

令和6年度 第1回福祉・住宅連携会議 講演録
「ともに繋ぎ、ともに生きる」

報 告 書

令和6年10月30日



令和6年度 第1回 福祉・住宅連携会議 講演録

「ともに繋ぎ、ともに生きる」

講演録

- 講演 1** 福祉と住宅の連携による居住支援
 ～令和6年度 住宅セーフティネット法の概要について～
 国土交通省東北地方整備局 住宅調整官 岡野 大志 氏
 ■講演録……………04
- 講演 2** 居住支援協議会は なかまづくりの場
 (公社)かながわ住まいまちづくり協会 事業部 担当部長 入原 修一 氏
 ■講演録……………32
- 講演 3** 厚木市の居住支援の現況とこれからについて
 神奈川県厚木市 都市みらい部住宅課 主査 古戔 有香 氏
 ■講演録……………46
- 講演 4** いのちを守る。老朽住宅からの移転
 ～居住支援法人と所有者の連携による移転支援業務の必要性～
 福島県福島市 住宅政策課 課長補佐 佐々木 大輔 氏
 一般社団法人 fukucier(ふくしえる)理事長 小林 しのぶ 氏
 ■講演録……………54

質疑応答

- 質疑応答 ……………66

資料

- 講演会開催チラシ ……………70

講演録

令和6年度 第1回 福祉・住宅連携会議

令和6年10月30日(水) 13:30～
福島市「こむこむ」わいわいホール

■ 講師

国土交通省東北地方整備局 住宅調整官 岡野 大志 氏



■ 講演 1

福祉と住宅の連携による居住支援
～令和6年度 住宅セーフティネット法の概要について～

講演録

みなさまこんにちは。紹介いただきました東北地方整備局・住宅調整官の岡野と申します。どうぞよろしくお願いたします。30分間と短い時間ですが、こちらに題したテーマで説明をさせていただきます。

本日、私からは目次に示す項目に沿って説明いたします。資料は多数用意しておりますので途中は省略し説明いたしますので予め御承知ねがいます。

まず1点目。高齢者等の住まいをめぐる課題についてです。今般の法改正の背景となる資料を掲載しています。

2点目は、令和6年住宅セーフティネット法改正の概要についてです。現状の制度についても少し触れながら、説明いたします。

3点目は、関係する予算事業ですがある程度割愛させていただきます。

4点目は、施行にむけたスケジュール等です。来年10月施行を予定しておりますので説明いたします。最後に参考資料を添付しました。

令和6年度 第1回福祉・住宅連携会議
国土交通省説明資料

福祉と住宅の連携による居住支援
～令和6年度 住宅セーフティネット法の概要について～

令和6年10月30日
東北地方整備局 住宅調整官
岡野大志

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

1. 高齢者等の住まいをめぐる課題(P2～)
2. 令和6年住宅セーフティネット法改正の概要
 - 2-1. 現在の住宅セーフティネット制度(P14～)
 - 2-2. 改正の概要(P23～)

3. 住宅セーフティネット関係の予算事業(P48～)

4. 施行に向けたスケジュール等(P57～)

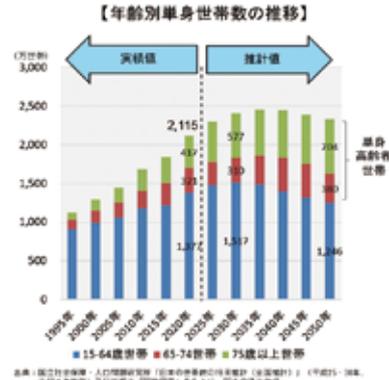
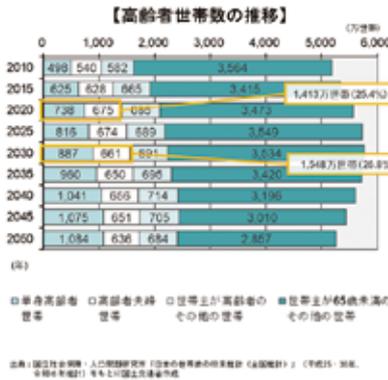
参考資料(P62～)

1. 高齢者等の住まいをめぐる課題

3頁は、世帯動向で単身高齢者世帯の推移です。我が国の人口は減少を続ける一方で、高齢者世帯は増加する見通しです。特に、右側のグラフにあるように単身高齢者世帯は、2030年に約900万世帯に迫り、2050年には1,000万世帯を超えて総世帯数の約2割になる見通しです。

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

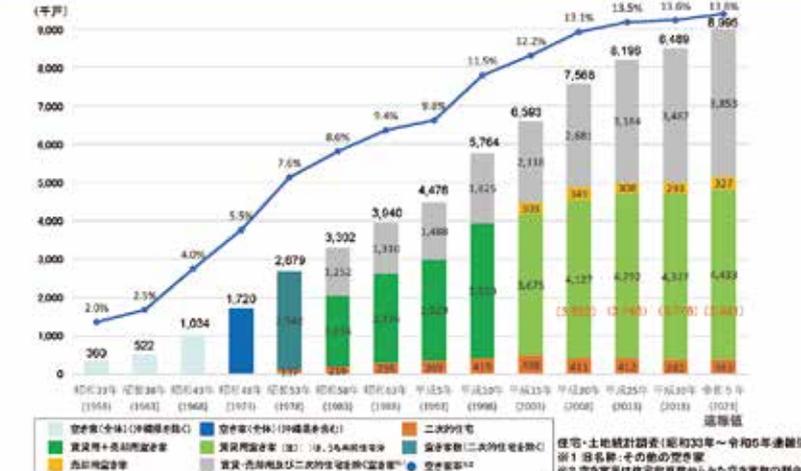
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。



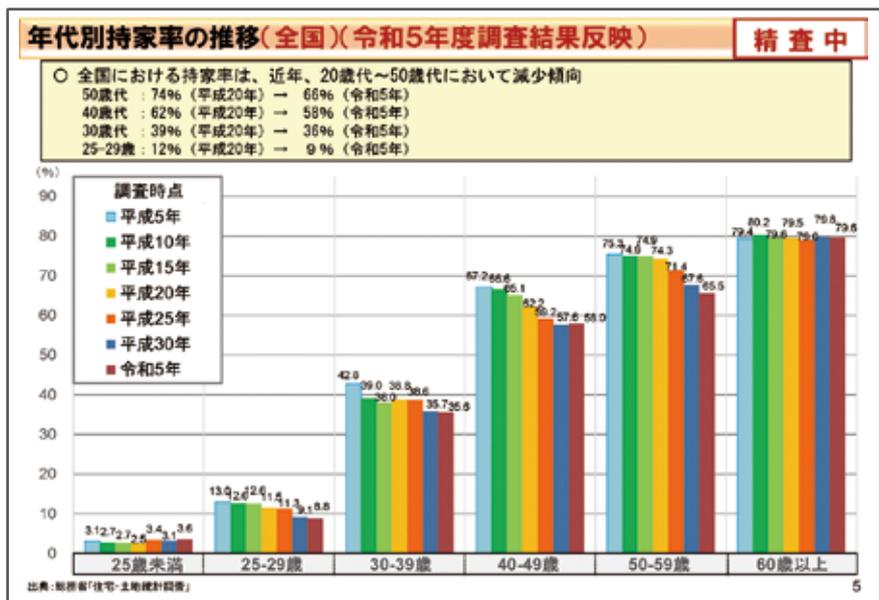
4頁は、空き家数・空き家率の推移です。空き家の数は年々増加する一方です。住まいの確保に困っている方々がいる一方で、空き家が増え続けています。

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～令和5年速報値)

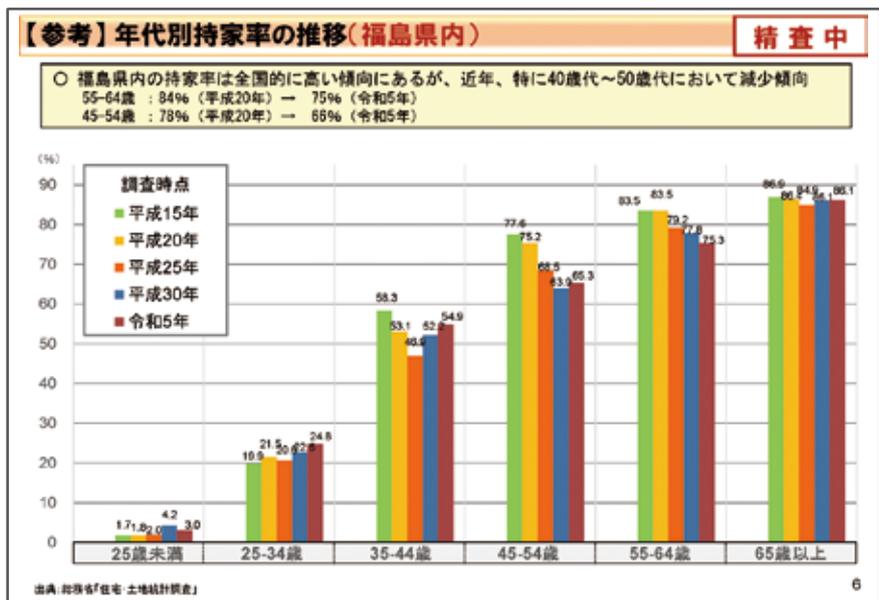
- 全国の空き家数は約900万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約443万戸(そのうち共同住宅は約394万戸)。
- ※令和6年4月30日速報値総務省公表



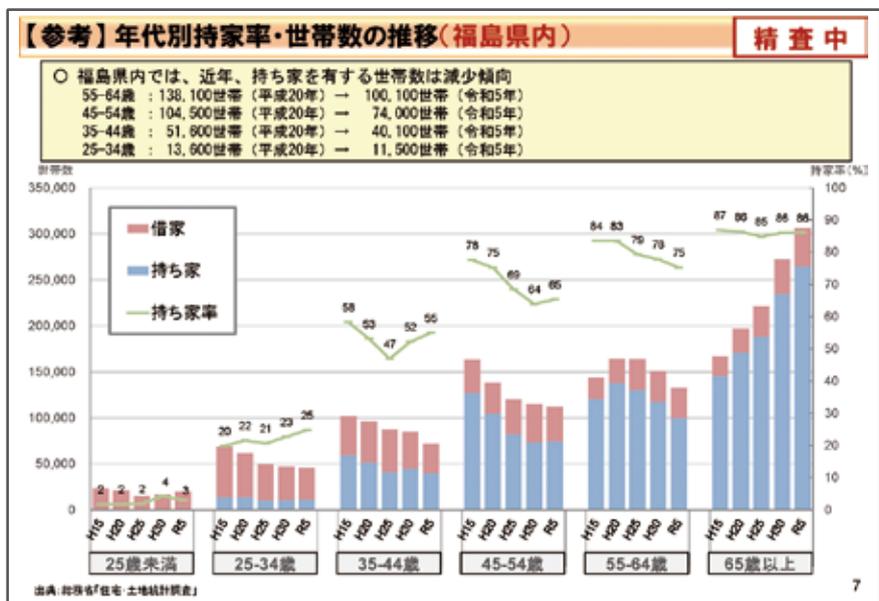
5頁は、全国での年代別持ち家率の推移です。グラフは世代ごとに分けています。50～59歳などで、顕著に持ち家率が低下しています。



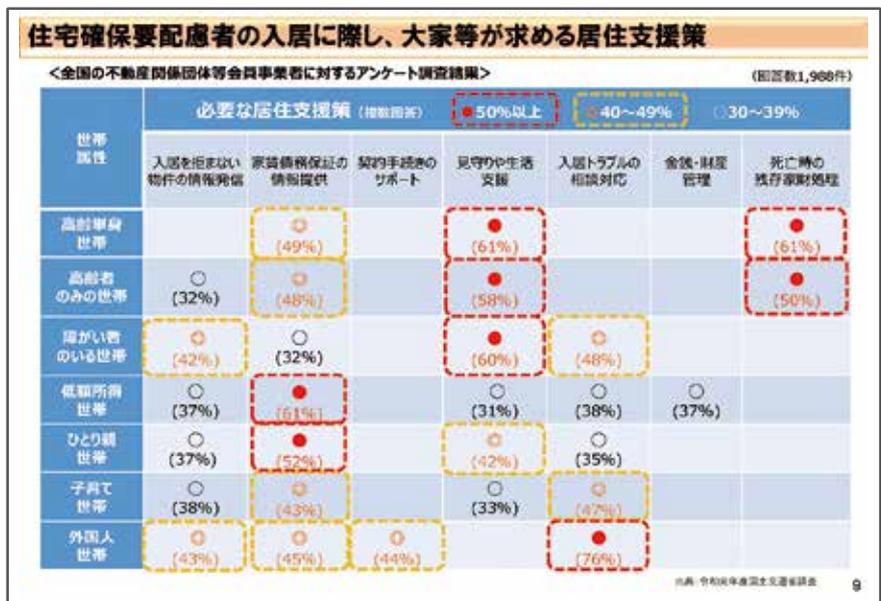
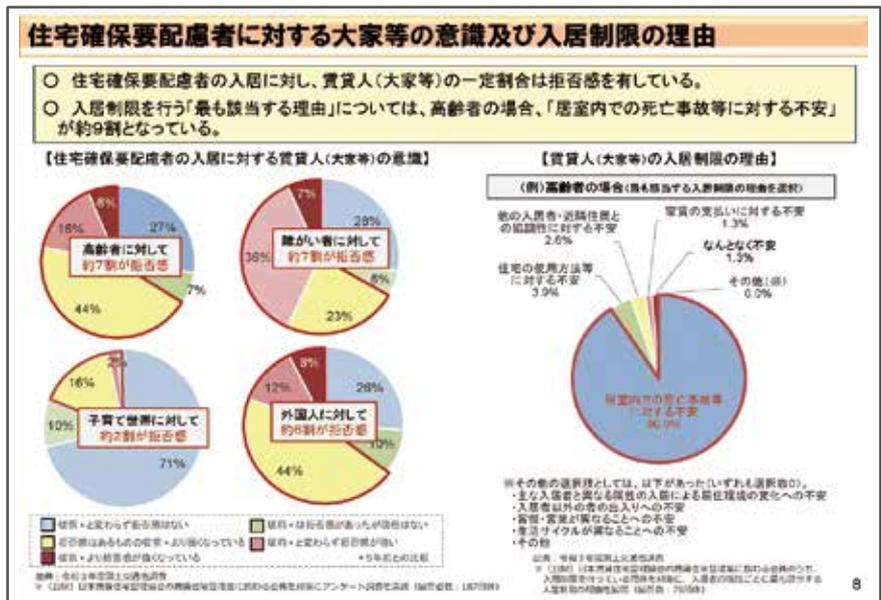
6頁は、精査中のものですが、福島県内の年代別持ち家率の状況を住宅・土地統計調査の結果をもとに作成したグラフです。5頁のグラフとは年代分けが異なる情報になりますが大まかには近い数字と思います。福島県内においては全国と比べると持ち家率が高い状況ではありますが、45～54歳、55～64歳では年々持ち家率が低下傾向にあります。



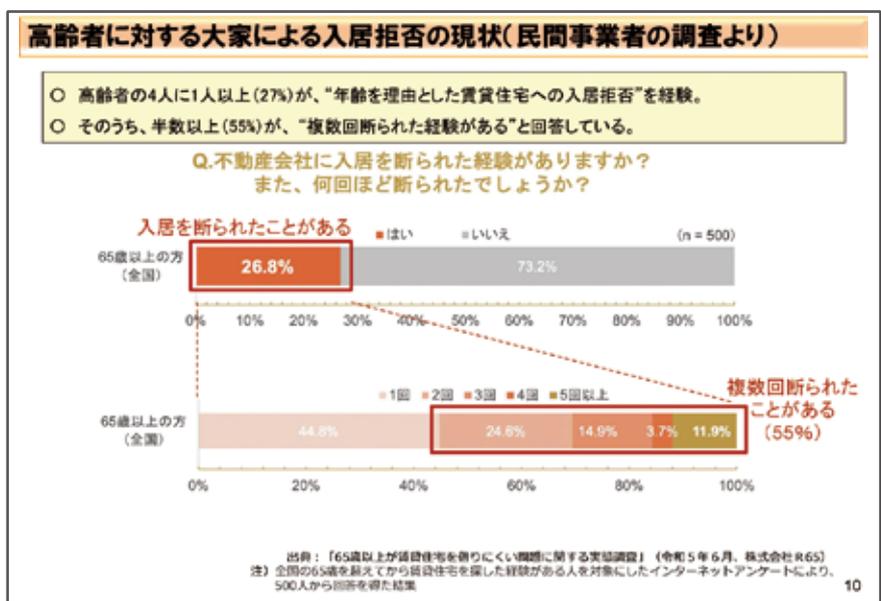
7頁は、借家世帯数(赤)と持ち家世帯数(青)を縦の棒グラフにしたものです。折れ線グラフは持ち家率です。5頁・6頁のグラフでは65歳以上の持ち家率は横ばいですが、世帯数で見ますと、借家世帯の絶対数は増加傾向であることがわかります。



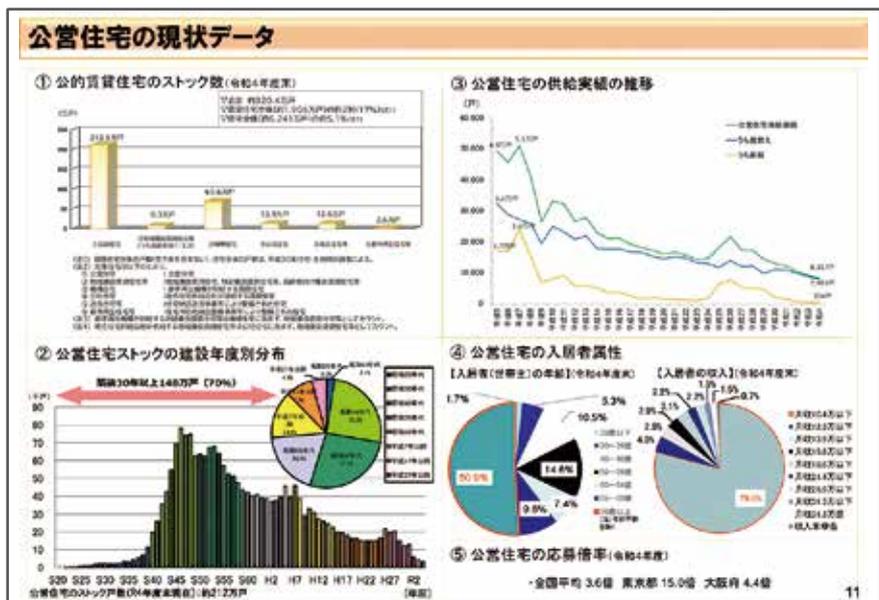
8頁、9頁は昨年度も説明したものです。大家さん側は、高齢者など住宅確保要配慮者の方々の入居には一定の拒否感があります。理由としては、高齢者の方が居室内で亡くなった場合の対応が不安ということです。9頁は大家さん側が求める居住支援策です。



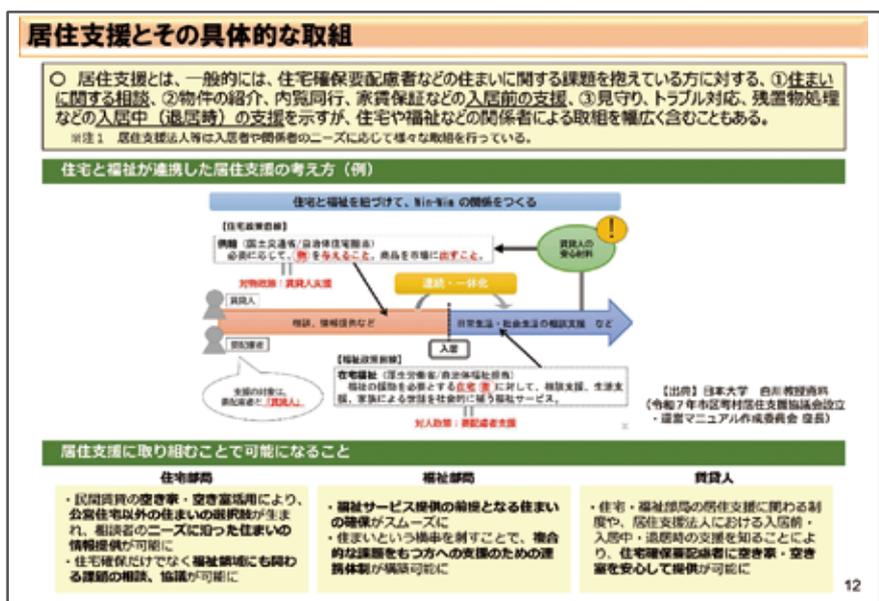
10頁は、民間事業者の調査結果ですが、高齢者の方の4人に1人が入居拒否を経験しています。



11頁は公営住宅の現状データです。左下②は公営住宅ストックの建設年度分布です。建築後30年以上経過している公営住宅が7割を占め、施設の老朽化が進んでいます。右側④は公営住宅の入居者属性です。左の円グラフでは70歳以上の方を赤枠で囲っていますが、70歳以上の方が半数以上を占めています。入居者も高齢化が進んでいます。⑤は都心部の公営住宅の応募倍率で、高い応募倍率となっています。一方で、地方では空き家、空き室も目立っている状況です。



12頁は、居住支援とその具体的な取組みです。住宅確保要配慮者は住宅に困っているだけではありません。心身の状態、家族の状況などの複合的な課題を抱える方が多くなっています。このため、住まい確保の相談などの入居前の支援に加え、入居後の見守り、生活支援、居場所の確保、社会参加など、入居前から入居中、退去時まで様々な支援が必要とされています。



2. 令和6年住宅セーフティネット法改正※の概要

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律(令和6年法律第43号)[令和6年6月5日公布]

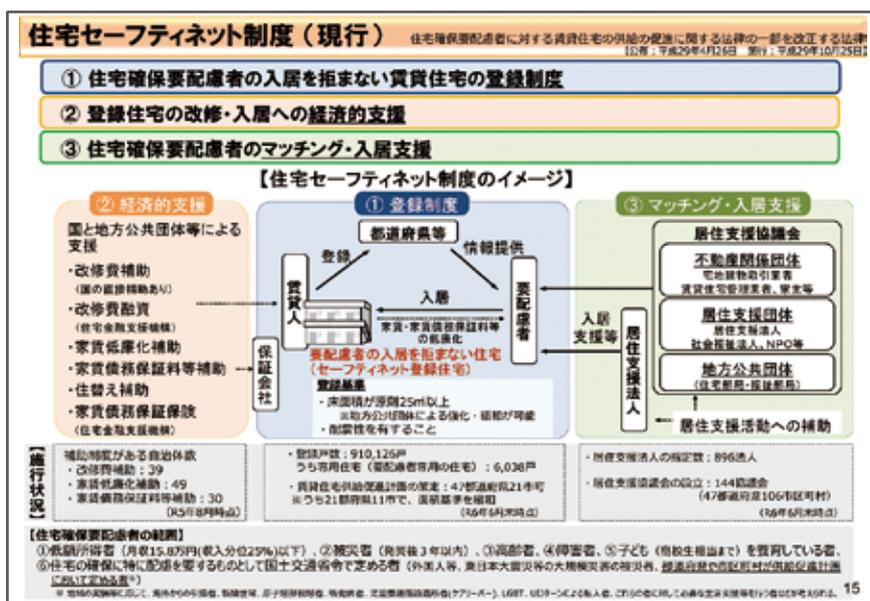
2-1. 現在の住宅セーフティネット制度

15頁は現行の住宅セーフティネット制度についてです。昨年度も紹介した内容ですが、住宅セーフティネット制度については大きく3つの柱があります。

①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度。セーフティネット登録住宅と称します。

②登録住宅の改修・入居支援への経済的支援。

③が住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援です。



16頁は、住宅セーフティネット制度に関する主な住宅で、こういった住宅があるか一覧表にしたものです。公営住宅、セーフティネット登録住宅、その他にも今般の法改正によって居住サポート住宅が追加となります。内容は後ほど説明します。その他にもUR賃貸住宅や一般民間賃貸住宅も大きな役割を担っていると考えております。

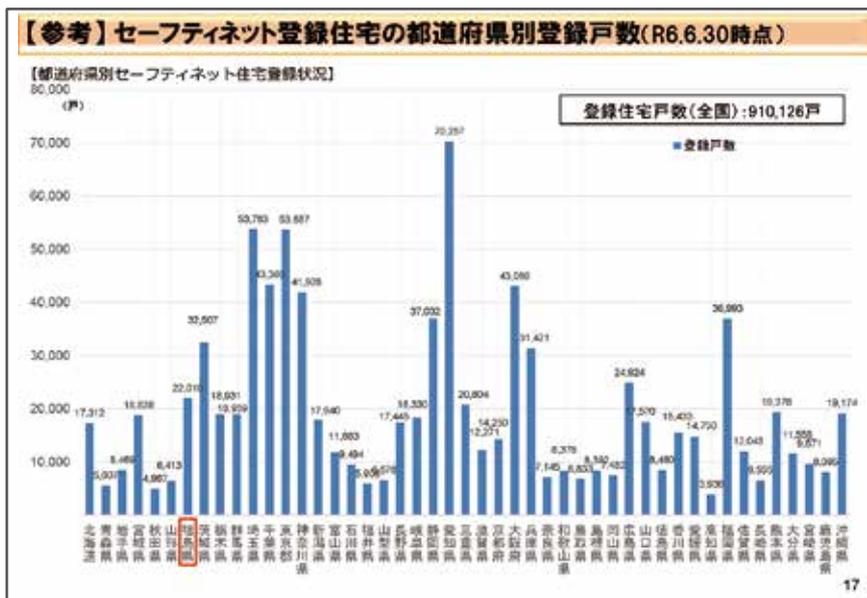
住宅セーフティネット制度に関する主な住宅

○ 公営住宅、居住サポート住宅、セーフティネット登録住宅、UR賃貸住宅、一般の民間賃貸住宅など、地域の様々な住宅資源を活用した住宅セーフティネット施策を考えることが必要。

住宅の類型【概観法】	公営住宅【公営住宅法】	居住サポート住宅【改正住宅セーフティネット法により創設】	セーフティネット登録住宅【住宅セーフティネット法】	UR賃貸住宅【独立行政法人都市再生機構法】	一般の民間賃貸住宅
供給・管理の主体	地方公共団体	民間等（居住支援法人等と共同）	民間等	UR都市機構	民間
地方公共団体との関係	直接供給・管理 ※民間で整備した住宅を買取り・借上げするものを含む ※目的外使用等による民間との連携	福祉事務所を設置する市区町村等が認定 ※国・自治体が情報提供	都道府県等に登録 ※都道府県等が情報提供	-	-
補助	法定補助 ・国が地方公共団体に整備費・家賃対策の補助	住宅の確保に向けて国・地方公共団体が民間等に改修費・家賃低廉化の補助	住宅の確保に向けて国・地方公共団体が民間等に改修費・家賃低廉化の補助	事業内容に応じて国が補助	-

