

# 相談支援包括化推進会議 (2)住まい部会

～一人ひとりの「住まい」の安心を支援～

# 1. 住まいをめぐる現状と課題

平成29年度の関係機関ヒアリング調査結果及び住まい部会から

## 公営住宅

- ・施設の老朽化への長寿命化等対策が必要。
- ・住居確保が困難な生活困窮者や虐待被害者等に対する公的支援が必要。
- ・エレベーターが無い町営住宅では高齢者や障害者等の移動が困難。
- ・死亡や退院・退所への対応が困難な身寄りのない入居者、特に高齢単身者の増加。
- ・家賃・共益費の長期滞納者の存在。
- ・保証人の確保が困難な人の増加。
- ・町営住宅に被災者、犯罪被害者等以外の優先入居特例がない。

## 民間住宅

- ・高額な家賃や老朽化で空き室増。
- ・家主の事情(帰省時のみ利用, 相続手続未了, 仏壇等の家財道具残)による放置・未活用住宅増加。
- ・住宅ストック情報の不足や町各課への分散で要支援者やI・Uターン者への提供困難。空き家・室情報の一元化と共有が必要。
- ・Uターン希望者も以前住んでいた家は住める状態に無い。
- ・調査しても空き家の住居としての利用可能性のレベル分けはされていない。
- ・改修困難な住宅も多い。
- ・廃屋等による災害・犯罪の危険。

## 店舗その他施設

- ・廃業等による空き店舗の増加。
- ・老朽化した空き店舗, 遊休施設が景観にも影響。
- ・空き店舗, 遊休施設の情報が不足又は一元化されていない。
- ・賃料が高額で借り手がいない。
- ・創業希望者への情報提供, マッチング等の支援が必要。
- ・有効活用計画が必要。
- ・災害・犯罪の危険。
- ・不動産会社を介さない賃貸借で, 空き店舗の把握が困難。
- ・島外在住者が所有する市街地の広い土地に建つ空き店舗の解消が困難。
- ・家屋や店舗が取り壊されて駐車場が増えている。
- ・町民アンケートではスーパー等の大型店舗を求める声が多く, 実現可能性とのギャップがある。

## 公営・民間共通

- ・在宅可能な住宅を確保できず施設入所を継続する高齢者や精神疾患者等のためには, バリアフリーや見守り支援等がある住宅確保が必要。
- ・生活困窮者や一般的に経済力が不足する若者向けの低額家賃住宅が不足。
- ・要配慮者に一時的に提供可能な住宅ストックが必要。

課題が多分野にわたることから関係機関の連携が必要



地域づくりとして「住まい」に関する総合的な取組

## 2. 2017年度の主な取組

### (1) 推進体制の整備

- ・「住まい部会」の設置・開催(第1回 H29.11.27,第2回 H30.2.23)  
「相談支援包括化推進会議」の下に, 住まいのことについて地域の多分野・多機関・団体等が具体の取組を検討・展開部会を設置。

### (2) 地域課題の把握

- ・ 各種機関・団体, 町各課等を対象に地域課題に関するヒアリング調査を実施  
※ 町商工会が空き店舗調査を実施。

### (3) 人材育成・意識啓発

- ・ 空き家・空き店舗の活用等によるまちのリノベーションをテーマにした「まちづくりセミナー」の開催(2/22)。



## 3. 2018年度の主な取組

### (1) 推進体制の整備

- ・ 住まい部会(11/29)(第3回)の開催  
県居住支援協議会委員・事務局(県住宅政策室)からの関係情報の提供等
- ・ 県居住支援協議会に参加。市町村や関係機関・団体の取組について情報収集し、本町の取組を報告。

### (2) 住宅確保要配慮者の居住支援

- ・ 町移住体験住宅の要綱の改正により、入居資格を拡大し、生活困窮者等の入居を可能にした。
- ・ 関係機関が連携した要配慮者への支援。
- ・ 町営住宅制度の見直し検討。

