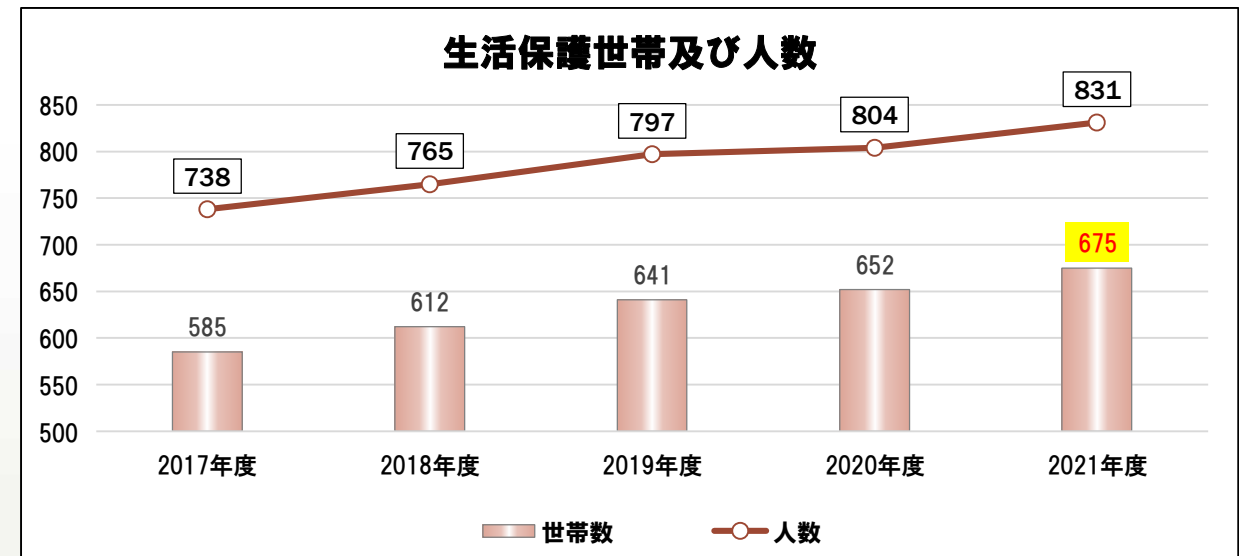
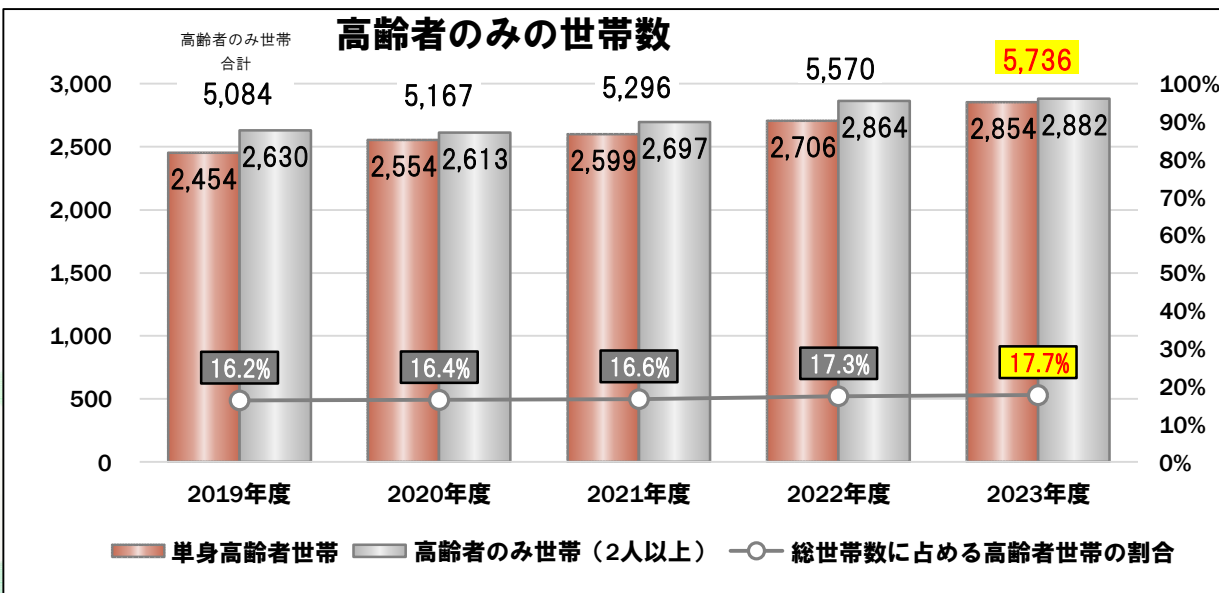
65歳以上の老年人口は増加し、0歳から64歳までの年齢人口は減少し続け、