16

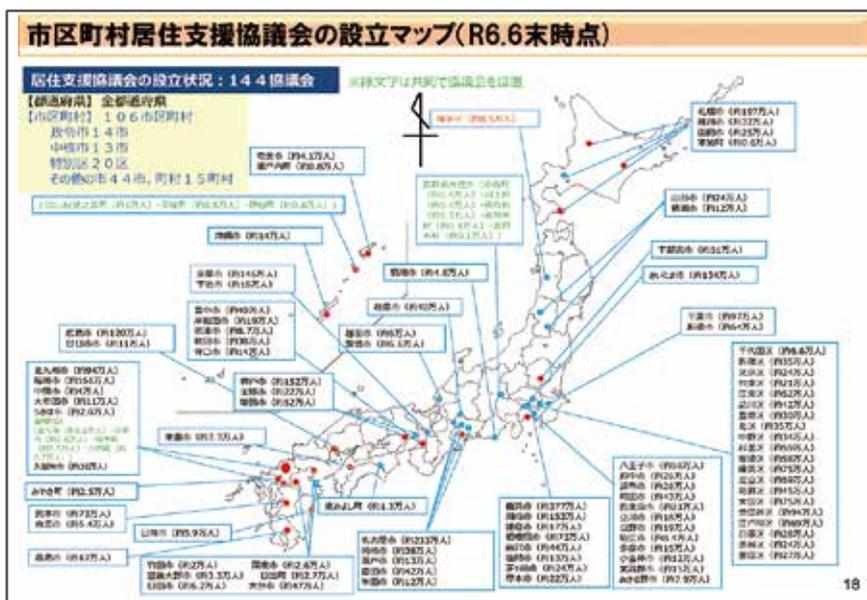
17頁は昨年度報告した資料の更新版です。セーフティネット登録住宅の都道府県別登録戸数です。福島県には2万2千戸を超える登録住宅があります。



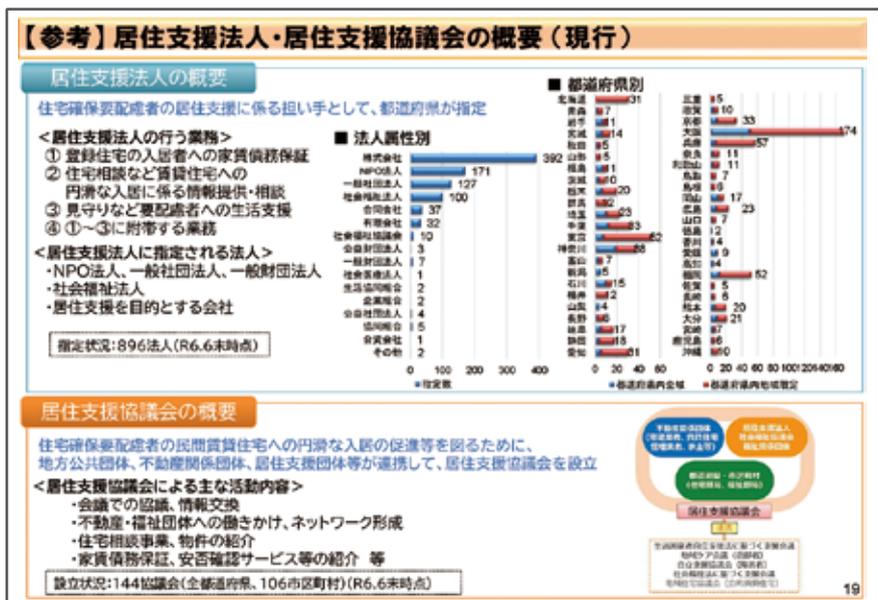
18頁は、市区町村居住支援協議会の設立マップで、今年の6月末時点のものです。全都道府県で居住支援協議会が設立されています。市区町村においては106の市区町村で設立されています。福祉行政に関しては、ほぼ市区町村行政であることから、居住支援協議会の市区町村ベースでの設置促進が課題との指摘もいただいています。

スライドの緑字は、共同で市町村が協議会を設立している場所です。

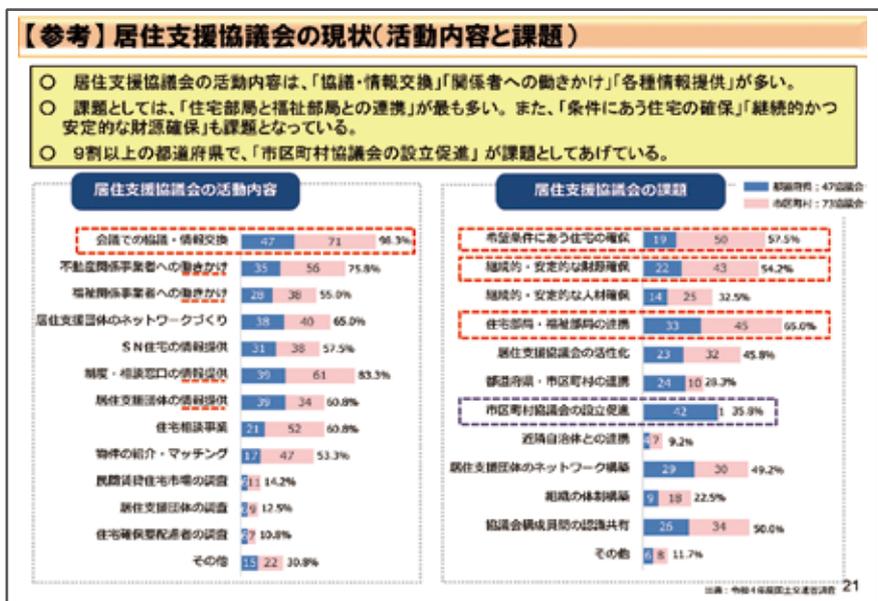
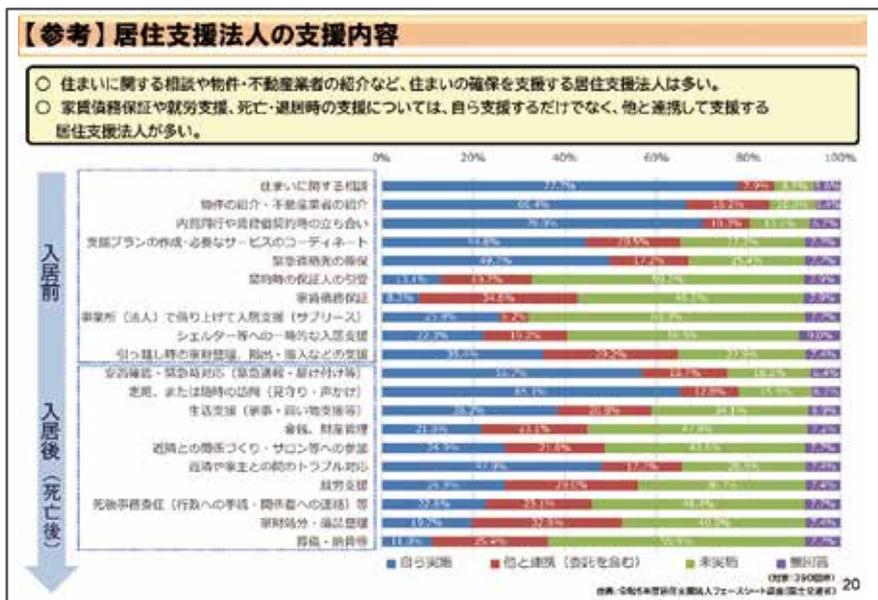
東北ですと、山形市、鶴岡市、横手市で居住支援協議会が設立されています。今、設立に向けて動いていたり、勉強会を行っていたりする市町村も複数いる状況です。また、国土交通省において居住支援協議会の設立に向けて伴走支援を行う事業があり、秋田県の大館市が手を挙げていただいているところです。



19頁は居住支援法人と居住支援協議会の概要です。



20頁、21頁も昨年度報告した内容です。20頁は居住支援法人の支援内容を、21頁には居住支援協議会の現状、活動内容と課題を掲載しています。後ほど参照ください。



22頁は、福島県内の県指定居住支援法人の概要をざっくりとまとめたものです。こういった業務が行われているのか、居住支援の対象はどういうものなのかなどをまとめたものです。福島県のHPや国交省のHPに掲載しており、その概要版です。

【参考】福島県指定の居住支援法人の概要（令和6年6月30日時点）

指定日	法人名	業務エリア	業務内容 ^{※1}			居住支援対象 ^{※2}								
			寄居 保証	情報提供、相談その他の活動	その他	高齢者	障がい者	子育て世帯	低所得世帯	外国人	DV被害者	災害者	その他	
平成30年 10月22日	ホームネット株式会社	福島県 全域		○	○		○							
平成30年 11月18日	エルズサポート株式会社	福島県 全域	○				○	○	○	○	○	○	○	○
平成30年 12月21日	特定非営利活動法人 市民協福島	福島県 全域		○			○	○	○	○	○	○	○	○
平成31年 1月25日	一般社団法人 家財整理相談窓口	福島県 全域				家財整理や収納代行に関する特 殊窓口の設置、情報提供	○	○	○	○				○
令和1年 8月24日	一般社団法人 iAucier	福島県 全域		○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
令和2年 12月25日	NPO法人 ワークシェアリング この人とまれ	福島県 全域		○			○	○	○	○	○	○	○	○
令和4年 7月1日	社会福祉法人 エル・ファロ	いわき市		○	○									
令和4年 2月17日	特定非営利活動法人 地域福祉ネット ワークいわき	いわき市		○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
令和5年 4月27日	一般社団法人 つみきの家	福島県 全域	○		○		○	○	○	○	○	○	○	○
令和5年 5月25日	特定非営利活動法人 共生の社曹山	いわき市		○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
令和6年 4月22日	有限会社 大徳産業	いわき市		○	○		○	○	○	○	○	○	○	○

※1: 詳細は各居住支援法人へご確認ください。
 ※2: 居住支援法人へのアンケート調査に基づき掲載(業務は業務種別によって異なる)。詳細は各居住支援法人へご確認ください。
 ※3: ひとり暮らし世帯
 ※4: 被災者、災害避難者など

国土交通省HP(居住支援法人一覧)より引用・加工
<https://www.mlit.go.jp/boommon/091465934.pdf>

23頁以降は改正の概要です。

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性です。申し上げておりますように、単身世帯、高齢者世帯の増加、持家率の低下で要配慮者の賃貸住宅のニーズが高まることが想定されています。一方、大家さん側は要配慮者の方々の入居にまだ拒否感があります。さらに、全国では800を超える居住支援法人が指定されており、居住支援の担い手は着実に増加しています。それらを踏まえて改正のポイント3点を挙げています。

1点目が大家さん・住宅確保要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備。

2点目が居住支援法人等を活用して、入居中のサポートを行う賃貸住宅の供給を促進。

3点目が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です。以下詳細を説明します。

2-2. 改正の概要

23

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加[※]、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。
 ※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室[※]は一定数存在。
 ※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
 (2023年住宅・土地統計調査 住宅稼働数集計(速報集計))
- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で800を超える居住支援法人[※]が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。
 ※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)

【単身世帯数の推移】

【要配慮者に対する大家の入居拒否感】

(1) 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境(円滑な民間賃貸契約)の整備
 (2) 居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進
 (3) 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

24

27頁は円滑な残置物の処理の推進、モデル契約条項を活用した残置物の処理です。入居者が死亡すると、残置物の処理、さらに相続人の探索が必要となり、その間は部屋を貸せないこととなります。そのため令和3年に国交省と法務省で共同してモデル契約条項を作成しました。これを活用していただく仕組みです。具体的には、居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加するというものです。その流れは左下に書いてありますので参照ください。

円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

改正のポイント

- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した残置物の処理等に関するモデル契約条項を活用して実施）

改正内容 居住支援法人の行う業務（赤字は新たに追加された業務）

- ① 登録住宅の入居者への賃貸適性保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りや要配慮者への生活支援
- ④ **賃貸人への賃貸住宅の明け渡しに係る保証提供**
- ⑤ **残置物の処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に関する業務

生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ

- ① 賃貸人と受任者との、**残置物の処理等に関する委任契約**（※委任契約は、民法第662条に規定されています。）
- ② 賃貸人は、室内の残置物等を**鑑定・保管**（※委任契約に基づき、委託先（居住支援法人）に委託する。）
- ③ 賃貸人は受任者へ死亡事実を通知
- ④ 受任者が、死亡した賃貸人に代わり、**残置物の処理（鑑定・保管）**（※委任契約に基づき、委託先（居住支援法人）に委託する。）

残置物の処理等に関するモデル契約条項
（令和3年・国土交通省・法務省 作成）

賃貸人の死亡時に賃貸関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃貸人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事項の責任に関するモデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事由の発生
 - 賃貸人の死亡時に賃貸借契約の解除事由を行う代理権を受任者に授与
- ・残置物の処理手続の委任
 - 賃貸人の死亡時に残置物の調査や搬入等の手続を受任者に委託

委任契約

＜賃貸人＞ ← 委任契約 → 受任者

＜受任者＞ ← 委任契約 → 賃貸人

※受任者は、賃貸人と利害相反の関係にあつた場合、受任者となることは認められません。

＜指定される受任者＞
以下のいずれか

- ・賃貸人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業登録の第三者（指定相続人を受任者とするのは原則禁止）

※居住人は、賃貸人と利害相反の関係にあつた場合、受任者となることは認められません。

＜指定される利用期間＞
標準最高額（60日以上）が賃貸人である場合

※残置物の処理等に関する賃貸人の不実情が争点となり、争点で利用する、形式や実質が異なる等により認められる場合があります。

モデル契約条項に関する詳しい情報や使いやすい契約書式はコチラ！
https://www.tokai-nippon-shuppan.co.jp/press/2021/03/20210307_001.html

28頁は家賃滞納に困らない仕組みの創設、認定家賃債務保証業者制度の創設です。現在は、任意の取組みとして、登録家賃債務保証業者を登録する制度があります。一方で、今回の法改正により認定家賃債務保証業者制度を創設します。表の右側の登録認定基準を見てください。居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務保証を原則断らない仕組みです。また、緊急連絡先を親族などの個人に限定せず法人でも可とすることとします。この制度を利用いただく場合には、全ての住宅確保要配慮者の保証に対して、住宅支援機構（JHF）による保険として、最大9割の保険割合が利用可能となります。そういうメリットもあります。

家賃の滞納に困らない仕組みの創設～認定家賃債務保証業者制度～

【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

改正のポイント

- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設（認定家賃債務保証業者制度）**
- **（独）住宅金融支援機構（JHF）の家賃債務保証保険により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への保証リスクを低減**

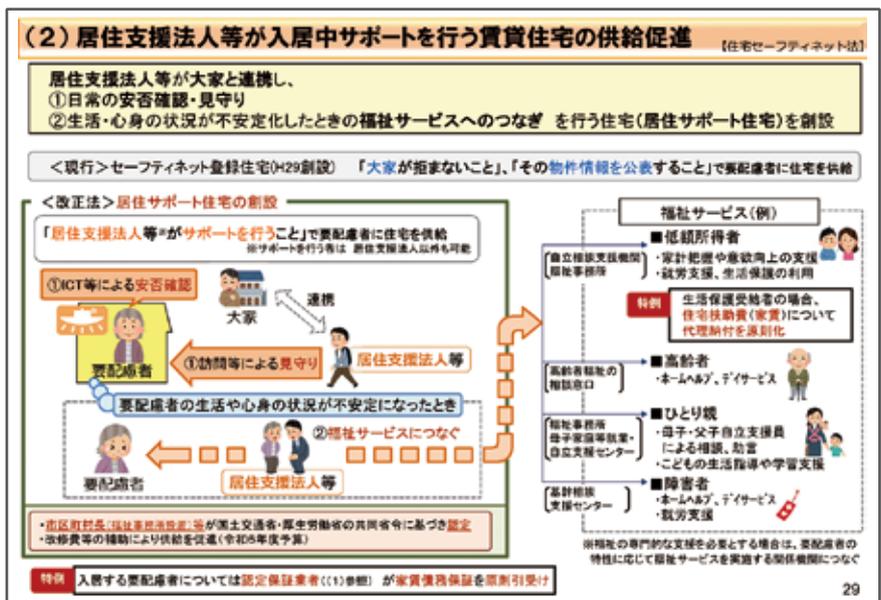
登録家賃債務保証業者制度	根拠	認定家賃債務保証業者制度
大建告示（H29第2号）	根拠	住宅セーフティネット法（R7創設）※令和7年度以降より申請受付開始予定
適正な家賃債務保証業務の確保	目的	住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証の提供
適正な家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録（5年ごとに変更）	概要	登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から、一定の要件を満たす者を国が認定 ※不適合事業者は中止し、再申請を促す。認定申請が完了する事業者は認定事業者として業務を再開
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 暴力団員の関与なし ◆ 適切な家賃債権の行使に関する内規整備が定められている（不相当な方法で取立をしない） ◆ 法令遵守に関する措置等の措置が講じられている ◆ 相談・苦情対応体制を整備済み 	登録or認定基準	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を拒絶しない ◆ 緊急連絡先を親族などの個人に限定しない（法人でも可とする。） ◆ 欠格事由（暴力団員の関与なし等）に該当しない
<ul style="list-style-type: none"> ◆ セーフティネット住宅に入居する要配慮者の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大2割 	JHFによる保険	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 全ての要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大9割

家賃債務保証業者の全体イメージ

29頁は、先のスライド25頁の表④の入居中サポートです。居住支援法人等と大家さんと連携して、1点目が日常の安否確認・見守りを行う。2点目が住まわれている方の生活・心身の状況が不安定になったとき、福祉サービスへつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)の創設です。

イメージは下に図があります。ICT機器や訪問により見守りを行うこと、また、お住まいの方が不安定な状況になられた時には福祉サービスに確実につなぐ、こういう仕組みの住宅です。

これらは、福祉事務所を設置する市区町村等で認定を行います。このとき、入居する住宅確保要配慮者については、認定家賃債務保証業者が家賃債務保証を原則引き受けることとなります。また右側にありますように、生活保護受給者の場合は、家賃については住宅扶助費の代理納付が原則になります。そういう仕組みです。代理納付の仕組みは37頁にありますので、後ほど参照してください。



30頁は福祉事務所の設置状況です。任意で設置されている自治体を下に記載しております。東北地方では任意で福祉事務所が設置されている町村はありませんので、基本的には県と市に福祉事務所が設置されている状況です。先ほどございました、居住サポート住宅の認定事務を行っていただくことになるのは、県とすべての市になります。

福祉事務所の設置状況

福祉事務所(社会福祉法第14条)
 設置主体: 都道府県、市(特別区を含む) ※町村は任意で設置

厚生労働省ホームページより(令和6年4月1日現在)

設置主体	都道府県(47)	市(792)・区(23)		町村(926)	計
		一般市(区含む)	政令市・中核市		
設置自治体数	45	733	82	47	907
福祉事務所数	205	740	252	47	1,244

【福島県】 県北保健福祉事務所、県中保健福祉事務所、県南保健福祉事務所、会津保健福祉事務所、南会津保健福祉事務所、相双保健福祉事務所

【福島県内(10)】

- ・会津若松市(会津若松市福祉事務所)・二本松市(二本松市福祉事務所)
- ・須賀川市(須賀川市福祉事務所)・南相馬市(南相馬市福祉事務所)
- ・相馬市(相馬市福祉事務所)・伊達市(伊達市福祉事務所)
- ・田村市(田村市福祉事務所)・喜多方市(喜多方市福祉事務所)
- ・白河市(白河市福祉事務所)・本宮市(本宮市福祉事務所)

【福島県内(3)】

- 郡山市(郡山市福祉事務所)
- いわき市(いわき市平地区福祉事務所、小名浜地区保健福祉センター、苅野・田代地区保健福祉センター、香取・遠野地区保健福祉センター、内郷・好間・三和地区保健福祉センター、西倉・久之浜・久米地区保健福祉センター、小川・川前地区保健福祉センター)
- 福島市(福島市福祉事務所)

任意で福祉事務所を設置している町村(47)

【三重県】多気町 【奈良県】十津川村 【大阪府】島本町 【広島県】大崎上島町、安芸太田町、北広島町、世羅町、神石高原町、岡田町、熊野町、坂町、前中町 【鳥取県】福南町、奥出雲町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町、吉賀町、邑南町、津和野町、岡木町、美郷町 【島根県】自吉津村、白洲町、江原町、吉美町、智恵町、湯梨浜町、北栄町、南郷町、伯耆町、若杉町、八頭町、琴浦町、日野町 【岡山県】西瀬倉村、美咲町、福庄村 【山口県】周防大島町 【長崎県】小値賀町 【鹿児島県】長島町、屋久島町、南種子町、十島村、三島村、大和村

30

31頁。登録住宅との違いを記載しております。現在、詳細を詰めているところです。

居住サポート住宅、セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅の相違			
	居住サポート住宅	セーフティネット住宅	サービス付き高齢者向け住宅
制度趣旨	日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者に対し、居住支援法人等による援助を提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備え人員付住宅の供給の促進
対象者	日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者	住宅確保要配慮者	60歳以上の者または療養支援・要介護認定者等
ハード基準	床面積	25㎡以上 (ただし、共用部分に共用で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上)	25㎡以上 (広間、食室、台所その他の居住の用に供する部分が関係者が共同で利用するため十分な広積を有する場合には18㎡以上)
	構造設備	・建築基準法、消防法に適合すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること ・耐震性能を有すること	・建築基準法、消防法に適合すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること ・耐震性能を有すること
	その他	-	バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置等）
サポート	認定事業者が安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを実施 ※安否確認：設置の設備その他の機器を定期的に利用するための機器	-	原則として、日中に常駐する生活相談員が、状況把握サービス・生活相談サービスを実施 ※状況把握サービス：毎日
手続き	・大抵と居住支援法人等が共同で申請 ※居住支援法人等が自ら申請する場合は単独 ・計画の認定	・事業者が建築物ごとに都道府県知事に申請/登録	・事業者が申請 ・戸ごとの登録（都道府県） ⇒ 登録事項を広く公表
供給方法	・既存住宅の活用	・既存住宅の活用	・新築/既存住宅の活用

32頁は想定しております居住サポート住宅の申請時における記載事項・認定基準です。いわゆる「貧困ビジネス」につながらないようにする観点から、住宅の床面積や設備が基準に適合することが求められます。また、サポートの内容や家賃・対価が基準に従って適正であることを認定基準とします。詳細については現在検討中です。

居住サポート住宅の申請時における記載事項・認定基準		
改正のポイント		【住宅セーフティネット法】
<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅確保要配慮者が安心して入居できる住宅を供給するため、また、いわゆる「貧困ビジネス」につながらないようにするため、 ✓ 入居者の居住水準を確保する観点から、住宅の床面積や設備が基準に適合すること ✓ 適切なサポートの提供を確保する観点から、サポートの内容や家賃・対価が基準に従って適正であること等を認定基準とする 		
記載事項（改正法第40条）	認定の基準（改正法第41条）	
① 長名又は名称/住所 / (法人の場合は) 代表者の氏名	-	
② 居住サポート住宅の趣旨	-	
③ 居住サポート住宅の戸数	-	
④ 居住サポート住宅の規模	各戸の床面積が、省令で定める規模以上であること。	
⑤ 居住サポート住宅の構造及び設備	構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして省令で定める基準に適合するものであること。	
⑥ 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、その範囲	その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして省令で定める基準に適合するものであること。	
⑦ 入居者の資格を日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその他の要配慮者等に限定する居住サポート住宅（＝専用員付住宅）の戸数	専用員付住宅の戸数が、省令で定める数以上であること。	
⑧ 居住サポート住宅の家賃その他の賃料の条件に関する事項	家賃その他の賃料の条件が、省令で定める基準に従って適正に定められているものであること。	
⑨ 日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者である入居者に提供する居住安定援助の内容	居住安定援助の内容が、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要なものとして省令で定める基準に適合すること。	
⑩ 居住安定援助の提供の対価その他の居住安定援助の提供の条件が、その他居住安定援助の提供の条件が、省令で定める基準に従って適正に定められているものであること。		
⑪ ①～⑩のほか、省令で定める事項		
⑫ -	⑪～⑩のほか、基本方針等に照らして適切なものであること。	

※省令：国土交通省令、厚生労働省令（詳細については検討中）32

33頁は居住サポート住宅からつなぐ話をしましたが、つなぎ先である福祉サービスや相談窓口の例を図示しております。こちらも各自治体で創設される制度になっていますので確認して活用ください。

居住サポート住宅からつなぐ要配慮者の属性ごとの福祉サービス及び相談窓口		
属性	賃貸住宅入居中に利用することが考えられる主な支援（例）	主な相談窓口（例）
低額所得者	<ul style="list-style-type: none"> 生活困窮者自立相談支援事業 → 住まいの相談機能の明確化（因習法改正） 生活困窮者家計改善支援事業 → 補助金の引き上げ（因習法改正） 生活困窮者就労準備支援事業 生活困窮者居住支援事業 → 一時生活支援事業からの移行・必要な事業の実施の努力義務化（因習法改正） 【個人への給付等】 ・住居確保給付金 → 拡充（因習法改正） ・住宅扶助等（生活保護） 	<ul style="list-style-type: none"> 自立相談支援機関（設置主体：福祉事務所設置自治体） 生活困窮者等からの相談に応じた必要な情報の提供や助言、関係機関との連絡調整等を行い、認定就労訓練事業の利用のあっせん、プランの作成等の支援を包括的に行う → 住まいの相談機能の明確化（因習法改正）
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（地域支援事業）→ 見直し 介護予防・日常生活支援総合事業 介護保険サービス【個人への給付】 	<ul style="list-style-type: none"> 地域包括支援センター（設置主体：市町村） 住民の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援
ひとり親	<ul style="list-style-type: none"> ひとり親家庭等日常生活支援事業 ひとり親家庭等生活向上事業 母子家庭等就業・自立支援事業 地域こどもの生活支援強化事業 ひとり親家庭等のこどもの食事等支援事業 	<ul style="list-style-type: none"> 福祉事務所（再掲） 母子家庭等就業・自立支援センター（設置主体：都道府県・指定都市・中核市） 母子家庭の母等に対して、就業支援サービス等を提供
障害者	<ul style="list-style-type: none"> 住宅入居等支援事業（地域生活支援事業） 自立生活援助 地域定着支援 障害福祉サービス【個人への給付】 	<ul style="list-style-type: none"> 基幹相談支援センター（設置主体：市町村） 地域の相談支援の拠点として総合的な相談業務（身体障害・知的障害・精神障害）及び成年後見制度利用支援事業を実施

→ 非営利・生活困窮者自立支援法改正による拡充措置

注）これらの事業や相談窓口は、自治体によって実施・設置されていない場合がある 33

34頁は、居住サポート住宅の認定事務に関する、住宅・福祉部局の役割分担です。「居住サポート住宅は住宅部局の所管だろう」ということではなく、国交省と厚労省の共管の基準となっていて、住宅部局と福祉部局で連携し事務を行っていただく必要があります。

下の図を見ていただきますと、ハード面、安否確認、見守り、福祉サービスへのつながりがあります。例えば住宅設備を設置する場合はハード面と合わせて住宅部局側の審査の役割が大きくなるでしょう。一方、その下の見守りですとか、福祉サービスへのつながりの観点からは福祉部局の審査の役割が大きくなります。このため、各認定主体である、県とすべての市におかれましては、関係部局の体制などを考慮していただき、こういった役割分担にするのかを決めていただきますようお願いいたします。

居住サポート住宅の認定等事務に係る住宅・福祉部局の役割分担

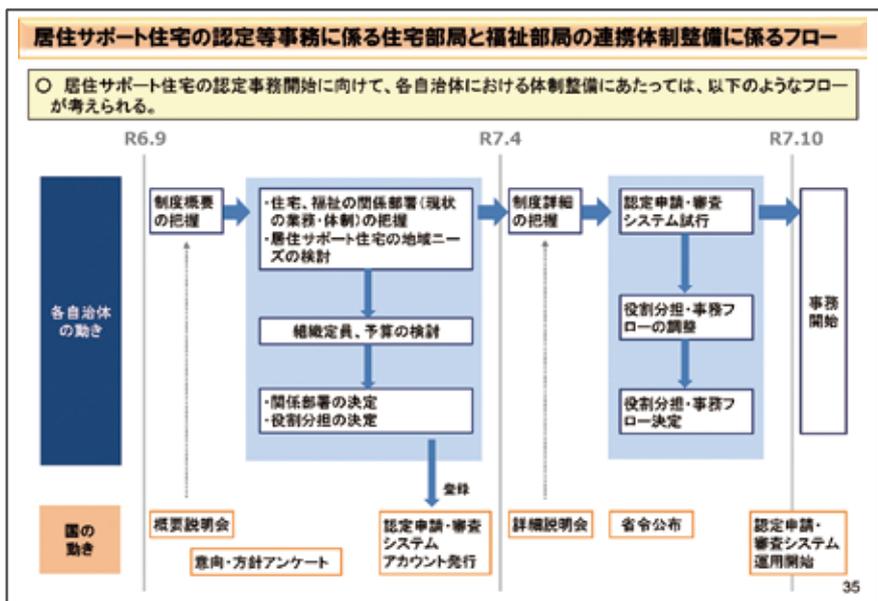
○ 居住サポート住宅には、「ハード(面積、構造、設備)」「サポート(安否確認・見守り・福祉サービスへのつながり)」の基準があるため、認定・指導監督等の事務にあたっては、**住宅部局と福祉部局が緊密に連携して運用を行うことが必要**。

