

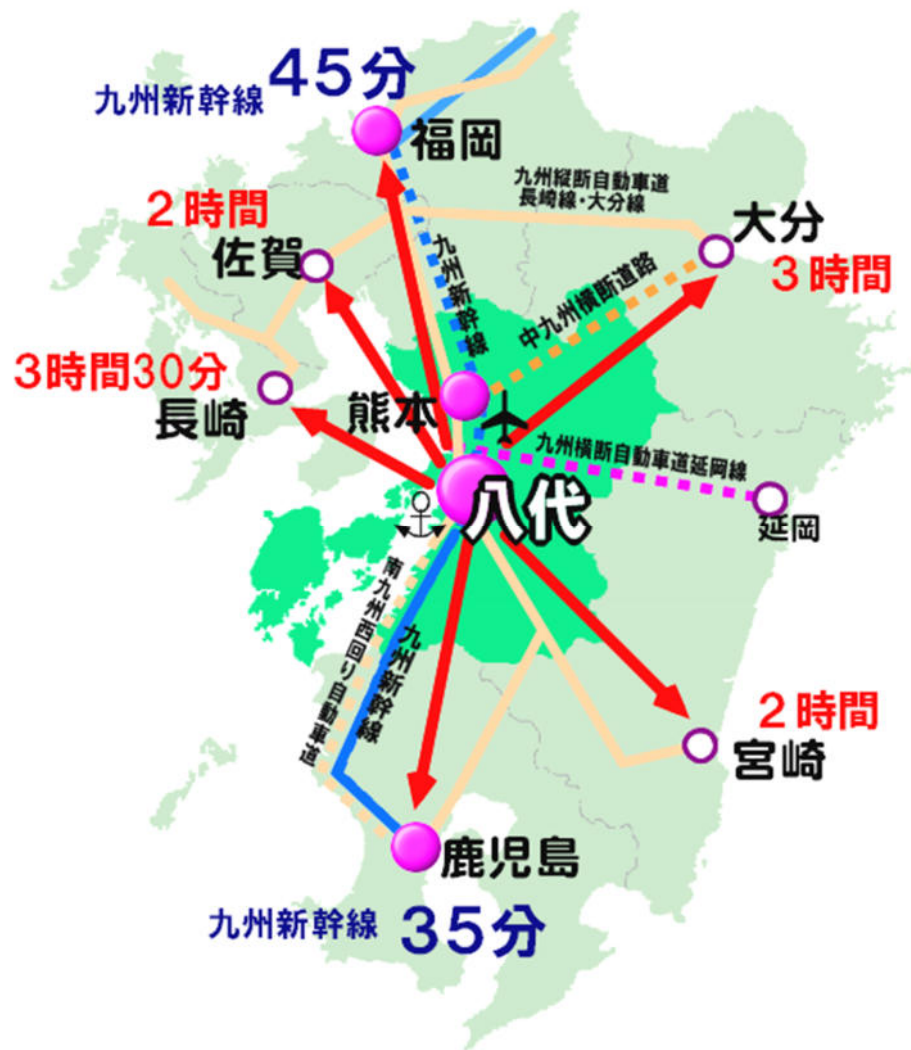


八代市居住支援協議会設立・運営 に向けた今後の方向性

八代市 建設部 住宅課

国土交通省

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」