### (3) 空き家対策

#### ア 空き家の利活用促進

町の地域提案型事業に、**集落が空き家を民泊施設や定住住宅を改修する場合の補助メニューを追加。**

#### イ 空きキャパシティ調査の実施(7,12,2月)

町、瀬戸内事務所、福山市立大学が協働で、町内の空き家、空き店舗及び未利用施設の実態調査を実施。

#### ※瀬戸内町と福山市立大学の地域振興に係る覚書締結(12/7)

大学が町と連携協力して行う空きキャパシティ調査等の学外活動によって得られた成果を、町の地域振興に活かす。

※大学は県の旧職員寮の古仁屋高校学生寮への改修事業にも協力。

※消防組合が空き家調査を実施。

# 4. 住宅確保要配慮者への支援

## ①瀬戸内町の取組

- 【現状】住居に困難を抱える生活困窮者や虐待被害者に対して、即座に対応できるセーフティネット住宅がない。
- 【課題】生活困窮者や虐待被害者に対応するため、連絡体制及び対応（役割分担）の整備が急務
- 【方策】町にある空き家等に移住体験住宅として運用し、移住希望者や生活困窮者等への住宅を確保する。  
地域共生社会実現のため、生活基盤の整備と安全の確保を支援するため、関係機関が連携を強化する。
- （関連）瀬戸内町配偶者からの暴力の防止及び被害者支援計画、瀬戸内町移住体験住宅の設置及び管理に関する要綱

### H30年度における取組～瀬戸内町移住体験住宅の設置及び管理に関する要綱の一部改正～

移住希望者だけでなく、その他の使用目的者への対応を追加した。  
(その他の使用目的例：生活弱者における保護施設的作用)

	現行		改正
定義 (第2条)	移住希望者	⇒	移住希望者等 ※その他の使用目的者も含める
資格 (第5条)	移住希望者のみ	⇒	「町長が使用を認める者」の追加 ※その他の使用目的者も対象とする
使用料の減免 (第9条)	(記載なし)	⇒	使用料の減免 ※使用料の徴収より保護を優先する

移住体験住宅  
のメリット

数日または1ヶ月単位で貸し出すため、移住希望者等の利用ニーズに即した柔軟な対応が可能

### 今後の展開

- ・移住体験住宅の更なる整備促進
- ・生活困窮者や虐待被害者対応の連絡体制強化

## 4. 住宅確保要配慮者への支援 ② 関係機関が連携した支援事例

**台風24号** 全壊2棟 半壊17棟 一部損壊289棟

- 転居先がなく、住居確保が困難な6世帯に、町営住宅・教員住宅を優先斡旋  
※連携した機関 ⇒ 瀬戸内町役場(総務課、保健福祉課、建設課、教委総務課、企画課)  
県瀬戸内事務所、町社会福祉協議会