○ **住宅・福祉部局の役割分担及び窓口は、各認定主体において、認定審査(変更・廃止を含む)及び指導監督等(定期報告等)の内容・事務量、関係部局の体制等を考慮して決定いただきたい。**

役割分担のイメージ	認定基準の主な項目	指導監督等(定期報告等を含む)
		具体例
住宅部局 福祉部局	ハード(面積・構造・設備)	・改修等による変更時の基準適合確認
	安否確認	・設備の更新等による変更時の基準適合確認 ・適切に実施されているか
	見守り	・訪問等の見守りの体制の変更時の確認 ・適切に実施されているか
	福祉サービスへのつながり	・福祉サービスとの連携体制の変更時の確認 ・適切に実施されているか

34

35頁は今後の施行までのフローです。9月に全国で概要説明会を実施しました。年度内には、今申しあげた関係部署、役割分担をどうしていくのかを決定していただきたいと思います。現在、自治体宛てのアンケート調査を実施していますので、ご協力をお願いいたします。その後は年度明けに詳細説明会を開催し、省令公布の流れとなります。認定審査にあたってのシステムなども構築してまいりますので、体制の準備をいただければと思います。



居住サポート住宅についての主な質問と対応方針(案)	
質問	対応方針(案)
①居住サポート住宅は何戸から認定できるのか。	1戸から認定することを想定している。
②居住サポート住宅における「安否確認」「見守り」について、具体的にどういった実施方法や頻度が求められるのか。	詳細は今後検討するが、現時点では ・「安否確認」については、入居者の安否確認を行う装置の設置その他の方法により、1日に一回以上実施すること ・「見守り」については、訪問その他の方法により、原則として月一回以上、入居者の心身及び生活の状況を把握すること(入居者の生活の状況等を確認する必要性から対面を必須とすること)を想定している。
③「福祉へのつなぎ」について、具体的にどういった基準になるのか。	詳細は今後検討するが、現時点では「入居者の心身及び生活の状況に応じた利用可能な福祉サービスに関する情報提供及び助言を適切に実施するために必要な行政機関その他の関係機関との連携体制を確保していること」を想定している
④「福祉へのつなぎ」について、つなぎ先として具体的にどういった福祉サービスが想定されるのか。	つなぎ先については、要配慮者の属性に応じて地方公共団体の関係部署や公的な福祉関係機関等を想定している。具体的には、P33を参照されたい。
⑤「福祉へのつなぎ」について、認定事業者は具体的にどこまで実施すればよいか。	入居者につなぎ先の連携先を提供するだけでなく、連絡先の提供後に入居者が連絡・相談できたか確認する、同行等のサポートをするなどの方法により、「入居者がつなぎ先に相談したことを確認する」まで実施していただくことを想定している。 また、つなぎだ結果の確認は、サポートを継続し、適切に対応していくためにも必要と考えている。ただし、その確認は、例えば「見守り」としての訪問の中で確認することも良いものと想定している。
⑥認定事務は福祉部局、住宅部局のどちらが窓口になるのがよいか。	P34を参考に、各認定主体において、認定審査及び指導監督等の内容・事務量、関係部局の体制等を考慮して決定されたい。
⑦専用住宅は必ずしも登録しないといけないのか。	詳細は今後検討するが、現時点では、専用住宅の戸数が1戸以上であることを求めることを想定している。
⑧居住サポート住宅では住宅確保要配慮者の入居を拒まないことが求められるのか。	SN登録住宅とは異なり、入居を拒まないことは求められていない。

96

住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

改正のポイント

- 居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合の住宅扶助費(家賃)について、代理納付(※1)を法律上(※2)原則化
- ⇒ 貸賃人の不安を軽減し、生活保護受給者の円滑な住まいの確保を促進

(※1) 家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助費)についても代理納付可能 (※2) 改正後の住宅セーフティネット法第 53 条

通常

代理納付の場合

37

38頁目は、改正ポイントの3点目です。住宅施策と福祉施策の連携です。上の1つ目の丸にありますように、国交大臣と厚労大臣が共同で基本方針を策定することになっています。現在検討中です。2つ目として、市区町村による居住支援協議会の設置を努力義務化としています。住宅と福祉の関係者が連携いただき、地域における総合的、包括的な居住支援の体制を推進していただければと思います。

(3) 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

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会設置の促進 (国土交通省・厚生労働省が共同して推進)

国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

- ・ 市区町村による居住支援協議会[※]設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進。
- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※手引きの改訂を予定
- ※準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R6.6未)の居住支援協議会設置状況】
144協議会(全都道府県、106市区町村)

(改正後) 地方公共団体における設置の努力義務化

(改正後) 居住支援協議会との相互連携の明確化

38

41頁は大牟田市の取組みを紹介したものです。後ほどご覧ください。

【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(大牟田市)

事業の概要

- 入居前の相談支援・情報提供、入居後の生活支援等を居住支援協議会メンバーが協働・連携して総合的に実施。住まい確保は空き家も活用。入居後の生活支援(見守り等)は当事者の支援ネットワークを構築。
- 住宅確保要配慮者からの住宅確保相談のみならず、空き家対策として空き家所有者からの相談にも対応。

体制図

総合的な相談支援

- 大牟田市居住支援協議会
 - ・NPO法人大牟田アクト・ラボ
 - ・行政関係(住宅・福祉部局)
 - ・福祉・医療関係団体
 - ・不動産関係団体
 - ・その他全ての協働・連携先

令和5年度相談実績(RS.4~RS.1)

- 窓口相談件数 153件
- (内訳) 入居相談153 建物相談84 地域活動4 マッチング4 入居契約2 入居申込店149 等

基礎統計

人口※1	106,974人
高齢者※1	40,440人 (37.8%)
高齢者単身世帯※1	15,203世帯 (27.4%)
生活保護受給世帯数※2	3,694世帯

※1:RS.10年標準人口推計 ※2:RS.4年度 世帯別世帯数

入居前・入居後の支援

- ・市や相談機関との協働を基本とした、相談窓口対応・マッチング・契約支援及び入居後のサポート等により、住宅と福祉の両面が連携して住宅確保要配慮者の入居促進(入居前支援)と生活の安定化(入居後支援)を図っている。

住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・円滑な相談体制を構築するために、職員の手続によるワークショップを開催し、「顔の見える関係性」を構築してきた。
- ・空き家所有者から提供された住宅は「住情報システム:大牟田住みよかネット」に登録する(家賃は固定家賃相当額、火災保険料などを設定)。
- ・空き家を活用してシェアハウスを確保しており、福祉関係団体の相談員が迅速に対応(DV、虐待など)できる体制を構築している。
- ・住宅確保要配慮者の住まい確保の相談機関にあるものを見直し、自ら対応するだけでなく関係機関にたのびを依頼するとともに、関係機関間の連携を促し、きめ細かい相談・支援を継続していく。

42頁は公的賃貸住宅における空き住戸の活用に向けた検討です。公営住宅における空き住戸戸数、空き家率は先ほど述べましたように上昇傾向にあります。空き住戸のサブリースの活用の高まりも見られます。そのため一番下にありますように、公営・公社住宅の空きストックについて、より多様な主体を通じたサブリースを可能とする制度改正を現在検討しています。準備ができましたら共有させていただきます。

公的賃貸住宅における空き住戸の活用に向けた検討

〇単身世帯の増加、持家率の低下等により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まるのが想定。

〇近年、公営住宅の空き戸数・空き率は上昇傾向。公社住宅も含めた空き住戸のサブリースを行うことのニーズの高まりがみられる。

⇒居住支援法人等を通じ、要配慮者向けの賃貸住宅として公営・公社住宅の空きストックを活用することが有効。

地方公共団体における活用事例

①公営住宅の例(大牟田市)
 目的外使用許可を受け、**公営住宅の空き住戸を見守りサービス付きの高齢者支援住宅として活用。**
 <事業実施率>

②公社住宅の例(東京都)
 公社と連携し、**ひとり暮らし世帯と単身異住施設等通所者世帯を対象に、公社住宅をセーフティネット賃貸住宅として活用して家賃低減化補助を実施。**

<住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会(令和6年2月)の中間とりまとめから抜粋>

4. 今後の取組

(3)住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- (抜粋)十分に活用されていない公営賃貸住宅等のストックの積極的な活用を検討する必要がある。その際、空き住戸を活用したサブリースによって柔軟な取組を可能とすることも考えられる。
- 空家住宅においては、本来のセーフティネットとしての役割に加えて、空き住戸を居住支援法人等に低賃金家賃で貸出し、住宅確保要配慮者のニーズに応じた形で転貸する取組をさらに推進する必要がある。

今後の方向性

公営・公社住宅の空きストックについて、居住サポート住宅など要配慮者向けの賃貸住宅としての活用を促進するため、より多様な主体を通じたサブリースを可能とする制度改正を検討。

関連した取組みとして、43頁は名古屋市中での市営住宅の目的外使用例です。高齢単身者のシェアハウスとして活用している事例です。居住支援法人が入居者と契約をし、見守り等のサービスも行われている事例です。

【参考】公営住宅を活用した居住支援の取組(名古屋市)

〇市営住宅を活用(目的外使用)して、世帯向け住戸を改修し、応募倍率の高い高齢単身者のシェアハウスとして活用。

〇居住支援法人でもあるNPO法人が市から使用許可を受け、入居者と契約。見守り等サービスも提供。

見守りサービス

市(住居行政課)

- ・このサービスは、高齢者世帯向けに提供されるサービスであり、NPO法人(居住支援法人)が実施する。
- ・NPO法人(居住支援法人)が実施する見守りサービスは、入居者世帯と実施する。
- ・NPO法人(居住支援法人)が実施する見守りサービスは、入居者世帯と実施する。
- ・NPO法人(居住支援法人)が実施する見守りサービスは、入居者世帯と実施する。

見守りサービス

安否確認(電話と訪問)
 [訪問] 月1回、月2回、月4回、月8回 / [電話] 週1回

生活相談及び支援

入居者の日常生活

- ・介護サービスやその他福祉サービスの利用に係る相談及び支援の提供
- ・必要に応じて相談先の紹介、および関係機関等への連絡

共同居住に関する指導

- ・共同居住を円滑に行うための援助及び生活指導
- ・トラブル等に対する指導(入居者間、団地住民及び近隣住民と入居者)
- ・共同居住を円滑に行うための入居者間のルール策定の支援
- ・居住環境を良好に保つための生活指導
- ・自治会活動への参加及び協力に関する指導

1人当たりの家賃

家賃代金負担額

専用部分(個室等)の家賃+共用部分の家賃の人数割
 ※収入に応じた市営住宅の家賃区分を見に計算するため、同一住戸でも家賃が異なる

見守りサービス料
 8,000円~19,200円(訪問回数によって料金が異なる)

44頁は尼崎市の公営住宅を活用した居住支援の事例です。入居者募集を停止している市営住宅の空き室を低料で提供する取組みの事例です。

【参考】公営住宅を活用した居住支援の取組(尼崎市)

- 生活困窮者などの居住支援を行うため、あまがさき住環境支援事業「REHUL(リーフル)」を開始し、支援団体等を中心としたネットワークグループと尼崎市が協定を締結。
- 各支援団体や地域活動団体に対して、**除却前に入居者募集を停止している市営住宅の空き室を低料で提供することにより、経済的に困難な事情を持つ人等の住宅確保や自立を支援するとともに、自治会を支援し、地域コミュニティの活性化を図る。**

■実績
・36戸(公営住宅等総戸数10,312戸)

■提供期間
・各住宅の建替えに伴う移転支援の開始まで(最終でR17年度頃まで)

■対象団体
・生活困窮者の支援や地域コミュニティの活性化を図る団体等

■用途
・対象団体が行う事業の利用対象者の住居やシェルターのほか、対象団体の事務所など

■費用負担
・1戸あたり月額6,500円(別途、共益費、自治会費*などが必要)
*自治会への加入が要件

■事業スキーム

① → 目的外使用申請・費用負担の納付
② → 目的外使用許可
③ → 住居の貸付、居住支援・生活支援
④ → 家賃の支払い
⑤ → コミュニティ活性化支援

通称中の中間住宅の外観 | シェアハウスとして入居者自身がDIYしている様子 | イベント時の様子

44

45頁、その他の改正事項は、①サービス付き高齢者向け住宅の目的外使用、②都道府県の賃貸住宅促進計画の記載事項の追加もありますので、後ほどご覧ください。

その他の改正事項

【高齢者住まい法、住宅セーフティネット法】

改正のポイント

- サービス付き高齢者向け住宅について、一定の条件の下で、**高齢者以外の住宅確保要配慮者への賃貸等を可能とする**
- 都道府県(市町村)賃貸住宅供給促進計画の記載事項に、**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項を追加**

① サービス付き高齢者向け住宅の目的外使用【高齢者住まい法】

目的 既存ストックの有効活用を図り、障害者等を含む住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進する

改正概要
サ高住事業者は、サ高住の全部又は一部について、**高齢者の入居者が一定期間確保できないときは、都道府県知事の承認を受けて、高齢者以外の住宅確保要配慮者に賃貸し、又は、居住サポート住宅の認定事業者等において住宅確保要配慮者に転貸させることができることとする**

注) 本特例によりサ高住を賃貸し又は転貸させる場合は、当該賃貸借又は転貸借を定期賃貸借としなければならない

② 都道府県(市町村)賃貸住宅供給促進計画の記載事項の追加【住宅セーフティネット法】

目的 住宅と福祉の連携により、地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進する

改正概要
国が定める基本方針^(※)の記載事項に、**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項を追加**

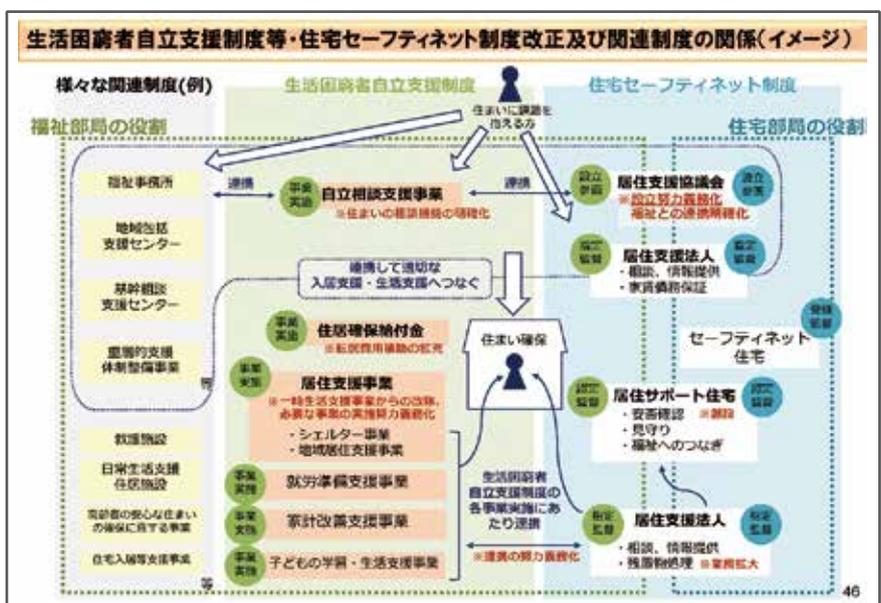
⇒ 基本方針に基づき作成される都道府県(市町村)賃貸住宅供給促進計画の記載事項においても、**「賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項」を追加**

(※) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針(改正後は、国土交通大臣・厚生労働大臣が共同で策定)

45

46頁は、生活困窮者自立支援制度、住宅セーフティネット制度改正を整理した図です。生活困窮者自立支援制度も住宅セーフティネット制度と同様に、住まいに困っている方への、居住支援を強化していく共通の目的をもって法律の改正をしています。

福祉側においても住まいの相談機能の明確化ですとか居住支援の強化を図っていますので、住宅と福祉で連携して取組みを進めていただければと思います。



47頁は、自治体における概況を把握するための資料例です。まずは現状として、管内の状況把握をお願いできればと考えています。例えば、市営住宅には入居要件があり、入居に至らない相談者の方もいらっしゃる。入居に至らなかった相談者がその後どうされているのか、そういうことを含めてヒアリングなども行いながら、管内にどういった相談が来ているのか、状況を把握していただければと思います。

居住支援に関する自治体内の概況を把握するための資料の例（自治体作成用）

概況			
〇〇市の人口・世帯状況 1. 市人口 ○〇人 2. 高齢者数 ○〇人 3. 高齢者単身世帯数 ○〇世帯 4. 生活保護被保護世帯数 ○〇世帯 5. 障害者数 ○〇人 6. 外国人数 ○〇人 7. 子育て世帯数 ○〇人 8. …… ○〇人			
公営賃貸住宅の状況	戸数 (空き住戸)	申込数 応募数	住まいに関する相談件数 (相談者数より)
市営住宅	〇〇戸 (〇〇戸R5東時点)	□□件 □□件	〇〇件 (R5年度)
県営住宅 (市内)	〇〇戸 (〇〇戸R5東時点)	—	—
UR(市内)	〇〇戸 (〇〇戸R5東時点)	—	—

居住支援に関する事業	実施形態	住まいに関する相談件数 (相談者数より)	参考情報	〇〇県	〇〇市
自立相談支援事業 (生活困窮者自立支援法)	直営	〇〇件 (R5年度)	居住支援法人	5者	NPO法人〇〇
地域居住支援事業 (生活困窮者自立支援法)	委託 (〇〇法人)	〇〇件 (R5年度)	居住支援協議会	設立済み	設立していない
高齢者の安心な住まいの確保に関する事業(介護保険法)	—	—	空家等管理活用支援法人	1者	〇〇不動産
市民相談事業	直営	〇〇件 (R5年度)	空き家・空き家数	〇〇戸	〇〇戸
			セーフティネット登録 (うち専用住宅)	〇〇戸 (〇〇戸)	〇〇戸 (〇〇戸)

48頁以降は住宅セーフティネット関係の予算事業です。

3. 住宅セーフティネット関係の予算事業



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

49頁は国の支援制度となっておりますが、自治体における制度の創設を前提にした制度ですので、制度を創設されていない自治体におかれては、ぜひ制度創設について検討いただければと思います。

居住支援に活用できる補助事業等一覧（R6年度予算）

貸与人等向け	補助内容	対象住宅	補助率・補助限度額	スケジュール	
住宅を改修したい 空き室を活用したい	改修費補助	SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率: 国1/3 国費限度額: 50万円/戸 等	随時 (居住サポート住宅は未定)	P51
家賃を低くできるなら 手をあげたい	家賃低廉化等補助	SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率: 国1/2+地方1/2 国費限度額: 原則2万円/戸・月 等	随時 (居住サポート住宅は未定)	P51
空き室を活用したい	空き家の除却・活用への支援 (空き家対策総合支援事業)	空き家	(除却) 補助率: 国2/5、地方2/5、 所有者1/5 (活用) 補助率: 国1/3、地方1/3、 所有者1/3 等	随時	P52
家賃滞納が心配	家賃滞納保証料の低廉化に係る補助	SN登録住宅 SN専用住宅 居住サポート住宅		随時 (居住サポート住宅は未定)	P51
その他	モデル的な取り組みへの支援 (人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業) (みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業)			(人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業): 事業による (みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業): 未定	P57
居住支援協議会 居住支援法人向け	補助内容	対象住宅	補助率・補助限度額	スケジュール	
協議会を立ち上げたい 居住支援活動を始めたい	活動支援 (居住支援協議会等活動支援事業)		定額(補助限度額: 後述)	R6.4.1~R6.5.31公募	P53 ~54
入居者の引っ越し費用を抑えたい	住替えに係る補助	SN登録住宅 SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率: 国1/2+地方1/2 国費限度額: 5万円/戸	随時 (居住サポート住宅は未定)	P51
その他	モデル的な取り組みへの支援 (貸与人等向けと同様)			(貸与人等向けと同様)	P57

50頁は、これまででありましたセーフティネット住宅に加え、新たな居住サポート住宅の支援制度等により支援対象の拡充を行っています。

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度			
<p>誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住サポート住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。</p>			
<p>令和6年度当初予算： 公的賃貸住宅実質削減補助(120,29億円)の内訳、 スマートフェルネス付等高齢者専用(167,40億円)の内訳、 社会資本整備総合交付金等の内訳</p>	<p>令和6年度当初予算：59億円</p>	<p>空家法等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成20年度～令和7年度）</p>	<p>空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成20年度～令和7年度）</p>
<p>改修費に係る補助</p> <p>事業主体：大家等、地方公共団体</p> <p>補助対象工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 耐震り要工事 ⑤ 子育て支援型改修工事(子育て支援施設の利用に係る工事を含む) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交通スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネ省エネ改修工事 等 ⑨ 空き家等の改修に係る改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 <p>※ 改修工事の検討や実施段階中に必要な住宅の値上げ費用の負担率を一定の条件で引き上げ、⑨ ⑩を除く他の居住者と居住サポート住宅にすることを前提とする。</p> <p>補助率：国1/3(地方公共団体等)補助率1/3+地方1/3(50万円/戸等) (子育て支援型改修工事等を除く場合、1,000万円/戸等)</p> <p>対象住宅：専任住宅、居住サポート住宅</p> <p>管理要件：専任住宅として管理期間10年以上であること ただし、前年に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を継承したものの2か月未満がない等の要件を満たす場合は補助(同様補助)</p>	<p>家賃低廉化に係る補助</p> <p>事業主体：大家等、地方公共団体</p> <p>補助対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則月収15.0万円(税込)以下以下の世帯 子育て世帯、高齢世帯：月収21.4万円(税込)以下 母子世帯：月収25.9万円(税込)以下 障がい・高齢世帯の世帯(月収21.4万円(税込)以下) <p>家賃：原則月収15.0万円(税込)以下</p> <p>補助対象：専任住宅、居住サポート住宅</p> <p>補助率：国1/2+地方1/2等(2万円/戸・月等) 国債総額240万円/戸</p> <p>対象住宅：専任住宅、居住サポート住宅</p> <p>管理要件：専任住宅として管理期間10年以上であること ただし、前年に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を継承したものの2か月未満がない等の要件を満たす場合は補助(同様補助)</p>	<p>家賃債務保証料等の低廉化に係る補助</p> <p>事業主体：家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体</p> <p>補助対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則月収15.0万円以下の世帯 子育て世帯、高齢世帯：月収21.4万円以下 母子世帯：月収25.9万円以下 <p>家賃債務保証料：原則月収15.0万円以下の世帯</p> <p>補助率：国1/2+地方1/2等(2万円/戸・月等) 国債総額240万円/戸</p> <p>対象住宅：専任住宅、居住サポート住宅</p> <p>管理要件：専任住宅として管理期間10年以上であること ただし、前年に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を継承したものの2か月未満がない等の要件を満たす場合は補助(同様補助)</p>	<p>セーフティネット住宅への住替えに係る補助</p> <p>事業主体：居住支援協議会等、地方公共団体</p> <p>補助対象</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則月収15.0万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ① 災害リスクの高い区域等からの住替え ② 低賃料な家賃のセーフティネット住宅への住替え(専業主婦等が下がる場合に限る) <p>家賃債務保証料、低価格・耐震性に係る保険料、緊急連絡先等に関する費用</p> <p>補助率：国1/2+地方1/2(5万円/戸)</p> <p>対象住宅：居住サポート住宅</p> <p>管理要件：専任住宅として管理期間10年以上であること ただし、前年に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を継承したものの2か月未満がない等の要件を満たす場合は補助(同様補助)</p>

52頁が居住支援法人、53頁が居住支援協議会において活用可能な支援制度を載せていますのでご覧ください。

空き家対策総合支援事業		令和6年度当初予算：59億円																
<p>空家法等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成20年度～令和7年度）</p>																		
<p>■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）</p> <p><空家等対策基本事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家の除却（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等） ○ 空き家の活用（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用） ○ 空き家を除却した後の土地の整備 ○ 空き家の活用が除却を判断するためのフィージビリティスタディ ○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の把握把握 ○ 空き家の所有者の特定 <p>※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能</p> <p>○ 空家等管理活用支援法人による空き家の活用等を図るための業務（R6採択）</p> <p><空家等対策附帯事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための法務的手続等を行う事業（行政代執行等を行う併居士相談費用、対応管理料等の活用に伴い発生する手数料等） ○ 空家等対策基本事業とあわせて実施する事業 ○ 空家等対策基本事業と一体となつてその効果を一層高めるために必要な事業 <p>■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）</p> <p><空家等対策モデル事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 調査検討等支援事業（ソフト） （建築工夫を基にしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援） ○ 改修工事等支援事業（ハード） （建築工夫を基にしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援） <p>※モデル事業の補助率 調査検討等：定額 助成：国2/5、事業者3/5 応用：国1/3、事業者2/3</p>	<p><補助率></p> <p>空き家の所有者が変更</p> <p>除却</p> <table border="1"> <tr> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>所有者</th> </tr> <tr> <td>2/5</td> <td>2/5</td> <td>1/5</td> </tr> </table> <p>※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5 ※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2</p> <p>活用</p> <table border="1"> <tr> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>所有者</th> </tr> <tr> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> </tr> </table> <p>※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2</p> <p>空家等管理活用支援法人が実施</p> <table border="1"> <tr> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>1/2</td> </tr> </table> <p>空家等の活用</p>  <p>地域活性化のための、空き家を地域交流施設へ活用</p>	国	地方公共団体	所有者	2/5	2/5	1/5	国	地方公共団体	所有者	1/3	1/3	1/3	国	地方公共団体	1/2	1/2	<p>51</p>
国	地方公共団体	所有者																
2/5	2/5	1/5																
国	地方公共団体	所有者																
1/3	1/3	1/3																
国	地方公共団体																	
1/2	1/2																	

居住支援法人が活用可能な国の支援・市区町村等の事業	
<p>○ 従来より国は居住支援法人の立上げ等を支援しており、令和7年度は先導的な取組についてモデル事業を実施する。また、市区町村等が実施する居住支援に関する事業を活用することも可能である。なお、多くの居住支援法人は不動産や福祉などの事業の一環として居住支援を行っており、その提供にあたって利用者・入居者から利用料等を受け取っていることも多い。</p>	
<p>国の支援【国土交通省関係】</p> <p>居住支援協議会等活動支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ・入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ・死亡・退居時支援（家財整理や処分、死後事務委任等） <p>居住支援法人の立上げ等の支援として補助します。活動内容や実績に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。</p> <p>⇒55～56ページ</p>	<p>みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して居住サポート住宅等を提供する取組の検討、試行、普及・広報に関する費用 <p>先導的な取組への支援として補助します。提案内容に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。</p> <p>⇒57ページ</p>
<p>市区町村等からの委託等により、活用可能な事業【厚生労働省関係】</p>	
<p>自立相談支援事業（生活困窮者自立支援制度）</p> <p>支援対象者：生活困窮者等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいに関する相談対応など 	<p>市区町村等がこれらの事業を実施する場合は、居住支援法人がその委託を受けて、このような活動を行うことも可能です。</p> <p>詳細は市区町村等におたずねください。</p>
<p>地域居住支援事業（生活困窮者自立支援制度） / 被保護者地域居住支援事業（生活保護制度）</p> <p>支援対象者：生活困窮者/生活保護受給者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家探しにおける不動産店・内覧の同行 入居中の見守りなど 	
<p>高齢者の安心な住まいの確保に関する事業（介護保険法に基づく地域支援事業）</p> <p>支援対象者：高齢者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅情報の提供・相談・入居支援 相談援助や見守りなど 	
<p>住宅入居等支援事業（障害者総合支援法に基づく地域生活支援事業）</p> <p>支援対象者：障害者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居費の支援、家主との相談 サポート体制の調整 	
<p>⇒64～69ページ</p> <p>⇒70ページ</p> <p>⇒71～72ページ</p> <p>52</p>	

