

【事例発表】

大牟田市居住支援協議会

NPO 法人大牟田ライフサポートセンター 事務局長 牧嶋 誠吾

居住支援 九州サミット in べっぴ

おおいたで学ぼう！
全国で直面している
「居住支援」の実態とその取組の最前線

大牟田市居住支援協議会

2024.10.31 (木)



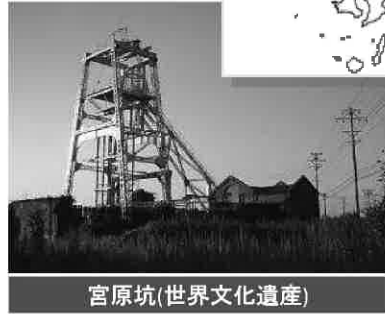
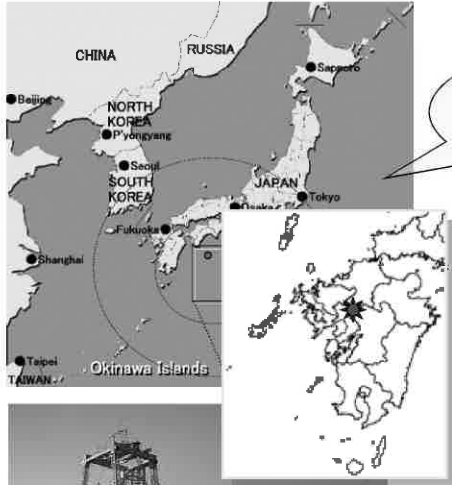
大牟田市公式キャラクター
「ジャー坊」

20年先に行く、日本の未来都市！大牟田

(人口減少と高齢化と空き家)

福岡県大牟田市の概況

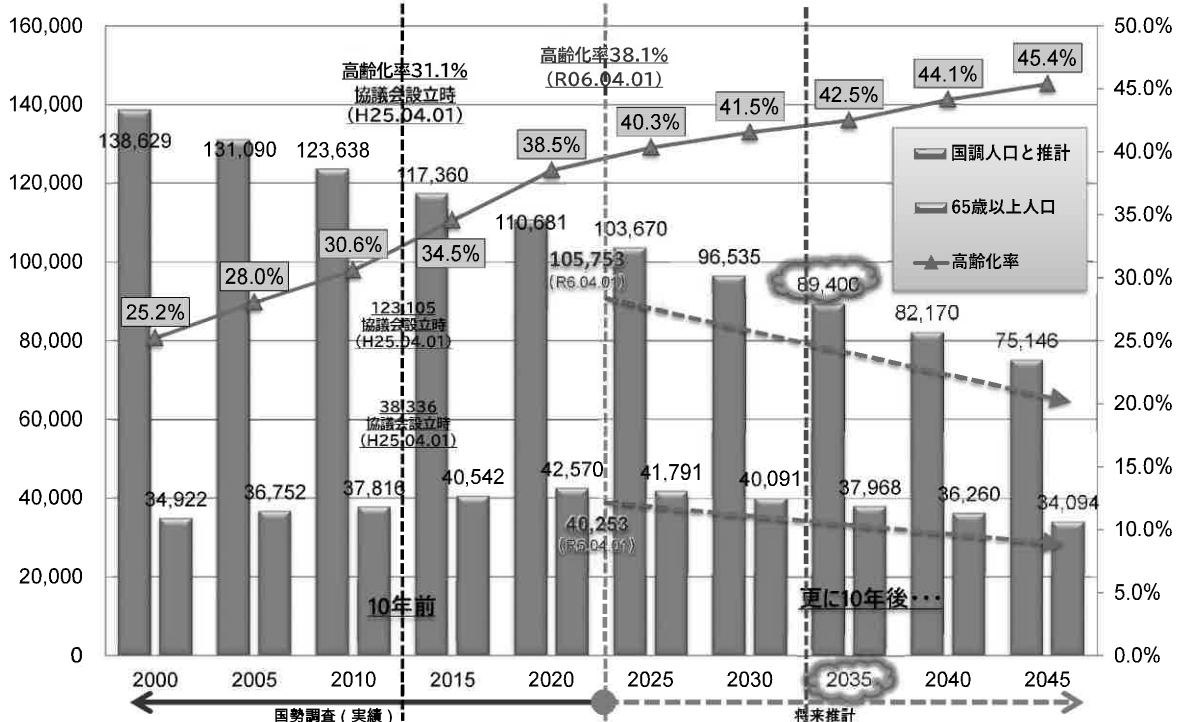
～やさしさとエネルギーあふれるまち・おおむた～



- 大牟田市の人口
約210,000人 ⇒ **105,753人**
(1960年) (2024年4月1日現在)
- 高齢者数 40,253人 (2024年4月1日現在)
高齢化率 **38.1%** (福岡県28.1%、全国29.3%)
後期高齢化率 **21.5%**
- 要介護認定者数 7,692人 (2023年10月1日現在)
認定率 **18.9%**
- 世帯数 55,254戸 (2024年4月1日現在)
高齢者のいる世帯 29,820戸(54.0%)
高齢者単身世帯数 15,294戸(27.7%)