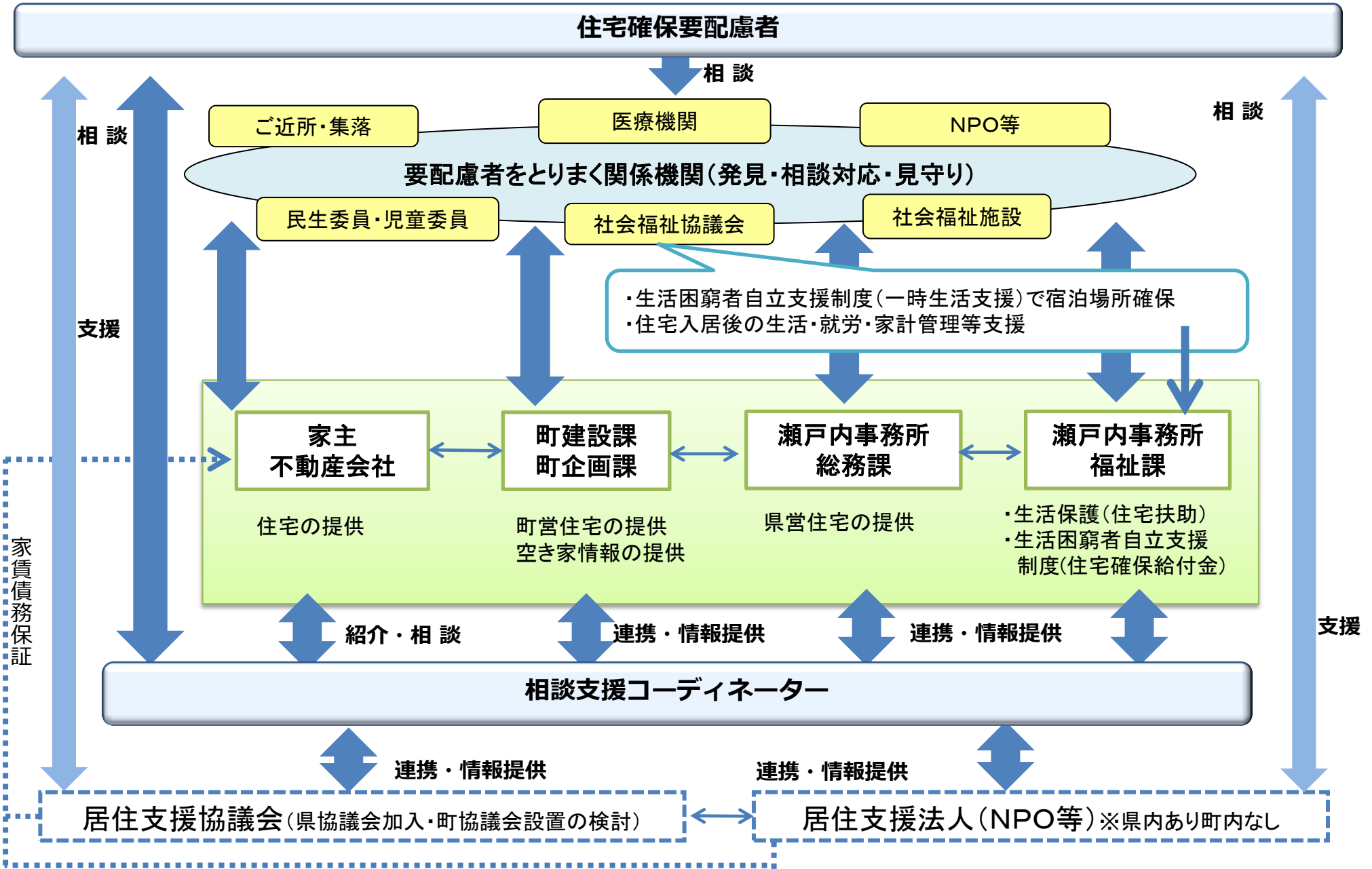
**DV相談** 2件

- 避難先となるセーフティネット住宅の確保  
町の所有する施設の設置要綱を改定し、シェルター利用可能とした。  
※連携した機関 ⇒ 瀬戸内町役場(保健福祉課、建設課、教委総務課、企画課)

**住宅確保要配慮者への支援** 県営住宅

- 兄死亡により病気治療中の同居人の弟が継承申請するが、身寄りがなく連帯保証人が選出できない・・・  
県の連帯保証人の要件にある「協議要」案件として対応  
※連携した機関 ⇒ 県瀬戸内事務所(総務課・福祉課)、同居人受診医療機関、県住宅政策室
- 家賃滞納者が抱える家族問題への対応・・・母子世帯で成人の息子がひきこもり  
息子は父親宅に転居し、父の支援を受けながら就業中。母親には低所得世帯の家賃減免制度を3ヶ月適用し、以後は滞納解消 ※連携した機関 ⇒ 県瀬戸内事務所(総務課)、瀬戸内町役場(相談支援包括化推進員)、就労支援事業所、民生委員
- 家賃滞納者が抱える家族問題への対応・・・両親と子の世帯で成人の息子がひきこもり  
支援に対して同居家族の抵抗等があり、現在見守り中。 ※連携した機関 ⇒ 県瀬戸内事務所(総務課)、瀬戸内町役場(相談支援包括化推進員)、区長、就労支援事業所、民生委員