居住支援協議会が活用可能な国の支援・市区町村等の事業

- 従来より国は居住支援協議会の立上げ等を支援している。
- なお、居住支援に係る事業を担っている居住支援協議会事務局（法人）は、市区町村等が実施する居住支援に関する事業を活用できる場合もある。

国、地方公共団体の支援【国土交通省関係】

居住支援協議会等活動支援事業【国】

- ・セミナー・勉強会等による制度の周知・普及
- ・地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備
- ・市区町村居住支援協議会立上げ支援（都道府県協議会の場合）

居住支援協議会の立上げ等の支援として国が補助します。活動内容や実績に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

⇒ 55～56 ページ

市区町村等からの委託等により、活用可能な事業【厚生労働省関係】 ※居住支援に関する事業を行う協議会の場合

自立相談支援事業（生活困窮者自立支援制度）

支援対象者：生活困窮者等

- ・住まいに関する相談対応など

地域居住支援事業（生活困窮者自立支援制度） / 被保護者地域居住支援事業（生活保護制度）

支援対象者：生活困窮者/生活保護受給者

- ・家探しにおける不動産店・内覧の同行
- ・入居中の見守りなど

高齢者の安心な住まいの確保に関する事業（介護保険法に基づく地域支援事業）

支援対象者：高齢者

- ・住宅情報の提供・相談・入居支援
- ・相談援助や見守りなど

住宅入居等支援事業（障害者総合支援法に基づく地域生活支援事業）

支援対象者：障害者

- ・入居契約支援、家主との相談
- ・サポート体制の調整

市区町村等がこれらの事業を実施する場合は、居住支援協議会がその委託を受けて、このような活動を行うことも可能です。

詳細は市区町村等におたずねください。

⇒ 64～69 ページ

⇒ 70 ページ

⇒ 71～72 ページ

53

居住支援協議会等活動支援事業の概要

令和6年度当初予算 :10.81億円
令和5年度補正予算 :2.20億円

居住支援協議会、居住支援法人等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業の立上げ等に対して支援（事業期間：令和6年度～令和10年度）

令和6年度当初予算において、事業期間を令和10年度まで延長

事業主体	居住支援協議会等活動支援事業(令和6年度当初)
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会(都道府県・市区町村居住支援協議会、居住支援協議会設立準備会)、居住支援法人 等
補助対象事業	1. セミナー・勉強会等による制度の周知・普及 2. 地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備 3. 市区町村居住支援協議会立上げ支援 4. 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等) 5. 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等) 6. 死亡・退居時支援(家財・遺品整理、死後事務委任等) 等
補助率	定額(国10/10)
補助限度額	・都道府県居住支援協議会 ……上限5,000千円 ・市区町村居住支援協議会 ……上限5,000千円 ・居住支援協議会設立準備会 ……上限3,000千円 (複数自治体による共同設立の場合は上限3,500千円) ・居住支援法人 ……上限7,000千円 (スタートアップ加算該当の場合は上限7,500千円)

居住支援協議会

- ・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・設立状況:144 協議会(全都道府県・106市区町村)が設立(R6.6.6時点)

居住支援法人

- ・都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人、財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を認定
- ・認定数:1896 法人(全都道府県合計)が認定(R6.6.30時点)

居住支援協議会

- 不動産関係団体 (法律業者、賃貸住宅管理業者、家主等)
- 居住支援法人 (社会福祉協議会、福祉関係団体)

都道府県・市区町村 (住宅部局、福祉部局)

連携

生活困窮者自立支援法に基づく支援会議
地域ケア会議(高齢者)
自立支援協議会(障害者)
社会福祉法に基づく支援会議
地域住宅協議会(公的賃貸住宅)

54

居住支援法人の活動支援事業の概要

令和6年度当初予算
居住支援協議会等活動支援事業(10.81億円)の内訳

- ・ 補助上限額7,000千円等/居住支援法人(補助率は定額 国10/10)。
- ・ 一応額あたりの補助金の額は、「基本項目」と「特定項目」の合計額以内の額とする。
- ・ 地方公共団体、市区町村居住支援協議会等と連携していることが必要。(令和7年度以降更なる連携強化を検討)

	基本項目	+	特定項目
入居前相談支援	<p>必須 上限3,000千円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅やサービス等の総合的な情報提供、マッチングなどの相談対応 ・不動産業者や物件情報の紹介、不動産店への同行 ・物件内覧の同行、契約時の手続支援 等 	+	<p>任意 ①～③各事業を実施する毎に上限500千円加算</p> <ul style="list-style-type: none"> ①外国人向けの入居前の相談支援 ②障がい者向けの入居前の相談支援 ③刑務所出所者向けの入居前の相談支援
	<p>任意 上限1,500千円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・随時の訪問・声かけ・機器設置等による見守りサービスの提供 ・一般的な生活相談や、緊急・トラブル発生時の駆けつけ対応 ・家財・遺品整理 等 		<p>任意 ④～⑤各事業を実施する毎に上限500千円加算</p> <ul style="list-style-type: none"> ④形性・孤立対策に資する居住支援 ⑤モデル契約条項を活用した死後事務委任契約に関する支援
入居中の居住支援	<p>スタートアップ加算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人指定後1年未満の法人は上限500千円加算(1回限り) 		

本事業とは別に、令和6年度は「みんなが安心して住まいを提供できる賃貸借モデル事業」を支援(補助率定額:1事業あたり3,000千円)。

(参考)生活困窮者自立支援制度に基づき、市区町村等が「地域居住支援事業」を実施することができる。この事業は、社会福祉法人、NPO法人、居住支援法人等に委託して実施することも可能とされている。

55

56頁は、環境整備モデル事業です。こちらは現在検討しております。もまなく事業を実施できるように準備を進めております。居住支援法人等の皆さまにおかれましては、事業の活用を検討いただければと思います。

みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業 令和6年度前期予算：スマートウエルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内訳

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、**居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する、見守りなどを行う住宅等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先進的な取組に対して支援を行うモデル事業を創設する。**

事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円/年
補助要件	【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先進的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 ・サブリース又は賃貸によりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅等を供給する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)

【多主体連携型】のイメージ

3者が連携することにより互いの不安感を軽減し、安心してサービスを提供することが可能

【サブリース型】のイメージ

法人が管理業務に加えて見守り等を行うことにより賃貸人は安心して住宅を貸すことが可能

57頁以降は施行に向けたスケジュールなどです。

4. 施行に向けたスケジュール等

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

一番上は改正住宅セーフティネット法、次が改正生活困窮者自立支援法となっています。改正生活困窮者自立支援法は来年4月1日施行、住宅セーフティネット法は来年10月1日の施行を予定しております。その中でも家賃債務保証の認定申請などは7月からの事前準備を行う予定になっております。

また、居住支援協議会の設立における手引きの改定も進んでおり改めて周知をさせていただきます。

改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

○改正住宅セーフティネット法は令和7年10月1日に施行予定。
※ 同年夏頃より、施行に向けた事前準備として、認定家賃債務保証業者の認定申請、居住支援法人による残業物処理等業務規程の認可申請の受付を開始予定

○国土交通省と厚生労働省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。

	令和6年度(2024年度)		令和7年度(2025年度)	
	10月	4月	7月	10月
改正住宅セーフティネット法の施行に係る主なスケジュール等	法律 5/30 成立 6/5 公布	省令(国土交通省・厚生労働省の共同省令を含む) 公布	省令(国土交通省・厚生労働省の共同省令を含む) 公布	省令(国土交通省・厚生労働省の共同省令を含む) 公布
	基本方針	基本方針	基本方針	基本方針
	事前準備開始	事前準備開始	事前準備開始	事前準備開始
	施行	施行	施行	施行
(参考) 改正生活困窮者自立支援法等	4/17 成立 4/24 公布	4/1 施行		
制度周知に係る主なスケジュール等	概要説明会 9/11~9/30	概要説明会 9/11~9/30	概要説明会 9/11~9/30	概要説明会 9/11~9/30
	詳細説明会	詳細説明会	詳細説明会	詳細説明会

59頁は改正住宅セーフティネット法施行に向けた地方公共団体の主な取組みを整理した表です。説明会への参加、管内での連携対応、勉強会の実施など施行に向けて準備いただければと思います。

改正事項	都道府県	政令市 中核市	一般市	町村	令和6年度	令和7年度
1. 終身建物賃貸借の認可 改正	◎	◎	△	△	改正法概要説明会への出席 (R6年9月)	改正法詳細説明会への出席 (R7年春頃)
2. 残置物処理を業務とする居住支援法人の指定 改正	◎	-	-	-		
3. 認定家賃債務保証業者の認定 新設	-	-	-	-	都市、建築、公営住宅等の住宅部局と、生活困窮者支援、高齢者支援等の福祉部局の連携強化(打合せ等)	
4. 居住サポート住宅の計画の認定 新設	○	◎	◎	△	福祉事務所を設置する自治体	
5. 地域の住宅・福祉の連携体制整備 改正 (居住支援協議会の設置・運営 ※財力確保化)	◎	◎	◎	◎	地域の居住支援体制の整備 (居住支援協議会の設置・運営を含む) に向けたスケジュールの検討・実施	
6. 賃貸住宅供給促進計画の策定・見直し 改正 <small>※計画策定は任意</small>	◎	◎	◎	◎	複数自治体で 共同設置も可能	組織・定員の検討
						10/1(予定)の施行 に向けた準備

60頁、61頁は公共団体における当面の主な検討事項として、住宅部局・福祉部局へのお願い事項となります。

1点目が地方公共団体における現在の居住支援に係る状況・課題等を把握していただきたいということ。

2点目が1点目の状況を踏まえ関係部局間の連携強化を深めていただき、居住支援体制の整備の検討をすすめていただくこと。まずは勉強会・打合せから始めていただければと思います。

3点目は県の方へのお願いになります。市町村への施行準備や地域の居住支援体制の整備が円滑に進むように協力支援をお願いしたいと思います。

61頁目、4点目が居住サポート住宅の事務に係る住宅部局・福祉部局の役割分担についてです。年度内に役割分担などを検討整備いただければと思います。

5点目が令和7年度の組織定員・予算の検討・確保です。人材の確保、居住サポート住宅に関する改修費や家賃低廉化事業に関する予算確保をお願いできればと思います。

最後、一番下、居住サポート住宅の認定事務に係る手数料についてです。こちらはセーフティネット登録住宅と同様、認定時に手数料は徴収しない方向で検討をお願いしたいと考えています。

以降は、参考資料です。

地方公共団体における当面の主な検討事項(住宅部局・福祉部局への依頼)②

4. 居住サポート住宅の事務に係る住宅部局・福祉部局の役割分担の検討

①「令和6年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」(9月11日～)の資料等を参考として、居住サポート住宅の認定審査及び指導監督等の内容、体制等を考慮しつつ、住宅部局・福祉部局の役割分担を検討・決定していただきたい。

②現在、国では居住サポート住宅の認定申請・審査システムを準備中。令和6年度末頃に審査担当のアカウント登録・発行を行う予定であり、この時点で窓口や審査担当部局を登録できるよう、関係部局で調整・決定していただきたい。

5. 令和7年度の組織定員・予算の検討・確保

① 居住サポート住宅の認定審査及び指導監督等の事務その他居住支援に係る事務に対応する組織定員・体制

② 居住サポート住宅に係る改修費、家賃低廉化等の事業に係る予算

③ 居住支援の強化に向けた福祉関係事業等に係る予算(居住支援法人等への委託等を含む) 等

※ 今回の説明会後、地方公共団体に対して居住サポート住宅の認定審査等の事務の体制、地域の居住支援体制の整備に向けた検討の状況等に関する調査を実施する予定であり、その調査については、関係部局で連携・調整の上、報告していただきたい。

居住サポート住宅の認定事務に係る手数料について

・ 今後、認定申請・審査システムの整備や地方公共団体向けの審査マニュアルの作成等により、地方公共団体における認定事務の円滑化・負担軽減を図る予定。

・ 居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きいため、認定申請者の負担を軽減する観点から、セーフティネット登録住宅(全自治体手数料なし)と同様に、居住サポート住宅の認定事務に係る手数料は徴収しない方向で検討をお願いします。

61

参考資料

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

62

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策(見取り図) <令和6年6月時点>

施策種別	高齢者 (生活困窮者を含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (D・V被害者)	DV被害者	社会的弱者等	別掲別記者等
関係者の連携	【地方公共団体】 居住支援協議会(協議会体制による連携の充実)※						
ハコづくりの供給	住居供給※	【地方公共団体】 高齢者向け住宅(高齢者向け住宅)※	【地方公共団体】 障害者向け住宅(障害者向け住宅)※	【地方公共団体】 子育て世帯向け住宅(子育て世帯向け住宅)※	【地方公共団体】 DV被害者向け住宅(DV被害者向け住宅)※	【地方公共団体】 社会的弱者向け住宅(社会的弱者向け住宅)※	【地方公共団体】 別掲別記者向け住宅(別掲別記者向け住宅)※
	家賃軽減措置	【地方公共団体】 高齢者向け住宅(高齢者向け住宅)※	【地方公共団体】 障害者向け住宅(障害者向け住宅)※	【地方公共団体】 子育て世帯向け住宅(子育て世帯向け住宅)※	【地方公共団体】 DV被害者向け住宅(DV被害者向け住宅)※	【地方公共団体】 社会的弱者向け住宅(社会的弱者向け住宅)※	【地方公共団体】 別掲別記者向け住宅(別掲別記者向け住宅)※
認定申請・審査・登録システム等の整備	【地方公共団体】 居住サポート住宅(居住サポート住宅)※						
運営保証人・緊急連絡先等の確保	【地方公共団体】 居住サポート住宅(居住サポート住宅)※						
入居支援等(相談、セーフティネット登録住宅等)	【地方公共団体】 居住サポート住宅(居住サポート住宅)※						
生活支援の提供	【地方公共団体】 高齢者向け住宅(高齢者向け住宅)※	【地方公共団体】 障害者向け住宅(障害者向け住宅)※	【地方公共団体】 子育て世帯向け住宅(子育て世帯向け住宅)※	【地方公共団体】 DV被害者向け住宅(DV被害者向け住宅)※	【地方公共団体】 社会的弱者向け住宅(社会的弱者向け住宅)※	【地方公共団体】 別掲別記者向け住宅(別掲別記者向け住宅)※	【地方公共団体】 別掲別記者向け住宅(別掲別記者向け住宅)※

※ 地方公共団体による実施の施策は、国土交通省の調査による。実施の有無は、地方公共団体の対応による。
【地方公共団体】 地方公共団体の施策。【民間事業者】 民間事業者の施策。【NPO等】 NPO等の施策。【自治体連携】 自治体間の連携による施策。

63

64頁をご覧ください。福祉側の取組みで、生活困窮者自立支援制度の中にあります、「自立支援相談事業」を解説した資料です。改正生活困窮者自立支援法については先に申しましたように、来年4月1日施行となっています。この生活困窮者自立支援制度は福祉事務所設置の自治体において必須事業となっており、事業実施が義務付けられています。

自立相談支援事業については、今回の法改正により、法律上の定義に「居住の支援」と明記し、自立相談支援事業で住まい、入居後の生活支援の相談に対応することが明確化されました。下の図にありますように、自立相談支援機関と居住支援協議会において関係者が連携を深めることで、単独では対応が難しいケースでも各部局間で円滑に対応できることが期待されています。このように、福祉の方でも同様に取組みが求められることとなります。

生活困窮者自立支援法の改正内容の説明については割愛しましたが、今回の改正ではその他にも居住支援の強化がさまざま講じられ来年の4月1日から施行されます。

以上、私の方からは福祉と住宅の連携による居住支援と題しまして説明してまいりました。説明の中で触れましたように、各市町村におかれましても居住支援協議会の場で、住宅部局、福祉部局、関係事業者などがつながっていただき、お互いの課題を得意な人に任せるといことで、居住支援の強化に取り組んでいただき、業務の効率化もしていくことが出来ればと思います。

セーフティネットの取組みを進めていただけるよう、国交省におきましても引き続きサポートいたしますので、お困りの内容がありましたら遠慮なく東北地方整備局に相談いただければと思います。

私からの説明は以上です。ご清聴ありがとうございました。

【実績等】 ・907自治体1,387か所 (R4)
 ・新規相談受付件数353,095件 (R4)
 ・プラン作成件数100,457件 (R4)

自立相談支援事業

※令和7年4月～ 必ず就労準備支援事業・家計改善支援事業と一体的に行う体制を確保し、効果的・効率的に実施するものとする。 ▲改正ポイント

対象者 生活困窮者・生活困窮者の家族その他の関係者

支援の概要 ▲改正ポイント 令和7年4月～ 住まい・入居後の生活支援の相談を明確化

- 制度の入り口として相談に応じ、就労や住まいの課題をはじめとする様々な課題を評価・分析（アセスメント）してその状態にあった自立支援計画（プラン）を作成し、必要な支援の提供につなげる。
- 関係機関とのネットワークづくりと地域に不足する社会資源の開発等を行う。

生活困窮者

「お金がない」「これからどうやって生活しよう」「仕事がない」「誰に相談すればいいのか分からない」

自立相談支援機関

主任相談支援員
就労支援員
相談支援員を配置

生活困窮者自立支援法に基づく支援（住居確保給付金等）

ハローワークや法テラス等
機関別の支援

民生委員の見守り、フードバンクによる食料の提供など
民間の支援

総合的なアセスメント → 支援プラン作成・実行 → モニタリング・プラン評価

相談を受け、困りごとを整理 → 同行支援、他機関への紹介等 → プラン策定りと課題整理（プラン見直し）

支援会議・地域性職の交流拠点等との連携・家庭等への訪問により生活困窮者の状況把握に努める。（施行済）

期待される効果

- 生活保護に至る前の段階から早期に支援を行うことにより、より早く生活困窮状態から抜け出すことができる。
- 地域における相談支援機能や居場所等を充実させることができる。

64

自立相談支援事業における居住支援の強化

令和7年4月1日施行

改正の趣旨・効果

- 法律上の定義に「居住の支援」と明記し、自立相談支援事業で住まい・入居後の生活支援の相談に対応することを明確化。
- 「ホームレス」だけでなく、「住まい不安定」、特に単身高齢者等で賃貸住宅の契約が難しいといった課題を抱えた生活困窮者が相談支援を受けやすくなる。

改正後の業務イメージ

生活困窮者

「家が借りられない」「家を追い出されそう」「家賃が払えない」「知らない地域で一人暮らしが不安」

自立相談支援機関

居住支援協議会

地方公共団体（住宅・福祉部局）
不動産関係団体
居住支援団体

住宅相談・物件の紹介等
（相談支援員、128766、セーフティネット構築等、居場所サポート等）
家具債務保証・安価確認サービス等の紹介

総合的なアセスメント → 支援プラン作成・実行 → モニタリング・プラン評価

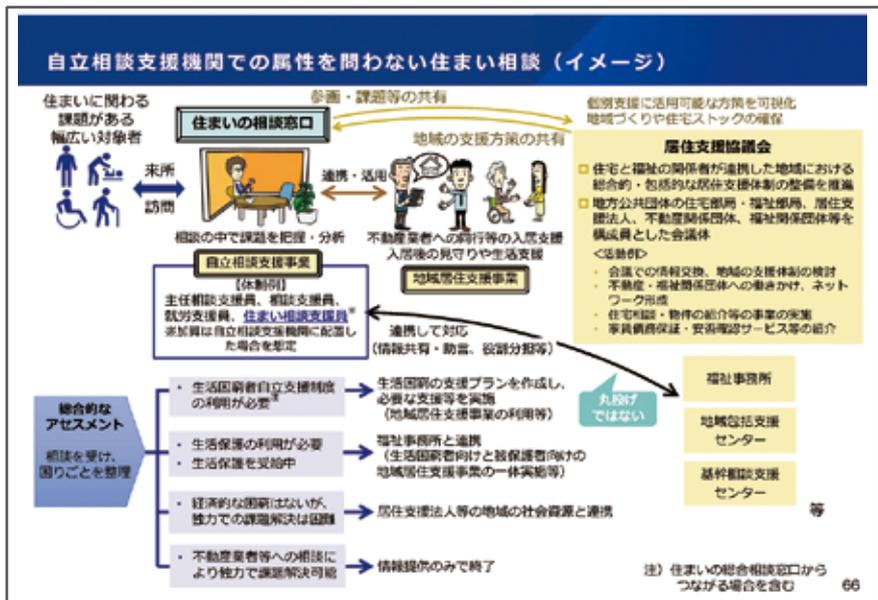
相談を受け、困りごとを整理 → 住居確保給付金 家計改善支援事業 日常生活自立支援事業 → プラン策定りと課題整理（プラン見直し）

その他、適切な支援へとつなげる

生活困窮状態からの脱却 → 日常生活自立 社会生活自立 経済的自立

※ 住まいの総合相談窓口の機能を自立相談支援機関以外の機関が担う場合であっても、自立相談支援機関において住まいに関する相談があった場合には対応するとともに、地域において効果的な支援が行われるよう、支援のノウハウや課題等を総合相談窓口の機能を担う機関と共有することが望ましい。

65



令和7年4月～努力義務化 ← 改正ポイント

一時生活支援事業（シェルター事業、地域居住支援事業）

【実績】
・シェルター：365自治体(40%) (R5)
・地域居住支援：55自治体 (R5)

※令和7年4月～ 居住支援事業に改称し、地域の実情に応じてシェルター事業と地域居住支援事業のうち必要な支援の実施を努力義務に。

対象者 ▲改正ポイント ※国は、全国実施のための体制整備や支援の質の向上を図るための指針（告示）を策定することとする。

- 一時生活支援事業（シェルター事業）：路上生活者や、終夜営業店舗等に一定の住居を持たない不安定居住者
- 地域居住支援事業：シェルター退所者や居住に困難を抱える、地域社会から孤立した状態にある低所得者

支援の概要 ▲改正ポイント ※地域居住支援事業の実施自治体（厚生労働省HP）：https://www.mhlw.go.jp/focus/sokuho/taitei/2024/0000059497_00004.html

地域居住支援事業
＜入居支援・地域での見守り支援＞
※支援期間は原則1年間。

- 入居に当たっての支援
 - 不動産業者等への同行支援
 - 保証人や緊急連絡先が不要な物件、低廉な家賃の物件情報の収集
- 居住を安定して継続するための支援
 - 訪問等による居宅における見守り支援
- 環境整備
 - 地域とのつながり促進支援
 - 協力を得やすい不動産事業者等とのネットワーク構築 等

▲改正ポイント 対象者の状態に応じて支援期間を柔軟に延長できるよう改正予定。

シェルター事業
＜当面の日常生活支援＞

- 宿泊場所や食事の提供
- 衣類等の日用品を支給 等

※自立相談支援機関と連携し、住居の確保や就労に向けた支援等も実施。
※緊急一時の支援が必要な生活困窮者に対する一時的な支援・支援先・受け入れ先の調整等の実施も可。

期待される効果 ▲見逃しポイント 令和6年4月～ 補助体系に加算制度

- シェルター事業：利用している間に、住居の確保や就労に向けた資金の貯蓄等が実現し自立が可能になる。
- 地域居住支援事業：社会的孤立を防止するとともに、地域において自立した日常生活を継続できるようになる。

生活困窮者自立制度における居住支援法人との連携の努力義務の明確化

努力義務 令和7年4月1日施行

改正の趣旨・効果

- 地域において、より効果的に住まいに関する支援を行うため、自治体は、生活困窮者自立支援制度の各事業を行うにあたって、居住支援法人との連携を図るように努めるものとする。
- ✓ 賃貸や居住に関する専門知識を有する支援関係機関との連携により、住まい支援の強化を図ることができる。

改正への対応イメージ

- 居住支援法人は、住宅確保要配慮者の居住支援の担い手として都道府県が指定（法人の上上げやその活動に対する国土交通省の補助あり）

居住支援法人に指定される法人

- NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- 社会福祉法人
- 居住支援を目的とする会社（不動産事業者等）

居住支援法人が行う業務

- セーフティネット住宅の入居者への家賃債務保証
- 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- 大家に対する必要な情報提供
- 見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援
- ※居住サポート住宅で見守り・安否確認サービスを行う場合もある
- 住宅確保要配慮者からの委託に基づき、死亡時の賃貸借契約の解除、残置物処理等を行うこと

考えられる連携の例

居住支援を依頼

支援依頼したケースの支援調整会議への参加を依頼

支援会議の構成員として参加を依頼

自立相談支援機関の住まい相談に関する（問）委託先に

地域居住支援事業の委託先に

- 居住支援法人による居住支援（入居中の支援等）は、高齢者、生活困窮者、障害者等の福祉サービスとの関連性が高いことから、都道府県による居住支援法人の指定審査・監督業務については、新たに福祉部も担当。

【令和7年10月1日施行予定】

高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（地域支援事業）

概要

- 高齢者の安心な住まいの確保と入居後の生活の変化を回る観点から、高齢者が居続き賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活が出来るよう、不動産関係団体や地域の関係者、住宅部門・福祉関係部署等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまでの総合的な支援等の実施や、シルバーハウジング等の高齢者が多人数居住する集合住宅の入居者を対象に生活援助員の派遣を行う。
- 令和6年に改正住宅SN法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な示しや居住支援法人等への事業委託が可能である旨を明確化するなどの実施態様の見直しを行い、総合的・包括的な住まい支援の推進を図る。

支援の内容

市町村は、居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みを積極的に活用し、地域の実情に応じて以下の事業を行う。

なお、事業実施にあたり、福祉施策に限らず、住宅総量やまちづくり総量、既存の相談支援窓口、地域のネットワーク、地域資源や民間活力を活かしながら、事業を実施いただくことを想定。

〔1〕総合的・包括的な「住まい支援」の実施

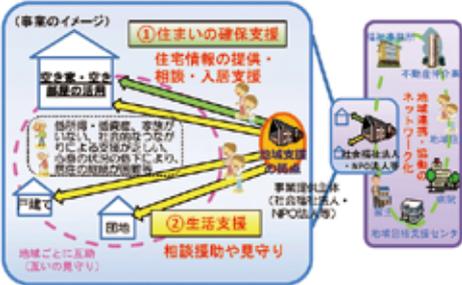
ア 入居前から入居後、退居時まで対応する総合的な継続支援の実施

- ・住宅情報の提供、入居相談の実施
- ・必要な支援のコーディネートの実施
- ・入居後の住みやすさや生活支援の実施 等
- イ 住まい支援に必要な地域資源の活用促進や関係者との連携
- ・高齢者の入居を促進しない住宅や不動産事業者等の調査
- ・居住支援協議会の運営 等
- ウ 住宅関係者と福祉関係者が連携した住まい支援体制の構築
- ・住まい支援に関する各種相談や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な地域連携・協働のネットワークの構築 等

〔2〕生活援助員の派遣事業

高齢者が多人数居住する集合住宅等の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣する。

対象者	実施主体
高齢者	市町村（居住支援法人など、事業運営が適切に実施できる団体に委託可）



住宅入居等支援事業（居住サポート事業）

【事業概要（地域生活支援事業）】

賃貸契約による一般住宅（※）への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障害者等に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障害者等の地域生活を支援する。
 ※「一般住宅」とは、公営住宅及び民間の賃貸住宅（アパート、マンション、一戸建て）のことをいう。

