

# 令和7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7年10月29日





# 令和7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」

令和7年10月29日(水) 13:30～

福島市「コラッセふくしま」4F多目的ホール

### 講演録

#### 国からの情報提供

～住宅セーフティネット制度等及び生活困窮者自立支援制度等の活用について～

##### 講演 1

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

企画専門官 田伏 翔一 氏

■ 講演録 .....02

##### 講演 2

厚生労働省 社会・援護局 地域福祉課 生活困窮者自立支援室

室長補佐 佐藤 隆 氏

■ 講演録 .....18

#### 居住支援体制の整備に向けて

～住・福一体の仕組みづくり～

##### 講演 3

日本大学 文理学部 社会福祉学科

教授 白川 泰之 氏

■ 講演録 .....32

### 資料

.....60

■ 講師

国土交通省住宅局 安心居住推進課 企画専門官  
田伏 翔一 氏

■ 講演 1

国からの情報提供

～住宅セーフティネット制度等及び生活困窮者自立支援制度等の活用について～

講演録

国土交通省住宅局安心居住推進課の企画専門官をしております田伏と申します。現在、国土交通省、厚生労働省一体となり住宅セーフティネット制度の推進に取り組んでいます。今日は住宅セーフティネット法の改正と、関係する支援措置について説明いたします。

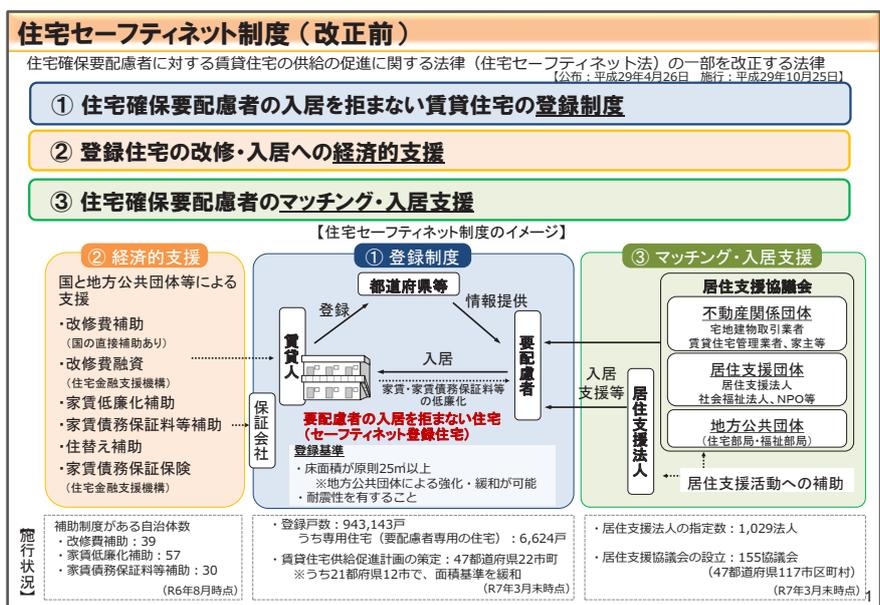
本年10月1日からこの制度が始まり着実に推進するフェーズに入っております。質問用紙が配られていますので細かいことでも寄せていただければと思います。では本日の資料の説明を始めます。

資料の1つ目は改正前の住宅セーフティネット制度を解説しているものです。ポイントは3点あります。まずは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です。

お聞きになったことがあるとは思いますが、セーフティネット登録住宅（スライド下段の真ん中の青い①登録制度の部分）です。賃貸人が都道府県などに登録申請をすると、要配慮者の入居を拒まない住宅、セーフティネット登録住宅が登録されます。

改正住宅セーフティネット法について

国土交通省 住宅局 安心居住推進課  
令和7年10月



この制度を応援するために、スライド1の左側の②経済的支援（オレンジ色の部分）があります。登録住宅の改修や入居への経済的支援です。国と地方公共団体が一体となり様々な支援に取り組んでおり、改修費の補助、改修費融資、家賃低廉化補助などにより登録の促進を図っています。

放っておいてもこの制度は進みませんので、スライド1の右側の緑の部分の③要配慮者に対する登録住宅のマッチングや入居支援の役割が重要です。マッチングと入居支援のプレーヤーとして、居住支援協議会や居住支援法人の方々が必要配慮者の方々への居住支援をしていただく形になっています。

点線内の右下に居住支援法人の指定1,029、居住支援協議会の設立155とあります。協議会は、改正法において、都道府県レベルだけでなく市町村レベルでの設立をお願いしています。後ほど詳細説明いたします。是非この制度の活用を検討いただきたいと思います。

今般、この住宅セーフティネット制度を推し進めるため法の見直しを行いました。見直しの背景と必要性ですが、社会問題として皆さんご存じの話も多いかと思えます。単身世帯の増加や持ち家率の低下に伴い、今後、住宅確保要配慮者の賃貸住宅へ円滑な入居へのニーズが高まることが想定されています。

一方、賃貸住宅の大家さんは、単身高齢者等の要配慮の方々に対し拒否感が大きいことが課題として挙げられています。

高齢の方が孤独死した際の残置物をどうするのか、残った物は資産なので処理をどうするのか…という話もあります。残った物がそのままでは次の方に貸せない、という話もあります。ですから入居後の課題への不安が背景にあり大家さんなどの拒否感があります。それらが法改正の前提です。

さらに、民間賃貸住宅の空き室は一定数存在します。その空き室と要配慮者をどうにかしてマッチングできないか、それも法改正の背景です。他方では、紹介しました居住支援法人は1,029の数があり、地域の担い手として着実に育ってきています。

大家さんの事情も考えつつ要配慮者が賃貸住宅の空き室などに入居できる、双方が安心して利用できる市場環境整備が必要ではないか？さらにそのプレーヤーとして居住支援法人等を活用し、入居中のサポートを行う賃貸住宅を供給できないか？さらに、住宅と福祉は連携し地域の居住支援体制を強化すべきではないか、という話が法律にまとめられました。

### 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。  
※ 全国の空き室 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸  
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(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)