典型的な少子化・高齢化へ

笠間市の世帯の動向

高齢者のみ世帯数(2023年):5,736世帯
全世帯の17.7% 年々増加傾向

生活保護世帯数(2021年):675世帯
全世帯の2.1% 年々増加傾向

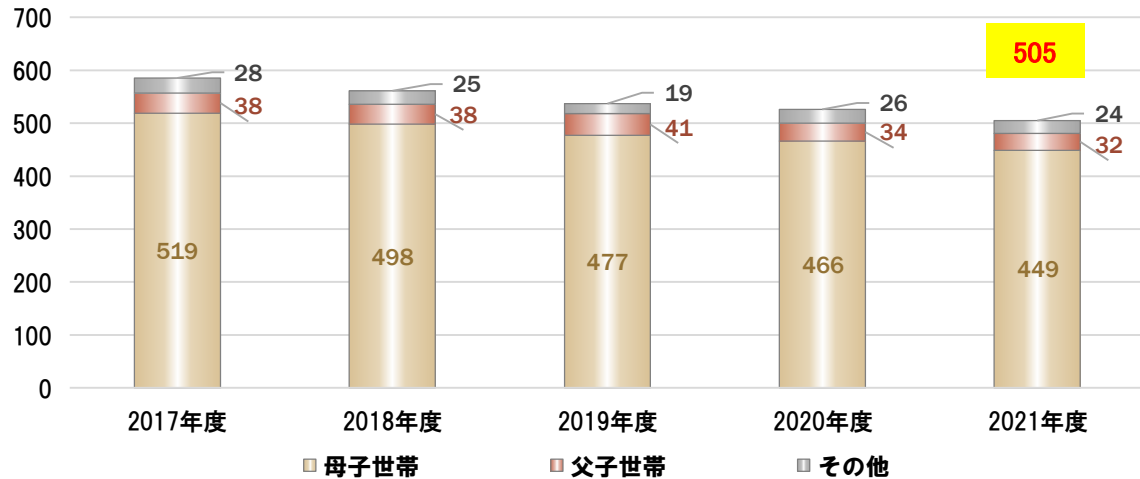


笠間市の世帯の動向

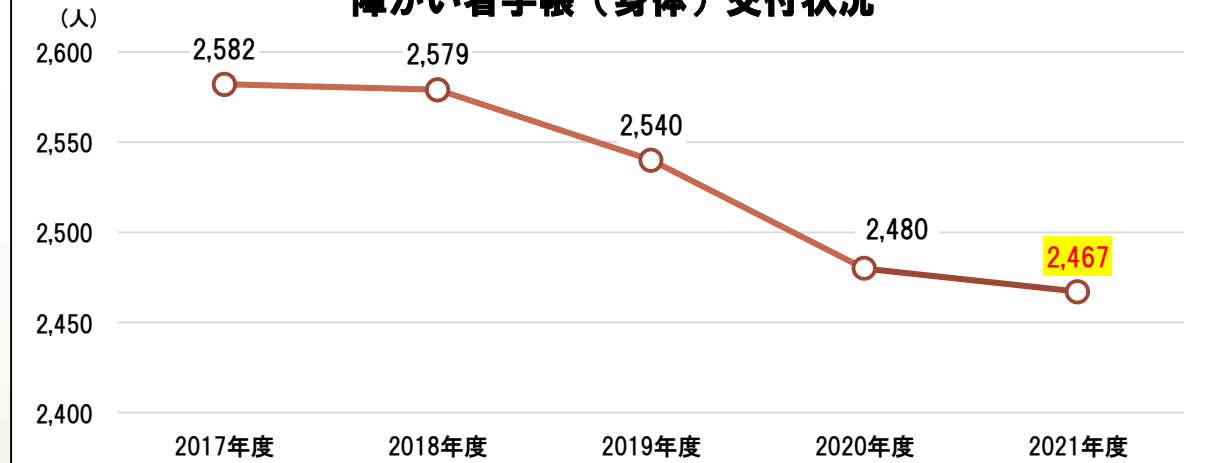
児童扶助手当受給世帯(2021年):505世帯
全世帯の1.6% 少子化により減少傾向