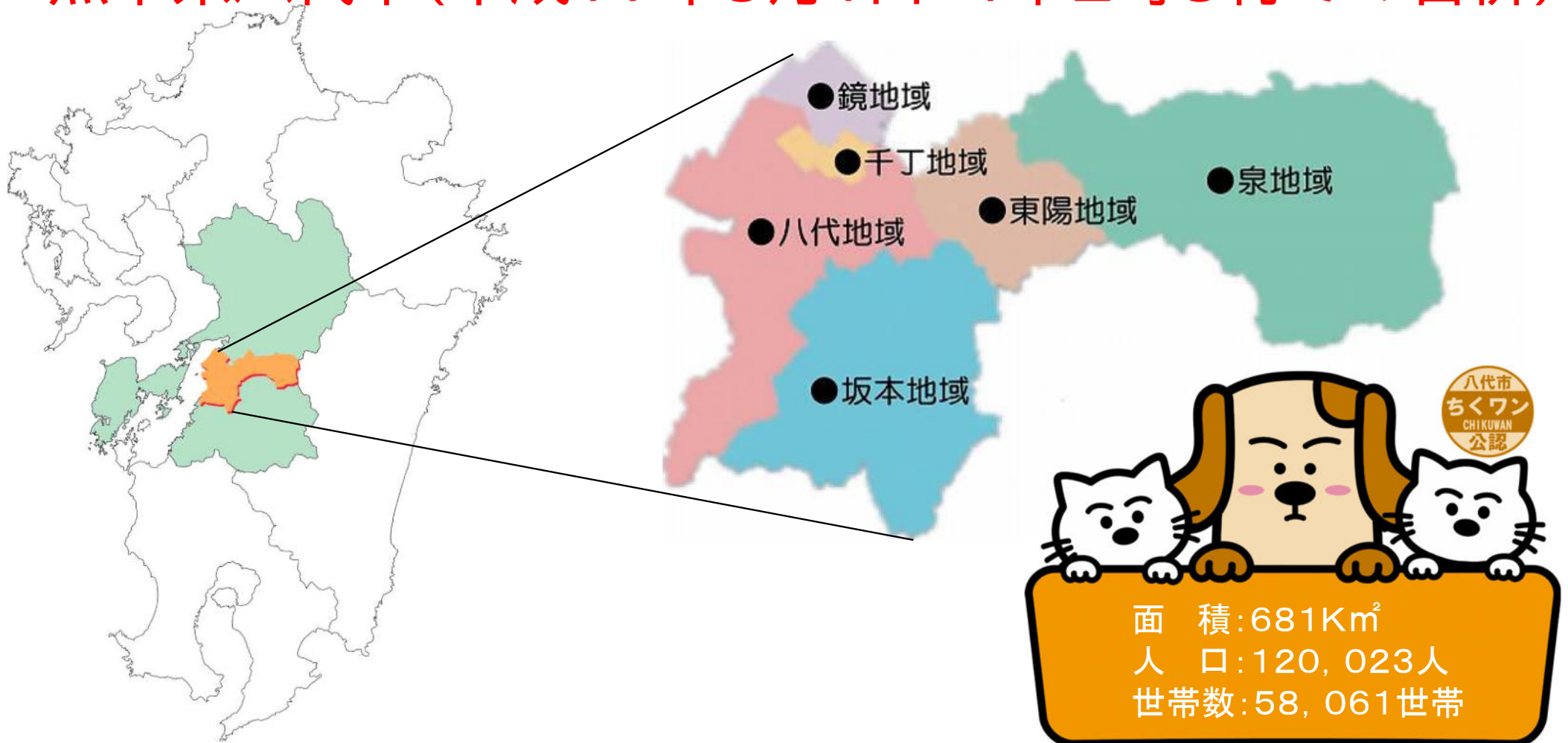


2024ゆるキャラ日本一のボクが八代市を紹介するワン



©2015 8islands

熊本県八代市(平成17年8月1日 1市2町3村での合併)