(万世帯) 1995 2000 2010 2020 2030 2040 2050(年) ※2025年以降は推計

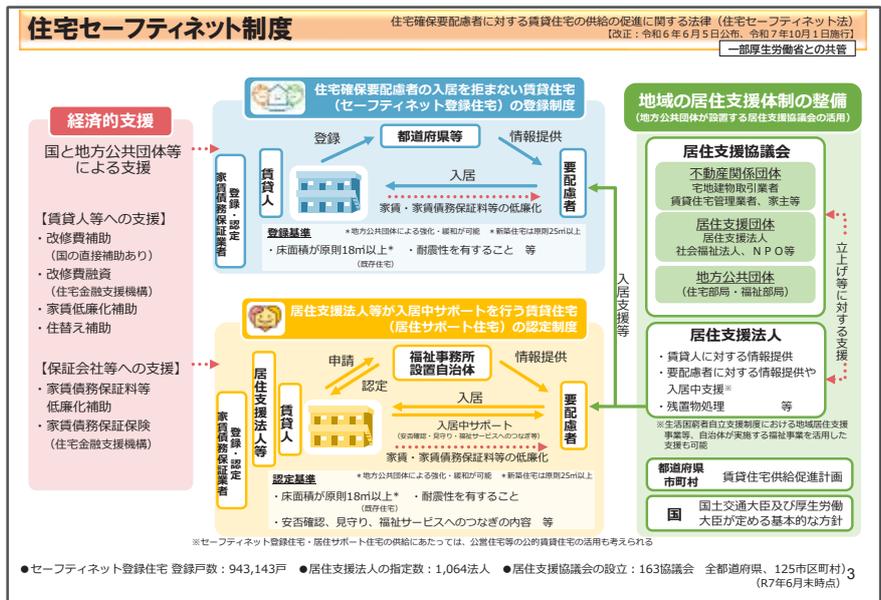
世帯タイプ	拒否感
高齢者	約7割
障害者	約7割
低所得者	約5割
ひとり親世帯	約2割

高齢者の入居拒否の理由は、居室内での死亡事故等への不安が約9割。見守り、入居後の課題の相談を求める大家も多い。

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**

※「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(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律」の公布時点の資料

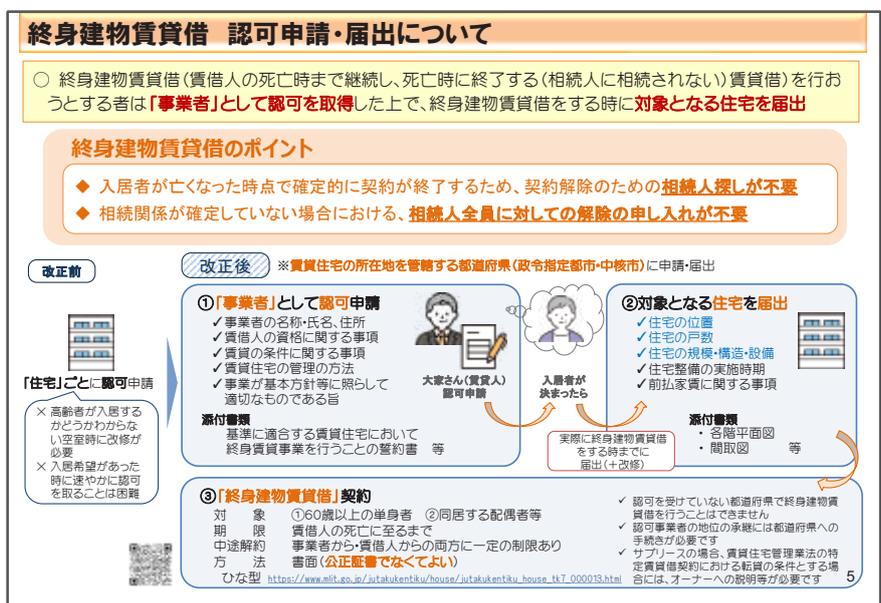
スライド3の下側中央の黄色い部分が追加され、これが改正後のセーフティネット制度です。ポイントは居住サポート住宅の認定制度で、下黄色の部分に白抜きで書いています、後ほど資料で詳細に説明いたします。



## 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

### 終身建物賃貸借～認可手続きの簡素化～

法改正内容について細かく入っていきます。まず終身建物賃貸借です。お聞きになったことがない方もいらっしゃるかもしれませんが、この終身建物賃貸借を聞いたことがない方がなくなるまでもっともっと活用を促進したい、それが法改正の中身の1つです。元々高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）に規定がありましたが、今回制度改正を行いました。



借りている方がお亡くなりになった後、賃貸の権利は相続人の方（家族等）に相続されます。そうすると、高齢者の方が亡くなったとき、大家さんは相続者に連絡を入れて賃貸借契約の解除をしないといけな。その手間がかかるという問題が起きます。この問題を無くすために、入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了し、相続人探しを不要にすることが「終身建物賃貸借」のポイントです。

終身建物賃貸借の認可を受けることで、相続人全員に対して解除を申し出ることなく、入居者が亡くなったら契約はその時点で解除されます。しかし、今まであまり使われていません。

スライド5の左側、改正前は、住宅ごとに認可申請を行わないといけませんでした。つまり、高齢者の方が入居するのかわからない段階で、この建物は終身建物賃貸借として今後使うかもしれないという場合に、先に建物の改修などを行って認可を取っておかないと制度が使えない。終身建物賃貸借を行う建物自体にも最低限の基準があり、住宅ごとに事前に認可を取ってください、という運用にしていました。そうしますと、高齢者の入居が決まってから認可を取ろうとしても、賃貸借契約までに間に合わないという話になってしまいました。それは問題なので、活用を促すために改正をしました。

スライド5の右側です。ポイントは、事前申請で住宅ごとではなく、事業者として認可を取っていれば、高齢者の入居が決まってから住戸ごとに届け出れば結構ですと改正し、事務処理を改善しました。終身建物賃貸借として将来的に使われる方は、先に認可を取るといのは変わらないですけれども、住宅ごとに取るのではなく、事業者として先に認可を取っておくことができる制度としました。

先に基準が最低限必要ですと申し上げました。終身建物賃貸借制度は、法律（借地借家法）の特例ですので、何でもかんでもどの住宅でも使えるという訳ではありません。高齢者の住まいとして適切なものとするための一定の基準を設け、そこに該当する場合に限る制度としています。ただし新築と既存では基準を分けており、既存住宅の活用を促すという時代の要請に対応しまして、例えば面積は既存の場合は18㎡以上で結構ですと最低基準を下げ使い易くしております。（新築は25㎡以上）

また、ハードの基準によって、新築の場合、高齢者の方が使われるため段差が少ない建物—そういう条件に合った建物が供給されます。また、既存の場合には手すりを設けるのみと緩和され、活用し易くなっています。これが1点目の改正内容の終身建物賃貸借についてであります。

