



平成24年度

特集!!**持ち家活用住み替えモデル事業が行われました****-熊本市南区中緑地区-**

近年熊本市内では、民間住宅の空き家が増え続ける一方、高齢者や障がい者、子育て世帯の方などが、民間賃貸住宅に入居する際に不安を抱えたり、高齢者世帯と子育て世帯とで居住のミスマッチが生じているケースがあります。熊本市居住支援協議会では、このような問題を解決するために、入居支援事業の一環として、今年度、「持ち家活用住み替えモデル事業」に取り組みました。

地域の理解と協力が決め手!

不動産市場で流通していない空き家を発掘し、家主と住み手、またその地域を支援し、空き家の有効活用による住まいのミスマッチの解消と、地域を活性化することを目的とした「持ち家活用住み替えモデル事業」。熊本市内の4つの候補地の中から、ヒアリングやグループインタビューなどを経て、地域の理解と協力体制が期待できる南区中緑地区が選ばれました。

同地区は、熊本市内の南西に位置し、田園風景が広がるのどかな場所で、熊本市内まで車で30分程度という場所にありながら、近年児童の減少が顕著であるという課題を抱えています。

地域の協力を得ながら空き家物件を探した結果、家主さんの協力が得られ、築37年の木造一戸建て住宅物件が候補として選ばれました。賃貸条件は、家賃29000円で、5年間の定期借家契約。地域の活動にも積極的に参加してくれる子育て世帯を募集したところ、9組の応募がありました。

地域のみなさんが中心になって選考した結果、1組の家族の入居が決定。今年3月に入居予定となっています。

高齢者
広くて
段差の多い
戸建て住宅



子育て世帯
比較的狭い
賃貸住宅

**住まいのミスマッチ**

ライフステージの変化に合わせた
安全・安心して暮らせる住まいが求められています。

【モデル事業の主な流れ】**空き家抽出段階**

世話役ヒアリング
↓
グループインタビュー
↓
候補物件の抽出
↓
家主ヒアリング



地域の世話役さんたちが集まってのグループインタビュー

条件整理段階

物件の調査
賃貸条件の整理
家主意向の把握
募集要項の作成



地域のボランティアさんが参加して、賃貸物件の点検作業が行われました

募集段階

準備 (片付け、バザー、内覧会など)
希望者のアンケート調査
一般公募
入居者選考
(地域と一緒に選考)

**入居段階**

契約 管理委託や契約は地域の不動産会社にて行う
↓
入居 アフターフォローや入居後支援など



家財道具の片付けもある管理委託あり、家族の入居を待つばかりです

子育て世帯の移住で地域活性化を期待

中緑校区自治協議会 井村 紘 会長

中緑小学校の児童数減少が地域の大きな課題となっていたことから、地域活性化のため、この事業に参加しました。空き家の放置は、防犯上の心配もあります。

今回、賃貸住宅として提供していただいたのは、10年ほど空き家になっていた第37年の一軒家です。大家さんの理解で鍵を預かることができ、家財道具の処分も任せてもらったため、片付けやパナーなどをごちらの判断で進めることができました。とはいえ、入居者が決まるまでは、地域住民がボランティアで庭の剪定をしたり、家具の片付けを行うなど、できるだけお金のかからないようにする工夫も必要でした。今回の経験をもとに、次の住み替えにつなげて地域を元気にしていければと思っています。



住み替えモデル事業の広が

熊本市居住支援協議会会長 福島 真志

子どもたちの笑い声が聞こえてくる「まちは、みんな思いがけず元気になっていきます。のどかな自然や緑に囲まれて暮らすと、子どもたちはのびのびと育っていきます。

持ち家を活用したこのモデル事業では、地域の中に埋められている空き家を発掘し、地域が希望される方の住み替えをお手伝いしてきました。また、空き家の片付けや家財品のパナーなど、地域と一丸となって準備に取り組んでいくことが地域コミュニティの活性化につながっていくことを実感したところです。

何よりもサポートしていただきました地域の皆さまに感謝するとともに、このモデル事業が実現できたことをとてもうれしく思っています。

地域コミュニティが笑われていく社会の中で、こうして地域の皆さまに歓迎されながら住み替えを実現できたことは、私たちにとって大きな第一歩となりました。今回の成功事例を参考にしながら、今後も熊本市内のさまざまな地域で住み替えが実現できることを願っています。