大牟田市の全体人口と高齢者人口の変化（実績と推計）

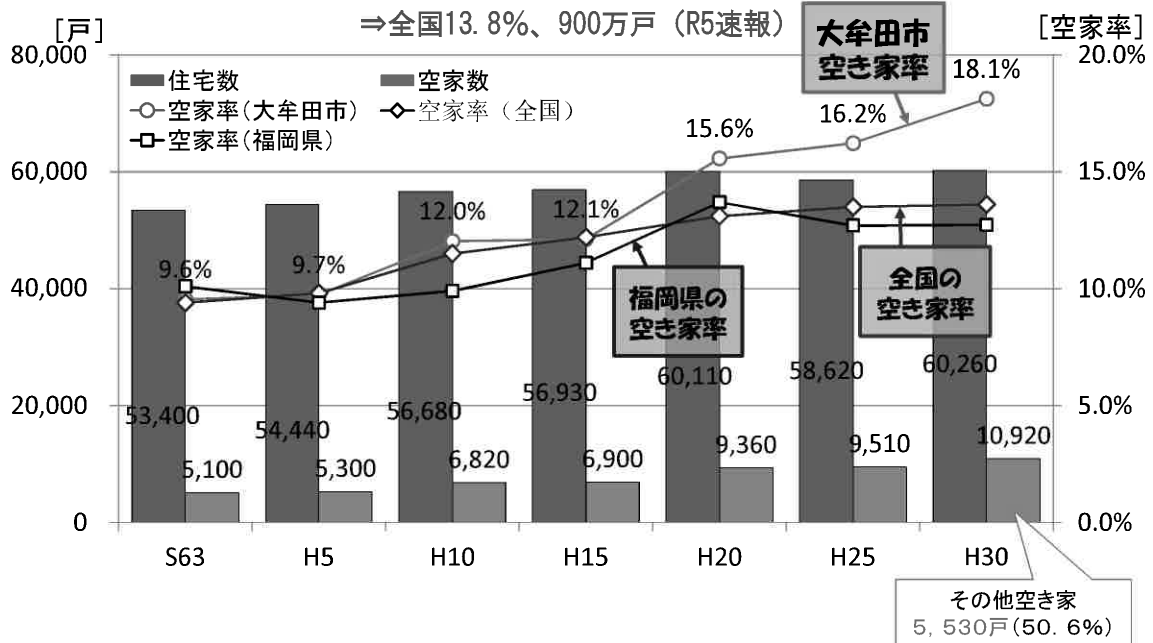
高齢者数は2020年をピークに減少に転じるものの、人口全体が減少していくため、「高齢化率」は高くなる。



※2025年以降の数値は、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30年の空き家数は10,920戸で空き家率は18.1%
 ※福岡県は12.7%(32万8千戸)、全国は13.6%(848万戸)。(住宅・土地統計調査による)