【実施主体】

市町村（共同実施も可能）（指定相談支援事業者等へ委託することができる。）

【対象者】

障害者等であって、賃貸契約による一般住宅への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な者。
 ただし、原則として、現に障害者支援施設や精神科病院に入院している精神障害者に係るものは除く。

【事業の具体的内容】

賃貸契約による一般住宅への入居に当たって支援が必要な障害者について、不動産業者に対する一般住宅のあっせん依頼、障害者と家主等との入居契約手続きにかかる支援、保証人が必要となる場合における調整、家主等に対する相談・助言、入居後の緊急時における対応等を行う。

- (1) 入居支援（不動産業者に対する物件あっせん依頼及び家主等との入居契約手続き支援。
 ※地域において公的保証人制度がある場合には、必要に応じその利用支援を行う。）
- (2) 居住支援のための関係機関によるサポート体制の調整（利用者の生活上の課題に応じ、関係機関から必要な支援を受けることができるよう調整を行う。）

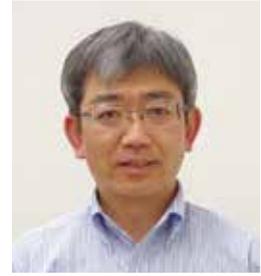
※本事業の実施状況等については各市町村へお問い合わせください。 70

住宅入居等支援事業実施自治体（令和5年3月時点）

自治体	実施主体	実施主体	実施主体	実施主体	実施主体	実施主体	実施主体
北海道	札幌市（15市町村）	旭川市（1市）	釧路市（1市）	帯広市（1市）	旭川市（1市）	旭川市（1市）	旭川市（1市）
東北	仙台市（1市）	仙台市（1市）	仙台市（1市）	仙台市（1市）	仙台市（1市）	仙台市（1市）	仙台市（1市）
関東	東京都（23区）	東京都（23区）	東京都（23区）	東京都（23区）	東京都（23区）	東京都（23区）	東京都（23区）
中部	名古屋市（1市）	名古屋市（1市）	名古屋市（1市）	名古屋市（1市）	名古屋市（1市）	名古屋市（1市）	名古屋市（1市）
関西	大阪市（25区）	大阪市（25区）	大阪市（25区）	大阪市（25区）	大阪市（25区）	大阪市（25区）	大阪市（25区）
中国	広島市（1市）	広島市（1市）	広島市（1市）	広島市（1市）	広島市（1市）	広島市（1市）	広島市（1市）
九州	福岡市（1市）	福岡市（1市）	福岡市（1市）	福岡市（1市）	福岡市（1市）	福岡市（1市）	福岡市（1市）

■ 講 師

(公社) かながわ住まいまちづくり協会 事業部 担当部長
入原 修一 氏



■ 講演 2

居住支援協議会は なかまづくりの場

講演録

皆さんこんにちは。神奈川から参りました(公社)かながわ住まいまちづくり協会の入原と申します。私の後で、居住支援活動されている方々の具体的な話がありますので、どんな考え方で居住支援活動を行っているか、それを皆さんと共有できればと思いい資料を作って参りました。

私たちは神奈川県から居住支援法人の指定を受けまして、高齢者とか障害者の部屋探しの支援などを行っております。一方、神奈川県居住支援協議会と鎌倉市居住支援協議会さらに相模原市居住支援協議会の事務局を担っております。県単位の協議会と市町村単位の協議会の両事務局やっっている一担当者として、どんな考えで取り組んでいるかを話していきます。よろしくお願いたします。

居住支援協議会は なかまづくりの場

市町村居住支援協議会の意義と役割

令和6年10月30日(水)
福島市「こむこむ」わいわいホール

(公社) かながわ住まいまちづくり協会

(神奈川県居住支援協議会事務局・鎌倉市居住支援協議会事務局・相模原市居住支援協議会事務局)
入原修一

1



- 1 自己紹介
- 2 改めて、居住支援とは
- 3 居住支援協議会とは
 - ・神奈川県居住支援協議会の活動
 - ・鎌倉市居住支援協議会の活動
 - ・協議会のメリット
- 4 まとめ

2

3、4頁。「かながわ住まいまちづくり協会」法人の紹介です。平成7年に官民連携で設立された法人です。福祉、環境、防災のキーワードで事業展開しています。社団法人なので、会員の会費で事業を一部行っています。会員の中には不動産関連団体の神奈川県宅建協会、全日本不動産協会神奈川県本部、日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部などが会員として加入していただいています。

キーワードに福祉とありますように、事業においても神奈川県社会福祉協議会と事業のなかで、つながりがあるあって賛助会員として会員に加わっていただいています。このような団体でしたから、平成13年度に施行された「高齢者住まい法」において、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅「高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）」の神奈川県における指定登録機関となったことをきっかけに居住支援業務を行っている団体です。

平成30年度に神奈川県から居住支援法人の指定を受けまして、高齢者や障害のある方の住まい探し相談などの事業を行っています。

5

1 自己紹介

2 改めて、居住支援とは

3 居住支援協議会とは

- ・ 神奈川県居住支援協議会の活動
- ・ 鎌倉市居住支援協議会の活動
- ・ 協議会のメリット

4 まとめ

3

5

1 自己紹介～（公社）かながわ住まいまちづくり協会について～

- >平成7年設立の公益法人。「福祉」「環境」「防災」をキーワードに事業展開
- >正会員に不動産関係団体（神奈川県宅建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部、日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部）が所属
- >平成13年度
「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく、**神奈川県の指定登録機関となる。**

これを契機に居住支援業務に目覚める！

- >平成23年度
「神奈川県あんしん賃貸支援事業」における代行事務の代行機関として指定を受ける。
- >平成25年5月1日
「公益社団法人」へ移行。
- >平成30年度
神奈川県から居住支援法人の指定を受ける（神・法人18-0005）

4

5頁が居住支援事業に特化した年表です。最初は平成15年度大和市で、モデル事業として高齢者の円滑入居に関する事業を展開しました。現在は、モデル事業を継続して本事業として4事業を実施しております。

- ①高齢者の住まい探しの相談会
- ②不動産屋さんに行き難い方を対象に、同行するボランティアさんを登録して、不動産店への同行支援を行っています。
- ③一方、貸主さん不動産店さんを対象とした研修会を行ってまいります。
- ④さらに、関係者の連絡会を実施してきました。

振り返るとこの連絡会が居住支援協議会だったかと思い、小さな写真を載せています。写真のような感じで関係者が集り会議を開催していました。

今は大和市を含め、県内6市に広まり相談会事業を行っています。

これが入居前支援の事業ですが、入居中の支援として、新聞配達する方と連携をとり見守りをする。また、退去時の支援として家財整理の事業も始めています。

平成22年度、神奈川県協議会事務局を担い、平成30年度に鎌倉市居住支援協議会事務局を担い、令和2年度に相模原市居住支援協議会事務局を担っている団体です。

このような団体が居住支援に関して思っていることをお伝えし、共有できることがあればと思います。

7頁。概ね居住支援については皆さんご存じかと思います。改めて考えますと私も神奈川県内市町村、県外市町村の居住支援協議会設立に関して話に行くことがあります。たまに、うちの町、市、課には居住支援の相談がありません、と言う部署もあります。それは本当でしょうか。

もし皆さんのなかでこういった思いがあれば、ちょっと振り返っていただきたい。特に、高齢、障害福祉の担当課の方の中には「相談を受けていません」、「相談がありません」と発言する方がたまにいらっしゃいます。実際相談を受けている地域包括支援センターや障害者相談支援センター

の方々と、件数だけではなく相談内容を共有してみてください。必ず住まいに関する相談があるはず。加えて市営住宅の担当の方も指定管理者に任せっきりしないで、どんな入居者がいらっしゃって、どんな相談を受けているか、それを共有していただけるといいかなと思います。

1 自己紹介～（公社）かながわ住まいまちづくり協会について～

5

◎まち協の高齢者居住支援に係る活動

- >平成15年度～平成16年度～
 - ・大和市においてモデル事業として「高齢者円滑入居支援モデル事業」実施
 - ・上記モデル事業の成果を踏まえ、県内8市から
 - ①高齢者等の住まい探し相談会
 - ②住まい探しサポーターの不動産店への付き添い
 - ③貸主向け研修会
 - ④関係者の連絡会



居住支援協議会！

★受託している（た）市 ・相模原市・横浜質市・大和市・鎌倉市・藤沢市・平塚市
・座間市（令和元年度まで）・茅ヶ崎市（令和2年度まで）

- >平成20年度～平成22年度～
 - ・神奈川新聞の配達による高齢入居者の見守りサービス開始
 - ・神奈川県居住支援協議会設立（事務局を担う）
- >平成24年度～平成28年度～
 - ・「神奈川あんしんすまい保証制度（見守り+葬儀+家財整理）」スタート
 - ・上記制度をカスタムした「あんすまコンパクト」スタート
- >平成30年度～令和2年度～
 - ・神奈川県から居住支援法人の指定を受ける（神・法人18-0005）
 - ・鎌倉市居住支援協議会設立（事務局を担う）
 - ・相模原市居住支援協議会設立（経理事務の事務局を担う ※期間限定）

2 改めて、居住支援とは

5

◎ そもそも、当課には居住支援に関する相談がない。

- ⇒ **本当？**
 - ・地域包括支援センターや相談支援窓口と相談件数だけでなく、内容も共有していますか？
 - ・公営住宅の管理を指定管理者に任せきりにしていませんか？

◎ 持ち家の方や家族と同居している方が多いので、住まいを探すニーズが無い。

- ⇒ **本当？**
 - ・“頑張って住み続ける”以外の選択肢を提供できていますか？
 - ・持ち家だから困っていない？ 8050問題・・・

行政の制度やサービス要件に当てはまる人だけが「困っている人」ではない。

7

都市部ではなかなか無いですが地方に行きますと、賃貸住宅が少なく持ち家に住んでいる方が多い。「うちの町では居住支援というニーズは無いです」と言う方もいらっしゃいます。はたしてそれは本当でしょうか。持ち家だから困ってない、ということはないと思います。神奈川県内でもありましたが、高齢の両親と障害のある引きこもりのお子さんの世帯（所謂、8050問題）で、両親が亡くなって初めて困っていることが判る。ゴミ屋敷になって近隣から苦情が来て訪問したところ、一人暮らしの障害があるお子さんが住んでいて、残されたお子さんは生活に困窮し、SOSも発信できなかった。そのようなケースがありました。

このように、重症化して相談にくるケースもたまにあります。持ち家に住んでいるから、居住支援に困ってない、とは言えない。それを考えていただければと思います。

スライドに書いてありますように、行政の制度やサービス要件に当てはまる人だけが困っているのではない、そこを認識いただければと思います。

8頁。行政の住宅部局の方に聞いていただきたいです。市営住宅、県営住宅、入居されている方の属性が複合化してきていませんか。高齢で障害のある方、高齢で生活困窮の方など、複合化した方が最近増えているのではないかと思います。それから家賃の滞納とかゴミ屋敷化が課題となっている所もあると思います。他にはエレベーターが無い公営住宅とか、空き家の利活用の話題も出てくるかもしれません。このような困りごとはひょっとしたら住宅の問題ではなく、生活に課題を抱えているケースなのではないかな、と発想を広げていただければと思います。

5

2 改めて、居住支援とは

住宅部局の皆さま 日ごろの業務で何に困っていますか？

公営住宅の入居者の属性が複合化してきている
(障害がある高齢者、高齢の外国籍住民 等)

公営住宅の入居者に家賃滞納者がいる。
ゴミ屋敷化している住戸がある・・・

高齢者の申込が多数あるけど、紹介できる住戸は、エレベーターの無い3階以上しかない・・・

地域の空き家が増えているが、所有者へ活用方法を提案できない・・・

8

9頁。先に、家賃滞納とゴミ屋敷をあげましたけれども家賃滞納は家賃が払えない、だらしのない人と片づけるのではなく、何で滞納しているのか掘り下げていただく。そうすると、実はお仕事をお辞めになった、解雇されて生活に困っていたのかもしれない。そうすると家計相談や生活保護の申請、就労支援などにつながって、家賃の滞納も解消され、引き続き今の住まいに住み続けることが出来るという事もあるかもしれません。ゴミ屋敷は「ゴミが捨てられないだらしのない人」、と考えるのではなく、もしかすると認知症が進んでいる方かもしれない。その方は地域包括支援センターにつながることで、見守りや福祉サービスの提供によって、生活が安定し継続した生活ができるようになった、となるかもしれない。そう考える必要があると思います。

5

2 改めて、居住支援とは

住宅部局の皆さま その困りごと、もしかして生活の課題？

例えば

- **家賃滞納** ... 実は仕事を解雇され、生活に困窮していた！
- ⇒ 家計相談・生活保護申請・就労支援 等に繋がり、継続して生活できた。
- **ゴミ屋敷** ... 認知症の症状が進んでいた！
- ⇒ 地域包括支援センターに繋がり、見守り等の適切な福祉サービスを提供することで生活が安定。

9

10頁。一方で福祉関係の方々、生活が苦しいとか、家で怪我をしたとか、元気がない方とか、そういう相談を受けるかもしれません。それから地域移行で退院したけれども受け入れ先の住宅がない。地域で高齢者の拠点を探しているけれども活動拠点が無く、困っている自治会から話があるかもしれません。それらは住宅に課題があるのかも知れない、ということの頭の片隅に入れておいていただければと思います。

10

2 改めて、居住支援とは

福祉部局の皆さま このような相談を受けていますか？

- 生活が苦しい・・・
- 家でケガをした。元気がない。
- 病院から退院できるが、戻る住宅が無い。
- 地域で（高齢者等の）憩いの場を運営したい。活動拠点を探している。

10

11頁、分かりやすい例ですと、生活が苦しいと、もしかすると収入と家賃のミスマッチがあるのかもしれない。ご家族で生活していた賃貸住宅、もともと4人5人で生活していて広い住宅なので広さに見合った家賃なんだけれども、子供が独立し配偶者が亡くなり、広い部屋にひとりぼっちの方もいらっしゃるかもしれません。それは必ずしも生活に困窮しているわけではなく収入と家賃のミスマッチがあり、収入に見合った家賃に住みかえれば安定した生活ができるかもしれない。

それからケガをしたなど身体状況と家屋のミスマッチ。段差があって段差に躓いてケガをする、お風呂

のタギ段差が高くてケガをする。そういうことかも知れません。そういった場合は介護保険の住宅改修を活用してお身体に見合った改修をする、あるいはバリアフリー住宅に転居する、など考える必要がでてくるかもしれません。ケガは同居者の暴力かもしれないと、DVを疑うことによって同居者から避難する。日頃、福祉の部局の方々が受けている相談は、住宅に課題があるのかもしれない、そう考えられるかなとも思います。

11

2 改めて、居住支援とは

福祉部局の皆さま その相談、もしかして**住宅に課題**？

例えば

- **生活が苦しい** …… 収入と家賃のミスマッチ
 - ⇒ 家族で生活してきた広い住宅に一人暮らし。収入に見合ったコンパクトな住宅に転居して、生活に余裕。
- **ケガをした** …… 身体状況と家屋のミスマッチ
 - ⇒ 介護保険の住宅改修等を活用してリフォーム。バリアフリー住宅へ転居。同居者から避難。別に住まいを確保する必要。

11

12頁。まとめます。住まいの課題や住まいの問題発見者は行政の住宅担当者に限らない。そう認識いただければと思います。日常生活支援から住まいの課題が見つかることもあります。逆に生活の課題や問題対応は役所・行政の福祉担当者に限らないとも言えるかと思います。日常の住宅の管理業務から生活の課題が見つかることもあり得ます。ですから、居住支援は家計支援、就労支援、学習支援、そういった支援と同じように生活支援の一部と捉えていただくといいと思います。皆さんが受ける相談のなかには居住支援のニーズが埋もれているケースもあるかもしれない。そのことを頭の片隅に置き今後の相談に対応していただけるといいかなと思います。



2 改めて、居住支援とは

住宅部局・福祉部局の皆さま

- ★「**住まい**」の課題・問題の発見者は、役所の住宅担当者に限らない
 - ⇒ 日常の**生活支援**から「**住まい**」の課題が見つかる
- ★「**生活**」の課題・問題の発見者は、役所の福祉担当者に限らない
 - ⇒ 日常の**住宅管理業務**から「**生活**」の課題が見つかる

「**居住支援**」は生活支援の一部
「**居住支援**」のニーズが埋もれているかも

12

13頁。それから、行政だけでは解決できない問題もあります。公営住宅では解決できない住宅の物理的な問題、制度的な問題です。エレベーターが無い5階の公営住宅に住んでいる、お年寄りの話とか。公営住宅の抽選に外れてしまった方の対応をどうしていますか。そこは、どうしても民間の不動産店の力を借りなければならない。一方で、民間の不動産店には行政だけでは見つけられない困窮者もいらっしゃいます。民間の不動産店、大家さんは管理物件の入居者の異変の第一発見者になりえる。そのことを認識していただき不動産店や貸主の方も地域福祉の一員であると認識してください。



2 改めて、居住支援とは

住宅部局・福祉部局の皆さま

行政だけでは解決できない住まいの課題

- 公営住宅では解決しない物理的、制度的な課題
 - 例) エレベーターの無い5階建ての公営住宅
公営住宅の縮小、廃止
- 公営住宅の抽選に外れた方はどうしている？
 - ⇒ **民間の空き住宅を活用**
- 行政間だけの情報では見つけられない困窮者等
 - ⇒ 民間の不動産店、賃貸住宅貸主は入居者の異変の第一発見者になり得る。
 - ⇒ **不動産店、貸主も地域福祉の一員という認識。**

自己完結しない
アンテナを広げる（視野と発想）

13

そういう思いで今後の管理業務をやっていただけると、居住支援に繋がっていくと思っています。皆さんが行っていることで全て完結するとは思わないで視野と発想のアンテナを広げることが居住支援には必要かなと考えています。

14頁。住宅確保要配慮者です。先に少し話しましたが高齢者だけとか、障害者だけとか、生活困窮者だけの方は稀になっています。障害がある高齢者、生活保護を受けている障害のある高齢者とか複合的な課題を持っている方々が増えています。

複合的な困りごとに対して疾患は医療、生活困窮は福祉、生活サービスは介護、他人との対応は地域行政と、それぞれ対応できる所と連携をとり丁寧にほどいていく作業が必要になってきます。単純ではないです。

14

2 改めて、居住支援とは

住宅確保要配慮者とは

高齢者、障害者、生活困窮者、外国籍、被災者・・・

だけというのは稀。

障害のある高齢者、生活保護を受給している高齢者、障害のある外国籍の高齢者、親からDV被害を受け、それが原因で精神疾患を患い、孤立している生活保護受給者

など、生活に困難な状況が複雑に絡まっている方々が増えている。

疾患は医療、生活困窮は福祉、生活サービスは介護、多言語対応は地域共生 など他職種でその方の困りごとをほどこき、サービスに繋げる必要がある。
単純ではない。

15頁。今後も単純じゃない相談ですとか困りごとに対して、市町村の窓口、行政の制度と民間のだけの力で対応していけるのかどうか、それを考えていただければと思います。

単純でない課題に対して地域の関係者とつながって、対応していく必要があるのではないのでしょうか。

15

2 改めて、居住支援とは

地域の方の生活を
皆さまの窓口
行政の制度
だけで支えられますか・・・？

単純ではない課題を、抱え込まずに地域の関係者とつながって、皆で対応しませんか？

17頁。そのために次のテーマの居住支援協議会という話になるわけです。こういった課題に対して生活支援の一部という認識のもとに、行政の関係課、地域の民間事業者などと一緒に、お互いの得意分野、本来の業務に活かしてつながることが大事になっています。このつながるという手段、つながるという場が居住支援協議会と認識し今活動しているところです。

17

3 居住支援協議会とは

住まいは生活の一部という共通認識のもと、

庁内関係課 ・ 民間事業者 ともに
お互いの得意分野（本来業務）を活かして、つながる！

つながる「手段」、
様々な職種・立場の方々が意見を出し合う「場」が

『居住支援協議会』です。
(かたちは自由 仲間づくりの場)

負担を分散！
抱え込まない手段

注) 協議会の設立を目的にしない！！

どんな形でも良いかと思います。仲間づくりの場、そういう認識で取り組んでいただければと思います。誤解しないでいただきたいのは、居住支援協議会をつくることをゴールにしないで、仲間をつくることを目的に居住支援協議会の場を作っていただきたい。

仲間をつくることによって、負担が分散されて抱え込まないことにつながります。

18頁。居住支援協議会のメンバーです。仲間として頼もしい団体は記載の団体、あるいは庁内関係者です。具体的には、不動産関係者、さらに高齢者の相談に応じる地域の包括支援センター。障害者の相談に応じる障害者相談支援相談センター、地域福祉の担い手で社会福祉協議会、民生員さん。特に社会福祉協議会は金銭管理とか権利擁護の点でも心強い仲間となります。市町村での居住支援協議会設立の場面では仲間に入っていたきたいメンバーでもあります。

他のプレイヤーとして居住支援法人、住宅供給公社、URさんなどもノウハウをもっているのです、その方々に参加いただく必要があります。さらに庁内関係の方、ここに記載の関係する方々に全課に関わっていただければと思っています。列記している課だけでなく、高齢、障害、生活困窮、公営住宅の担当、地域共生の方々が仲間に加わると、心強いと思っています。

行政の方々は定期的に人事異動がありますので、パワーのある担当者がいなくなっちゃうと、ゼロからになるかもしれません。そのような難しい点はあるんですけど、居住支援協議会に関わった方々は、移動先でも頭の片隅に居住支援の意識を持っていただければと思います。

神奈川県内の市町村で居住支援協議会の立ち上げ時に市営住宅の担当者の方が今は納税課にいらっしゃるケースがあります。税金の徴収、管理をする課に異動になり、部下の方々に「納税課の税金の滞納は生活困窮に係わる、生活困窮は住まいに係わる」、ということで居住支援協議会の研修会や勉強会に納税課の職員も参加させたりしていることもありますので、是非、異動先が、まったく福祉や住宅と関係無い部署であっても、居住支援には係わりがあるという認識を持って異動先でも仕事していただければと思います。行政の方々には人事異動後も居住支援に係わっていただきたいのでお願いしたいと思います。

19頁。福島県内には市町村単位の居住支援協議会が無いということです。会場には市町村の方がいらっしゃると思いますが、「福島県居住支援協議会に加入しているから、うちの市に居住支援協議会を作らずともいいじゃないの?」、と思っている方もいらっしゃるかもしれません。が、神奈川県の居住支援協議会を担っている私から言わせると、どうしても必要となります。

18

3 居住支援協議会とは

◆仲間として頼もしい団体（例）

- ・不動産団体や不動産店 （不動産取引のノウハウ、民間賃貸の物件情報）
- ・地域包括支援センター （高齢者の相談対応、ニーズ把握）
- ・基幹相談支援センター （障害者の相談対応、ニーズ把握）
- ・社会福祉協議会、民生児童委員 （地域福祉の推進 金銭管理、権利擁護）
- ・居住支援法人、住宅供給公社等 （プレイヤーとしてノウハウ）

◆仲間として頼もしい庁内関係部署（例）・・・皆さんの自治体で当てはまる部署は？

- ・福祉総合相談課（よろず相談部署）
- ・福祉政策課（福祉政策に反映）
- ・高齢・障害福祉課
- ・生活福祉課（困窮者支援、生活保護）
- ・住宅政策課（住宅政策に反映）
- ・市営住宅課（貸主として）
- ・地域共生課（外国籍住民対応）

定期的な人事異動がある。
But 関係のない異動先は無い！

全ての業務を“居住支援”に
関連付けて！（お願い）

19

3 居住支援協議会とは

都道府県の居住支援協議会があるじゃない！
あえて、市町村単位で協議会って必要？

神奈川県居住支援協議会事務局を担っている、（公社）かながわ住まいまちづくり協会から一言

➤ 必要です！

なぜ？

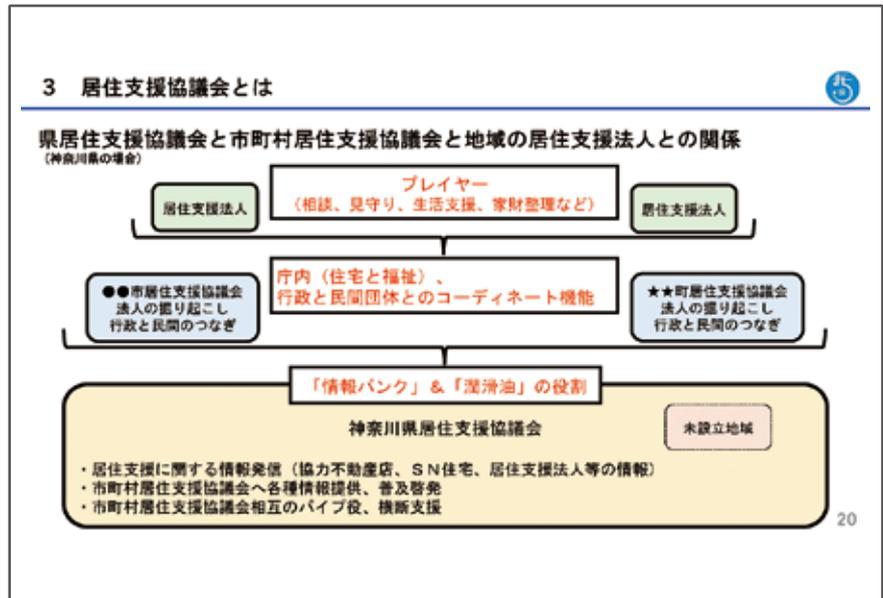
- 都道府県単位では、市町村や地域によって課題がバラバラ。
 - ・課題に対応するプレイヤーも異なる。
 - ・焦点を絞りにくく、各論を協議することが困難（会議のための会議になりがち）。

➤➤居住支援と生活支援の関係性を踏まえると、きめ細かい協議は市町村単位がベター。

必要に応じて、都道府県居住支援協議会や他市の
居住支援協議会の力も遠慮なく借りましょう！
（抱え込まない）

それは県の居住支援協議会、福島県の古河さんもご経験されていると思いますが、イベントを開催する、会議を開くことになると、福島県は広いので各市町村の課題がバラバラで、テーマを絞った研修会や勉強会が出来ないジレンマがあると推測いたします。小さな神奈川県でもそういう状況です。ですからどうしても県主催では会議のための会議になりがちです。そうすると、あまり協議会の意味がなさなくなってしまいます。どうしても市町村の課題に応えるためには市町村単位の居住支援協議会が必要になってくると考えています。ですから、市町村の居住支援協議会を前向きに検討いただければと思います。

20頁。県の協議会と市町村の協議会とはどんな役割分担なのか、それがこの図です。県の居住支援協議会がやることは、市町村の居住支援協議会の必要となる情報を集めて、市町村の居住支援協議会に提供することだと思っています。市町村の居住支援協議会はそういった情報を受けて、地域で実際にプレイヤーになる居住支援法人を発掘したり、居住支援法人と居住支援法人をつないだり、困っている方と居住支援法人をつなぐ活動を行うこととなります。そのような役割分担を神奈川県の居住支援協議会が考え、市町村単位の居住支援協議会に呼びかけを行っています。



21頁。具体的に神奈川県の居住支援協議会の活動です。市町村の居住支援協議会ですとか県民の方々が必要な情報ということで、高齢者や障害のある方、外国籍の方などの入居を拒まない「かながわあんしん賃貸住宅」協力不動産店ですとか、住宅を網羅した情報誌を年1回発行し、各市町村の窓口、居住支援協議会に配布しています。このような冊子を使いながら、相談に応じていただき情報収集、情報発信をしています。