# 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援イメージ図





# 5. 空き屋等対策 ①瀬戸内町の取組

## 空き家対策について

- 【現状】 空き家（危険家屋含む）が10年で倍になる。
- 【課題】 倒壊等の事故，犯罪及び火災，景観等への対応  
所有者の事情による住居の放置，維持管理の対応
- 【方策】 空き家（危険家屋含む）の把握及び事態調査を行う。  
所有者へ適正な管理を講じることを勧告する。
- （関連） 瀬戸内町老朽危険空き屋等の適正管理に関する条例

## 定住促進対策について

- 【現状】 移住希望者等へ提供できる住居・職場が少ない。
- 【課題】 移住希望者の生活基盤構築，集落とのマッチング
- 【方策】 移住希望者においては，集落の住民と永く良好な関係が築けるよう，まずは集落に馴染めるかどうかを移住体験住宅等をとおして，体験することを勧める。
- （関連） 瀬戸内町地域活性化定住促進条例

## H30年度における新たな取組～瀬戸内町地域提案型事業の拡充～

### 空き家の利活用を促進する

予算 枠：2,600千円  
交付上限：1団体1,300千円  
補助率：8/10以内  
事業名称：地域提案型  
（空き家利活用事業）

内 容：  
集落内にある空き家を改修し、  
移住希望者に移住体験住宅や民泊施設を提供することにより、  
定住促進と集落の活性化を図る仕組みを作る。



空き家利活用  
のメリット

- ・増加している空き家に対し、行政だけでなく、集落等も対策を講じることで、空き家対策の展開が加速する。
- ・移住希望者においては集落に馴染めるか体験することができ、かつ、集落としても移住希望者との良好な関係構築に繋がる。
- ・集落の人口減少により、地域行事の維持や学校存続が困難になっている中、空き家を貸し出すことで集落の収益、人口増に繋がる。

## 今後の展開

- ・官民連携による空き家対策推進体制を構築する。
- ・空き家対策から移住希望者対応まで、総合的な定住促進対策を講じる。



# 5.空き家等対策 ②空きキャパシティ調査

## 瀬戸内町空きキャパシティ調査

### (1)実施目的

住宅確保要配慮者の居住支援や定住促進など“我が事・丸ごと”の地域づくりの推進に、建築ストックの活用を図るため、その状況を把握する。

### (2)調査企画

広島県福山市立大学都市経営学部 根本修平講師

### (3)実施時期

- ・第1回 2018年7月 古仁屋市街地, 加計呂麻島
- ・第2回 2018年10月 東方, 西方, 請島, 与路島
- ・第3回 2019年2月 古仁屋市街地, 加計呂麻島(補足調査)

### (4)調査対象

空き家、空き店舗、空き施設

### (5)調査実施者

福山市立大学, 瀬戸内町, 県瀬戸内事務所が協働実施

※区長, 地域おこし協力隊等にも協力依頼

### (6)調査結果

- ・相談支援部会・住まい部会で中間報告
- ・相談支援包括化推進会議(2/22)で結果報告



## 瀬戸内町と福山市立大学の 地域振興にかかる覚書締結

「チームせとうち“我が事・丸ごと”支え愛事業」の一環として、瀬戸内町と福山市立大学が地域振興に係る覚書を締結(平成30年12月7日)

これまで大学が協力・参加して実施してきた町内の空き家等の調査や阿木名集落を中心とした地域づくり事業等は、この覚書に基づき引き続き連携・協力の下、実施される。



左から、鎌田町長, 福山市立大学の学生, 根本講師

## 5.空き家等対策 ②-1 空きキャパシティ調査結果概要（暫定）

地域	調査対象数	非住家	非住家の内訳（状況別）					※新たに活用開始 活用中	活用の内容			解体撤去 されたもの	調査不能 ・不明
			① 直ちに 利活用 可能	② 庭の 改善	③ 建物 改修	④ 利活用 困難	⑤ 早急 対応		住家	一時住家	転用		
西方地区	98	62	13	13	26	8	2	30	4	24	2	0	6
東方地区	218	194	82	53	41	12	6	19	12	5	2	3	2
加計呂麻島	195	161	55	39	46	11	10	30	21	6	3	1	3
請島・与路島	83	51	11	21	10	8	1	29	5	24	0	0	3
合計	594	468	161	126	123	39	19	108	42	59	7	4	14