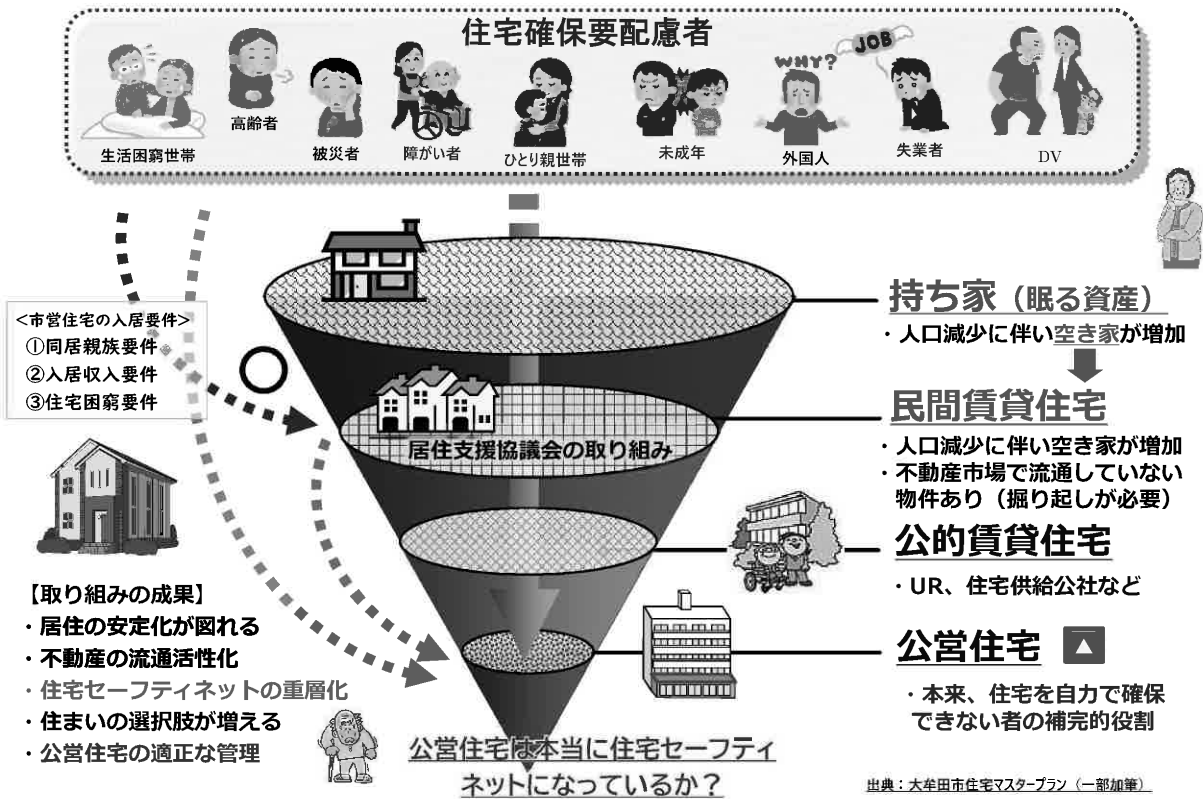


3

住宅セーフティネットとして公営住宅の現状

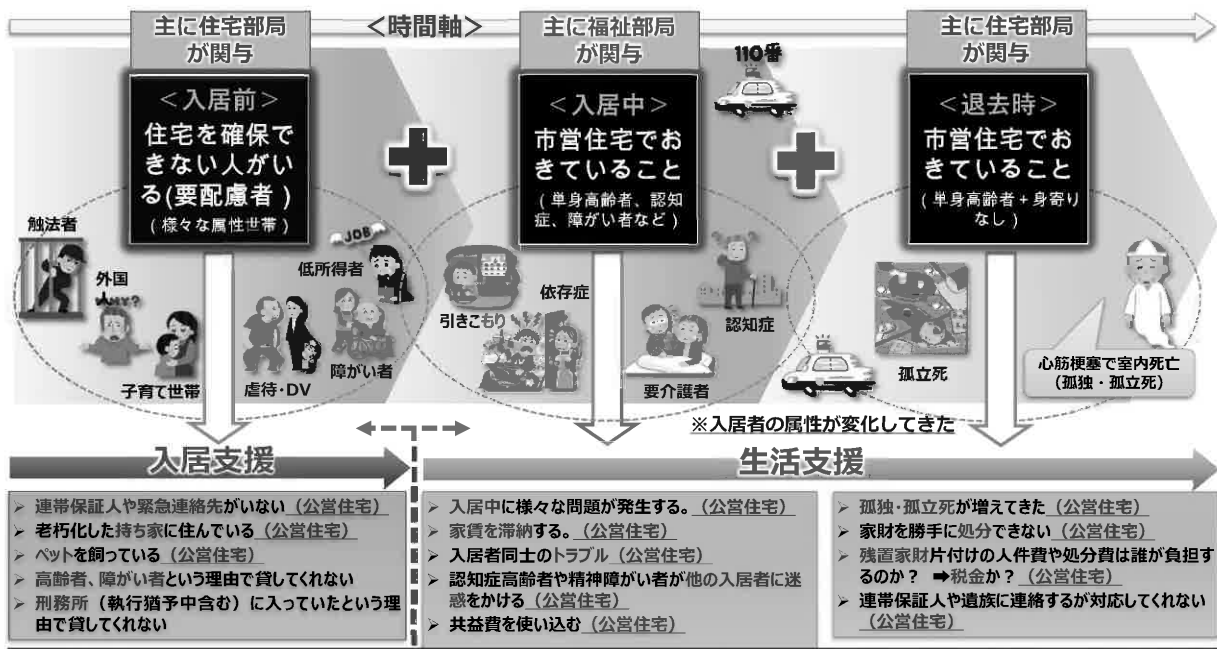
〈公営住宅〉も〈民間住宅〉も同じ課題で苦勞

住宅セーフティネットとしての公営住宅は本当に機能しているのか・・・？



時間軸でみる居住支援 (公営住宅も民間賃貸住宅も一緒！)

住宅確保要配慮者に対して入居支援 (住宅確保) と入居後の生活支援を一体的に提供すること



公営住宅は、入居要件を満たし、抽選で当選すると入居できる。でも入居後の管理する現場は大変・・・!

一方で、「抽選で漏れた人はどうしているの
だろう?」と、気にした人はいますか?

※入居者同士やクレームに対応しなければならない
※対人援助技術を持たない一般事務の職員が苦勞している

➡ 箱モノ管理の限界!