また、昨年度からは居住支援のなかのケアマネジャーのような役割、専門家につなぐ専門家 (こういった相談を受けた際にはこんな専門家が

いることを把握する専門家) を育成する人材育成事業 (居住支援コーディネーター育成事業) をスタートしました。

写真は居住支援コーディネーターを育成する研修会です。左側が座学、右側がグループ座学の写真です。この講習会を受けた方を居住支援コーディネーターとして認定します。認定証は居住支援協議会会長から発行します。昨年からはスタートしました。

3 居住支援協議会とは ~神奈川県居住支援協議会の活動~

- ◆高齢者、外国人等住宅確保要配慮者の入居を拒まない「かながわあんしん賃貸住宅」の情報提供等を実施。
- ◆「居住支援のケアマネジャー (つなぐ専門家) 」である『居住支援コーディネーター』を養成。
- ◆市町村居住支援協議会の設立支援と設立された市町村居住支援協議会相互の連絡会議を開催。

神奈川県居住支援協議会

かながわあんしん賃貸住宅

認定証

この後、話をされる、神奈川県厚木市役所の古賤さんも、昨年度4日間の研修に加わっていただきまして、居住支援コーディネーターの認定証が交付されました。このような活動を県の居住支援協議会では行っています。

22頁。こういった活動を受けながら、市町村の居住支援協議会はどのようなことをやっているかと言うと。この資料は鎌倉市の居住支援協議会の活動です。鎌倉市の居住支援協議会は設立当初、「ワンストップの相談窓口を作りましょう」と、考えてやってきました。そうして相談員用のマニュアルを作りました。マニュアル作りも事務局と相談窓口とで作るのではなく、居住支援協議会の会員さんが皆さん集まって、こんな相談の時にはこんな窓口があるとか、相談受けられるなどとワイワイ議論しながら作りました。

3 居住支援協議会とは ～鎌倉市居住支援協議会の活動 地域の仲間づくり～

仲間づくりの例



相談窓口用マニュアルの作成、相談窓口の設置（R1）

会員が集まり、意見交換をしながら相談マニュアルを作成。

マニュアル作成のプロセスで、各会員の窓口対応の苦勞や他の会員の得意分野を知り合い、顔の見える、頼りあえる関係づくりを行った。

マニュアル作成は、仲間づくりのきっかけ

マニュアルを作ることが目的だったのですが、振り返ってみるとマニュアル作りが会員同士の情報交換の場となり、あの人、あの団体はこれができるので自分の苦しいことは彼らに頼めばいいなという、そういう関係作りができたと思います。今思えば、関係作りのきっかけにマニュアル作りが役立ちました。

23頁。同じように研修会を3本実施しています。不動産店向け研修会と福祉関係者の研修会と、合同研修会も行っています。

貸主（不動産）向けの研修会は、行政と地域包括の方に来ていただき、「鎌倉市ではこういった福祉サービスがありますよ」、「地域包括支援センターではこんな仕事をしていますよ、気軽に相談してくださいね」、というアピールをする場として会議・研修会を行っています。

福祉関係者向けの研修会は、庁内の福祉関係者、地域包括支援センターの相談員さんなどに集まっています。逆に不動産関係の

方々からは、「部屋探しに必要な条件」、「お金はこのぐらい掛かります」、「こういう条件を立ててもらえると不動産店として動き易い」、「ここまで準備してくれたら動き易い」。そういった話を不動産店からしていただいています。お互いどんなことをやっているのか、自分たちがどういうことができるのか、それを考えていただく研修会となっています。

合同研修会はこちら混ぜに集まり事例などを持ち寄って、意見交換する研修会となっています。こういう研修会は、会員のなかで研修会企画会議を作って、会員の有志が集まって、「どんな企画にしようか、誰を呼ぼうか」、とワイワイ話合いながら行っています。当日の運営もメンバーから「私、受付やります」、「私、写真撮影します」、そんなことでやってきました。

3 居住支援協議会とは ～鎌倉市居住支援協議会の活動 地域の仲間づくり～

仲間づくりの例





貸主・不動産店向け研修会 ・ 福祉関係者向け研修会 ・ 合同研修会 の開催

- ①貸主・不動産店には行政の福祉サービス等の情報を提供
- ②福祉関係者には、住まい探しの基礎知識を提供
- ③両者が集まり、グループワークを実施

会員で「研修会企画会議」を構成し、会議メンバーが、企画から当日の運営を行っている。

24頁。研修会をやっていく中で、参加した方は「よかった」と言うんです。でも都合がつかなくて研修会に参加できなかった方もいらっしやって、「研修会の内容を見える化してくれないか」、という話がありました。「ガイドブック作ったらどうだろうか」、という意見があり作りました。不動産店向けのガイドブックと福祉関係者のガイドブックの二冊作りました。

不動産向けのガイドブックには先の研修会のように市役所の窓口に行く、こんな相談が受けられます。高齢者と言いましても相談する方は元気な方が多いですよ、とか。障害の方をこんなふうに誤解していませんか、

実はこうやって生活していますよ。そのような声をまとめたガイドブックを作りました。

資料の中にQRコードを入れたので一鎌倉市の居住支援協議会のHPにつながりますダウンロードできます。ぜひ活用していただければと思います。

同じように福祉関係者向けのガイドブックも作りました。その内容は、不動産はこんな心配をしているんです、高齢者にはこんなイメージを持っています、障害者にはこんなイメージを持っています、とかそんな話を記載し、また部屋探しをするにはこれだけの費用が掛かります。入居した後2年後に更新料が掛かります、条件を書くにはこういう準備が必要です、とか。そのような内容を記したガイドブックです。

これもガイドブック作成会議を会員有志で構成しまして、みんなでワイワイガヤガヤ話をしながらガイドブックを作りました。こういったプロセスを通じ会員の相互理解が深まって来ていると思います。こんな感じで仲間づくりをしています。

よく聞くと、「不動産事業者にとって居住支援は労力の割に合わない」、という話です。生活保護受給者を成約しても、不動産事業者への手数料は1ヶ月分プラス消費税が限度です。こういった仲間づくりの場をつくることによって、地域包括支援センターの相談員さんから「利用者の方の持ち家の処分をお願いしたい」といった相談も入ることがあり、思いがけない仕事も入ることがある、と感じています。居住支援をきっかけに福祉の方とつながることによって、思いがけぬお客さんが増えることもあると紹介させていただきました。

25頁。これは厚木市居住支援協議会で作ったシートです。こういった困りごとにはこんな窓口がある、つくったA3一枚のシートです。不動産屋さんもカウンターデスクマットに挟めるぐらいの資料を作りました。このシートも設立1年目にみんなで作った資料です。こういった作業などをきっかけに仲間づくりができると思います。

3 居住支援協議会とは ～鎌倉市居住支援協議会の活動 地域の仲間づくり～

仲間づくりの例



貸主・不動産店向け



福祉関係者向け

各種ガイドブックの作成（R2）
 研修会の内容を「見える化」
 作成した物を「私たちが作成した」という意識を持ってもらうため、会員で「ガイドブック作成会議」を構成し、メンバーが意見を出し合い作成。

24

3 居住支援協議会とは ～厚木市居住支援協議会の活動 地域の仲間づくり～

仲間づくりの例

不動産店向け連絡シートの作成
 （厚木市居住支援協議会）

市の担当部署や地域包括支援センターなど、不動産店が困った場面で連絡できる窓口を一覧にしたシートを会員皆で作成。

カウンターのデスクマットに挟めるようにA3判で作成。



25

26頁。居住支援協議会設立という
と重荷に思う方もいらっしゃる。
負担や仕事が増えると思われる方も
いらっしゃるかもしれません。メリッ
トもあります、私の実感ですけれど
も、困った時に頼れる仲間ができる
ことは凄くメリットと感じます。確か
に新しい居住支援協議会の事務局
や、居住支援協議会の仕事は新しい
仕事で、仕事は増えますけれど、自分
のなかで、この仕事はこと一緒にや
ればいい、などの連絡網ができれば
負担感はなくなります。居住支援協
議会の場をうまく使うことで負担感
がなく連帯感が生まれる実感をもち
ました。

27頁。まとめになります。我が事
の意識と抱え込まない姿勢で対応する
と問題の早期発見につながると思
います。課題の発見と仲間づくり、仲間
を頼ることになって課題の早期発見
につながります。今まではこじれた相
談があり、もっと早く相談に来てくれ
ればよかったのに、ということもあ
ったかと思えます。それを未然に防
げる相談が来ることによって、重たい
仕事が減るそのような実感を持っ
ています。

プラスアルファの仕事が出来て業
務の効率が図れることも考えられ
ると思います。そうすると仕事に余裕
ができて、いろんな面でよくなるか
なと思えます。

28頁。最後に改めて居住支援と
は。繰り返しになりますが、地域で居
住支援活動するための仲間づくりと
いうことで、居住支援協議会作りを
ゴールにすると会議のための会議に
なります。会議は仲間づくりの場を開
く、との認識していただければいい
と思います。

3 居住支援協議会とは ～やって気づいた、仲間づくりのメリット～



とは言っても・・・
負担や仕事が増えるのでは？

仲間が増えると

- 困った時に頼れる、相談できる
⇒ 頼りにされる、モチベーションが上がる
 - 他分野も含めた関連情報が入手できる（地域の居住支援団体の情報等）
⇒ 現在の仕事に幅が出る
- ⇒⇒⇒ 新しい業務なので、確かに仕事は増える。
しかし、仲間が増えることで、仕事を抱え込まなくて済む。
自分の中で役割分担（連絡網）ができ、仕事の効率化が図れる。

居住支援協議会という「場」をうまく活用することで、
“負担”感ではなく『連帯』感が生まれる



3 居住支援協議会とは ～やって気づいた、仲間づくりのメリット～



「我が事」の意識 + 「抱え込まない」姿勢 = 課題発見力

課題発見力 + 庁内外に頼れる仲間 = 問題の早期発見

問題を未然に防げる
こじれた相談が減る
仕事の効率が図れる
日々の業務に余裕が生まれる
笑顔になる、皆にやさしくなる
職場環境向上、家庭円満・・・



- 1 自己紹介
- 2 改めて、居住支援とは
- 3 神奈川県居住支援協議会と県内市町村の居住支援協議会
 - ・神奈川県居住支援協議会の活動
 - ・鎌倉市居住支援協議会の活動
 - ・協議会のメリット
- 4 まとめ



29頁。仲間をつくるのであれば、県単位より、市町村単位が作りやすいという実感です。ぜひ今日参加の市町村の方々は市町村単位で居住支援協議会の設立を考えていただければと思います。

4 まとめ 15

改めて、居住支援協議会とは

地域で居住支援活動をするための
仲間づくりの場

仲間を作るなら、県単位よりも市町村単位が作りやすい。

本日の勉強会をきっかけに、
ぜひ、小回りのきく地域の居住支援体制（仲間づくり）を進めてみてください。

29

30頁。まずは、仲間づくりということで皆さんで集まってください。そこで悩みを共有したり、各自の得意分野を知る機会をつくることで、お互いで解決する事が見えてきます。関係者との情報共有、情報交換などによって交流を深めることで、やるべき事が見えてきます。場づくりを進めながら考えることでいいと思うんです。居住支援協議会は関係作りの手段であってゴールではない。そう認識いただければと思います。地域のみならず支え合う、その社会が居住支援なのかと思います。私は、居住支援協議会が無くても、自然に居住支援が出来る社会を目指し活動しています。

4 まとめ 15

これからのこと

まずは・・・
仲間づくり

庁内（外）関係者との情報共有

（例）情報交換会などで交流を深める

そこで、
悩みを共有、得意分野を知る

（例）ツールづくり
研修会の開催など

お互いの課題を解消する、得意分野を活かすために！
事業（やるべきこと）が生まれる

進めながら皆で考える。 それで良いと思います。
関係づくりの「手段」であって「ゴール」ではない！

10

神奈川県居住支援協議会を紹介しつつ、居住支援協議会は肩肘張らず考えていいんですよ、とお伝えしたくて参りました。これをご縁に神奈川県居住支援協議会とこれから発言する厚木市の居住支援協議会を含め市町村の居住支援協議会の交流を図らせていただければと思いますので、今後ともよろしくお願ひします。話は以上になります、ご清聴ありがとうございました。

■ 講 師

神奈川県厚木市 都市みらい部住宅課 主査 古賤 有香 氏



■ 講演 3

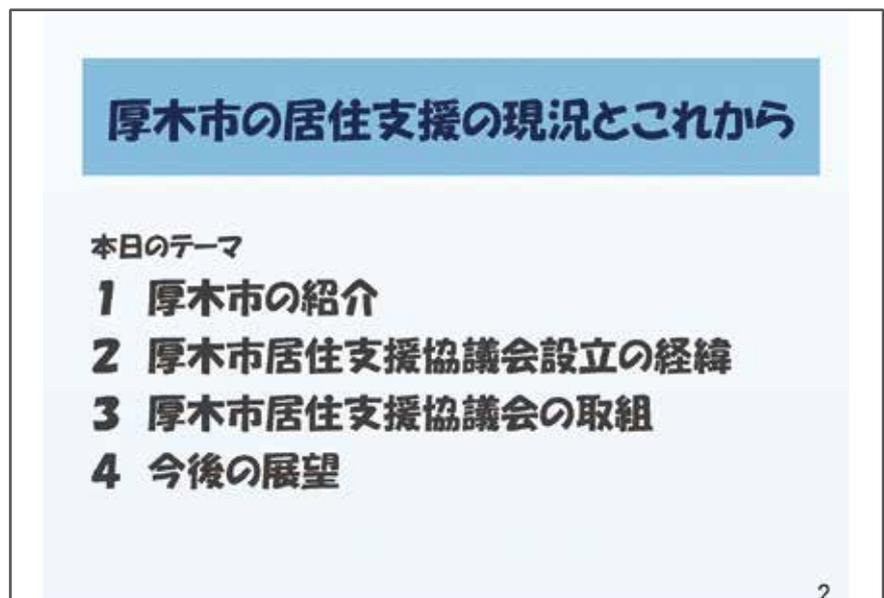
厚木市の居住支援の現況とこれからについて

講演録

皆さんこんにちは。神奈川県からまいりました厚木市都市みらい部住宅課の古賤有香と申します。よろしくお願いたします。

厚木市では令和4年度末に厚木市居住支援協議会を設立いたしました。令和5年度から居住支援協議会として正式に活動し今年で2年目になります。私が住宅課に配属になったのは令和元年度で、今年で6年目になります。まる5年間、居住支援に携わり、やってきたこと、感じてきたこと等をお伝えできればと思います。

本日お話をさせていただく内容は、厚木市の紹介、次に厚木市居住支援協議会設立の経緯を簡単に説明いたします。その後、居住支援協議会でどんなことをしているか、そして今後やっていきたいことや展望をお話していきたいと思います。



神奈川県厚木市は神奈川県の県中央部に位置しております。電車路線は小田急線が通っています。都心の新宿から快速急行に乗れば4、50分で来ることができ、都心からのアクセスもよい地域です。

人口が約223,500人。世帯数は106,000ほどです。市のマスコットキャラクターのあゆコロちゃんは、シロコロホルモン豚と、相模川で捕れる鮎を頭に乘せています。

ライフ・ホームズが実施している、借りて住みたい街ランキングがあります。近年ではランキング4年連続一位を獲得していることもあり、定住促進事業にも取り組んでおります。

厚木市の現状です。人口は223,500人に対し65歳以上の高齢者数が年々増加しており、約59,000人です。人口の約27%が65歳以上の高齢者となっています。

生活保護世帯数、障がい者数をグラフにしました。年々増えています。特に生活保護の世帯数が増えています。単身者も増えているのでこのような推移になっています。住宅確保要配慮者の数は今後も増えていくと予想しています。

厚木市居住支援協議会の設立の経緯を年表にまとめてみました。

一番大きかった出来事は、令和元年度に二つの居住支援法人に出会ったことでした。

居住支援協議会設立のきっかけとなりました。

神奈川県厚木市



人口: 223,584人 (前年: 223,938人)
世帯数: 106,153世帯 (前年: 104,921)



みんなが住みた
住みたい街
ランキング2024
(首都圏版)




あゆの祭りつら、今年は2日間で約2万人が参加



シロコロホルモン豚が由来

3

厚木市の人口

人口 (住民基本台帳人口)2024.10.1	223,584人 (男: 115,431 女: 108,153人)
65歳以上高齢者数 (住民基本台帳人口)2024.10.1	59,182人 (26.5%)
外国人住民数 (住民基本台帳人口)2024.10.1	10,027人 (4.5%)

高齢者数は、人口の約27%に、今後さらに増える...



生活保護世帯数



障がい者数

4

厚木市居住支援協議会設立の経緯

年月	事業内容
令和元年5月	「厚木市賃貸住宅あんしん保証制度補助金」制度の開始 「厚木市あんしん賃貸支援モデル事業」の実施 ※(公社)かながわ住まいまちづくり協会の事業として2年間実施 (住まい探し相談会、関係者連絡会、研修会等を開催)。
令和3年度	「厚木市あんしん賃貸住宅支援事業」を開始 ※厚木市住宅課の事業として実施
令和4年度	「厚木市あんしん賃貸住宅支援事業」2年目で居住支援協議会の設立検討
令和5年3月30日	「厚木市居住支援協議会」を設立
令和5年4月	「厚木市居住支援協議会」として活動を開始

改正「住宅サービスネット法」の施行(2024.10.25)が、制度見直しのきっかけとなりました。

居住支援法人との連携が居住支援を前に進める大きなきっかけになりました!

5

居住支援協議会設立のきっかけの一つ目は、福島県の居住支援法人にも指定されていますが、見守りサービスなどを提供しているホームネット(株)さんとの連携です。

厚木市では大家さんの貸し渋りを少しでも減らしていきたいということで、ホームネットさんの見守りサービスに登録する際の初回登録料の補助をしようということで、令和元年度に補助制度をスタートさせました。見守りサービスと言うと福祉関係の方でも、見守り協定などを実施していますが、ホームネットさんのこの制度は、居室内で亡くなられた時に100万円までの費用補償をするところがあります

ので、住宅部局で実施しています。これまでは年間5、6件の補助にとどまり、利用者の数はあまり伸びておりませんが、協議会を立ち上げ、この制度が広まってきたこともあり、今年度は既に8件の申請をいただいています。伸び悩んでいる理由としては、すでに他の福祉の見守りサービスを受けているから、という理由で利用しない方もいます。

居住支援協議会の設立のきっかけの二つ目は、(公社)かながわ住まいまちづくり協会さんとの連携でした。一つ前のスライドで紹介した、初回登録料の補助の制度を始めたことをきっかけに、まち協さんから声をかけていただき、あんしん賃貸支援事業のモデル市として、厚木市を選んでいただきました。国からの補助金を活用して、(公社)かながわ住まいまちづくり協会の事業という形で2年間実施していただき、3年目以降はどうしていこうか、ということで検討し、住宅課の事業として実施することにしました。令和3年度からは住宅課で予算を取り、活動を継続してきたということになります。

実際に何をやっていたのかといいますと、住まい探しの支援、研修会の開催、啓発資料の作成です。関係者が集まる、関係者連絡会を定期的に開催したり、こつこつ活動してきました。

厚木市居住支援協議会設立のきっかけ①

厚木市賃貸住宅あんしん保証制度補助金

単身高齢者が民間の賃貸住宅に安心して入居・居住できるように、居住支援法人（ホームネット株式会社）が提供する安否確認と費用補償がセットになった見守りサービスに対し、初回登録料（10,000円+税）を補助
※神奈川県下では「あんすまコンパクト」と呼ばれています。

★週2回の電話による安否確認

決まった曜日、時間帯にかかってくる安否確認の電話に1回電話機のボタンを押すだけ

★100万円までの費用補償

サービスの登録中に利用者が自宅内で死亡した際に、原状回復・遺品整理費用等を最大100万円まで補償

市内の協力不動産店で、契約時や更新時に併せて手続きができるようにしています。制度を開始するに当たり、各不動産団体や不動産店に出向き、協力を仰ぎました。

あんしん住まい見守りサービス

このサービスは、民間賃貸住宅に一人でも入居する高齢者を対象とした、安否確認と費用補償がセットになった見守りサービスです。
一人暮らし高齢者が安心して住居に入居できるようサービスと大規模な費用補償を補助し、住まいの確保を支援します。100万円の費用補償は、住宅サービス登録が利用可能です。

週2回の安否確認

毎週決まった曜日・時間帯に電話がきます。カイヤンズに届くボタンを押すだけです。

費用補償

サービス登録中に利用者が高齢で死亡した場合、原状回復・遺品整理費用等を最大100万円まで補償します。

初回登録料補助の対応者

厚木市に居住登録のある高齢者以上の方・民間賃貸住宅に一人でも入居し、又は入居しようとする方

お問い合わせ

厚木市 総合窓口（厚） 住宅課
厚木市の厚木市役所2階2号室
電話 046-225-2330
FAX 046-225-2331

QRコード

6

厚木市居住支援協議会設立のきっかけ②

厚木市あんしん賃貸支援モデル事業

(公社)かながわ住まいまちづくり協会の「あんしん賃貸支援事業」のモデル市に厚木市を選んでいただき、2年間居住支援事業を実施しました。

- ★協力不動産店発掘事業
- ★住まい探しの支援
- ★研修会事業
- ★啓発資料の作成
- ★関係者連絡会の開催

2年間支援を受けた後、令和3年度からは厚木市住宅課の事業として同様に取組を継続し、令和4年度末に正式に「厚木市居住支援協議会」を設立しました。

2つの居住支援法人との出会いが、居住支援を進める大きなきっかけになりました。

7

居住支援協議会を設立してはみましたが、まだまだ課題がたくさんありました。やはり、高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者と呼ばれる方々は部屋を借りにくいことが多くあります。また、住宅と福祉の連携となると、福祉部局の方はどうしても、障がいは障がい、高齢者なら介護・・・と、縦割り行政の“あるある”があります。例えば高齢者の担当者が、障がい者の制度のことまでは分からないと。さらに住宅部局と福祉部局で温度差があり、考え方も違っていました。そこが課題でした。解消するにはお互いを理解する姿勢が大事だと思います。こういった悩みを少しずつでも解決していくために居住支援協議会という場があるのだと思います。

厚木市の居住支援における悩み

住宅確保要配慮者は民間賃貸住宅を借りにくい(買主が買いたがらない)	今後も増加する「住宅確保要配慮者」増えていく相談業務
公営住宅は増えない民間賃貸住宅の空き室を活用できたら...	複雑化していく相談事例多くの困り事を抱える相談者
丸投げはやめて！居住支援は住宅と福祉の連携	住まいが先か、制度が先か支援を利用できない
障がい者向けの住戸は公営も民間もまだまだ少ない	賃貸住宅の入居が決まった！入居はゴールではなくスタート

8

厚木市居住支援協議会ではどのような事を行っているのかといいますと、一つが、住まい探しの支援で、定期的に住まい探し相談会を開催しています。相談会に来られない方もいますので、そのような場合は、事務局で随時相談を受けています。

相談内容は、今住んでいる物件が何か月後に老朽化のため取り壊しになってしまうので、次の住まいを探さなきゃいけない、という緊急性の高いものから、今は戸建てに住んでいるけど将来は賃貸に移りたい、これからゆっくり考えていく、という相談もあります。中には住まい探し以前の話題で、金銭的な問題もあり、生活の立て直しが先であったり、住まい探しに至らない相談もたくさんあります。人生相談のような事になる相談もございます。

厚木市居住支援協議会の取組

1 住まい探しの支援

探し方が分からない、探しているけれどなかなか決まらないなど住まい探しに不安や悩みを抱えている方を対象に、足を運びやすい公共施設の会場で、住まい探し相談会を開催しています。

親族が遠方であるなど、一人で訪問するには不安な方に対しては、必要に応じて不動産店への同行も行います。

★相談員は、不動産団体担当者から1名、(公社)かながわ住まいまちづくり協会から1名
★相談内容に応じて福祉関係者の職員・支援員等も同席します。

緊急性の高い相談に対応するため、「協力不動産店登録制度」を創設し、活用できるよう現在整備をしています。



住まい探しに不安のある方へ住まい探しを支援します
住まい探し相談会

対象者
- 厚木市で賃貸住宅を探している
- 高齢者、障がい者、低所得者、外国人の方など
- 厚木市では、相談員を派遣し、高齢者や障がい者の方などに対して「住まい探し支援」を実施します。
- 住まい探しに関するお悩みを相談し、問題の解決を支援します。
- 相談員が不在、お休み、予約の都合などが発生した場合は、この日よりお電話にて、相談を希望する方の住所を把握し、お電話にてご対応いたします。

開催日及び会場
令和6年7月19日(金)伊豆ニューオーフーズ ルーム608
8月12日(金)伊豆ニューオーフーズ ルーム605
8月15日(金)伊豆ニューオーフーズ ルーム608
令和7年1月17日(金)伊豆ニューオーフーズ ルーム605
3月27日(金)伊豆ニューオーフーズ ルーム604
時間 (参加予約制) 11時30分～15時

こんな方法、ご相談ください！
- 11時30分開始を希望の方は、事前予約を優先してご参加ください。
- 相談員をお迎えしたい方は、事前予約は必ずお申し込みをお願いします。
- 申し込みをしていない方は、相談員に申し込むことが可能です。

厚木市居住支援協議会
事務局 厚木市健康福祉センター4階
予約受付 電話 046-235-2320 / FAX 046-234-0431
E-mail: 235@city.thick.jp / kougai@city.thick.jp

9

不動産屋さんの窓口で高齢者の方が人生相談されますと、不動産屋さんは時間が取られてしまうので、大変ですね。不動産屋さんに行く前に住まい探し相談会などを利用していただいて、今抱えている困り事はどんな事なのかを相談者自身に分かっていただく場になっているとも思います。

今年度の相談は、現時点で18件あります。その中には実際にアパートを貸している大家さんからの相談、地域包括支援センターや障がい者の支援センターなど、実際に支援をしている方からの相談もありました。

昨年度の話ですが、学校のスクールカウンセラーさんから、不登校家庭の居住支援で、相談いただいたケースもありました。

相談を一度受けましたら、事務局の方で緊急性の高いものは、その後どうなりましたか、という話をします。福祉関係につなげた後は、相談員さんなどと、あの方はその後どうなったのかを情報共有しています。

協議会の取組2番目は、研修会の開催です。貸主や不動産事業者向け、福祉関係者向けの研修会、合同研修会の三種類の研修会事業を行っています。

貸主・不動産関係者向け研修会は本年度も7月に開催し、23名に参加いただきました。不動産店側が疑問に思っていることを、協議会の福祉関係の会員が一問一答形式で簡潔に答えていくといった研修会でした。この研修会は不動産屋さんを中心に参加されていますが、不動産屋さんから貸主さんに投げかけていただいて、大家さんにも参加していただいています。

次に、福祉関係者向け研修会ですが、10月に開催しました。福祉関係者向けということで、地域包括支援センター、障害者支援センターの方、行政の福祉部局の職員を対象にした研修会になります。グループワーク形式の研修会で、グループの中には不動産屋さんも一名ずつ入っていただきました。普段の相談業務で疑問に思っていることを不動産関係者に投げかけ、こういうときはどうなのとそんな悩みを共有したり、意見交換をする研修会となりました。

不動産店側からもこんなことで困っているよと話をしていただけるので、これからお部屋探しをするときには不動産屋さんはこんな事に困っているから、こういう準備をしよう、そういう学びの場にもしていただいています。

厚木市居住支援協議会の取組

2 研修会の開催

① 貸主・不動産関係向け研修会

貸主や不動産事業者を対象に、居住支援に関する制度等の基礎知識をはじめ、福祉関係機関の支援制度や福祉サービスを紹介することで、貸主や不動産事業者の不安を解消し、住宅確保要配慮者の入居に理解を深めてもらうことを目的とし開催しています。