八代市の概要

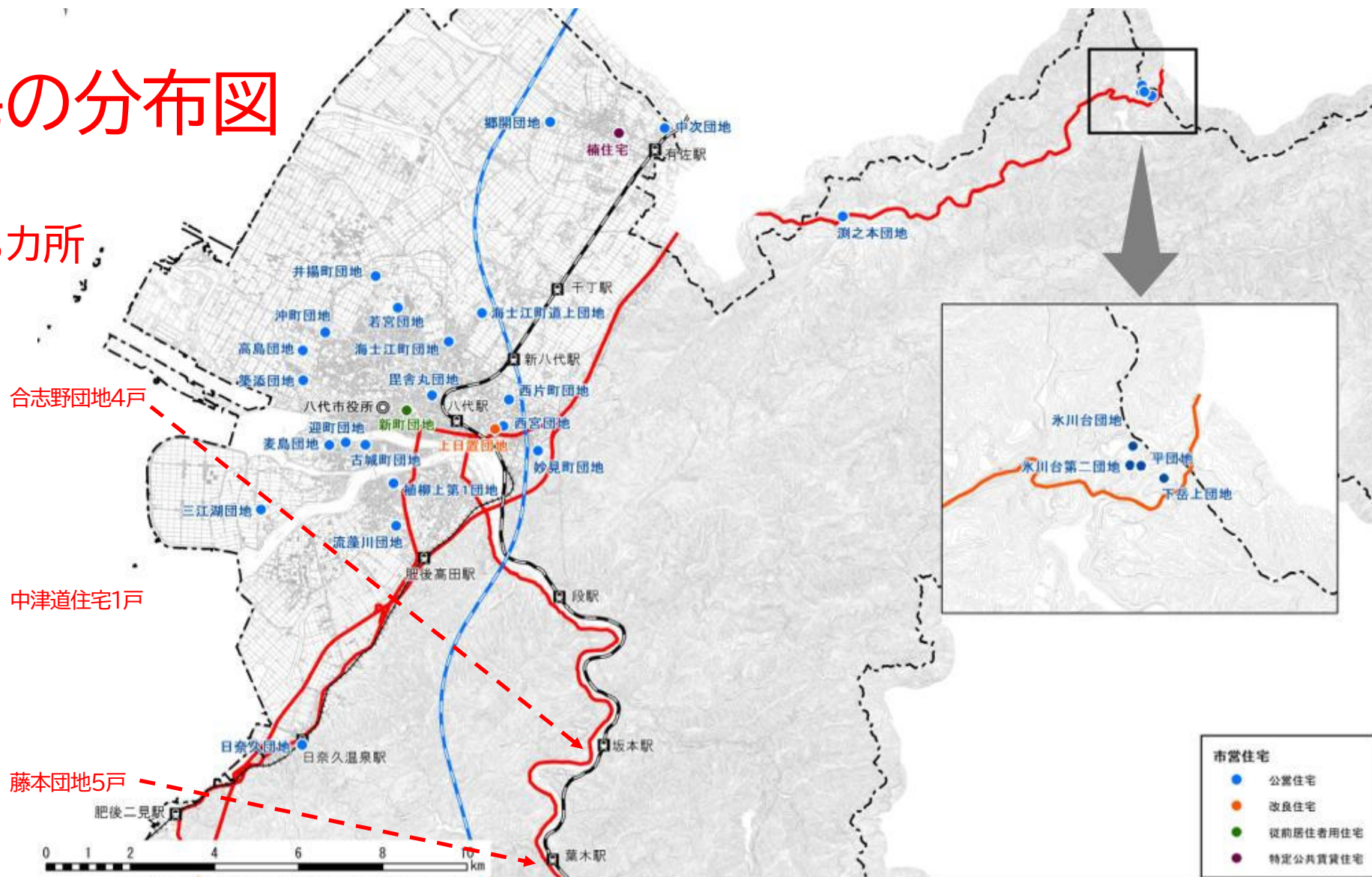


- 西の八代平野と東の山地に区分されて、全面積の70%が山間地
- 1級河川の球磨川がもたらす水の恩恵で県下最大の農業生産地
- 重要港湾、国際旅客船拠点形成港湾の指定
- インター3カ所、鉄道7駅（肥薩線除く）



市営住宅の分布図

災害公営住宅3カ所



ではなぜ、
八代市に住宅確保要配慮者
居住支援協議会を？

八代市営住宅の概要

	現 状
管理状況	・令和6年4月現在で31団地、1,316戸を管理 ・1,070世帯が入居し、空き室が246戸（主に最上階ばかり） ・入居率は81.4%
建築時期	・耐用年限を1/2を経過している住戸は約8割 ・既に耐用年限を経過している住戸は4割を超える ・昭和40～50年代に建設した準平で特に劣化が進行
その他	・居住年数「25年以上」が36.8% ・高齢者世帯は63%、うち単身世帯は30%