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)

協議会設立前の各部署の課題

福祉部局

- 地域包括支援センターの職員から、「被援護者が病院から退院を催促されており、退院後の住まいを確保したい!」と相談を受ける。
- 住宅のことや不動産のことを知らない……。ただ、今から探すには時間がない。連帯保証人もいない……。
- 結果、知人の不動産事業者さんにつなぎ、自社物件を紹介してもらった。

今後、単身高齢者の増加により、このような相談の増加が考えられた。



建築部局

- 老朽化した市営住宅が多い。半永久的に管理しなくてはいけない。改善工事の財源や交付金はいつまで続くか？
- 市営住宅では、入居者の孤独死や、片付けできない障がい者・認知症高齢者と入居者のトラブル等の福祉的課題もあった。
- 民間の空き家が増えており、近隣住民からの相談・苦情も増加傾向……。正確な空き家の実態（数値など）がわからない。

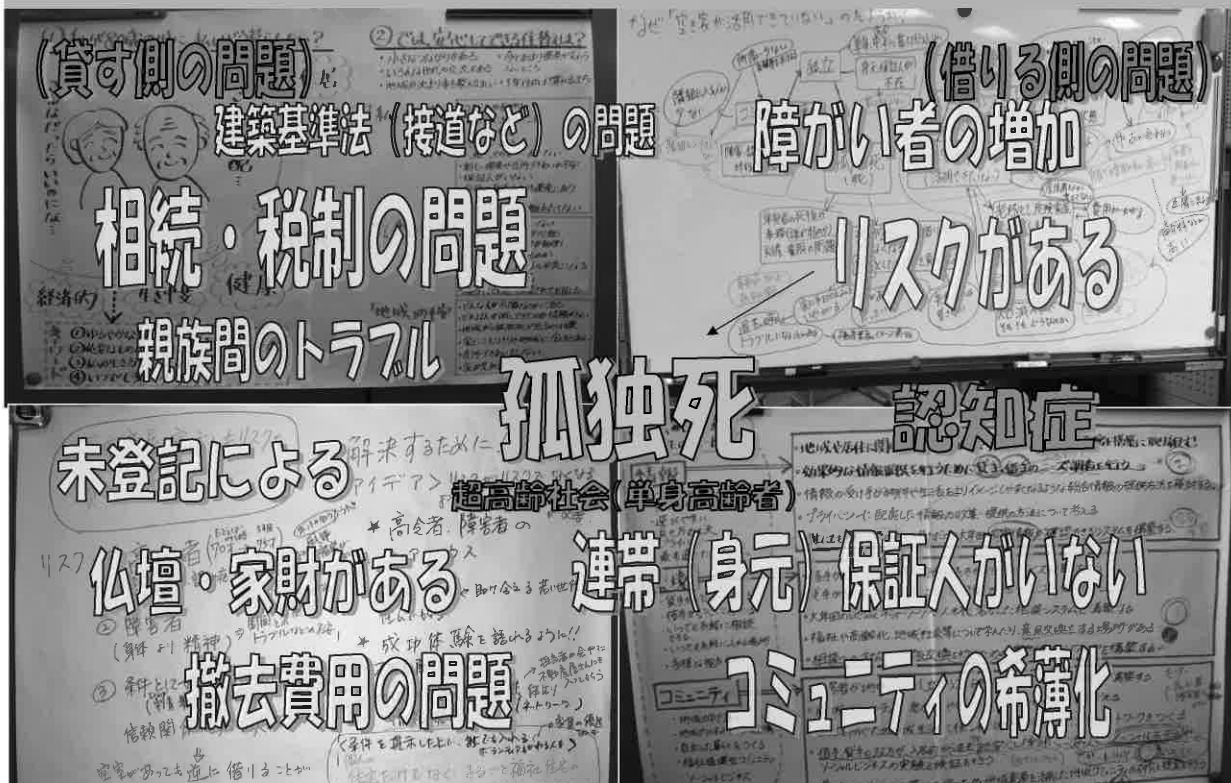


空き家の有効活用と見守り支援の仕組みについて研究・検討（ワークショップ）



住宅確保要配慮者等（高齢者、障害者ほか）が住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、地域に潜在する空き家を改修・活用できる仕組みづくりの検討に加え、既存の地域ネットワークや各種の在宅サービス（地域密着型サービス）等と連携した見守り支援の仕組みについて研究し、モデル事業の実施に向けて検討してきました。