終身建物賃貸借 ハード基準の変更		
○ 既存住宅ストックの更なる活用を図るため、既存住宅についての床面積やバリアフリーの基準を緩和		
※地方公共団体が高齢者居住安定確保計画で定めることで規模・設備・バリアフリーの基準の強化・緩和が可能		
	新築住宅	既存住宅
床面積	<b>25㎡以上</b> ※ ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、同等以上の環境が確保される場合 <b>18㎡以上</b> ※ シェアハウスの場合 9㎡以上等	<b>18㎡以上</b> ※ ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、同等以上の環境が確保される場合 <b>13㎡以上</b> ※ シェアハウスの場合 9㎡以上等
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>床は段差のない構造のものであること</li> <li>廊下の幅は78cm以上であること</li> <li>居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上</li> <li>浴室の短辺は130cm以上、面積は2㎡以上</li> <li>住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式  <math>T \geq 19.5</math>   <math>R/T \leq 22/21</math>   <math>55 \leq T+2R \leq 65</math></li> <li>共用階段の各部の寸法は、次の各式  <math>T \geq 24</math>   <math>55 \leq T+2R \leq 65</math></li> <li>便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること</li> <li>階数3以上である共同住宅はエレベーターを設置</li> <li>その他国土交通大臣の定める基準に適合すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>便所、浴室及び住戸内の階段には手すりを設けること</li> <li>その他国土交通大臣の定める基準</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>以下の場所に設ける手すりの基準 等</p> <p><b>専用部分</b> 階段※、便所・浴室            ※ ホームエレベーターが設置されている場合や、日常利用空間が1階で完結する場合を除く</p> <p><b>共用部分</b> シェアハウスの場合の共用便所・共用浴室</p> </div>

2点目、残置物をどうするのか。これも大家さんの拒否感の原因の一つです。その点について制度上の手当てをしました。

## 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

### 円滑な残置物処理の推進

7

改正のポイントは、残置物の処理の推進として、国土交通省・法務省で策定したモデル契約条項の活用を基本として、居住支援法人の業務として残置物の処理を法律上位置づけました。

「何が変わるか…」と言いますと右側の図が分かり易いかもかもしれません。大家さんは左側で中央の借借人と賃貸借契約をします。この借借人が亡くなったらどうしようか、特に残置物はどうしようか、という課題がありました。そういう時、借借人と受任者（居住支援法人）と委任契約を結んでいただく、その際のモデル契約条項を提供しています。

この委任契約を交わすとどうなるのか？それは左の絵にあらわしました。借借人が受任者（居住支援法人）と委任契約を結ぶ際、左枠内の委任契約の中身を決める必要があります。残置物のうち何を残して何は廃棄してください、という一覧表等を作っていただきます。もし入居者が亡くなった場合は、受任者（居住支援法人）は大家さんから借借人が亡くなったことを知らせていただきます。契約に基づきこれは廃棄するもの、これは遺すものと分別し、処理する流れになります。モデル契約条項の活用により、残置物に関するトラブルのリスクが軽減されることが期待されます。

### 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**家賃債務保証**
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る**情報提供・相談**
- ③ 見守りなど**要配慮者への生活支援**
- ④ **賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ **残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に別記業務種別を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない

#### 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 策定)

借借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に借借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務の委任**に関する**モデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任  
→借借人の死亡時に賃貸借契約の解除事務を行う代理権を受任者に授与
- ・残置物の処理事務の委任  
→借借人の死亡時に残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託

借借人 <--- 賃貸借契約 ---> 賃貸人 <--- 委任契約 ---> 受任者  
 受任者 <--- 賃貸借契約の解除事務 ---> 借借人 <--- 残置物の処理事務 ---> 受任者

**<想定される受任者>**  
以下のいずれか  
 ・借借人の推定相続人  
 ・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）  
※借借人は、借借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

**<想定される利用場面>**  
**単身高齢者（60歳以上）**が借借人である場合  
※残置物の処理等に関する借借人の不意慮が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

モデル契約条項に関する詳しい情報・使いやすい契約書式  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_bk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_bk3_000101.html)

#### 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 借借人と受任者として、**残置物の処理等に関する契約を締結**  
（公正証書でなくても可）
- ② 借借人は、室内の家財等を**指定残置物**（廃棄せず、事前に決めた送付先に送るもの等）と**非指定残置物**に整理  
（指定残置物を、リスト化、ラベリング、貼付、保管箱等により明示する）
- ③ 借借人は受任者へ**死亡事実を通知**
- ④ 受任者が、死亡した借借人に代わり、**賃貸借契約の解除、残置物の処理(※)を実施**  
(※)・指定残置物の送付  
・非指定残置物の廃棄 等

8

6

ただ、実際の契約に落とし込むには細かい懸念があるかと思えます。例えば「単身高齢者をコンセプトにこういった制度を提供していますが、それ以外の方にもモデル契約条項は適用していいのでしょうか？」などといった点は、制度を作る段階から問い合わせいただいていた。

法律のテクニカルな部分を含みますので全てはご説明できませんが、スライド9のようにQ & Aを作りました。細かい点はHP等やパンフレットも提供しておりますので、ご関心があり、制度を実際に運用したい、もしくは問い合わせを受けた事があれば、これらを参照いただきながら回答もしくは運用いただければありがたいです。