八代市営住宅の現況－課題

- ・施設が老朽化しているが、経営資源が不足していることから、建替えや大規模改善が計画どおりに進まない
- ・住宅の確保に配慮する市民の相談は増加傾向



今後、要配慮者が増加していくことが予想されているが、
市営住宅では住宅セーフティネットの中核を担うことが困難

住宅環境の現況

		平成27年		令和2年	
		総数	高齢世帯数	総数	高齢世帯数
持ち家	世帯数	32,687	21,971	32,370	22,115
	割合	70.7%	88.5%	68.8%	86.8%
市営住宅	世帯数	1,218	508	1,113	619
	割合	2.6%	2.0%	2.4%	2.4%
民間賃貸住宅	世帯数	11,417	2,293	12,390	2,697
	割合	24.7%	9.2%	26.3%	10.6%
給与住宅	世帯数	916	45	1,182	53
	割合	2.0%	0.2%	2.5%	0.2%
世帯総数		46,238	24,817	47,055	25,484

- ・持ち家は微増
- ・市営住宅の入居者数は減少傾向にあるものの、高齢世帯は増加
- ・民間賃貸住宅は増加傾向にあり、高齢者も増加



- ・実態調査をすると民間賃貸住宅の空き室が増加傾向にあることがわかった。

熊本県宅建協会 八代水俣支部

- ・日頃から連携して、空き家バンク・老朽危険空家対策を実施し、関係が良好
- ・民間賃貸住宅の空き室が増加傾向にあり、活用について相談すると、ありがたい話であるとの意見
- ・居住支援協議会についても興味を持っている



住宅セーフティネット制度は、民間と一緒に考えて連携していくことが可能かもしれない



不安材料

- ・居住支援は、福祉部門の協力がないと困難。
- ・福祉の現場において、居住に関する困りごとはあるのか。
- ・業務量が多い、福祉部局に協力を求めることができるのか。
- ・大家さんから入居を拒まない賃貸住宅を貸してもらえるのか。



福祉部局と官民連携で居住支援を進めていく知識やノウハウのない住宅課が訴えても理解してはもらえないだろう。

このままでは、前に進めることができない、どうするか・・・。



そうだ、**伴走支援プロジェクト**だ！

居住支援を考えるきっかけは、**県庁担当者**の存在
例えば、

- ・担当者からの五月雨式メール
- ・会議等で会うたびに担当者からの丁寧な声掛け
- ・約1年をかけての情報提供
- ・担当者から「伴走支援プロジェクト」の情報案内
- ・もはや**八代市**にはこれしかないと確信！！

これまでの取り組み

8月 伴走支援チームからの事前ヒアリング

福祉部門へ、勉強会への参加依頼

福祉部門への現状調査(困りごとの有無)

宅建協会八代水俣支部役員との協議

9月 第1回勉強会(改正住宅SN法等と居住支援・GW)※庁外:社協・介護

10月 市内障がい者支援事業所に参加お願い(上田様のアドバイスで事業所訪問)

宅建協会八代水俣支部会員と意見交換(上田様同伴)

第2回勉強会(要配慮者の入居等の課題・家賃債務保証)※庁外:社協・介護・障がい

第3回勉強会(先進地の取り組み・GW)※庁外:不動産・社協・介護・障がい

1月 第4回勉強会(ケース会議・本市のビジョン)※庁外:不動産・社協・介護・障がい

福祉部門への現況調査結果

	健康福祉政策課	高齢者支援課	障がい者支援課	こども未来課	生活援護課	健康推進課	社会福祉協議会
住居相談 対応件数	災害から年数が経過し、再建可能な方はほぼ再建され、現在では相談はほとんどない。	出先機関である包括支援センターにおいて対応しており、年4～5件程度	年に10件以下。ただし、現場である相談支援専門員等への相談は、この数よりも多い。	・ひとり親家庭等の住宅相談：年12件 ・女性相談の住宅相談：年4件	年間に10件ほど	月1～2件程度	年36件程度
対応	当課が主体となって解決するのではなく、関係機関と連携したり、紹介にとどめたりすることが多い。	民生委員、生活援護課と連携して対応することが多い。	・生活全般の相談先として、障害者相談支援事業を案内。 ・住まいの確保の一つの方法として、グループホームへの入居を案内。	・ひとり親家庭等の住宅相談：住居費の支援については、熊本県ひとり親家庭高等職業訓練促進資金貸付紹介 ・女性相談：市営住宅等やDV等で避難が必要な場合は、母子生活支援施設等を説明。	借家の賃貸借契約に関しては借主、貸主間の問題であり、原則として間に行政機関として仲介することは無い。ただし、貸主側から、生活保護期間中の家賃の支払いについて家主に直接振り込んで欲しいなどの相談には応じている。	市営住宅を希望されれば、住宅課を案内する。	生活困窮者自立相談支援の支援メニュー（住居確保給付金、一時生活支援事業）があるが、個別に相談内容や状況が異なるので、属人的である。