障がい者手帳交付者:2,467人

児童扶助手当受給者状況



障がい者手帳（身体）交付状況



笠間市の世帯の動向

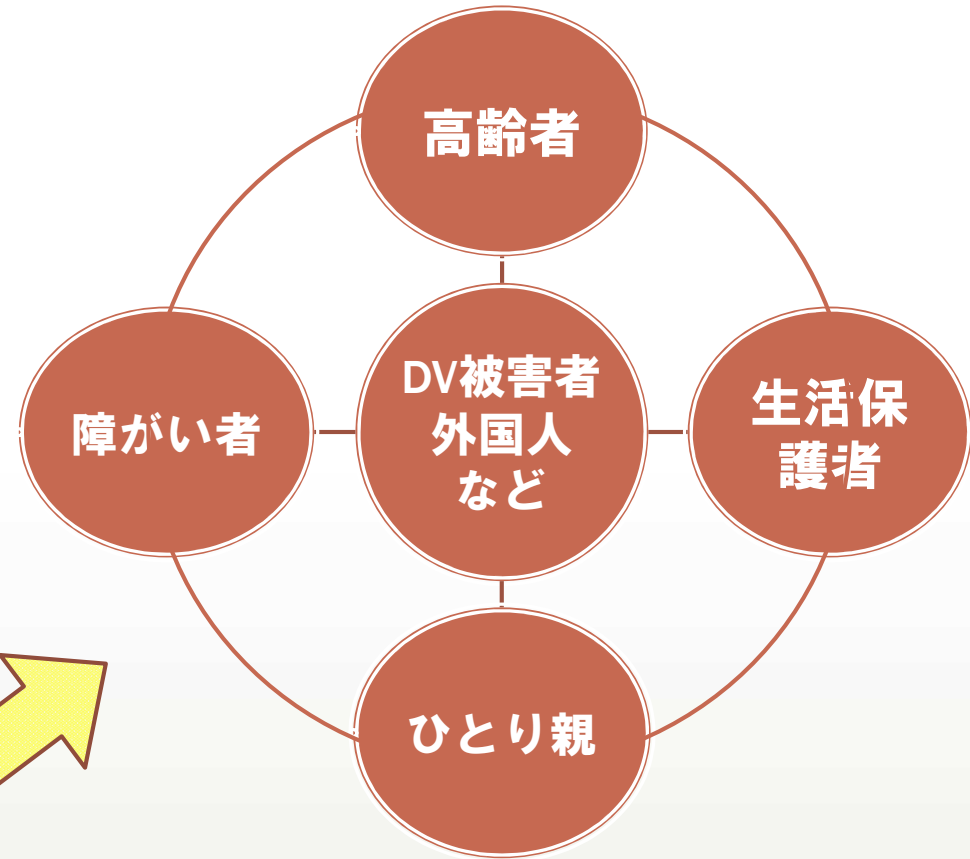
高齢者のみ世帯数(2023年):5,736世帯
全世帯の19.4% 年々増加傾向