残置物処理についての主なQ & A	
<b>残置物の処理等に関するモデル契約条項関係</b>	
Q1 単身の高齢者（60歳以上の者）以外にもモデル契約条項を利用できるか。	モデル契約条項は、借借人が死亡した場合の残置物の処理等に関するリスクに対する借借人の不安感を払拭することにより単身高齢者の居住の安定を図る観点から策定されており、原則として単身高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用して頂くことを想定しています。また、60歳未満の単身者であっても、推定相続人が存在しない場合や所在が不明の場合など、借借人の死亡時に残置物の処理等をすべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できない等）、借借人の入居支援のためにモデル契約条項を活用することは否定されるものではありません。なお、残置物の処理等に関する借借人の不安感が生じにくい場面で見ると、民法や消費者契約法に反して無効となる場合があります。
Q2 委任者は「委任者の意向が知りたい」とはその内容に従って事務処理をする必要があるが、死亡した委任者とその相続人の意向が相反する場合であっても、（死亡した）委任者の意向に従って処理することになるか。	委任者たる地位を相続した相続人の意向が知りたい場合には、その意向を考慮しながら、委任者全体の利益のために委任事務を処理する必要があります。
Q3 どのような者が委任者になれるか。家賃債務保証業者を受任者にできないか。管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合はどうか。	推定相続人を受任者とするのが困難な場合、居住支援法人や管理業者などの第三者を受任者となることを想定しています。なお、家賃債務保証業者は、家賃債務を自ら保証する賃貸住宅の入居者（委任者）と利害が対立することがあるため、委任者とした場合は公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられます。また、管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においても、同様の理由から委任者とするは避けるべきと考えられます。
<b>居住支援法人の残置物処理等業務関係</b>	
Q4 今後、居住支援法人が業務規程を定める必要がある「残置物処理等業務」とはどのような業務か。	借借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における賃貸借契約の解除及び当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅や敷地内に存する動産（残置物）の保管、処分その他の処理を行う業務をいいます。例えば、以下は残置物処理等業務には該当しません。 ・ 相続人、賃貸人、管理業者等の、借借人である住宅確保要配慮者でない者からの委託に基づき行うもの（相続人が行う「遺品整理」や、賃貸人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの） ・ 借借人である住宅確保要配慮者が生きていたときに行うもの（いわゆる生前整理等）
Q5 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手続が必要か。	改正法の施行後、新たに委託を受けて残置物処理等業務を実施する場合は、業務変更認可と残置物処理等業務規程の認可を受ける必要があります。
Q6 Q3について家賃債務保証業者や転貸人が居住支援法人である場合はどうか。	最終的には個別の事案において判断されることとなりますが、家賃債務保証業者等が居住支援法人であっても、相手方と利害が対立することに変わりはないものとして、無効と判断される可能性もあると考えられます。
Q7 指定残置物を指定した後、家財が増減し指定残置物リストやツール等が機能しなくなる可能性があるが、どのような対応が考えられるか。	後日新たに指定残置物が生じた場合、委任者において、適宜指定していくことが想定されます。例えば、委任者自ら都度指定の連絡等を行うほか、委任者から委任に定期的に指定残置物リスト等の状況確認や更新を促す方法も考えられます。
Q8 残置物処理等業務の認可を受けた場合、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）や古物営業法等の規定にかかわらず、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるのか。	残置物処理等業務の認可を受けたからといって、廃棄物処理法や古物営業法等の規定に関係なく、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるというわけではありません。各法人においては、これらの法令に抵触することのないよう、例えば、以下のような行為についての法令の適用及び遵守の方法について、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認することが考えられます。 ・ 動産を廃棄する場合：廃棄物処理法の廃棄物は、同法に基づき適正に処理されなければなりません。具体的には、廃棄物処理法の許可を受けた事業者等に委託すること等が考えられます。 ・ 動産を換金する場合：古物営業法の古物営業に該当する場合、同法に基づく規制の適用を受けます。
Q9 残置物処理等業務を行う居住支援法人をどのように見つければよいのか。	国土交通省HPC居住支援法人の一覧を掲載しています。残置物処理等業務を実施する法人についても公表予定です。

## 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

利用しやすい適正な家賃債務保証業者  
～登録制度・認定制度～

大家さんの次の問題点と懸念は、家賃の滞納があったらどうしようか？という点です。高齢者に限らず住宅要配慮者の方々、つまり生活に困窮しやすいのではないかとの方々へ賃貸する際に家賃滞納が懸念されます。

このことに対応して、改正のポイントに書いていますように、家賃債務保証業者の認定制度を創設しました。賃貸住宅を借りる際に家賃債務保証業者と家賃の保証について契約が考えられます。その時、「保証会社が受け入れてくれない」という話もあると伺っております。元々、国交省では登録家賃債務保証業者制度で登録の仕組みを作り、「この人たちはちゃんと家賃債務保証業務できます」と消費者への安心感のため登録制度を作っていました。

今回の改正において、さらに三角形の頂点・オレンジの部分、認定保証業者制度という形で、要配慮者の方が利用しやすい大臣認定制度を定めました。

登録と認定についてスライド11の右側にイメージを描きました。家賃債務保証業者は約250社（一番下）のところ、そのうち登録115社（1つ上）、さらにピラミッドの一番上が大臣認定を受け、要配慮者の方々が利用しやすい業者としています。これも10月1日から認定が始まっております。

今後、認定を受けた使いやすい家賃債務保証業者の名が知れていくことを期待しています。

細かい認定基準については資料を見ていただければと思います。ポイントは一番上、居住サポート住宅に入居する要配慮者の方の申し込みを正当な理由なく断らないことに尽きます。それ以外の要配慮者の契約等についても、緊急連絡先を親族などに個人に限定しないなど、様々な課題になるようなところをクリアしていると認められる家賃保証事業者を認定しています。

### 家賃の滞納に困らない仕組み～登録・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		認定家賃債務保証業者制度	
大臣告示（H29創設）	根拠	住宅セーフティネット法（R7創設）	<b>家賃債務保証業者の全体イメージ</b> 
適正な家賃債務保証の確保	目的	要配慮者が利用しやすい家賃債務保証の提供	
適正に家賃債務保証の業務を行うことができる家賃債務保証業者として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が登録（5年ごとに更新）	概要	登録家賃債務保証業者等の申請について、要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定 ※認定の申請ができる者は登録業者と居住支援法人	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 暴力団員の関与なし</li> <li>○ 適切な求償権の行使に関する内部規則が定められている（不当な方法で取立をしない）</li> <li>○ 法令遵守に関する研修等の措置が講じられている</li> <li>○ 相談・苦情対応体制を整備済み</li> </ul>	主な基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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正当な理由なく断らない</li> <li>○ すべての要配慮者との家賃債務保証契約について、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）こと</li> <li>○ すべての要配慮者との契約に係る保証料が不当に高いものでない</li> <li>○ 要配慮者との契約実績、標準的な契約内容・条件を公表する</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 保険割合：最大7割</li> </ul>	JHFによる保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能</li> <li>○ 保険割合：最大9割</li> </ul>	

11

### 認定家賃債務保証業者の認定基準の概要

**認定のポイント**

○以下に掲げる基準のいずれにも適合していることで国土交通大臣の認定を受けることができる。

1. 認定要件
  - ① 居住サポート住宅に入居する要配慮者の申し込みを正当な理由なく断らない
  - ② すべての要配慮者との契約締結の条件として※1、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない  
※1 申込者が個人の緊急連絡先を希望することについては妨げない → 法人でも可とする。
  - ③ すべての要配慮者との契約締結の条件として※2、家賃債務に係る保証人の設定を求めない  
※2 申込者が保証人の設定を希望することについては妨げない
  - ④ すべての要配慮者との契約に係る保証委託料が、その契約の履行のために要する費用に照らして不当に高いものでないこと
  - ⑤ 要配慮者との契約締結の実績及び標準的な契約の内容・締結の条件について、インターネットの利用等により公示している
2. 欠格事由に該当しないこと
  - ◆ 暴力団員の関与がないこと 等