第5回 Saflanet 相談員育成講座が行われました。

12月1日(土)、熊本市国際交流会館で「第5回Saflanet相談員育成講座」が行われ、約40名の参加がありました。初めて参加の方は初級講座を、既に相談員として登録されている方はより技術を高められるようにフォローアップ講座を受講できるようになりました。初級講座では、熊本市居住支援協議会の取り組みや相談員の基礎知識、相談シミュレーション実習を。フォローアップ講座では、相談員の基礎知識に加え、事例検討会など、より専門性の高い講座を受講できました。二つの講座に共通する相談員の基礎知識では、不動産分野の方からあんしん住み替え相談会で受けた実際の相談事例など、福祉分野で高齢者、子育て、外国人それぞれの専門分野の方から住宅に関する問題点などの紹介がありました。



参加者の声

相談員となって、月の相談会で相談を受けるだけでも結構なケーススタディにはなっているのですが、今回の育成講座では初級講座以外にもフォローアップ講座がありました。ここでは「事例検討会」ということで具体的な話も聞け、また自分の専門の福祉分野だけでなく、不動産関係の方等他業種の方々の見解も聞けて大変参考になりました。

オーナー様のための団体

ZEN ZYUKYO

全国賃貸住宅経営者協会連合会

— 熊本県支部 —

〒860-0804

熊本市中央区幸島町4-35 ラ・シック幸島
勇和不動産内

Tel (096) 322-5581/Fax (096) 322-2121

- 不動産の無料相談
- 不動産業を開業する方

信額マークの全国組織



入会の申し込みは熊本県本部事務局へ
お気軽にご相談ください。

☎ 096 (383) 9040

業界の先端的女交際を担う全国組織

加盟 全日本不動産協会 熊本県本部
認定 不動産保証協会 熊本県本部



あんしん住まいのシンポジウムが開催されました。

2月8日(金)、くまもと森都心プラザで、「あんしん住まいのシンポジウム」(主催/熊本市居住支援協議会)が開催されました。「少子高齢化社会の住まい方～わたしたちのこれからの住まいを考える!～」というテーマで開催されたシンポジウムには、約120名が参加。基調講演を行った三浦 研准教授に、これからの少子高齢化社会における住まいの問題点や課題について話を聞きました。

住宅における多様な選択肢の中で自分に合った住まいを選んでいく時代へ

一研究内容や現在の取り組みについて教えてください。

三浦 主に、高齢期の住まいや福祉施設のフィールド調査を行っています。従来、福祉施設は運営費の要望や意図で作られることが多かったのですが、実際に住んでいる人の視点で空間の評価を行い、そのデータをもとに、施設や住宅の改善点を提案しています。

一少子高齢化社会における住まいや住環境、暮らし方は今後どのように変化していくと思われますか？

三浦 人口動態調査から見ても、今後は確実に単世帯の状況になります。これまで賃貸だと思っていた住宅が、活用を考えると存在になります。これまで一築点だけで住むという当たり前のことがなくなり、今後はライフスタイルや家族構成に合わせて、多様な選択肢の中で、自分に最適な場所を選んでいくという住まい方も容易になっていくと思われます。一方、結婚をしない人も増えると思われるので、シェアハウスなどの新しい住まい方を模索する動きもあります。地域で問題意識を醸成して、法的な部分をめい、いかに整合性を図っていくかが重要な課題となるでしょう。

一急増する空き家を高齢者の住まいとして利用することにおける問題点や課題とは？

三浦 古民家などをサービス付き高齢者向け住宅などという動きもありますが、内装や防火上の制限に従って工事を行うと、元の良さがなくなって、結局は新築したほうが年間もお金もかからないという問題も生じています。日本では古い住宅をこういう形で転用することを想定し

三浦 研氏

大熊市立大学大学院生活科学研究科
居住環境学講座准教授
京都大学工学部建築学科学卒
国土交通省高齢者・障がい者・子育て
支援世帯居住安定化モデル事業選定委員
賞委員などを務める。また、時流、
グループホーム、小規模多機能サービス、
認知症に配慮した賃貸計画など、
環境学を軸として、少子高齢化や住宅
の計画・設計・研究に取り組む。



ていなかったゆえに現実にはなじまない部分がたくさんあり、地域の活力を失ってしまうことにもなりかねない心配をしています。

一地域包括ケアの中における、住宅(ハード)と福祉の考え方や住まい方(ソフト)との連携について、どのようにお考えでしょうか？

三浦 地域包括ケアの中で、住宅は核となる存在。自分が主人公になって、最後まで自分の判断で意思決定できるように場を整えることができるべく施設とお世話にならないという状況を作り出す。その部分では、うまくソフトと連携していく住宅のあり方が重要です。

一居住支援協議会に期待する今後の役割とは？

三浦 高齢者にとって、環境を大きく変えることはとまどいやリスクも大きく、住み替えの判断がつかないことも少なくありません。そういう状況の中で、住宅ストックの活用などについての協議会の支援があることは重要です。高齢期における最適な場所を見出すという点においても、協議会の機能が、地域の活力、ムダな財源の消費を抑えることにも、つながっていくと期待しています。