勉強会のメンバー

行政	各種団体
建設部 住宅課	八代市社会福祉協議会
市長公室 国際課	第1～6包括支援センター
健康福祉部 健康福祉政策課	障がい者基幹相談支援センター
健康福祉部 こども未来課	かねさこ荘支援事業所
健康福祉部 障がい者支援課	氷川学園相談支援事務所 風舎
健康福祉部 高齢者支援課	相談支援事業所 たいよう
健康福祉部 生活援護課	宅建業協会八代水俣支部
健康福祉部 健康推進課	

勉強会の様子

第1回勉強会



第2回勉強会



第1～2回勉強会を通じてわかったこと

- ・福祉においても、要配慮者の住宅確保に苦労している
- ・住宅確保について相談する場所がない
- ・大家さんが入居を拒む理由がわからない
- ・市営住宅は入居するまで時間がかかる
- ・福祉と住宅の連携が必要
- ・協力者とのネットワークが必要

不動産関係者とのヒアリング

- 身元引受人がいない場合は断ることが多い。
- 単身高齢者にはできれば貸したくない。
- 精神疾患の方の入居は難しいが、1戸建てならどうにかなるかも。
- 緊急連絡人等がいないと保証会社の審査がとおらない。
- 退去後の原状回復が困る。
- 福祉サービスは知らないが、生活援護課からの相談は多い。
（時おり地域包括支援センターから相談）
- 大家さんが断るのは高齢者、外国人の方が多い。
- 貸したい大家さんはいるが、リフォーム代の準備ができない。

第3回勉強会の様子



知ってほしい「私の困りごと」

行政職員・福祉事業所

- ・保証人に求める事を教えて欲しい
- ・ネット情報と実際の物件情報が違う
- ・シェルターがなく一時避難の対応ができない
- ・ごみ屋敷で退去時の費用が払えない
- ・知的障がいの方は告知すべきなのか
- ・修繕をお願いしても対応してもらえない
- ・車いすの方が入居できる物件がない
- ・退去時に原状回復ができないことがある

不動産関係者

- ・安い物件に値段以上の要望
- ・入居者同士のケンカの仲裁
- ・連帯保証人がいない
- ・賃貸物件の入居率は下がっている
- ・修理代がかかり貸せない大家さんがいる
- ・入居時と状況が変わり困る(保証人・認知症)
- ・保証人が対応してくれないことが多い
- ・退去時の残置物処理の問題

第4回勉強会後の意見

行政職員・福祉事業所

- ・不動産業者の意見は大変参考になった
- ・関係性を深めて連携して取り組みたい
- ・不動産業者を入れたケア会議を開催したい
- ・それぞれの立場の懸念や不足している情報があることを知れてよかった
- ・居住支援協議会の設置は必須だと思った
- ・障がい者自立支援協議会の中でも居住支援に関する取り組みを早速、提案した

不動産関係者

- ・とても有意義な時間であった
- ・お互いの課題を話せたのがよかった
- ・福祉サービスがいろいろあることや、協力、利用できることを初めて知った
- ・貸す側のリスクをいかに取り除くかがカギとなると思う。
- ・身寄りのない方の保障を行政が考えてくれると、話は早く進むし、公営住宅を減らしてよい
- ・福祉と繋がると問題が解決するケースが増えるかもしれない