生活保護世帯数(2021年):675世帯
全世帯の2.3% 年々増加傾向

児童扶助手当受給世帯(2021年):505世帯
全世帯の1.7% 少子化により減少傾向

障がい者手帳交付者:2,467人

DV被害者、外国人など



この中には、何らかの支援を必要としているかもしれない！

でも、笠間市には本当に居住に困っている人はいるのだろうか？

笠間市 市営住宅の概要

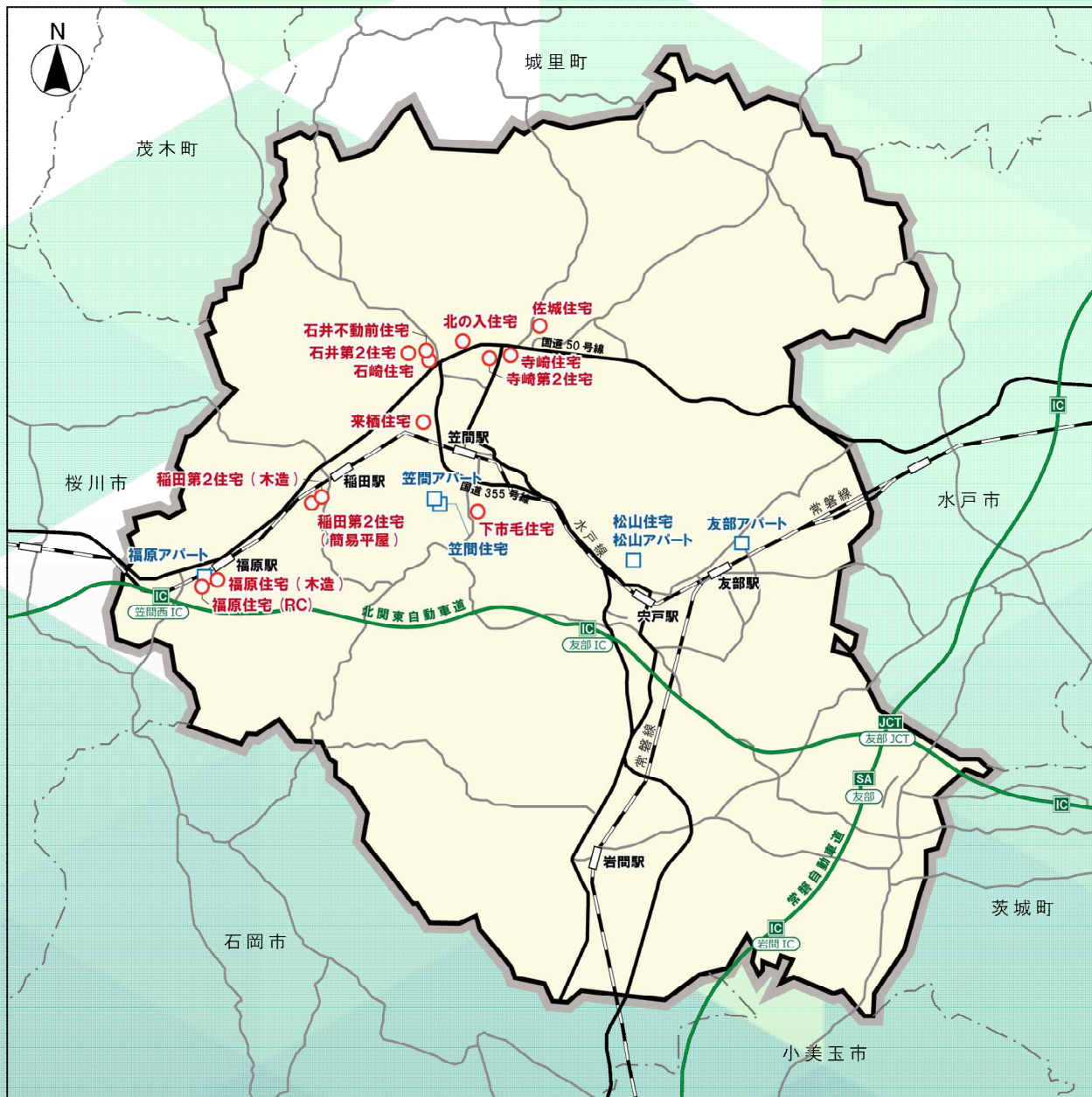
市営住宅：13団地、351戸を管理している

入居者数：217世帯、入居率:61.8%

入居者の世帯種別

- 一般世帯：123世帯（56.7%）
- 高齢者世帯：59世帯（27.2%）
- 一人親世帯：30世帯（13.8%）
- 障がい者世帯：5世帯（2.3%）

高齢者・一人親・障がい者世帯数：94世帯
入居世帯数の43%となっている。



寺崎住宅



北の入住宅



石崎住宅B棟



福原住宅RC