空き家になった背景と問題点



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

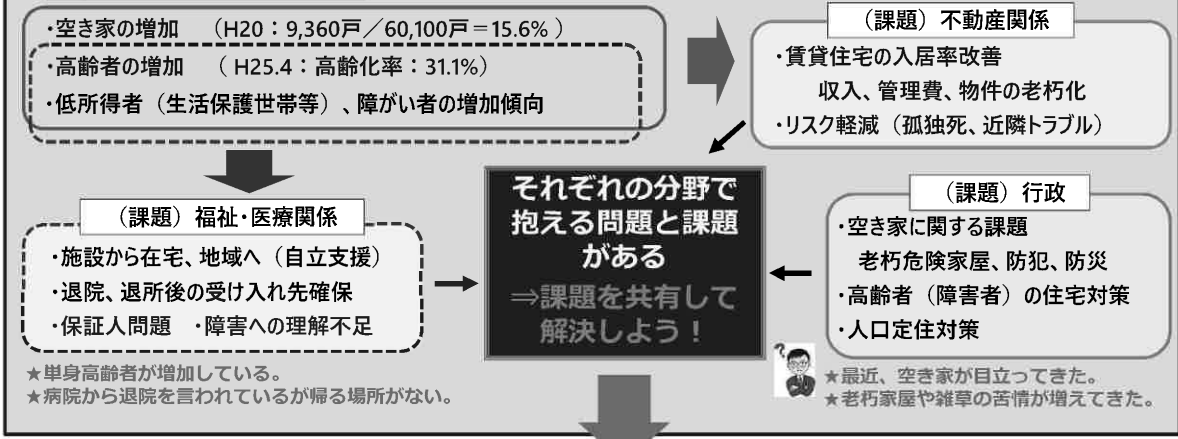
参加者：不動産関係者、医療・介護関係者、地域包括支援センター、障害者相談支援事業所、行政 8

それぞれの分野で抱える住まいの問題点や課題⇒「見える化」して共有する！

【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。一方で、**高齢者、障がい者、低所得者、母子世帯、生活保護世帯などが増加しているが、生活の基盤となる住宅を円滑に確保でき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。**

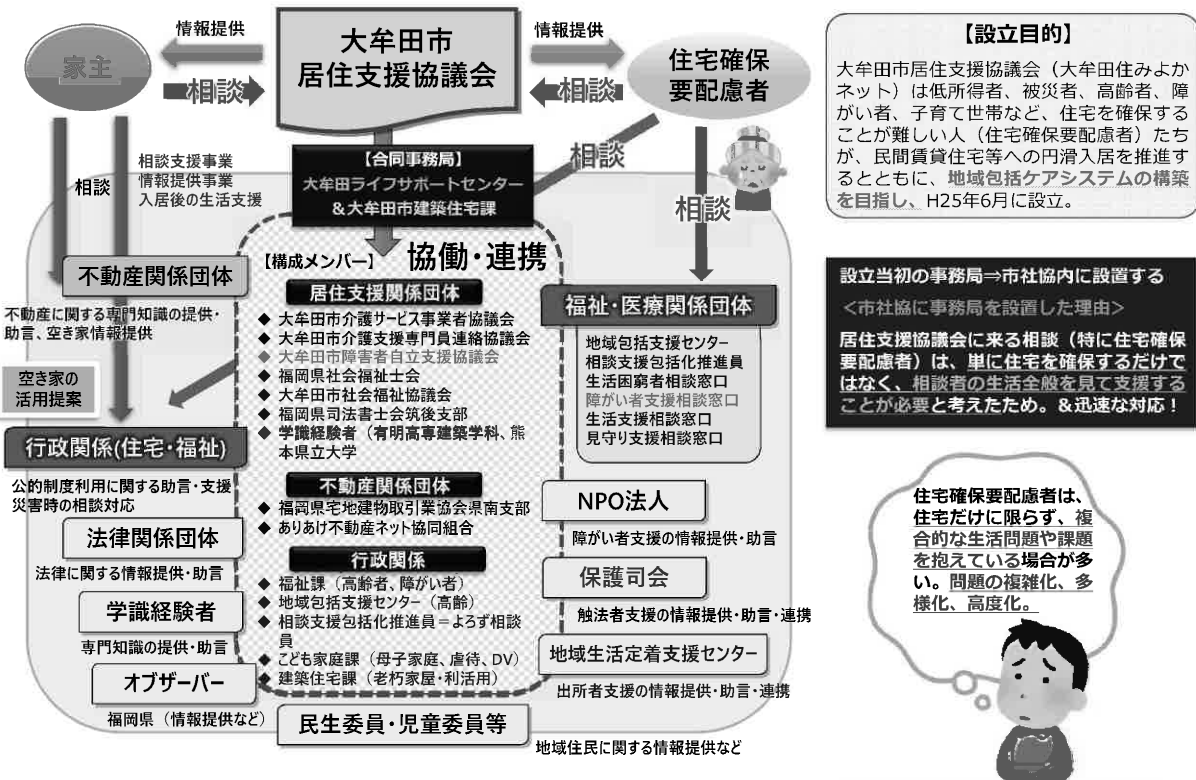
【大牟田市の現状（当時）】






【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 H25年6月設立**

（課題解決のために）⇒ 大牟田市居住支援協議会の実施体制



大牟田市居住支援協議会の取組み

【入居相談】	【建物相談】	【周知・啓発】
<p>住宅確保要配慮者からの入居相談</p> <ul style="list-style-type: none"> ●協議会で運営する住情報システム「住みよかネット」 ●公的賃貸住宅(市または県営住宅) ●民間賃貸住宅(不動産業者と連携) ●相談内容によっては、「シェルター」などの一時避難施設 	<p>空き家所有者からの建物相談</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建築士等による対応 ●建物の実態調査(行政と共に) ●「住みよかネット」への登録促進 ●上記以外の活用促進(不動産業者等紹介) ●解体促進 	<p>協議会事業の周知・啓発等</p> <ul style="list-style-type: none"> ●セミナー開催 ●空き家所有者向け無料相談会 ●空き家所有者への意向確認等
		