パネルディスカッションでは、住まいのみならず、高齢者の生きがいづくりや地域コミュニティの重要性についても報告がありました



パネルディスカッション



「少子高齢化社会において、熊本市では、課題に対してどんな対策を実現していくのか」をテーマとして、三浦研氏が「少子高齢化社会の住まい方」について基調講演をした後、パネルディスカッションが行われました。社会福祉法人リアルライフホームの小笠原祐理理事長をコーディネーターに、パネリストは公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会会長の川口肇一郎氏、熊本市中央区地域包括支援センター(熊本市高齢者支援センターささえりあ南山)センター長の隈深久史氏、熊本学園大学福祉学部准教授の吉光弘氏、熊本市都市建設局建築計画課の大久保秀洋氏、各専門分野から、これからの少子高齢化社会の住まいの課題についての発言がありました。

相談何でも引き受けます!

■地域とともに、貴方の未来 PARTNER



辻 開発

～ K O O P E R E T I V E ～

Tel:091-3133
熊本中央区東中町通水1646-3

TEL: (096) 272-1016

FAX: (096) 272-1061

代表者 辻 留男

介護の事なら何でも
お気軽にご相談ください

ダイヤサービスセンター
特別介護入居者専用
ケアプランセンター
ヘルパーステーション



おすすめ

介護保険事務所番号 43701035051

株式会社 ディクケア・エフ 代表取締役 藤井 泰彰
〒862-0951 熊本中央区西園町1丁目4-18
TEL (096) 334-5322 FAX (096) 334-5325

高齢者住宅情報誌
高齢者住宅ガイドひばり



(高齢者住宅の紹介も致します)
お電話にてご相談ください。

株式会社 ゆうプランニング
熊本中央区東中町通水1646-3
TEL 096-351-1881

Saflanet

「あんしん住み替え相談会」 のお知らせ

「一戸建て住宅は高齢者の独居・夫婦世帯では広すぎる」「子育て中だが、狭い賃貸住宅しか借りられない」など、住まいのミスマッチが多く見られます。このため、高齢者や子育て世帯、障がい者の方などのみなさんが安心して住み替えができるよう、福祉や不動産の専門家が住み替えをお考えの皆様と一緒に住まいを探お手伝いをするために、毎月1回、「あんしん住み替え相談会」を実施しています。お気軽にご相談ください。

今後のスケジュール

- 【日 程】 4月20日(土)、5月18日(土)、6月15日(土)
- 【時 間】 午前10時～午後4時まで
- 【会 場】 ウェルバルくまもと1F「あひほーと広場」
熊本市中央区大江5丁目1-1(熊本市総合保健福祉センター)
- 【申込先】 熊本市居住支援協議会事務局 ☎096(245)5667まで

★電話での相談も承っています。平日10時～17時まで
☎096(245)5667までお電話ください。

ホームページを
リニューアルします！

<http://saflanet.com/>



地図の中にランドマークが入るなど、見やすくなりました。

お問い合わせ

このステッカーが目印！



熊本市居住支援協議会

Tel 096(245)5667 Fax 096(288)1753
事務局(担当/高村、山中、酒江)

Saflanet あんしん 住み替え相談窓口

その人に本当にあった
住み替え先を
相談員と一緒に探します



取り組み

①相談会の開催

毎月1回、ウェルバルくまもと(中央区大江)で相談会を開催します。福祉分野・不動産分野の専門家などが住み替えをお考えの皆様のお悩みと一緒に考え、住まいを探お手伝いをします。

②ホームページで情報提供

「Saflanetあんしん住み替え支援サイト」で賃貸住宅や老人ホームなどの物件情報を提供します。

③相談員を育成

不動産関係や福祉関係のより深い知識を持った相談員を育成するために、さまざまなプログラムの講座を開催して、スキルアップを目指します。



熊本市居住支援協議会構成員

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会熊本県支部
一般社団法人 熊本県宅地建物取引業協会
全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部
社団法人 全日本不動産協会熊本県支部
熊本県介護支援専門員協会熊本県支部
熊本県特定施設入居者生活介護事業者連絡協議会

熊本県障害者自立支援協議会
熊本県地域包括支援センター連絡協議会
熊本県母子福祉センター
熊本県民生委員・児童委員協議会
熊本県老人福祉施設協議会
財団法人 熊本市国際交流振興事業団

社会福祉法人 熊本市社会福祉協議会
社会福祉法人 同朋友愛会 友愛育成会
特定非営利活動法人 くまもと支援の会
特定非営利活動法人 白立応援団
熊本市