12

認定家賃債務保証業者へは家賃債務保証保険制度を提供しております。細かい話になりますので、家賃債務保証業者からお問い合わせがあった場合などは、2つの資料（スライド13・スライド14）をご利用ください。

【JHF家賃債務保証保険制度①】付保要件			
● 家賃債務保証保険は、2種類、計5つの保険商品があり、次表のとおりそれぞれ「付保要件」が異なります。			
保険種類	【A】登録住宅入居者家賃債務保証保険	【B】住宅確保要配慮者家賃債務保証保険	
付保要件	● 国の家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者 ● 都道府県知事に指定された住宅確保要配慮者居住支援法人（注） <small>（注）家賃債務保証を行う住宅確保要配慮者居住支援法人は、債務保証業務に関する規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要があります。</small>	● 住宅セーフティネット法第72条第1項の認定を受けた家賃債務保証事業者（以下「認定保証業者」といいます。）	
保険利用者（詳細は8頁）			
対象住宅	● 登録住宅 <A>	● 限定なし <B-1、B-2>	● 認定住宅 <B-3、B-4>
家賃債務保証内容	● 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務の保証	● 賃貸住宅（限定なし）に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務等の保証	● 認定住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務等の保証
対象となる者	● 保証委託契約の申込時に、保証委託者（賃借人）が住宅確保要配慮者であること		
収入	● 保証委託者（賃借人）の月収が家賃債務保証の開始日における家賃月額の上にあること		
保証人不存在	● 保証委託契約において、他に保証人又は連帯保証人を設定していないこと（緊急連絡先を届け出させることは可能）		
反社会的勢力の排除	● 保証委託者（賃借人）が反社会的勢力に属する者でないこと		
本人確認の実施	● 家賃債務保証事業者さまが、保証委託者（賃借人）の本人確認を行っていること		
個人情報提供の同意	● 個人情報住宅金融支援機構に提供することについて、保証委託者（賃借人）の同意を得ていること ※機構指定書式による		

13

【JHF家賃債務保証保険制度②】保険内容			
● 家賃債務保証保険は、2種類、計5つの保険商品があり、次表のとおりそれぞれ「保険内容」が異なります。			
保険種類	【A】登録住宅入居者家賃債務保証保険	【B】住宅確保要配慮者家賃債務保証保険	
対象住宅	● 登録住宅	● 限定なし	● 認定住宅
保険（填補）割合		● 7割	● 9割
保険対象範囲	<A> ● 家賃債務（管理費及び共益費を含みます。以下同じです。）	<B-1> ● 家賃債務	<B-2> ● 家賃債務 ● 原状回復費用 ● 残置物撤去費用 ● 特殊清掃費用
保険料	● 当初月額家賃の25% (付保時当初1回のみ)	● 当初月額家賃の30% (付保時当初1回のみ)	● 当初月額家賃の35% (付保時当初1回のみ)
保険金支払額	● 次の①から③までのいずれか小さい額		
	①代位弁済額×7割 ②当初月額家賃12か月分×7割 ③100万円	①代位弁済額×7割 ②当初月額家賃18か月分×7割 ③100万円	①代位弁済額×9割 ②当初月額家賃12か月分×9割 ③100万円
保険期間	● 保証の開始日から保証委託契約終了日又は保証委託者の名義変更日まで		
保険事故	● 家賃債務保証業者により家賃滞納による代位弁済があり、かつ、保証委託契約が終了したこと又は対象住宅の保証委託者の名義変更があること		
保険金支払時期・請求期限等	● 保険事故後にお支払い ● 原則として支払請求から30日以内に保険金をお支払い ※未払家賃分は一括支払、原状回復費用等は複数回払可 ● 保険金の請求期限は事故発生の翌日から1年以内（賃借人退去前であっても請求可） ● 書類の不実記載・不実申告、保険料の未納付及び約款違反は、保険免責となる場合があります。		
代位・求償権の回収	● 保険金支払後、機構は保険代位しません。（＝非代位） ● 保険金支払後、保証委託者から求償権の回収があった場合は、回収金のうちそれぞれの割合（7割又は9割）を機構に納付いただきます。		

14

改正のポイントとして先ほど私が強調しました居住サポート住宅、スライド3で下側中央の黄色い部分ができましたと申し上げた部分を説明します。

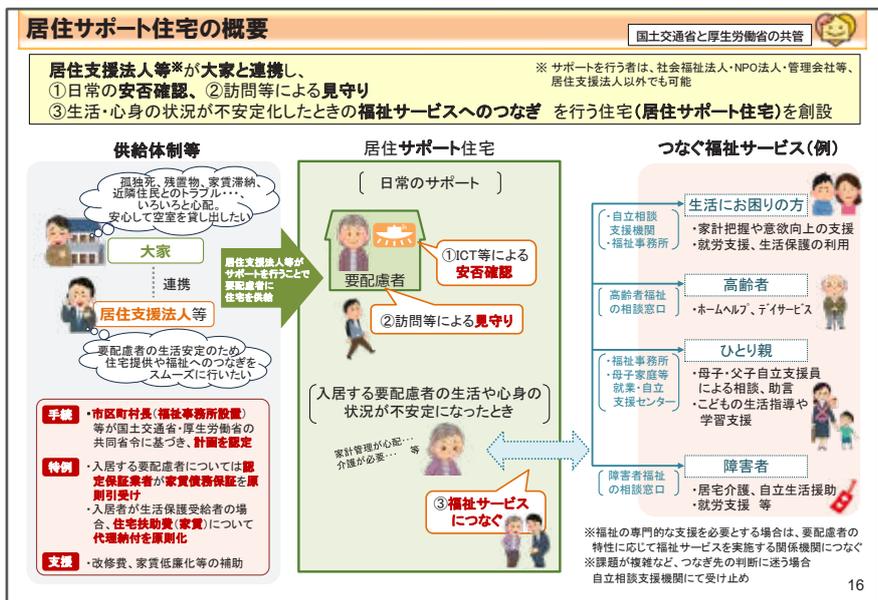
## 2. 居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進