<p>マッチング</p> <p>空き家物件の掘り起し・「住みよかネット」登録へ</p>		

11

居住支援協議会における相談・契約等の推移

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
入居相談	0	0	43	59	58	68	48	65	116	85	136
建物相談	0	0	23	29	26	24	13	10	83	76	110
マッチング	0	3	7	9	8	4	2	4	24	15	7
成約件数	0	1	4	5	4	2	1	2	10	5	4

令和5年度における各種相談件数の内訳

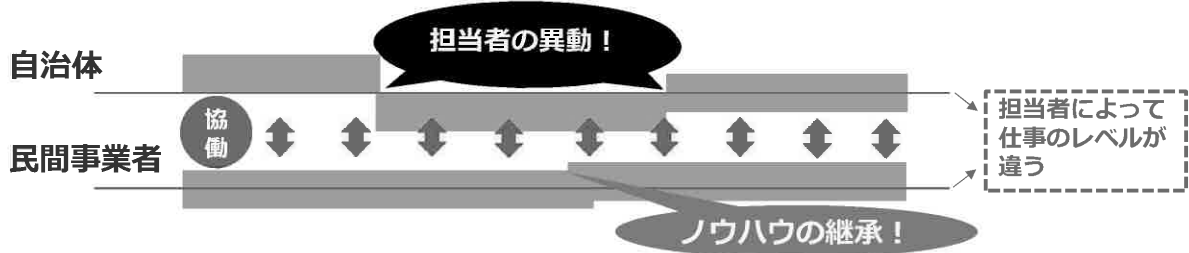
<入居支援の実績>

- 相談件数→450件
(入居相談136件、建物相談110件、入居中対応204件)
- マッチング件数→7件
(低所得者世帯3件、高齢者世帯1件、DV世帯2件、子育て世帯1件)
- 新規契約件数→4件
(低所得者世帯1件、高齢者世帯1件、DV世帯1件、子育て世帯1件)

(令和6年大牟田市居住支援協議会総会資料より)

12

行政と民間事業者との共同事務局としての効果等



大牟田ライフサポートセンター

- 行政と取組むことで、利用者や相談者等からの信頼が上がる。
- 構成団体の横のつながりができることで、それぞれの得意分野をさらに生かすことができる。
- 情報が入りやすい。

大牟田市 (建築住宅課)