笠間市 市営住宅の概要

- 🏠 昭和40年代後半から昭和50年代半ばに建築された住宅が多く、老朽化が進行。
- 🏠 目標使用年数を超過している住宅が6団地／161戸と管理戸数の4割を超えている状況。
- 🏠 超過している6団地については、新規入居者の募集停止する措置。

「公営住宅長寿命化計画」では、

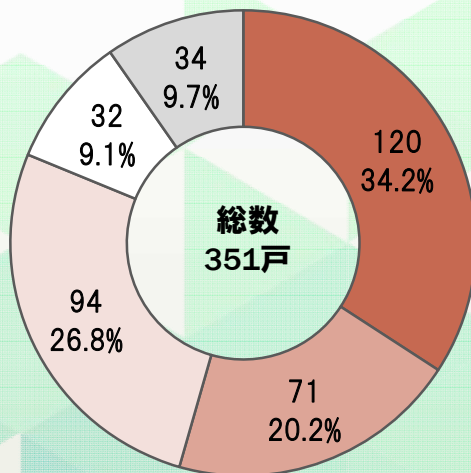


- 🏠 超過団地の入居者に対し、住み替えの誘導を図る。



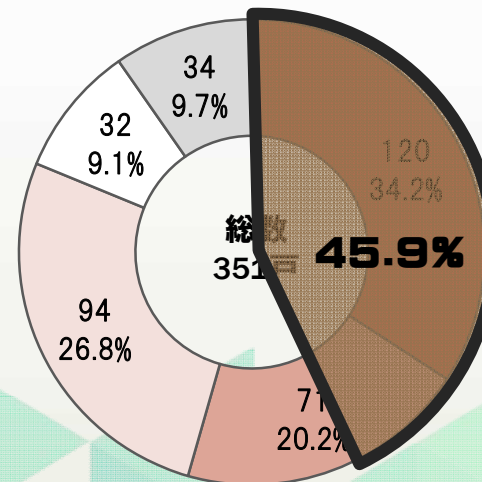
- 🏠 住み替え完了した住棟から、順次用途廃止および除却する。

市営住宅の建築時期



- 1970年(昭和45年)～1975年(昭和50年)
- 1976年(昭和51年)～1980年(昭和55年)
- 1981年(昭和56年)～1990年(平成2年)
- 1991年(平成3年)～2000年(平成12年)
- 2001年(平成13年)～2007年(平成19年)