### 居住サポート住宅の概要



15

国交省と厚労省で、様々なサポートのある住宅を認定する制度を創設しました。複雑になりますが、新たな形の住宅の制度ができたご理解ください。「居住サポート住宅」のサポートのポイントは3点です。絵の真ん中は日常のサポートで①安否確認。亡くなっていないか日々訪問あるいはセンサーで動作確認でも結構ですが安否確認をする。②は定期的な訪問により見守りを行う。③は要配慮者の方々が生活や心身の状態が不安定になったとき、福祉サービスにつながる。

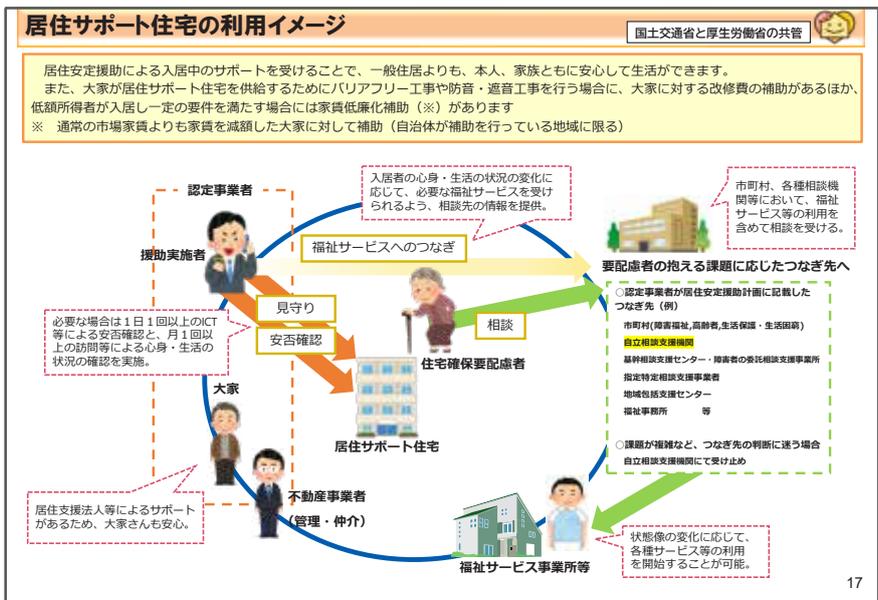


これら3点セット機能を備えているものを居住サポート住宅と認定します。スライド16の左側の供給者側、大家さん側からの視点として、孤独死、残置物、家賃滞納、近隣住民のトラブルなどの課題はあるけれど、安心して物件を高齢者の方に貸したい。こういう方々に対して、こういったサービスを一体とすることで、大家さんも安心し、かつ行政の枠組みとして要配慮者の方々にPRでき、要配慮者の方も安心してサービスを最低限受けながら入居できる。そのようなパッケージになっています。

手続きはスライド16の左下に示しました。市区町村長が計画を認定。国土交通省令・厚生労働省令では住宅の平米数やバリアフリー、サポート・サービスも含めて基準を設けています。基準に沿った計画を認定すると「居住サポート住宅」として認定されます。「セーフティネット住宅」や「サービス付き高齢者向け住宅」と同じようにポータルサイトに追加されるという形です。特例としては様々な補助制度があります。後に説明しますが、生活保護受給者の場合には、入居者から直接支払うのではなく家賃の代理納付を原則とする特例があります。つなぐ福祉サービスの例はスライド16右側に示しております。生活にお困りの方、高齢者の方、一人親の方、障害を持つ方などの様々な困りごとに対し、福祉サービスの例を挙げています。状況に応じて紹介いただくことが福祉サービスへのつなぎのイメージです。特に課題が複雑な場合も想定され、つなぎ先の判断に迷う場合には、自立支援相談機関に受け止めて頂くとスライド16右下に記載しております。

このスライドは居住サポート住宅の利用イメージです。居住安定援助については先に3点セットをお伝えしました。本人も家族も安心して生活できる制度を期待しています。さらに大家さんが居住サポート住宅として供給するために、バリアフリー工事、防音・遮音等の工事など改修にかかる費用の補助をいたします。

また、地域で実施されている場合に限られますが、低額所得者が入居し要件を満たす場合に、自治体が家賃低廉化補助を行う場合は国から補助をしています。



入居対象者とサポートの基本的な考え方を示したスライドです。

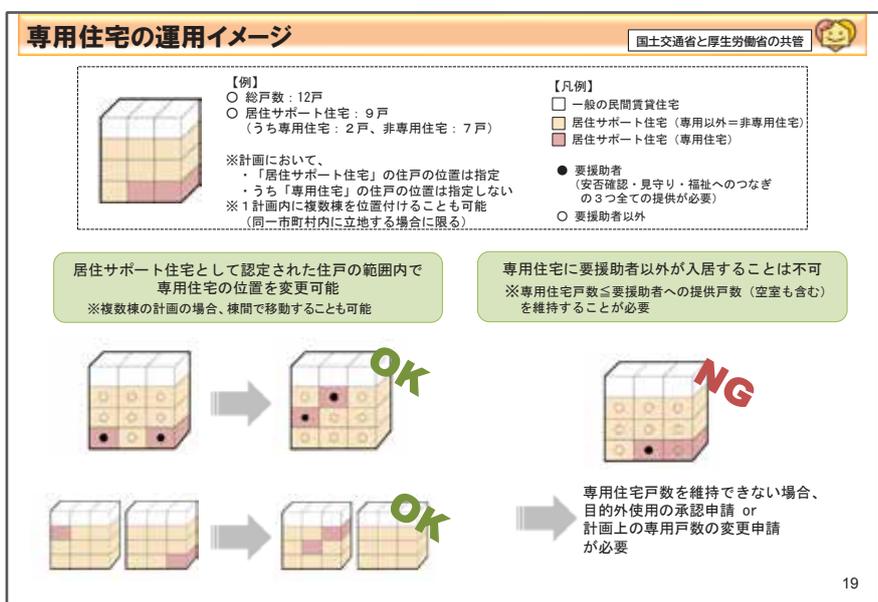
### 入居対象者とサポートの基本的な考え方

国土交通省と厚生労働省の共管

- 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（以下「要援助者」という。）に対しては、「居住安定援助（居住サポート）」のうち、「安否確認」「見守り」「福祉へのつなぎ」の3つ全てを、基準に適合した方法・頻度により提供する。
- 要援助者として3つのサポートを受けるかについては、家族や知人等の身寄りの有無など、入居希望者を取り巻く状況等を踏まえ、孤独死や生活上のトラブル等のリスク等を考慮した上で、基本的には大家から入居希望者に提案し、入居者との合意により判断されるもの。