今後の取り組み

想定スケジュール

令和7年 1月 八代市居住支援協議会のビジョン確認

令和7年 5月 第1回設立準備会

令和7年 7月 第2回設立準備会

令和7年 9月 第3回設立準備会

令和7年10月 八代市居住支援協議会設立総会

令和7年12月 記念講演会

住

住居

- 民間賃貸住宅の空き家、空き住戸の把握
- 不動産会社や大家のニーズ把握
- 要配慮者の入居を拒まない住宅の登録

支

共に支える

- 行政、福祉団体、不動産業者、NPO等の多様な主体と連携
- 課題を把握し関係者間で共有
- 行政だけでなく、地域のいろいろな力を借りた仕組みづくり

援

援助

- 大家や要配慮者の双方が安心して利用できる環境整備
- 関係者が持つ専門知識や資源を活かした総合的な支援
- 入居前から退去まで切れ目のない支援

要配慮者一人ひとりに対して切れ目のない居住支援

||

八代市居住支援協議会の設立

相談窓口

- 入居前から入居中も含めた住まいと住まわせ方の相談支援を提供
- 1, 住まい相談
- 2, 入居支援
- 3, 福祉サービスへのつなぎ役
- 4, ネットワークの強化

居住支援策

- 大家・要配慮者が安心できる支援策の提供
- 1, 入居を拒まない物件の提供、登録
- 2, 各種福祉サービスの提供
- 3, 緊急一時シェルター
- 4, 家賃債務保証等

関連事業

- 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化
- 1, 情報発信
- 2, セミナー・勉強会の実施
- 3, 住宅相談会
- 4, 残置物処理に関する研究

八代市居住支援協議会を設置し、考える場を設けることで、住宅・生活支援や社会的孤立の解消など包括的な支援ができるかもしれない。そのことにより、住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの実現が図られる。

八代市居住支援協議会設立準備会の設置

設立準備会メンバー(案)

- ① 建設部次長
- ② 健康福祉部次長
- ③ 社会福祉協議会事務局長
- ④ 熊本県宅建業協会八代水俣支部代表
- ⑤ 熊本県賃貸住宅経営者協会代表
- ⑥ 包括支援センター代表
- ⑦ 八代圏域障がい者基幹相談支援センター
- ⑧ 八代市民生委員児童委員

確認

設立準備会 協議項目(案)

- ① 設立の時期
- ② 事務局及び場所
- ③ 構成メンバーの選定(役割等)
- ④ 支援対象者の設定(具体的な定義)
- ⑤ 支援内容の検討(具体的な支援策)
- ⑥ 財源及び予算(必要な予算規模の試算)
- ⑦ 運営方法(会議頻度、意思決定プロセス等)
- ⑧ 普及啓発活動(情報発信手段の方法)

提案

差戻

作業部会メンバー(コアメンバー6人)

住宅課・生活援護課・宅建業協会八代水俣支部
社会福祉協議会・包括支援センター・八代圏域
障がい者基幹相談支援センター

最後に振り返ると

- ・居住支援のイメージが掴めず、支援チームの打合せや勉強会が重苦しい雰囲気の中スタート。
 - ・当初は、住宅支援と家賃補助制度の活用を目指し、組織づくりや仲間づくりを後回しに。
 - ・福祉との関係性が構築されていないまま、宅建協会との講演会を提案したところ、全力で反対。
 - ・課内で緊急ミーティング、「なぜ反対されたのか」を分析し「居住支援とは何か」を、課長含めて長時間にわたり意見交換。
 - ・その後の勉強会は盛会のうちに終了、初めは福祉部局より懐疑的な意見も見られたが、次第に前向きな意見に変化、3回目の勉強会以降、庁内で多くの期待の声が寄せられた。
 - ・障がい者自立支援協議会の場に居住支援に関する議題を提案。
 - ・業務の中で市営住宅での困りごとを気軽に、宅建・福祉関係者に相談できる関係が生まれた。
- 上田様、支援チームのご支援のおかげで、建設的な議論ができる環境を整えることができました。
- 今後、八代市のくらしに適した居住支援協議会の設立に向けて取り組んでまいります。