目標使用年数を超過している住宅



超過団地：6団地
入居戸数：161戸

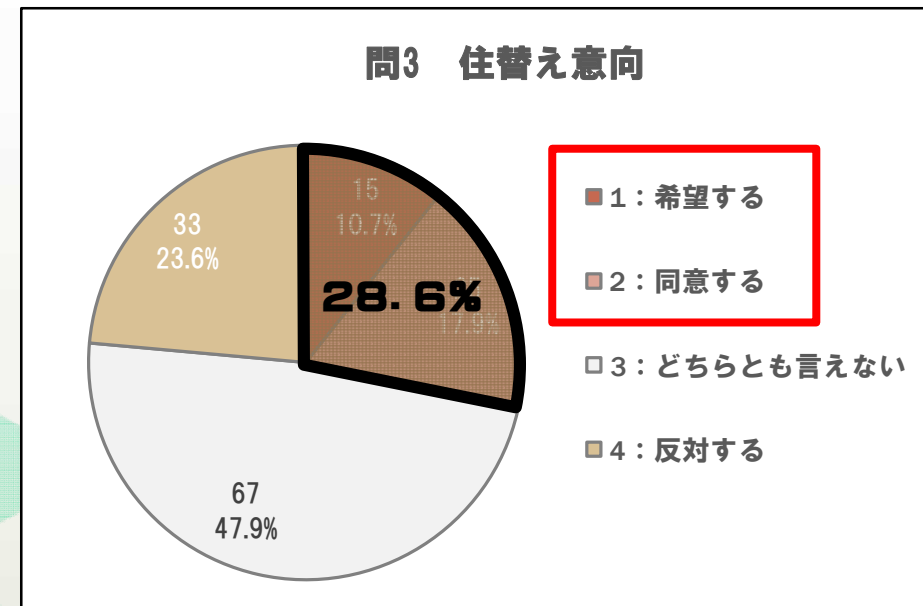
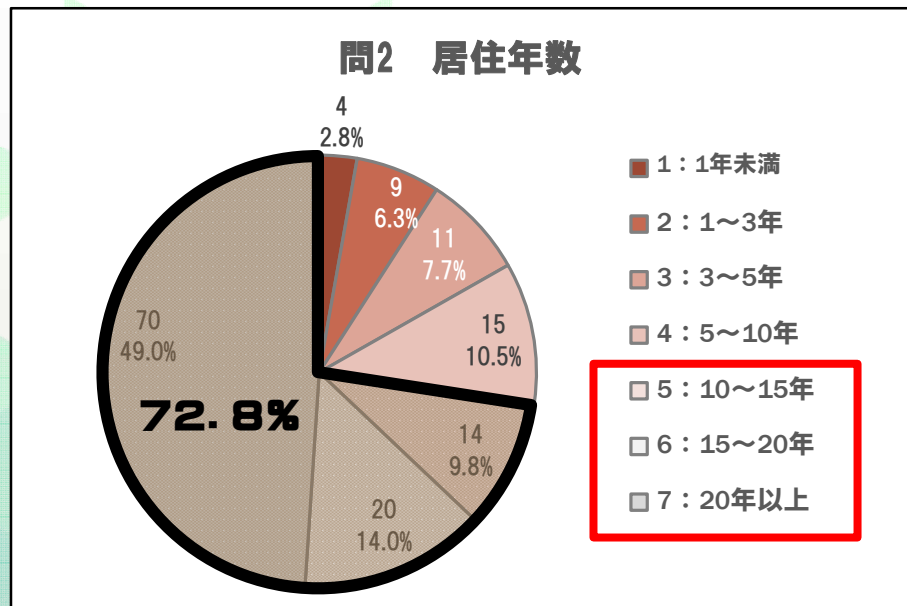
これだけの世帯を住み替えさせるには、どうすれば....

住み替えを誘導していくにしても

- 🏠 10年以上の長期間住み続けている世帯は7割を超えている。
- 🏠 「住み替えを希望する」との回答は3割程度。

【反対する】の意見：「住み慣れている」「お店や病院が近い」「今の家賃でないと生活できない」「引っ越し費用がない」「住み替えると子供が転校になってしまう」など。

入居者に対する「住み替え先」や「引っ越し費用」などの支援や、その後の「生活支援」などの仕組みづくりは重要である。



第2期公営住宅長寿命化計画の策定がきっかけに！

施設を長寿命化していくための「ハード面」の整備も重要ではあるが、
住み替えなどの生活に直結した「ソフト面」での支援も重要ではないか。

それが、住宅セーフティーネット制度であり、居住支援なのか。



居住支援協議会の設立について、検討するきっかけになりました。

伴走支援プロジェクトに応募した理由

居住支援協議会を設立するにしても、

- 茨城県内では、県の居住支援協議会はあるが、市町村では初となる。
- どうやって設立すればいいの。
- 設立後の各課や各関係団体の役割は何をすればいいの。
- 事務局は？窓口は？住宅部局なのか？福祉部局なのか？など