住宅確保要配慮者は民間賃貸住宅を借りにくい（貸主が買したがるない）

公営住宅が増えない民間賃貸住宅の空き室を活用できたら…

★福祉の支援制度を活用して、要配慮者の入居にもっと前向きに！
★入居者のことで困ったときは、適切な相談機関支援制度に頼ることができる！
★要配慮者に対する思い込みや偏見、誤解を解く機会に！



10

厚木市居住支援協議会の取組

2 研修会の開催

② 福祉関係者向け研修会

高齢者や障がい者等の支援や相談業務を行っている関係者を対象に、住まい探しの基礎知識や、不動産事業者が必要とする支援について情報提供することで、お部屋を借りるときの疑問や悩みを少しでも解消し、今後の相談業務に役立ててもらうことを目的とし開催しています。

住宅確保要配慮者は民間賃貸住宅を借りにくい（貸主が買したがるない）

賃貸住宅の入居が決まった！入居はゴールではなくスタート

★貸主側の不安を理解して、より借りやすく！
★賃貸借契約の手続きで難しい！住まい探しの基礎を理解して、不動産店に行く前に準備を。
★入居してからの支援体制が、安心材料に！



11

次に合同研修会です。今年度はこれから開催します。昨年度はグループ・ワーク形式で開催しました。そのときは事務局で一事例を用意しグループに分かれて、どういう支援がこの人は必要なのか、意見交換するという研修会を行いました。

そこで出てくるのが、不動産店と福祉の連携です。居住支援において連携という言葉がよく出てきますが、必ず丸投げはやめて、という話をします。不動産屋さんの方も、例えば生活保護の窓口から、この人の部屋探してくれないかと依頼をされた時に、その方の情報が全然無いと一から本人から聞きださなければいけない。そういった苦勞があるので。丸投げはやめようねと確認しています。

そして賃貸住宅への入居が実際に決まった後、入居してからの支援というのが、大家さん、不動産店さんは重要になってきます。入居した後の支援を一緒に考えていく必要があるねということを確認しあうような研修会でした。

居住支援協議会の取組、三つ目。今年度から取組として始めました、協力不動産店の登録制度を新たに創設しました。

最初にホームネットさんの初回登録料の補助の制度を解説したときに、協力的な不動産店さんの募集をかけました。その不動産店さんを中心にさらに、制度化したのとして登録不動産店制度を作りました。

協力不動産店さんに何を依頼するのか、と言いますと、住まい探し相談会や事務局に相談に来た方の聞き取りシートを作っていて、シートを各不動産店さんにメールで投げ込みします。相談シートには希望物件の条件だとか、その方の収入であるとか、生活状況、それらを記します。それを不動産店に送ってこれなら紹介できるぞ、という物件があれば、返事をもらう仕組みです。

今は不動産店の方に出向いて説明を私の方でさせていただいているところですが、やはり不動産店に協力していただかないと居住支援は進まないの、電話とかメールではなく対面で時間を少しでもとっていただいて、説明をする。説明したときには不動産店からは、こういう悩みがあるという話もいただいています。不動産店との顔の見える関係作りにつなげるようにしています。直接会ってお話をする事で熱意も伝わると思いますので、自ら足を運ぶことを心がけています。

厚木市居住支援協議会の取組

2 研修会の開催

③ 貸主・不動産事業者と福祉関係者の合同研修会

賃貸住宅を貸す側である不動産関係者と高齢者や障がい者等の支援を行う福祉関係者の協力が、お互いの役割を知り、困ったときに頼り合える関係を構築することを目的に開催しています。主にグループワークを中心に、意見交換等を行っています。

丸投げはやめて！
居住支援は住宅と福祉の連携

賃貸住宅の入居が決まった！
入居はゴールではなくスタート

★お互いの役割を知ろう！
★ひとりで抱え込みない、相談できる仲間づくり
★業務の効率化につなげるかも！？



12

厚木市居住支援協議会の取組

3 協力不動産店の発掘 ～協力不動産店の登録制度～

住宅確保要配慮者の住まい探しに協力的な不動産店を「協力不動産店」として正式に登録する制度を創設しました。

各不動産団体に働きかけ、研修会や啓発資料等を通して協力不動産店の増加を図っています。

住まい探しの相談を受けた際は、協力不動産店に一齐に情報照会をし、相談者のケースに応じて紹介できる物件を募ります。

丸投げはやめて！
居住支援は住宅と福祉の連携

居住支援協議会を通して相談者を繋げることで、生活状況や希望条件をきちんと整理した状態で住まい探しを進めることが可能となります。

協力不動産店は、「あんしん住まい見守りサービス」の協力不動産店を中心に声掛けをし、募集しています。不動産店に直接足を運んで説明することで、こちらの熱意を伝えるようにしています！

13

協議会の取組四つ目。啓発資料の作成です。先ほど話しました協力不動産店さんをまとめたガイドブックを作成したり、住まい探しの手引、これは相談者に渡したり、福祉の窓口でも活用してもらったりしています。今年度はさらに不動産屋さん向けということで貸主向けガイドブックを作成しているところです。

厚木市居住支援協議会の取組

4 啓発資料の作成

住まい探し相談会で相談者に配布するほか、福祉の窓口等でも活用してもらっています。

今年度は、「貸主向けのガイドブック」を作成中です。協議会の資料作成グループで検討しています。

共通のヒアリングシートを作っています。不動産店に置く意味、丸投げ厳禁！

14

五つ目が情報交換会の開催です。情報交換会を年に4回程度開催しております。全体での意見交換と情報交換のほか、2チームに分かれワーキング・グループを設けています。

一つ目が研修会の企画グループと二つ目が資料作成グループです。少人数にすることで意見が言いやすくなります。協議会の一員として積極的に関わってもらえるようにということでワーキング・グループを設け、どちらがいいですか、と希望をとって、各グループでの活動をやっていただいています。

厚木市居住支援協議会の取組

5 情報交換会の開催

住まい探し相談会の相談事例や日頃の業務における事例などを共有・検証し、住まい探しから入居中、退去後までの切れ目のない支援について意見交換する会議です。出席者は、各所属の担当者又は係長職が中心で、現場レベルのざっくばらんな意見交換を行っています。

(定期総会を含め、年4回程度開催)

★ワーキンググループ
 少人数のグループワークを行っています。

① 企画グループ ② 資料作成グループ

ワーキンググループ
 少人数での意見交換ができることから、協議会メンバーが積極的に協議会の活動に関わるようになっています。

今後も増加する「住宅確保要配慮者」増えていく相談業務

複雑化していく相談事例 多くの困り事を抱える相談者

15

協議会を設立する前は住宅課の事業でしたので住宅課の会議に参加しているような、庁内の福祉関係部署の方も受け身な姿勢で、お客さんという感じでありました。協議会という形にすることでより自分事としてとらえていただくこと、グループ・ワークを作ることで能動的に動いてもらえるということを目的に活動にしています。

協議会のメンバーは不動産関係団体3団体、福祉関係団体、社協及び障害者支援センター、と地域包括支援センターの各地区で活動されているところから一人ずつと、他に居住支援法人から、かながわ住まいまちづくり協会、厚木市内で不動産会社が居住支援法人に指定されている会社がありますので、メンバーに入っています。

厚木市の庁内関係課もメンバーに入っています。現在はこのメンバーでの活動です。庁内では、福祉と子育て関係者しかおられません、居住支援に携わる部署は他にもあると思いますので、今後はさらに仲間集めをしていけたらいいなと考えています。

最後になります。今後の展望についてです。居住支援に関わる皆さんはたくさん悩み、どうしたらいいかと思うことが日々あると思います。居住支援協議会を私が立上げるまで、丸5年携わってきておりますが、居住支援協議会は住まいに困っている人だけのためのものではなく、支援をしている方々、携わっている方の悩みも共有して、解決に向け話していく場なのかなと思います。相談できる仲間がいるだけで、支援している方の心が軽くなることと、業務の効率化にもつながっていると思います。

私自身、相談を受けて、一人で悩むのではなく、福祉の相談員さんに相談して一緒に立ち会ってもらって話を聞いてもらうことができました。そうすることで、様々な視点で対応ができ相談者自身も選択肢が広がっていくと思います。また、支援する側も、一人で頑張らなくていいという気持ちにもなっていく、それを日々感じています。

今後の目標です。日々相談を受けている中で、先ず一つ目は、住宅のストックの問題です。まだまだ障がい者向けの住宅が足りてないと感じます。次に、生活保護を受ける世帯から住まい探しの相談を受けた場合に、生活保護制度は住所が無いと申請が出来ないのです。逆に不動産屋に物件を借りる時には、生活保護が決まる前の段階です。収入も住所も無い段階なので保証会社の審査に通りにくく、決まりにくいことがあります。

住まいが先なのか生活保護制度を使うのが先なのか、制度的な問題も課題だなと思います。法律や制度はなかなか変えることはできないのです。行政の立場では限界があります。そういった時に居住支援協議会のメンバーに相談すると、工夫してできるようにしようか、民間の方の力を借りて、いい制度を作っていけたらいいのかなと思います。そのためには共通の課題を理解しておくということと、みんなが同じ方向を向いて、要配慮者の方々の為に何が出来るのか、考えていくことが大事だと思います。

居住支援協議会を仲間づくり場と新たな支援の仕組みを生み出す場にできたらいいなと思っています。法律とか制度ではなく、皆が動けるような支援の仕組みをつくっていけたらいいなと思っています。

私の説明は以上になります。ご清聴ありがとうございました。

厚木市居住支援協議会の取組

協議会のメンバー

区分	会員
不動産関係団体	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 県央支部 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 さがみ支部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部
福祉関係団体	社会福祉法人 厚木市社会福祉協議会 厚木市障がい者基幹相談支援センター 厚木市内地域包括支援センター
居住支援団体	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 株式会社 トータルホーム NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター
厚木市関係課	市民福祉部 福祉総合支援課 市民福祉部 地域包括ケア推進課 市民福祉部 生活福祉課 市民福祉部 障がい福祉課 市民福祉部 介護福祉課 健康こどもみらい部 子育て給付課 都市みらい部 住宅課

16



■ 講師

福島県福島市 住宅政策課 課長補佐 佐々木 大輔 氏
 一般社団法人fukucier(ふくしえる) 理事長 小林 しのぶ 氏



■ 講演 4

いのちを守る。老朽住宅からの移転
 ～居住支援法人と所有者の連携による移転支援業務の必要性～

講演録

【佐々木氏】

こんにちは。福島市住宅政策課の佐々木でございます。今日はタイトルの通り居住支援法人と所有者の連携による移転支援業務の必要性ということで、市営住宅からの移転業務に関して、現在行っている取組みを紹介させていただきます。

自己紹介になります、私は昨年4月からこの職に就いており、これまで福祉業務を行ったことがありませんでした。福祉の素人である私が今どのように取り組んでいるのかを紹介していきます。それでは、今回、お世話になりました小林様を紹介します。

いのちを守る。老朽住宅からの移転
 ～居住支援法人と所有者の連携による移転支援業務の必要性～

福島市 fukucier

1

自己紹介

佐々木 大輔
 ●平成11年採用、令和5年4月から現職
 ●財務(予算)12年、企業立地、会計など

小林 しのぶ
 ●一般社団法人fukucier(ふくしえる)理事長
 ●主任介護支援専門員
 介護福祉士 社会福祉士 公認心理師
 ●福島県社会福祉審議会委員
 ●福島県防災会議委員

2

【小林氏】

私は一般社団法人ふくしえるの小林しのぶと申します、よろしくお願ひします。もともとケアマネジャーとか社会福祉士の業務で働いていた者です。続いて、ふくしえるの事業の紹介に入らせていただきます。

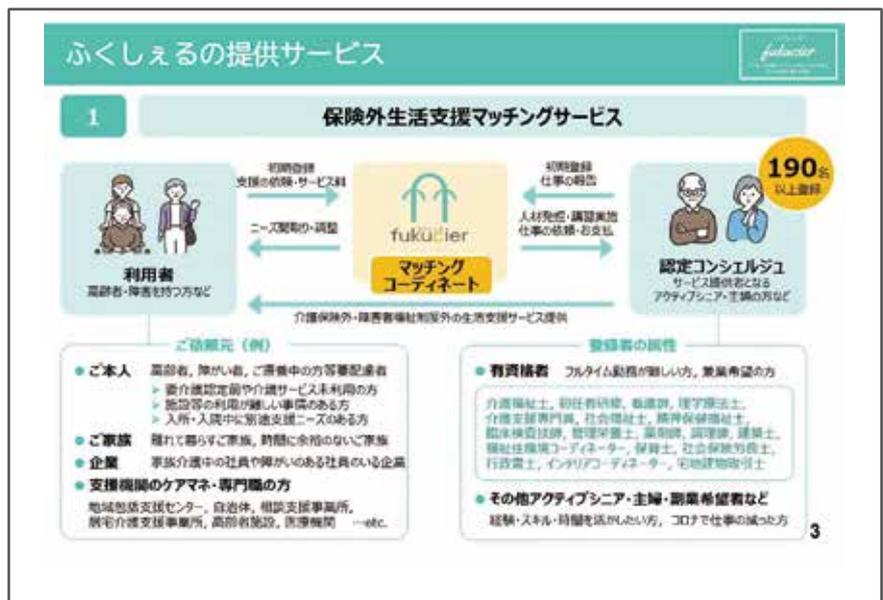
定年退職後の方、子育て中のお母さんに注目しております。福島県内で190名に登録いただき困っている高齢者の方、障がいのある方とマッチングしながら公的なサービス以外のサービスを提供する事業を行っております。

働き手の方は、資格は持っていらっしゃる方が半分ぐらいですが、定年退職後で主婦歴が長く資格をお持ちでない方にも人気があるかなと思っております。

私たちに来る依頼内容は様々です。介護保険、障害者福祉サービス以外のもの、例えば今の時期ですと、大掃除をしたり、一緒にドライブに行っていただけませんか、という依頼があります。多いのが医療機関の受診同行です。様々な依頼をいただいております。

先ほどのスキーム（スライド4頁）を活用し2019年に居住支援法人の指定を受けました。これまでの居住支援の経験から、本日の御講演をうなずきながら拝聴しておりました。

居住支援に関する相談件数は年々増加しています。佐々木さんから事業の紹介をお願いします。



【佐々木氏】

今日の説明は市営住宅から移転事業ですので、福島市の市営住宅の状況を簡単に紹介します。福島市は市営住宅を約4,000戸抱えております。岡野様の話では築30年以上が7割ですが、福島市の場合は9割以上が30年以上経っております。そのような市営住宅はどうなってくるかと言いますと、必要に応じて立て替え新築を進めなければならないのですが、入居世帯は高齢世帯が増えてくる状況です。建て替えについては財政的な問題とマンパワー不足により進んでいないのが現状です。

高齢化に伴い、入居者のニーズが多様化して、対応に苦慮しています。皆さんにも共感いただけるかと思っております。

そういった状態を解消するためには今回と外れますが、新たな取り組みとしてコミュニティバランスに配慮した住宅の整備を行ったり、既存の空き住戸についてはインテリア・プランナーなどコラボレーションしまして若い世帯が入居してもらえようような新しい住居への取り組みも行っております。我々、こういう仕事が好きになってしまうところがありますが、

今回はその前に直面している課題をどのように解決に向けて取り組んでいるかを紹介します。

移転支援事業の概要です。

自己紹介（福島市の市営住宅）

市営住宅の現状・課題

- ◆総管理戸数 4,088戸、入居戸数 2,504戸（R6.4.1現在）、政策空家431戸（R12年度の目標管理戸数 約3,200戸）。年間募集戸数 約80戸、平均応募倍率1倍以下。
- ◆エレベーターなしの中高層階住戸（おおむね4階以上）が不人気。1,500戸超が空き家のまま。
- ◆入居書高齢化率が高く（58.3%）、単身高齢者世帯が36.0%。また、入居世帯の79.9%が収入分位Ⅰ（政令月収104,000円以下）であり、コミュニティバランスに課題を抱える。
- ◆今後約1,000戸程度の用途廃止に伴い、必要に応じて建替え・新築を進めていく必要があるが、財政制約・マンパワー不足等により、遅々として進んでいない。
- ◆高齢化に伴い多様化する入居者ニーズへの対応に苦慮している。

既存ストックの老朽化が進行
維持管理費の増加

既存住宅設備の陳腐化
空き住戸の発生

建替事業・移転支援のノウハウ・
マンパワー不足

高齢者世帯の増加
コミュニティの弱体化

入居世帯人数と住戸面積のミスマッチ

5

自己紹介（新たな住宅「ふくしま☆スタイル」コンセプト）

コンセプト
公営住宅と地域優良賃貸住宅を一体的に運用した地域受け込み型の子育て応援・コミュニティバランス住宅団地として整備し、高齢者から子育て世帯までが共に暮らせる居住スタイルを実現する。

- Style★1** 年数の経過とともにコミュニティ形成が困難となる大規模な公営住宅団地を再生産しない。
- Style★2** 住棟単位で子育ての応援と高齢者の生きがいを生み出すソーシャルミックスを実現する。
- Style★3** 地域に受け込み、地域の福祉サービスや生活利便施設に支えられた公的賃貸住宅とする。
- Style★4** 低層小規模共同住宅により、維持管理費、修繕費、解体費などの低減化によりLCCを抑制する。
- Style★5** 緑地を活用した創エネや木造などによりカーボンニュートラルに貢献する住宅とする。
- Style★6** 入居者管理に民間ノウハウを導入し、空室率の低減や賃金収支の改善を図る。

その前に、目の前の課題を解決しなければ

6

①移転支援事業の概要

市営住宅の管理者ですので市民の命を守ることを第一の思いで取り組んでいます。そのため老朽した市営住宅から耐震性のある安全な住戸へ移転を進める、そういう思いで取り組んでいます。

今年度は170世帯の移転を行っております。これほど大きな世帯の移転は行ったことがございませんでした。当然我々職員だけでは対応できない。今回、福島市では二つの団地をやっているんですけども、A団地60世帯はこの指とまれさん、B団地110世帯はふくしえるさん、その二つの居住支援法人に協力いただいて順調に進んでいます。

去年の福祉・住宅連携会議がきっかけで、こういったことが出来ています。このような会議を開いていただき御礼を申し上げます。

今、ふくしえるさんで行ってるB団地の状況です。特徴はなんといいましても古いです。昭和34年から40年代前半に建築され築60年経過しています。このような状況になりますと、住んでらっしゃる方は単身高齢者だったりします。住み始めてから40年以上、身寄りもない、収入もないが、家賃が安く安い。それでいて環境は比較的便利な所に在る。そんなことで転居したくない理由がたくさんあります。

下の表に110世帯の大まかな分析を記載しています。8割以上が65歳以上です。この世帯の方々に対し福祉業務の素人である我々が上手く説明できるのか。交渉が難航しそう、そういったことがありこれまで先送りされていたところでありました。

福島市の移転支援事業

市民の命を守ることがあってこそ
⇒老朽化した市営住宅から
耐震性のある安全な住戸への移転を進めたい

今年度は約170世帯の移転
(多数世帯の移転は初の取り組み)

市職員だけでは対応できない

2か所の団地で実施

- ・A団地 (約60世帯)
NPO法人 この指とまれ
- ・B団地 (約110世帯)
↑ fukucier

去年の福祉・住宅連携会議での
出会いがキッカケ




B団地の状況

特徴 S34～S44年に建築 (築約60年、全8棟)

- 単身・高齢世帯
- 住み始めてから40年以上
- 身寄りなし
- 低収入 (国民年金のみなど)
- 要介護
- 低家賃 (6千円程度)
- 便利な立地環境

転居したくない理由がたくさん

対応する人材不足
説明が出来るか?
難航が予想。
etc

先送り...

65歳以上がいる世帯 87世帯/110世帯 (80%)	
①65歳以上のみ世帯	67世帯 (61%)
②単身世帯	73世帯 (67%)
③生活保護世帯	24世帯
④要介護・要支援認定世帯	30世帯
⑤障がい者世帯	26世帯

そこをどうしようか、という時に民間の力を頼るしかないと考えたわけ
です。

繰り返しになりますけれども、昨年4月、これをやらなきゃいけないと知ったときにはかなり精神的にプレッシャーを感じました。どうやったら出来るのかイメージが湧かなかったのです。その後、この福祉・住宅連携会議に参加し居住支援法人の皆様は、うまく寄り添ってやっている状況を学びました。出来ないということを私が考えるのではなく、やってみるかと考え、前向きな取組みを進めなければいけない、と思いました。

その後、今年の1月、能登半島地震がありビルが倒れるのを目にしました。これは急いでやらなければいけない、と覚悟を決めました。本年度予算に、居住支援法人さんに支援業務を計上したという流れでした。

依頼内容は下図に記載しております、各種サポートをお願いしています。

移転支援の経過を簡単に説明します。4月に全体の入居者への説明会を開催しました。凄く評判が悪かったですね。ここでは紹介できないような言葉を一杯いただきまして、その内容は次の頁を参考にさせていただきました。

②民間のチカラを頼って



移転支援事業に着手するまでの思考回路

R5.4月 現実を知る（老朽化の状況・入居者の状況）

10月 福祉・住宅連携会議
⇒できないじゃなく、やってみるか・・・。

1月 能登半島地震
⇒急いでやらないと。覚悟を決める。
令和6年度当初予算に関連予算を計上



【居住支援法人への委託内容】

- ① 移転説明会の開催協力
- ② 引っ越し先の相談
移転先は市営住宅を中心に、生活の様子や状況、希望を踏まえ民間賃貸、施設等の案内も
- ③ 部屋探し補助
市役所、不動産屋への同行や気になった移転先の確認もサポート
- ④ 引っ越しにかかる家電や粗大ごみ処分等の支援
- ⑤ 市営住宅退去手続き支援
- ⑥ 住民票、マイナンバー異動手続き支援
- ⑦ ライフラインの手続き（電気・ガス・水道・電話・NHKなどの変更手続き）支援 など

9

移転支援の経過

①4月 入居者へ説明会開催

②ふくしえるによる各戸訪問
(約1カ月)

③5月末 各世帯の状況把握、移転先希望調査完了

④6月～ 市職員の個別訪問、移転先調整
(全て住宅部門で訪問)

⑤7月 概ね2カ月で全ての世帯の移転先内定

⑥8月 移転契約締結（説明会から約4カ月で合意）

⑦9月 移転開始

議会中を除き、現在もほぼ毎日8団地に訪問中

心の状態(推察)

不信感・敵対

理解

納得

しょうがない

信用

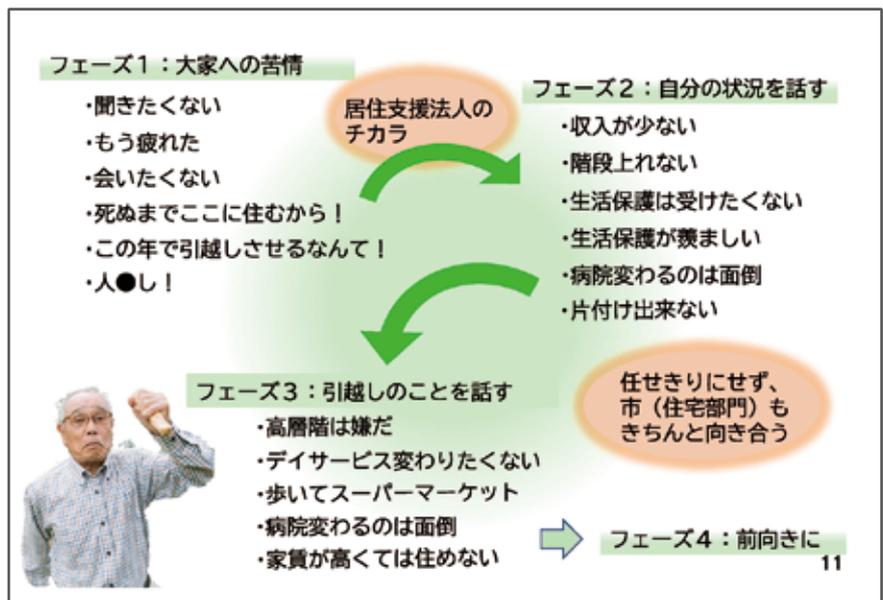
協力

信頼 (少しは)



10

左上のフェーズ1のような苦情です。ごもつとだなど、今まで何もしゃべらないでいきなり移転の話をするので、入居者のみなさまからは、聞きたくない、ずっとここに居るから、という話をずっと言われて精神的に厳しい時期が続いていたのが実情です。



スライドは戻ります。その状況をなんとか打破しなければいけないと思い、お世話になったのがふくしえるさんによる各戸訪問です。ここで1ヶ月ほど、ふくしえるさまに訪問いただいて、5月末には各世帯の状況を把握し、移転の希望先についても聞くことができました。

各戸訪問のところが非常に大きな役割を果たしたので、ふくしえる様から取組みについて紹介いただければと思います。

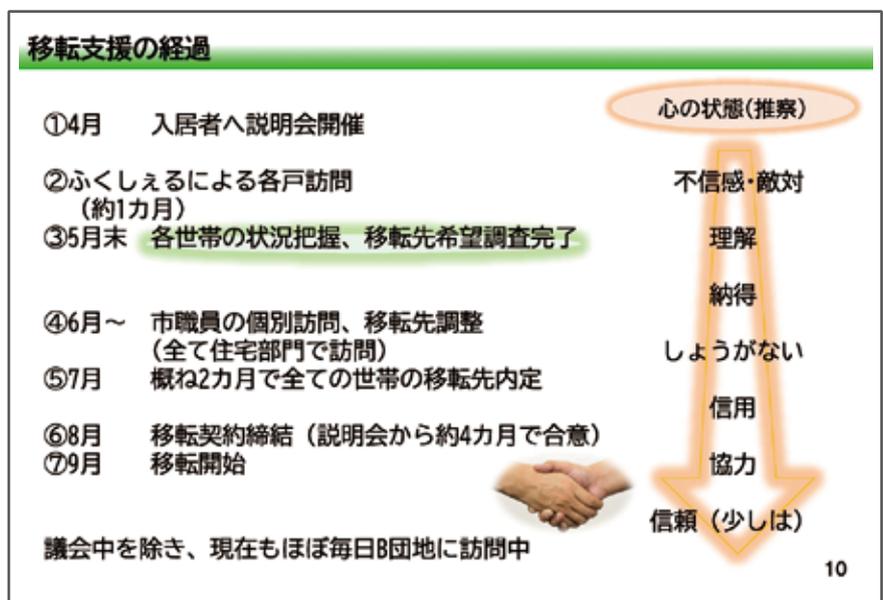
【小林氏】

ここ(各戸訪問)は最初の一歩大きなアセスメントになります。私や本部スタッフが直接、訪問させていただきました。ここでは、移転先の希望を単純に聞くよりは、引っ越し先を決めた理由を確認しました。確認すると、その土地のこと、スーパーのこと、その地域のこと、全く分からないけど空いているからここ。そういう選びかたをしている人が多かったんです。そこで、掘り下げて、職場はどちらなのか何うと、職場と転居希望の住宅が離れちゃって自分は引っ越したら仕事も辞めるんだとおっしゃっていました。そうなると思知らぬ土地に引っ越したとたん、住まいも替わる仕事も失う状況になります。そのような大事な点の話を聞かせていただきました。

いろんな理由があるんですが、先を読むのが苦手です。どうしていいかわからない人がたくさん住まわれていました。

また、行ってみたら部屋の中に物が散乱していた、あるいは全く物が無い状態で生活していた、カーテンもなければ、ガスも引いてない方もいらっしゃいました。びっくりしたのが、とても痩せていて経済的に困窮しているので、食費を削っている方もいらっしゃいました。その辺の話を聞き私が心配していたら、いろいろ教えてくださいました。実は貧血があるんだ、それでも医療機関には掛かっていると話をしたり、医療機関にはまったく行ったことがない方など、いろんな方が住まわれていました。