	居住サポート住宅 (専用住宅)	居住サポート住宅 (専用住宅以外=非専用住宅)
入居対象者	<p><b>要援助者</b>※1</p> <p>(例) 見守りが必要な単身高齢者</p> <p>※1 基準(以上)の方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの提供が必要な者。生計を一にする配偶者・親族を含む。</p>	<p><b>住宅確保要配慮者等</b>※2 又は <b>要援助者</b></p> <p>(例) 毎日の安否確認は必要でない子育て世帯、元気な高齢者、社会参加している障害者</p> <p>※2 基準に沿った方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎが必要でない者</p>
入居者に提供される居住サポート	<p>①安否確認（1日に1回以上） ②見守り（1月に1回以上） ③福祉サービスへのつなぎ + その他の必要な居住サポート</p>	<p><b>個別に必要な方法・頻度の居住サポート</b></p> <p>※ ただし、要援助者が入居する場合は左欄の基準に適合した方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎを全て提供することに留意。</p>

専用住宅の運用イメージで非常にテクニカルな内容です。どう住宅として認定すればいいのか、認定したときに位置変更していいのか等も書いています。自治体でどう計画認定すればよいかについては、国交省のポータルサイトで様々な情報提供をしますのでご覧ください。それでも分からない場合には本省にご連絡ください。



ここには先に申しあげました居住サポート住宅の基準を示しました。新築25㎡、既存18㎡等や、3点のサポート等の基準について書いてます。

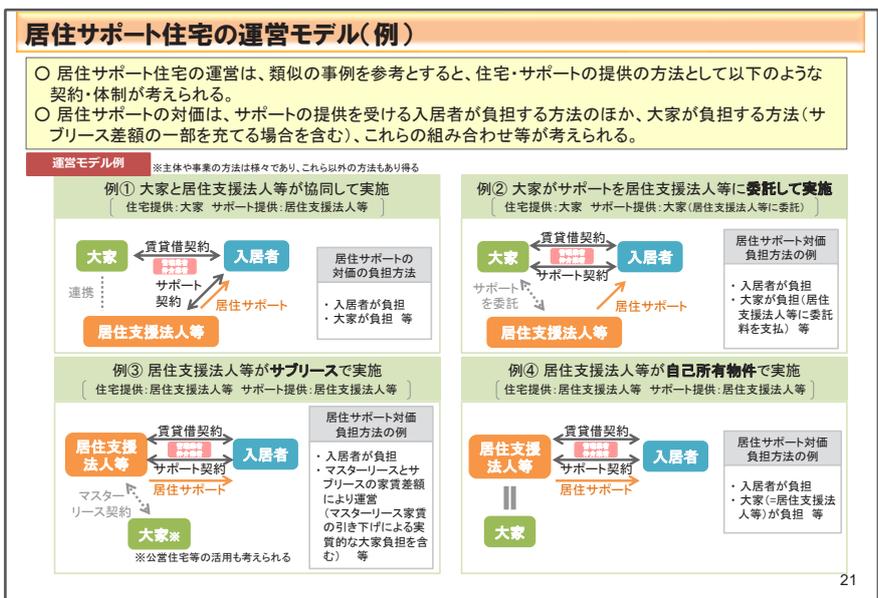
居住サポート住宅 認定基準の概要	
事業者・計画に関する主な基準	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業者が欠格要件に該当しないこと</li> <li>○ 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないものであること</li> <li>○ 専用住宅(入居者を安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの3つの居住サポートが必要な要配慮者等に限定)を1戸以上設けること</li> </ul> <p>※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、専用住宅戸数の基準の強化が可能</p>	
居住サポートに関する主な基準	住宅に関する主な基準
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 要援助者に対する安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一日に一回以上、通信機器・訪問等により、入居者の安否確認を行うこと</li> <li>・ 一月に一回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること</li> <li>・ 入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぐこと</li> </ul> </li> <li>○ 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること</li> </ul> <p>※ 居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎのほか、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 規模：床面積が一定の規模以上※であること                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 新築：25㎡以上、既存：18㎡以上 等</li> </ul> </li> <li>○ 構造：耐震性を有すること(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)</li> <li>○ 設備：一定の設備(台所、便所、浴室等)を設置していること</li> <li>○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失わないこと</li> </ul> <p>※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、規模・設備の基準の強化・緩和が可能</p>

制度としてはお示したところですが、実運用面でどのように運営されるのか、そのイメージが付いてない方もいらっしゃると思いますので、こちらの資料でご説明します。

制度改正前に、補助金を活用したモデル事業でトライアルしていただいた運営例です。大家さんは、新しい制度について、居住サポート住宅をやりたいがすぐ出来るか、3点のサービスが必須になり難しい、などと思われるかも知れません。

その場合どうするのか、と言いますと、大家さんから居住支援法人等に、見守りや福祉のつなぎなどのサービスを委託し、別委託としてサービスを提供する形もありますし、大家さんが居住支援等とマスターリース契約を結び、居住支援法人の方がサブリースを行い住宅を一括で管理してサービスを提供するケースもあります。

今後、認定が進んでくると多種多様な主体が発意を持って発起し様々な形態が現れると思います。多様なパターンがあり、色々な方法で役割分担しながら提供が可能であることを理解ください。もしこういった主体から相談があった時にはこの図を見ながら、こういった形でご提供出来るんじゃないでしょうか、と相談に乗っていただければと思います。



先に改正の細かい点を申し上げました。生活保護を受け取られている方が入居した場合、家賃の代理納付を原則化しました。大家さんが家賃について不安に思い、「生活保護受給者を入れたくない！」ということにならないよう、居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合は、原則家賃を代理納付することになります。

スライド22の右下に代理納付の全体図を描いていまして、認定事業者から代理納付を希望する旨を通知し、代理納付がされることで住宅扶助費の交付があったとみなすこととなります。

### 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は**住宅扶助費(家賃)**について、**代理納付**(※1)を法律上(※2) **原則化**
- ⇒ **賃貸人の不安を軽減し、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**