※暫定数値。2019年2月実施の補足調査結果をふまえ確定予定。

### 【調査対象数】

消防組合が2018年度に実施した空き家や危険家屋の調査で空き家（非住家）と整理した物件。

※新たに非住家となったもの：38件

※非住家から活用されるようになったもの：108件

### 【非住家の内訳】

- ① 直ちに利活用できると思われる事例
- ② 庭の改善で利活用できると思われる事例
- ③ 建物の修理で利活用できると思われる事例
- ④ 利活用は困難と思われる事例
- ⑤ 除却等の早急な対応が必要と思われる事例

# 5. 空き家等対策 ②-2 空きキャパシティ調査から見えてくる傾向

## 現状等

- ①空き家数は多く、増加傾向にある。
- ②空き家の状況が継続し老朽化が進行している。
- ③すぐに住める空き家が少なく、改修が必要。
- ④空き家の多くは管理を集落や親戚、知人等が行っていて、荒廃が防止されている。
- ⑤所有者は、普段は住んでいなくても、お盆や正月、墓参りなどで帰省する時に利用している。
- ⑥空き家対策を独自で行っている集落がある。
  - ・ 空き家の所有者や相続人との連絡調整
  - ・ 移住希望者の問い合わせや内覧依頼への対応
  - ・ 島外在住等の所有者に代わって空き家の管理
- ⑦廃屋は除却して農地等に活用したいと考えている集落もある。

## 課題等

- ①改修や除却の経費の負担が、賃貸や除却が進まない理由のひとつとなっている。
- ②景観の悪化、防犯・防災上の危険
- ③管理者の確保が困難になったり、所有者の管理意識が変化すれば、荒廃が進行する。
- ③所有者は、帰省時の利用やUターンの可能性を考えると、処分や賃貸に踏み出しにくい。
- ④不動産会社が管理する空き家は、集落で立ち入り手入れができず、荒廃が進む。
- ⑤移住希望者の住宅が確保できず、移住が進まない。
- ⑥廃屋が地域づくりを阻害している集落もある。

### 課題の抽出

定期的な現状把握

利活用と管理のシステムづくり

集落や行政の情報一元化

改修・除却費用の負担軽減

空き家対策の整備

出身者の帰省時の宿泊場所確保

安心・安全な住環境の整備

集落の運営・インフラの再構築

住宅確保要配慮者の支援

定住促進

## 5.空き家等対策 ③各機関の調査

### 大島地区消防組合瀬戸内分署

#### (1)2018年空き屋調査結果

2016年調査に比べ空き家は54件の増加。

※対2016年調査107%

※空きキャパシティ調査の基礎資料として活用。

#### (2)今後の課題

- ・ 倒壊する廃屋の対策。
- ・ 非住家の管理状況の把握(管理は所有者自身又は依頼された区長や親族等かなど)。
- ・ 所有者不明の家屋の所有者確認。
- ・ 今後実施する関係機関の空き家調査の様式と統一。