何らかのソフト面での支援は必要になる。

福祉部局や不動産関係団体、居住支援法人と顔見知りになった。



設立するうえでは、グッドタイミングではないか！

今年度の活動内容

5月 伴走支援プロジェクトの応募に際し、茨城県住宅課へ相談

- ・プロジェクトの積極的な活用。
- ・県内市町村では設立事例がない。
- ・県とも連携して進める。

6月 プロジェクト採択に向けての事前ヒアリングの実施 (高齢者住宅財団によるヒアリングを実施していただいた)

住宅部局(都市計画課)

- ・居住支援に関する相談は直接窓口では受けたことはない。
- ・市営住宅の入居や退去手続き、苦情対応などは住宅管理センターに委託しているため、状況を把握できていない。
- ・限定された市営住宅に入居している子育て世帯に対しての支援はしている。
「公営住宅子育て世帯支援事業」

福祉部局(社会福祉課)

- ・生活保護の方や障がい者の方は、保証人がいないことが多い。
- ・居住に関する課題はあるが、制度を活用して対処している。
「住居確保給付金事業」、「一時生活支援事業」など
- ・社会福祉協議会とのつながりは重要。
- ・身寄りのない人の残置物処理が課題。家財処分は誰がやるのか。

6月 プロジェクト採択に向けての事前ヒアリングの実施

福祉部局(高齢福祉課、包括支援センター)

- ・ 長期入院からの退院後の行き先がない。
- ・ 住む前の相談より入居中のトラブル等の相談が多い。
- ・ 入居支援というよりは、医療機関への入院や施設への入所の案内が多い。
- ・ 地元の民生委員とのつながりは重要。

居住支援を進めるうえで、話し合いの場は重要と実感。

話さなければ知らなかった制度があり、課題がある。

一方で、支援が必要な方に対しては、各課が各制度で対応できていると感じた。

8月 重点採択との結果を受けて、プロジェクトチームを結成

- ・ 本プロジェクトを進めていくうえで、住宅部局と福祉部局とで設立に向けての準備を一緒に行うメンバーづくりを行った。

8月22日 意見交換会の実施

住宅部局の本音を話合った(都市計画課と国・財団)

- ・ プロジェクトチームを結成したが、居住支援についての関係各課との「温度差」を感じる。
- ・ 設立は市の方針としているが、住まいに関する相談はそれほどないらしい。
本当に協議会は必要なのか。
- ・ 住宅部局でも協議会の活動イメージが持てていない。そのため、関係者に話をしに行きづらい。

【助言】

餅は餅屋。お互いの専門的な知識を出し合って、検討を積み重ねれば、共通意識ができ、問題を見抜く力が付き、支援の質も上がってくる！

貴重な助言をいただきました！

9月 オンライン講演会（プロジェクトチームで合同視聴）

- ・ 基礎的知識や実践的な事例を学ぶことができた。
(9月議会の日程と重なり、参加者は少数でした)

10月7日 キックオフ会議

プロジェクトチーム初の意見交換の場

- ・ 年金収入だけでは家賃がまかなえず、住み替えをしたいが頼る親族がいない。
- ・ 難病指定までには至らないが居住先を確保するために稼ぐことができない。
- ・ 住み込みの仕事で引っ越してきたが仕事が始まるまでタイムラグがあり、その間の住まいがない。
- ・ 住宅が火災になり住むところが無くなった方に対して、県と連携して対応した。
- ・ 家庭内暴力や子供への虐待など居住支援のケースは広いため、子ども関連部署との連携も必要。
- ・ 居住支援協議会の中で、死後事務など対応できるとよい。
- ・ 協議会設立後、居住前・居住中の困りごとや死亡後の相談対応が増えるのではとの不安がある。
- ・ 協議会では、家族間の領域にどの程度踏みこむべきなのか、踏み込めるのか、漠然とした不安がある。
- ・ 生活困窮者を対象とした公営住宅の目的外利用なども検討してはどうか。
- ・ 今後は空き家対策の視点からも検討するべきではないか。



日々の業務の中で、実務を経験している方の意見が聞けたことは非常に重要と感じた。
まずは、住宅部局(都市計画課)が「旗振り役」となり、関係機関・関係団体との連携を促していく。

今回の会議をきっかけに、都市計画課が福祉部局と社会福祉協議会の担当者会議(支援調整会議)に同席することができ、顔を合わせて実際に担当している実務の話聞くことができ勉強になった。