- 行政で対応し辛い相談にも、民間事業者の立場で回答。
- 政策（仕組み）をつくる。
- 業務負担（物理的・精神的）軽減、業務効率化。

パートナーシップ

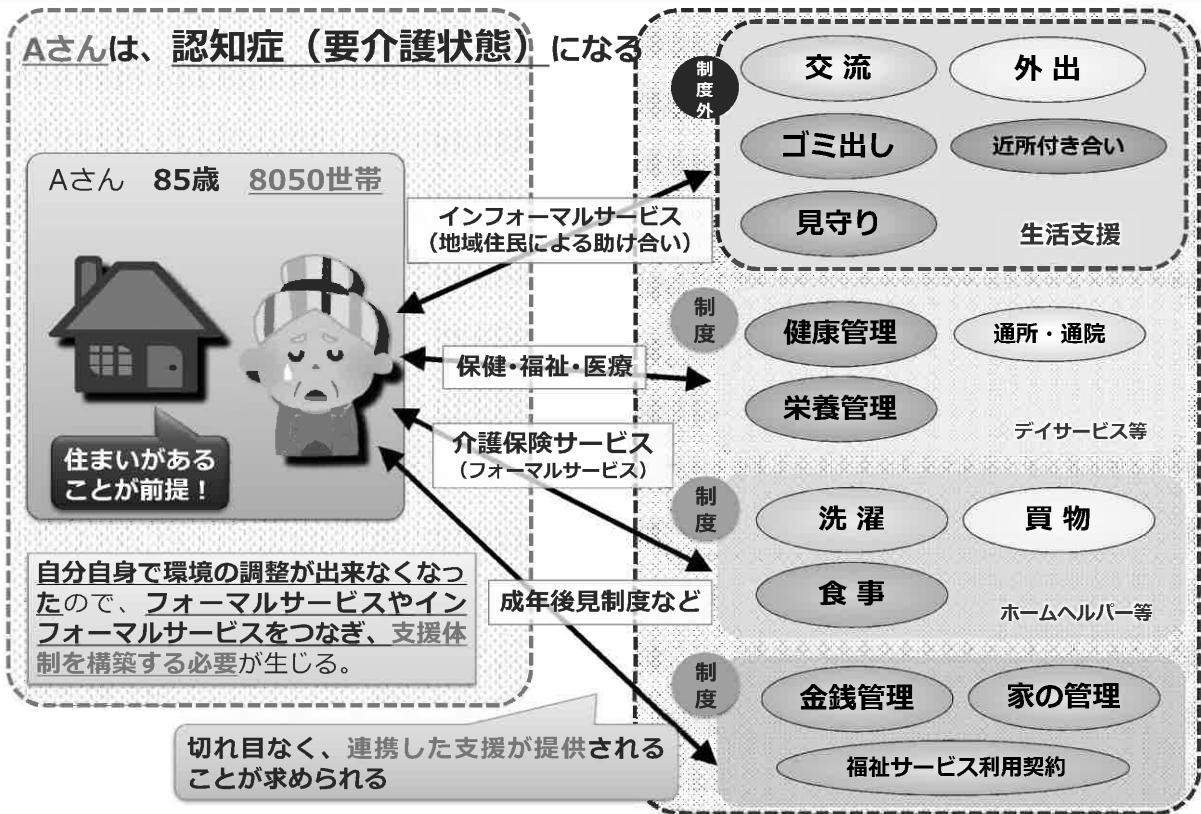
居住支援と空き家対策を重複した「住宅施策」の支援

お互いが立場を尊重して、前に出過ぎず、後ろに下がり過ぎず……。 (が、大事な気がする今日この頃)