やりとりの中で、電話では話は出来ないけれども会うときちゃんと話ができる方もいました。聴覚からの情報が入りにくい、視覚からであればアプローチできるなど、そのようなところを最初にアセスメントさせていただきました。中には訪問した時点で顔色が悪くて、浮腫がある方もいらっしゃいました。予想以上にいろんな方が住まわれていました。その内容を全件佐々木さんに報告して情報共有させていただきました。



【佐々木氏】

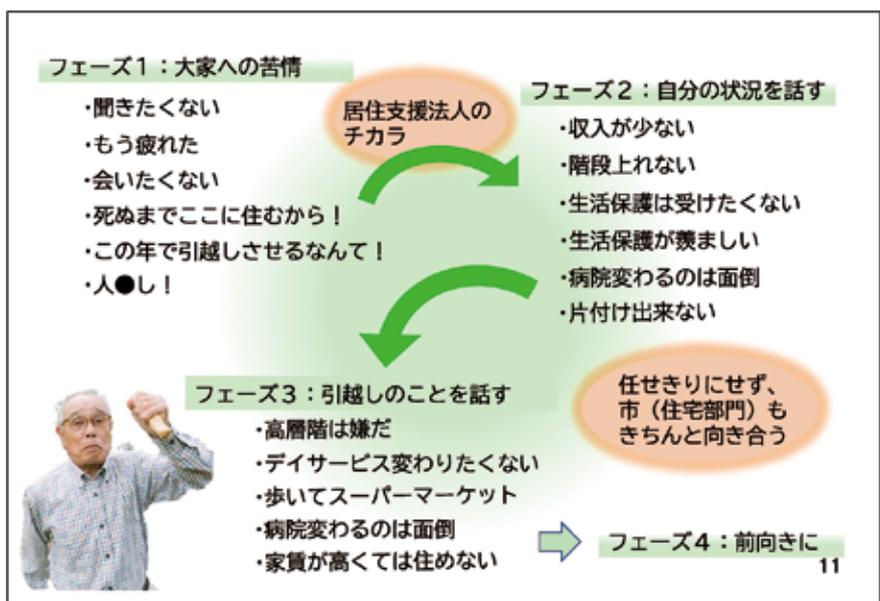
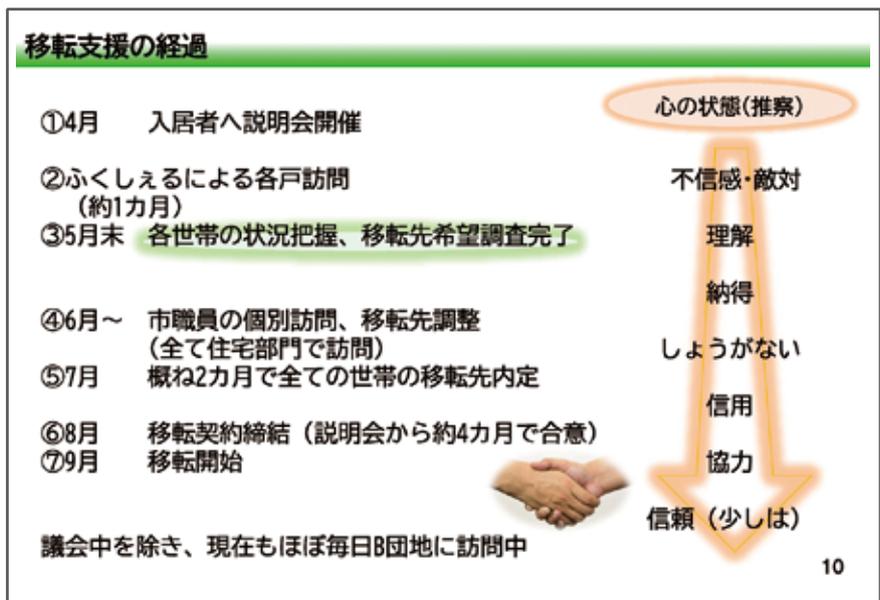
ありがとうございます。今、ご説明していただいた通りです。大家である私が入居者のことを何も知らない状況だったんです。恥ずかしい思いでした。このおかげで、④から私を中心にアセスメントに基づいて戸別訪問出来るようになったんです。事前の情報を共有していただいたからこそ7月までの2ヶ月間で110世帯の全ての移転先を決定する、スピード感ある移転ができたと考えております。

この後、個別の事例をご案内いたしますが、右の心の状態（推測）というのは、入居されている方々のこの状況私達が推測したものであり

ます。最初に説明会のときは凄く敵対心が強かったです。そこを、ふくしえるさんにアセスメントをいただいたことで、だんだんしょうがないという状況から今となっては若干ですが、信頼してくれるようにもなっていますし、協力的になっていただいています。

先ほどと重複しましたが、フェーズ1の状況からフェーズ2の自分の状況を私たちに話してくれるようになったのは小林様をはじめふくしえる様のお力だと思います。いろいろな思いを我々も傾聴していくなかで、入居者の方々と信頼関係ができてきました。引っ越しのことも前向きに話してくれるようになりまして、「こういった所がいいな」と、おっしゃってくれるようになってから、だんだんと信頼関係が出来てきました。このような（福祉的対応に時間を要するような）状況では、我々住宅部門が連携という名のもと「福祉のことは福祉で」、と福祉部門に繋がりがちになりますが、任せきりにしないで我々がきちんと向き合ったとことで、前向きになっていただいたのかと捉えております。個別の対応事例について、小林様から紹介していただきます。

それでは個別の対応事例について小林さんより紹介願います。



【小林氏】

個人情報になりますので、同意いただいた方の事例の一部を変更してお伝えします。

事例Aさんです。大家さんが懸念される孤独死につながりかねないケースだったのかな、そういう事例です。初回に訪問させていただいた時は、カーテンとか電気が全く無い状態で、風呂釜も修理するお金が無いから入浴はたまに公衆浴場に行く、と仰っていました。年金は少しあるが若い時に借金をしてしまって、返すのに精一杯。で、毎日食べる物にも困っているんですと。お話してくださいました。

そこで、借金に関しては、無料で弁護士さんに相談できるんですよと窓口をお伝えしたりしたんです。しかし本人は、いいんだ、いいんだ、その一点張りだったんです。先ほどもお伝えした貧血が深刻で、身体機能は自立して、今は生活が成り立っているけれども、転居後はすぐに地域包括支援センターにつながらないといけないうケースだな、と思って、佐々木さんにも赤印にして、データ共有をさせていただいておりました。ご家族も遠方に住む弟さんのみで、傍に頼れる人がいない、孤立した状態だったんです。

この方は身の回りのことは出来ているので、介護保険とか障害福祉の対象にならない、まさにセーフティネットから抜け落ちてしまう方だったんです。本当に佐々木さんすごいなと思ったのは、私たちがこういう意見を発したときに、まったく否定せずに自分では分からないけれど、専門の方からみるとそうなんですと聞いてくださったんです。とても連携しやすい環境にありました。

また引越しの直前のことです。早期の段階で引越し先の地域包括支援センターさんとこの方の情報を共有して、引越し後に訪問に入っていただく話もしていました。いよいよ引越しが迫ってきました。準備があるから電話をしたら、いつもより電話にでることが減ってきました。なんだろうと思っていて、引越しの前の週、電話にやっと出たときに次に、ご本人が電話繋がらなくなった場合に備え、遠方に住む弟さんの連絡先を教えてくださいました。

弟さんとも話をさせていただいていいですか、と聞くと、お願いしますということでした。

その時に体の調子はどうですか、と言いましたら、最近あまり歩けないんだ、と言っていました。お食事はどうしていますか、と言いましたら、コンビニにやっと思ったんだと。電話では歩けないと言ってるけど、コンビニには行けるんだという認識でした。ところが、本人はひどくない、軽い感じの言い方だったんですが、なんだか心配になってベテラン有資格者のスタッフに、見てほしいと依頼したんです。本人は歩けないと言っているけど、どういう状態なのか、全身の状態を確認して連絡欲しいと伝えました。

スタッフが訪問してすぐ連絡がきまして、本人は話すことは出来るけれども、両足のむくみが強くなって排泄もトイレに行くことが出来ないから、陰部にタオルを巻いたまま失禁状態でおられます、という内容でした。

おそらく、食事もずっととっていない脱水の状態かもしれない。連絡があって、初回の貧血の状態を思い出して、むくみもあって、このままではいけないと思って、救急搬送をその場で依頼しました。そこですぐに佐々木さんに連絡したら、佐々木さんも福祉部局に話を通してくださいました。私の方では緊急搬送する間に受け入れてくださる医療機関を探しながら、医療機関のケースワーカーさんにも連絡をしておりました。結果として、重篤な状態でした。それにも関わらず助けてと一言も言わないんです。あの時に気づかなかったら、どうなっていたんだろう。それを思うとセーフティネットから抜け落ちてしまう方こそ、支援が必要ではないのかと考え、移転支援がアウトリーチの機能をもっていると感じました。

ケース事例

孤独死に繋がりにくいケースを未然防止

事例：Aさん

70代单身女性
年金収入のみ

家族遠方・
借金・貧血
初回訪問時に発覚



上手く行ったポイント：この支援自体がアウトリーチの機能を持っていること

12

次のケースです。このBさんは電話ではすぐにお会いできずに、電話に出てくださらなかったんです。希望の住まいすら聞けない状態で経過し佐々木さんに相談をしました。そして佐々木さんは毎日のようにBさんに通ってくださって、自転車の色まで分かるくらい通ってくださって。そうしているうちに佐々木さんと話ができるようになり、佐々木さんから私たちへ情報提供いただきました。佐々木さんの情報によるともしかしたらBさんは男性が苦手かもしれない。なんとなく自分を見る視点がそういう感じだったんだと仰っていました。また、時間が経てば、ふくしえるさんへ連絡が入る

んじゃないかと伝えられました。待っていたところ本人から連絡が入って引っ越しの話を進められるようになりました。本人も男性が怖いと仰っていて、男性がいる場面は全て付き添いをお願いしたい、と言われました。引っ越し業者の手続とか一緒にすすめていくようにしました。今は円滑にコミュニケーションがはかれるようになりました。

Cさんの事例です。足の踏み場もないほど物にあふれた生活をされていました。食べ物は開けたままで異臭を感じることがありました。食べた物がそのままになっていても、Cさんは穏やかで直ぐに私たちを受け入れてくださいました。車の運転もされ日常生活は自立されていました。聴覚からの情報が入りにくいので、会話が分からなくなってしまうたり、自分の視覚から消えた物、手から離れたものは失くしてしまう状態でした。

加えて幻覚や妄想があつて家で過ごせない時間があることが分かりました。心身の観察が出来るように心療内科勤務経験のある看護師を担

当にして、荷造り支援にはいったものの、やってもやっても本人はどれを荷造りしたのか忘れてしまいます。荷造りが進まない状況がありました。この方も早期の段階で、今は自立であるため包括さん関わっていないけれど、転居後は心身機能の低下が心配だったので、地域包括支援センターさんに適宜相談しながら、引っ越しをすすめ、無事に引っ越しが終わりました。

転居後、妄想は住まいを替えただけでも出てくる。Cさんは住まいを替えても妄想の内容はほぼ変わりませんでした。そのあたりを観察して一緒に見守っていく必要があると、感じておりました。

では佐々木さんまとめをお願いします。

ケース事例

環境の変化に対し抑うつ傾向や気分の高揚等見られるへの対応

事例：Bさん

70代单身女性
年金と生活保護

家族なし



上手く行ったポイント：都度訪問回数や声かけの方法を変える
連携や協働を上手くするためには

13

ケース事例

現在は自立、引越し後の機能低下リスクがある方への対応

事例：Cさん

80代单身男性
年金収入のみ



上手く行ったポイント：住まいが本人の生活に与える影響は大変大きい
事前にご家族や引越し先の地域包括支援センター等と共有

14

【佐々木氏】

具体的な事例をご案内いたしました。上手くいった要因は表記した五つです。

一つ目は入居者の心を動かすためにはどのようにするか。それを常に頭に置きながら、私は無意識のまま動いていたのが大きかったと思います。

二つ目、ふくしえるさんとも対等な立場で仕事をしようということも、無意識にやっていたんです。委託したから後はやってください、というようなことは一切しない。私も入居者と向き合うことで気持ちを共有出来ていることが、いい方に進んでいくのかなと思っています。

三つ目。先ほど男性が苦手だという案内がありましたけれど、女子が苦手という方もいらっしゃいます。男性の方がいいと言った方には好まれて対応させていただいています。相談できる男性と女性がいると入居者説明は進むと思っています。

居住支援法人さまへはボランティアでお願いできませんので、予算付けをして実績に応じ費用をお支払いさせていただく。その予算は国交省さまの交付金が活用できたことで、市の財政も予算がつけやすかったことがメリットしてあげられると思います。

市町村の居住支援協議会設立の話が挙がっていますが福島市はまだそこまでいってないんです。小林さまと二人で居住支援協議会やっている感じでして、市役所内部の福祉的な部分に丸投げしないで、住宅課で一旦受け入居者に説明できるものは説明をして、細かい部分はずなぐ、そういう対応をしております。連携と言いながら丸投げしがちですが、丸投げはやらないことにして、住宅部が前に出て実施した。入居者もいろいろな人が来るより、知っている人が来る方がいいというところもあります。そんなところがうまくいっているのかなと考察しているところです。

こうした福島市の取組みは小林さん実際どうですかね。

【小林氏】

去年のこの場所で福祉住宅連絡会議の中で、福岡県大牟田市居住支援協議会の牧嶋さんから、共同連携する場合は必ず同じ対等な立場で行わないと、うまくいかないんだよ、と教えていただいていた。ですから佐々木さんは対等な立場を意識してやってくださっているのかな、と思っていたんです。無意識でやっていたと先日分かりました。お互い意見交換しやすい仲間づくりがうまくいってよかったな、と思っています。

上手く行った要因まとめ

- ① “相手の心を動かすにはどうするか” を常に頭に置き、無意識に動いていた
- ② 自分と小林さんは（市と法人）対等な立場
- ③ 女性と男性 双方に相談できる環境
- ④ 居住支援法人への正当な対価
- ⑤ 国土交通省の交付金が活用できたため、市の財務も予算をつけやすかった



（役所的には）

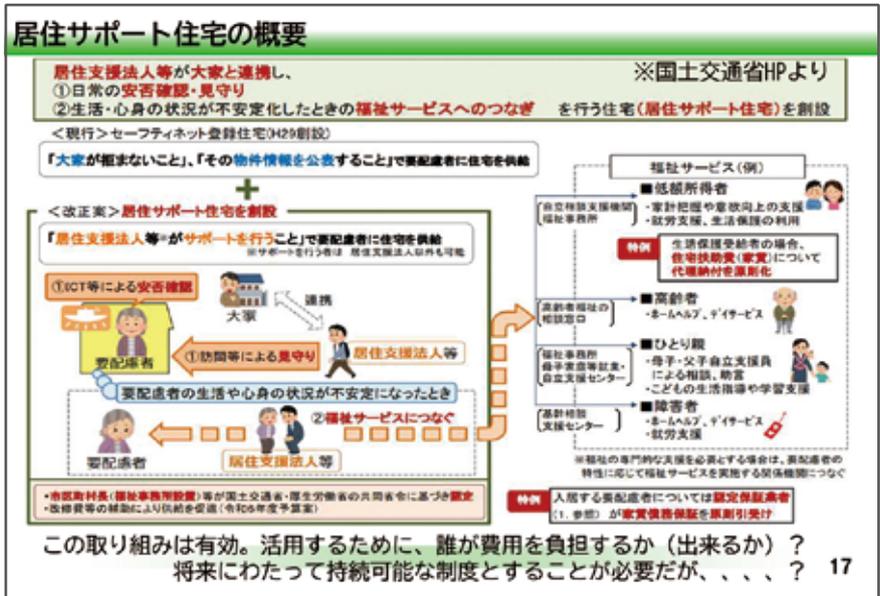
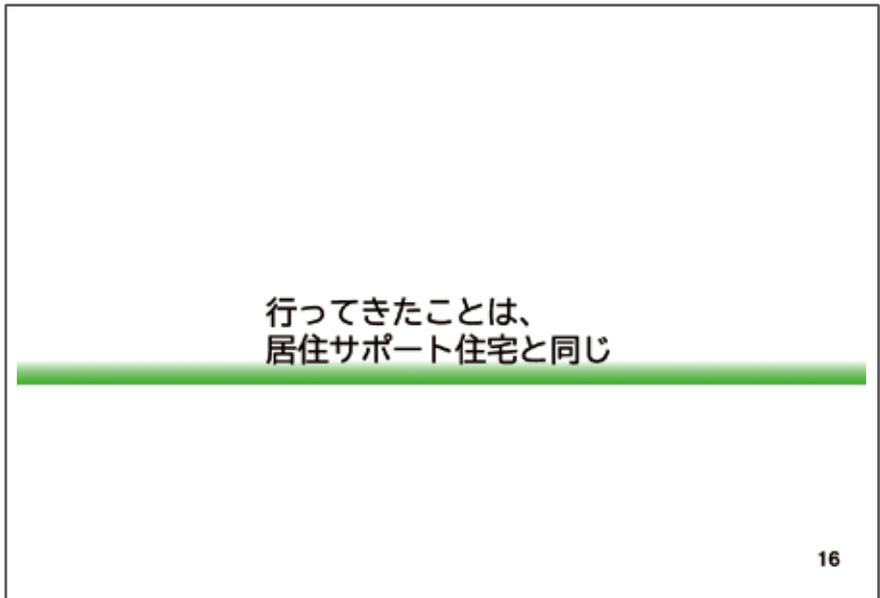
- ・基本住宅部門が全て対応
- ・連携という名の押し付けはしない
- ⇒住宅部門が福祉に聞き対応
など



【佐々木氏】

我々の取組みは居住サポート住宅と似ていると思います。居住支援法人さんが入居者のところに行っているサービスをつなぐ。我々の方も訪問し、福祉に繋いでおりますけれども、こういった取組みは入居者の生活安定という面で考えると有効だなと感じております。

費用面についてはまだ分からない点があります。将来にわたって持続可能な制度にすると自治体の方にも、例えば、基準財政需要額でこの分をみますよとか財源措置のところも、合わせて入ってくるようになると、この形がより回るのかなと現場としては思っております。



最後になります。私のような素人でも、このような移転事業がうまく回っているのは、専門家である居住支援法人の皆さまのおかげでございます。もしそういった機会がありましたら、みなさまも是非活用していただいで、入居者にとっても、我々にとっても、スムーズといえますか、お互い気持ちを通った移転事業が行えると思います。好循環を生み出すためには居住支援法人にぜひ相談し活用していただくことをお勧めいたします。

説明は以上になります、本日はありがとうございました。



質 疑 応 答

■ 質疑応答

■ 質問1

男性（福島保護観察所 福島自立更生促進センター）：住宅確保要配慮者には刑務所からの仮釈放者も含まれます。福島自立更生促進センターの入所者は身寄りが無い、帰る場所がない仮釈放者であります。アパート探して問題になるのが家賃債務保証会社の審査が通らないことです。我々は家賃債務保証会の審査が不要なアパートを探して、帰住してもらおうこともありますが、アパート探しが困難な状況になってまいりました。居住支援法人さんの力を借りながら、仮釈放者の円滑な社会復帰に取り組んでまいりたいと考えております。そのような中で具体的には福島市さんと連携して市営住宅への入居を進めたいので、福島市の住宅政策課さんと話をさせていただければと思います。また、現在、福島でなく神奈川県に帰りたい入所者もあり、神奈川県での住宅を確保する悩みもあります。連携、相談させていただければと考えております。

司会：質問ではなく連携したいと解釈してよろしいですか。

男性：はい。仮釈放者が公営住宅を利用するために、どんな手続きが要りますか。

司会：市営住宅は福島市に住んでいないと申し込めませんが、県営住宅は、どこに住んでいても申し込めます。

男性：住民票が福島市にあれば、市営住宅申し込みは可能でしょうか。

司会：住民票があれば市営住宅へ申し込み可能ですね。

佐々木氏：申し込み可能です。

男性：ありがとうございます。具体的に話をさせていただければと思います。

司会：あと、納税していることも申込み要件になります。

男性：働いてきちんと更生し納税者です。

司会：かながわ住まいまちづくり協会の入原様お願いします。

入原氏：保護観察所入所中の方の中に神奈川県へ帰りたいたい方の話がありました。神奈川県居住支援協議会の会員に神奈川県社会福祉士会が入っています。当該社会福祉士会が「神奈川県地域生活定着支援センター」を運営していて、刑余者とか刑務所から出所した方の地域定着の支援をしています。実際に相談事例や連携して成約したケースもあります。なので、連携をとりながら福島から神奈川に移りたい方の対応できます。連携よろしくをお願いします。

司会：入原さんから神奈川県への帰住に関する情報提供がありました。

入原氏：神奈川県から福島県へと逆もあるかもしれませんので、よろしくをお願いします。

司会：連携してまいります。

■ 質問2

事務局：福島市さんへ伺います。老朽住宅の移転事業で居住支援法人さんと連携され、数多くの世帯の移転を実施されていることに敬意を表します。さて、この事業で交付金を活用されたということですが、どんな仕組みで交付金を活用されましたか紹介ください。

佐々木氏：社会資本整備総合交付金の効果促進事業を活用しております。事前に県や東北地方整備局などに協議いただくようになるとは思いますが、福島市としては解体事業の効果促進になるものとして交付金を使えることとなりました。詳しい手続きは各自治体の財政、県の建築部門に問い合わせいただければと思います。

■質問3

司会：岡野様にお伺いいたします。改正された法律では市町村居住支援協議会設立が努力義務化されましたが、福島県にはまだ、市町村協議会が設立されておりません。これから居住支援協議会を設立しようとする市町村への国からの設立支援や運営支援についてお伺いいたします。

岡野氏：ありがとうございます。今日の説明からは省略しましたが、居住支援協議会、居住支援法人の活動に対して支援を行っているところです。予算ですから年限はありますが、引き続き、必要な支援に向けて、予算の確保に努めていきたいと考えているところです。

■質問4

司会：入原様にお伺いします。県の居住支援協議会の事務局、市の居住支援協議会の事務局も担われていますが、それぞれをどのように事務局を運営されていますか。

入原氏：私は県と市の協議会事務局もやっています。事務局の業務は会議の企画、運営、会員への連絡、情報共有と提供です。県の会員と市の会員は違いますので、提供する情報も違います。どちらの会議も事務局だけで企画するのではなく、会員さんがお客様になりがちですから、会員さんに役割を与える感じで運営しています。例えば、企画会議開催時は場所と日程は押さえますが、会議内容はレジュメ一枚。今日はこれを決めますと大枠だけ示し、会の中でワイワイワイ話し合い、決めていくことを心がけています。

司会：両方使い分けるとするのは難しいと思いますが。

入原：県の協議会は総論的な話で、市町村の協議会は当該地域での困り事の解決のための話なので、頭の切り替えはできます。ポジティブシンキングで、気分転換しながら行っています。

■質問5

司会：古戡様にお伺いします。居住支援協議会を運営されていますが、その予算、資金調達をどうされていますか。

古戡氏：厚木市居住支援協議会は事務局の住宅課で一般会計予算に全て予算計上しています。補助金は活用していません。かながわ住まいまちづくり協会の「かながわあんしん賃貸支援モデル事業」の実施後、厚木市で事業化する際に、業務委託して継続するか、委託せずに住宅課の事業として継続するかを検討しました。財政部局との交渉により、細かい予算を積み上げれば安価にできるのではないかということもあり、必要な事業であることが認められ、少額ですが毎年予算を付けてもらっています。

内容としては、研修会の講師謝礼、相談会の相談員謝礼、ガイドブックを作成する際の印刷製本費です。

今後、全国の市町村居住支援協議会は増えると思いますし、居住支援法人もますます増えていくと思います。そういう中で、国の補助金を多くの団体が要望されることが考えられることから、市としては自立した運営をしていかなければならないと考え、必要最低限の経費で運営しようということで確保しています。

■質問6

司会：小林さんにお伺いします。スライド17頁(本講演録P64参照)の居住サポート住宅の概要の中で居住支援法人等が実施する「訪問による見守りを行い、住宅確保要配慮者の生活や心身の状況によっては福祉サービスへつなぐ」という役割については、高齢者の場合には地域包括支援センターのご担当者様もこれらの役割を担っていると思いますが、福島市内での実情をお伺いいたします。

小林氏：地域包括支援センターのご担当の方が居住支援について、まだ知っていただけていないと思いました。ある包括さんは居住支援法人の方でお願いしたい、他方の包括さんは居住支援法人さんではなく私たちがやるから大丈夫というところもあります。上手く連携していくためにも、居住支援に関する居住支援法人の役割等の説明会等について、包括さん等支援される皆様へ知っていただく機会が必要であると感じました。

司会：居住支援法人さんを上手く活用していただくことも大事であると考えますが、地域包括支援システムも的確に機能していただきたいとも考えます。皆様と共に勉強しながら居住支援協議会活動を行ってまいりたいと考えておりますので、今後もよろしくお伺いいたします。

資料

令和6年度 第1回福祉・住宅連携会議 「ともに繋ぎ、ともに生きる」

日時 令和6年 **10月30日**(水)
午後1時30分～4時

場所 福島市「こむこむ」わいわいホール
〒960-8044 福島市早稲町1-1
☎024-524-3131

無料

定員
140名



令和6年度福島県統計調査資料によると、本県の高齢化率は34%に近づいており、高齢者等の方々、住み慣れた地域の中で安心して住み続けられる環境を整えることが喫緊の課題となっております。

その課題解決のために、福祉・住宅に係る官民の連携が不可欠であり、当協議会では、従前より福祉と住宅の連携を図るための会議やセミナーを開催してまいりました。今回は、今年6月5日に公布された住宅セーフティネット法の一部改正の概要と主な改正のひとつである市町村による居住支援協議会設置の努力義務化への対応について、国、居住支援団体、自治体において住宅確保要配慮者^{*}の安定居住に直接携わられている方々からの御講演に加え、居住支援の中心的役割を担う居住支援法人と連携した事業を実施している自治体・居住支援法人の方から御講演を頂戴し、住宅確保要配慮者の安定居住に向けた支援のあり方について、行政機関、福祉・住宅団体始め県民の皆様と共に考える機会として、下記により連携会議を開催いたします。是非、ご参加ください。

※高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

講演 午後1時40分～4時

講演 1 福祉と住宅の連携による居住支援
～令和6年度 改正住宅セーフティネット法の概要について～

国土交通省東北地方整備局 住宅調整官
岡野 大志 氏

講演 2 居住支援協議会は なかまづくりの場

(公社)かながわ住まいまちづくり協会 事業部 担当部長
入原 修一 氏

講演 3 厚木市の居住支援の現況と
これからについて

神奈川県厚木市 都市みらい部住宅課 主査
古賤 有香 氏

講演 4 いのちを守る。老朽住宅からの移転
～居住支援法人と所有者の連携による移転支援業務の必要性～

福島県福島市 住宅政策課 課長補佐
佐々木 大輔 氏
一般社団法人fukucier(ふくしえる)理事長
小林 しのぶ 氏

申込方法

裏面のFAX申込書(メール送信可)でお申込みください。

- 主催：福島県/福島県居住支援協議会
- 共催：福島県社会福祉協議会/(公社)福島県宅地建物取引業協会/(公社)全日本不動産協会福島県本部/福島県賃貸住宅経営者協会/いわき賃貸住宅経営者協会/(公財)日本賃貸住宅管理協会福島県支部
- お申込み・お問い合わせ
事務局 福島県居住支援協議会(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会) TEL.024-563-6213
〒960-8061 福島市五月町4-25 FAX.024-529-5274



事務局

福島県居住支援協議会
(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会内)
〒960-8061 福島市五月町4-25
TEL.024-563-6213 FAX.024-529-5274