居住支援協議会の設立に向けての第一歩を踏み出した。

1 1 月 全国居住支援法人協議会研修会をオンラインで聴講

1 2 月 第2回 オンライン講演会（プロジェクトチームで合同視聴）

- ・ 今後、居住支援を行政だけで取り組むのは困難。
- ・ 居住支援に対し不動産会社の理解は重要であり、協議会のメンバーには必須。
- ・ 今後は社会福祉協議会も含めて協議が必要。

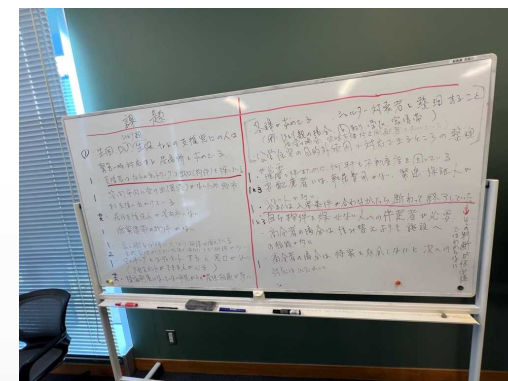


不動産事業者や福祉の関係団体への働きかけも行っていく。

1月30・31日 ヒアリング形式での意見交換会を実施

【課題】

- 生活困窮者、DV被害者、ひとり親、生活保護者など支援を求めて窓口に来る人は、緊急的に一時避難できる居場所を求めに来ている。
- 要支援者は自らのネットワークで住まいの物件を探している。
- 住宅を探すために何件も不動産店を回っている。
- 転居したくても転居費用がない、緊急連絡先や保証人がいない人が多い。
- 支援制度はあるが、笠間市内に受け皿となる住居がないため、他市まで支援に出かけている。
 - ・ 居住支援法人が市内にない。
- セーフティーネット制度での低家賃の物件がない。
- 家と職を同時に失う相談が増えている。
 - ・ 精神的疾患で金銭管理ができず、家賃を滞納している相談が多い。
- 物件を貸す人・借りる人とのマッチングをコーディネートする窓口がない。
- 何らかの障害があり、物件を自分で探せない人への伴走者が必要。
 - ・ 高齢者の場合は、住み替えよりも施設への相談となってしまう。
- 高齢者の場合は、持ち家を処分しないと次の対応は難しい。
(屋根に穴が開いていても自分の持ち家に住んでいる。説得してもそこを離れない。)
- 市営住宅の入居条件(例えば市税を滞納している)に合わない場合は入居できません。で業務は終了していた。その方がその先どうなったかまでは住宅部局では把握しきれていない。



やはり、居住支援を必要としている人は実際にいる。

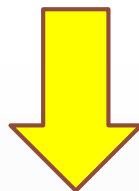
これらの課題を「入居前」「入居中」「退去時」として整理すると、
大半が「入居前」の段階での支援が求められている。

これらの課題に対して

【住宅部局でできること】は何か。

緊急的なシェルター対象者への対応が考えられました。

- ・ ひとり親世帯の場合、間取りや子供の学区問題などの課題があり、低家賃の物件を求めている。
- ・ 高齢者の場合は、常駐者がいる生活支援付き物件を求めている。



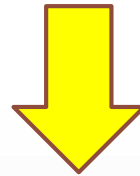
対処できる方法として

公営住宅の目的外使用で対応できる可能性があるのではないか。

今後は、他事例を研究しながら検討できればと思います。

【次にやること】

- ・ 入居前の課題や支援が必要であることは分かった。
- ・ 入居中から退去時についての課題はどうか？



次のSTEP

- ・ 不動産店への入居中や退去時の不安や困りごとを聴きに行く。
- ・ 入居中や退去時の不安や困りごとを、住宅管理センターに聴きに行く。
- ・ 居住支援法人との顔合わせを行い、関係機関や関係団体との関係性を深めていく。

令和7年度に居住支援協議会設立を目標に進めていきます。

ご清聴ありがとうございました。