### 瀬戸内町商工会

#### (1)2018年空き店舗調査結果

- ・ 古仁屋市街地での空き店舗数37か所。
- ・ うち倒壊の恐れがある店舗7か所。

#### (2)課題

- ・ 老朽化した店舗が多い。・多額の改装費が必要。
- ・ 連なる空き店舗が街の景観が損ねている。
- ・ 土地所有者が不明。・家賃が高い。

#### (3)対策案

- ・ 店舗改装に対する補助金の創設。
- ・ 町と商工会が連携し、開業希望者へ空き店舗情報を提供できる体制を構築。

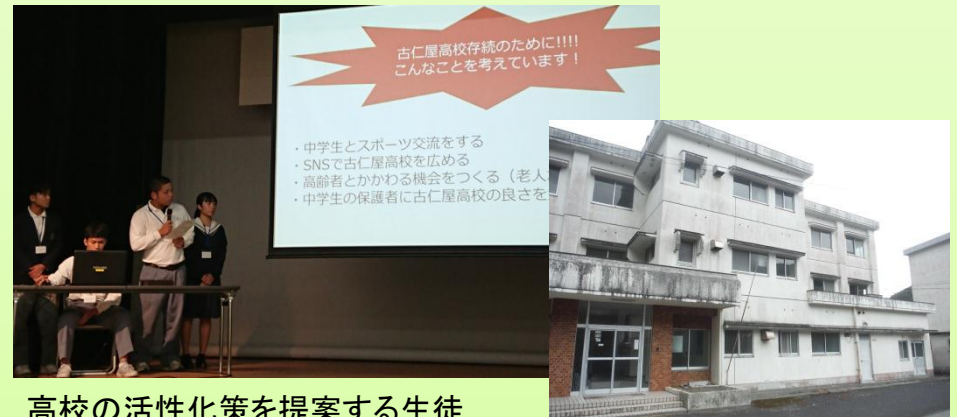
### 「空きキャパシティの利活用」 県未利用施設を古仁屋高校寮へリノベーション

#### 古仁屋高等学校地域みらい NewDayプロジェクト

生徒数減少している古仁屋高校が全国から学生を募集するため、学生寮の整備を計画。利用されていない県職員寮の無償貸与を受け、リノベーションに着手。

#### 福山市立大学と協働でデザイン

- ・ 町と地域振興に関する覚書を締結した福山市立大学の根本研究室がコンセプト・プランを策定。
- ・ 個室のほか、地域住民や生徒同士が交流できる共有スペース、保護者が泊まれるゲストルーム、wi-fi等を整備予定。



高校の活性化策を提案する生徒

改修予定の寮

# 6.住宅供給に関する課題と対応

## 現 状

◆公営住宅に必ずしも要支援者が入居していない。 ◆住宅の需給のミスマッチ

住宅政策は、住宅の新規供給を支援する「量」の確保から

- ①居住環境の維持向上と
- ②既存の住宅の有効活用を中心とした「質」向上へと転換

「住宅確保要配慮者」が  
(住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者, 高齢者, 障害者等)  
安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現

## 課 題

①公営住宅入居者等に対する的確な対応

・保証人を確保できず入居出来ない例が発生  
・家賃滞納者に対する滞納理由の把握や福祉部局との連携した対応が不十分で、滞納者への迅速な支援が必要な例あり。

②住宅確保要配慮者への支援

・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため関係機関の情報共有や連携が不十分

③民間賃貸住宅の活用等

・住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅のニーズ把握・活用が不十分。

## 対 応

・法人保証等の検討  
・滞納者の状況の適時・的確な把握, 住宅部局と福祉部局との連携

・居住支援のためのニーズの共有化  
・町居住支援協議会設置の検討等

・県・町による住宅確保要配慮者のニーズの的確な把握  
・それを踏まえた民間賃貸住宅の活用策の検討



# 7. 「住まい部会」の取組の方向性

## 主な関係機関

瀬戸内町保健福祉課  
町民生活課  
瀬戸内事務所福祉課  
瀬戸内町社協  
医療・保健・福祉施設

瀬戸内町企画課  
地域おこし協力隊  
自治会、NPO

瀬戸内町商工観光課  
瀬戸内町商工会  
商工観光団体

瀬戸内町総務課  
消防組合

瀬戸内町建設課  
瀬戸内事務所総務課  
瀬戸内町教育委員会

不動産事業所

## 課題

施設(空き家・空き店舗等を含む。)ストック情報の集約

住宅確保要配慮者に対する支援

空き家・空き店舗対策  
遊休施設等の活用

定住促進

商店街の活性化  
創業支援

住環境の整備  
景観の改善

防災・防犯

## 取組の方向性

～居住支援に関する取組～

- 身寄りのない入居者の対応・支援の検討
- 高齢者等の住み替えの仕組みづくり

■ セーフティネット住宅の確保



～空き家等対策に関する取組～

■ 空きキャパシティ(空き家, 空き店舗, 未利用施設)調査

■ 施設情報の一元化

■ 廃屋等危険物件への対応

■ 未利用物件有効活用の検討

■ 周辺事業者・住民の理解・協力促進

■ コミュニティでの空き家対策の促進