住民の暮らしは、複雑化・多様化・高度化している

＜縦割りの行政の限界 → 「協働」により「すき間」をうめる＞

高齢者の住まいに隠れている問題



14

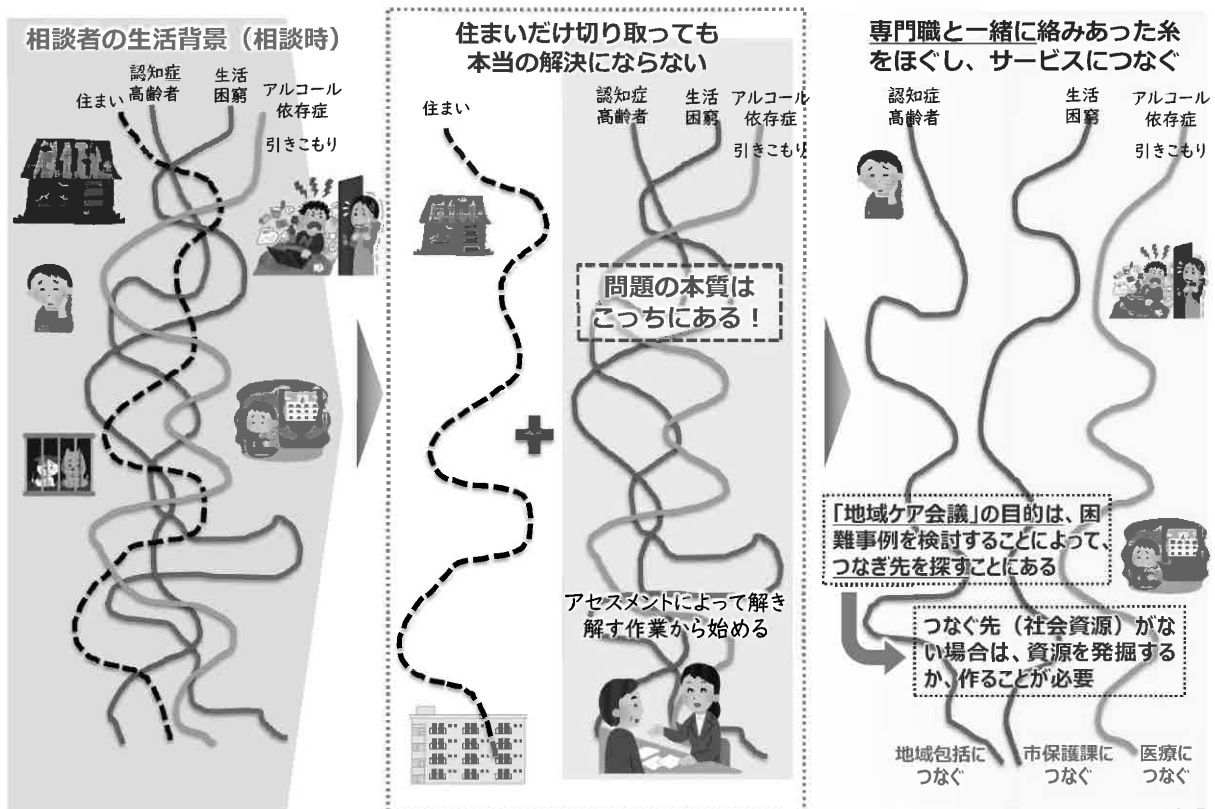
課題の複合化により、それぞれの専門職が取り扱う領域外の相談がある



専門外の相談対応はどうしていますか？⇒つなぎ（相談）先はありますか？

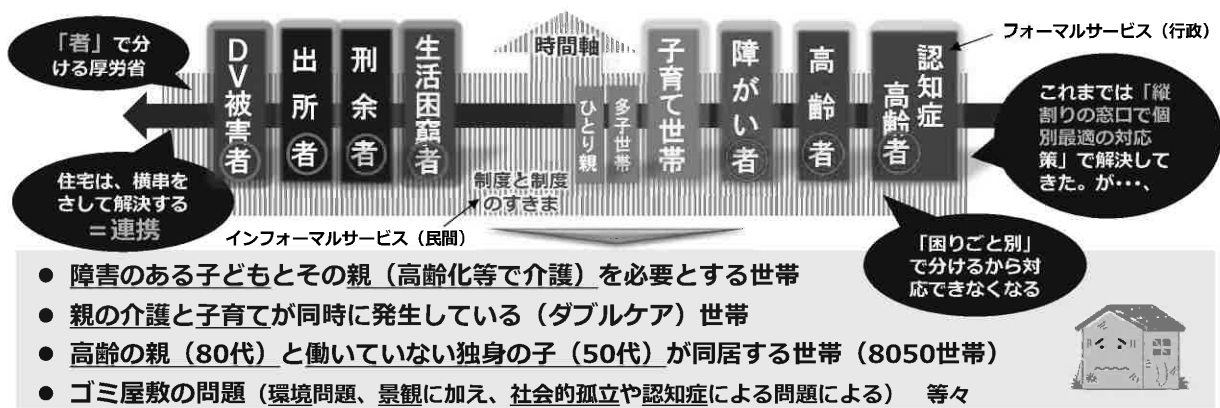
15

住まいの確保支援時のアセスメント（絡まった糸をほぐすことから始まる）



16

＊ ＊ 様々な相談窓口（福祉部局）で起こっていること ＊ ＊



問題が複雑化・多様化・高度化している

- ① 住宅確保要配慮者は、住宅だけに限らず、複合的な生活問題や課題を抱えている場合が多い。
- ② 相談内容には、複数の制度に関わる問題や制度の狭間にある問題などがあり、これまでの縦割りの窓口だけでは対処（解決）できない問題がある。

にもかかわらず、役所の中では、「居住支援はうちの所管ではない！」「これ以上仕事を増やしてくれるな！」という自己防衛が働いている自治体もある…。（これが現実）⇒どこを向いて仕事しているのか？



連携とは、時間と空間を共有し、お互いを知ることから始まる

地方整備局・厚生局、都道府県と連携した居住支援の推進

居住支援のニーズは埋もれているはず・・・！



なぜ、居住支援に取り組む必要があるのか？居住支援は必要か・・・？

<社会的な背景から>

➤生活や住宅確保に困っている市民が目の前にいたから。

自分事として考える。

(バリアフリーの取り組みや地域包括支援センター在职時の相談、市営住宅入居者の暮らしを間近で見えてきたから)

➤空き家が増え、空き家の存在が「個人」の問題から「地域」の問題となったから。

➤相談内容が多様化、複雑化、高度化しており、単一部局で解決できなくなってきたから。

(一人の相談者の相談内容が、平均4～5つある⇒部局をまたがる)

➤このような相談を解決していくには、庁内の部課が持っている行政サービス（フォーマルサービス）だけでは限界があったから。

➤民間が持っているサービスを上手に取り入れ、「協働」する必要がある。

➤このことは、地域包括ケアシステムという施策と一致している。

➤地域包括ケアシステムを構築するためには、全庁的・横断的な取り組みが必要だった。

<行政運営の視点から>

・わがマチ（自治体）の器にふさわしくない大量の市営住宅を減らしたかったから。

・公営住宅担当職員の仕事を楽にするため。（相談先があると一人で悩まなくて済む ⇒メンタル防止）

・生活困窮者や公営住宅管理の問題（家賃滞納やクレームなど）は、目先の出来事や問題だけでなく、入居者の生活背景を知ることによって解決できることがあったから。

・高齢福祉部局（地域包括支援センターなど）の職員が困っていたから。

・「地域包括ケアシステムの構築」と計画には書いてあるが、暮らしの基盤である「住まい」のことを誰も考えようとしなかったから。

・予防施策の取り組みにより、財政負担を軽減するため。（介護保険財政はますます膨らんでくる）

19

キーワード

居住支援に取り組むために必要な支援する側の要素

「協働」の本質を知る。→同じ目線による「パートナーシップ」が基本スタンス

お互いのことを知る（知ろうとする）努力が必要。→それぞれが担っている業務内容や忙しさを知る。

- ☆ 相手の価値にチャンネルをあわせること
- ☆ 仲間をつくる⇒様々な関係機関と知り合い（=連携がとれている）になる

共有 → **共感** → **信頼**

まずは情報連携！そして行動連携へ

20

この漢字を何と読みますか？



くらし
福祉

福祉≠制度（行政の制度サービス） → 福祉＝暮らしを支えること

21



ご清聴、ありがとうございました。



それなら、
おおむた

大牟田市公式キャラクター
「シャール坊」