**住宅扶助費(家賃)の代理納付**  
⇒ 住宅扶助費の交付があったものとみなす

※代理納付を希望する旨を通知できる認定事業者の要件

① 居住支援協議会の構成員	② 居住支援法人
③ 賃貸住宅管理業法の登録事業者	④ 登録家賃債務保証業者
⑤ 居住支援協議会の構成員である団体の構成員	

⑥ ①～⑤のいずれかと共同して居住サポート住宅を提供する賃貸人  
⑦ ①～⑤のいずれかに居住サポート住宅の管理を委託

22

### 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

#### 地域の居住支援体制の整備

ここまで改正の内容を細かく説明してきました。国交省として促していきたいものはもう1つあります。それは居住支援協議会です。変わった内容は設置を努力義務化したことです。と言いますのも、居住支援協議会はスライド24右上のように様々な団体から構成されますが、各公共団体の住宅福祉部局、それだけではなく居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体、様々な主体が地域の要配慮者の方々含め居住の支援や居住の安定に各地域で取り組まれていると認識しております。

それぞれの方が別々に動くとき機能的に連動している所（組織）と比べ、対応が難しくなります。自治体の中で住宅と福祉は縦割りになり、組織として分かれておりますが、それらの連携が第一です。

さらに業界団体、関係する不動産系、福祉などの各種団体について色々なことを有機的に結びつけ取り組みを大きくしていく。それらが今後の居住の安定に向けては不可欠だと政府は思っています。そういう観点から国交省と厚生労働省が日々連携してやっておりますので、自治体レベル、地域レベルでも住宅と福祉の連携をお願いしたいというのがこの制度です。

まず協議会を作って顔を突き合わせ、それぞれがどういう連携できるのか、役割分担をしたうえで、地域でどういった住宅ストック、ニーズ、課題等様々、加えてどんな方が参加しているのかを見極め、それぞれが何をできるのか…こういう課題があるんだから、こう対応していこうと。出来ればそういった流れを各地域で作っていただければとの思いから努力義務に改正いたしました。

午前中、福島市さんにお伺いしました。居住支援協議会を10月3日に設置し、居住支援に取り組んでいく状況だとお聞きしてきました。福島県内でも市町村レベルで居住支援協議会を設置しているのは限られている状況です。国交省は各自治体に「設置してください」と働きかけています。市町村では仕事、事務負担は増えるかもしれませんが、「足下に色々な課題が転がっていますので連携をお願いします」と積極的に申し上げていきます。

### 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 国土交通省と厚生労働省の共賛 【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）

**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  
※ 令和7年9月に協議会設立の手引きを改定  
※ 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（R7.3末）の居住支援協議会設置状況】  
159協議会（全都道府県、117市区町村）

**具体的には？**

**地域の居住支援体制**

「地域の居住支援体制」とは、「居住支援」に関する課題について、**必要なときに関係機関・団体等と連絡・相談し、互いの得意分野・専門分野を活用することで、適切な支援と課題の解決を円滑に進めることができる仕組み**である。

このため「居住支援協議会」は、関係機関・団体等が継続的に連携・協働しながら地域の資源をつなぎ、総合的・包括的な地域の居住支援体制の整備を進める「**つながりの場**」と言える。

**居住支援協議会**

地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

24

14

関心のある市町村におかれましては、国においても、設置の手引きの作成や、協議会設立のための伴走支援を通して支援しますので、是非とも、設置に向け一緒に考えていきましょう。国の補助事業を進めるなどいろいろなことをやっていますので、大事に取り組んでいただきたいと思ひます。関心ある方はそういったものを含め遠慮なく本省にも連絡いただき取り組んでいただきたいと思ひます。

いろいろ説明してきましたがこのスライドの①から③までいろいろな活動があります。土台を作り、お互いを理解し合い、役割分担を話し合い、支援を円滑化し拡大していきましょう！

この地図は3月末時点で全国にある居住支援協議会の設立マップです。日々更新されていますので、マップが追いついておりません。地域差があります。都道府県レベルでは全て設立されています。

次のフェーズでは国交省では人口ベースで日本全国9割ぐらいをカバーできるぐらい居住支援協議会を作っていきます！と目標を掲げています。

ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

### 居住支援協議会に期待される機能・役割

○ 居住支援協議会の機能・役割は、地域の状況や課題等によって様々であるが、基本的には、**多様な関係機関・団体等を“つなぐ”**ことにより、それぞれの**得意分野・専門分野**を活かし、様々な住まいの課題の解決と**互いの活動・支援の隙間を埋める**ことが求められる。そのためには、主に下記の3つが居住支援協議会の活動として重要となる。

①土台づくり： 関係機関・団体等がつながり、お互いを理解する

住宅・福祉がお互いの立場を理解し、連携・協働の土台をつくりましょう。

**住宅確保要配慮者を見る視点の違いを尊重する**



②仕組みづくり： 最適な役割分担を話し合い、支援を円滑にする

みんなのためにできることを持ち寄り、みんなが助かる仕組みにしましょう

**得意なことを活かし みんなが助かる仕組みづくり**



③資源づくり： 多様なニーズに対応するため、地域資源を拡大・開発する

地域の実態を把握し、多様なネットワークを活かして資源を広げましょう

**資源と資源をマッチングし 新たな地域資源を開発**



### 地域の居住支援体制の整備

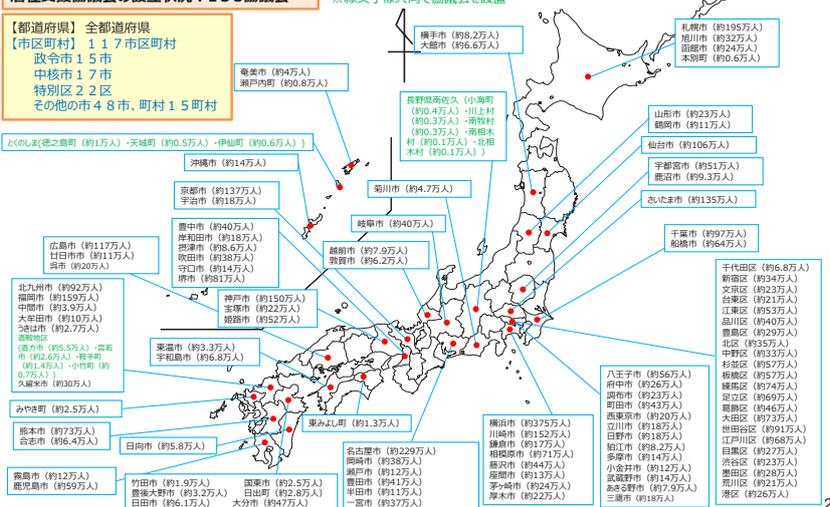
「居住支援協議会設立の手引き」

<https://www.koujuuzai.or.jp/wp/wp-content/uploads/2025/04/tbeki-booklet-240408.pdf>

### 市区町村居住支援協議会の設立マップ(R7.3末時点)

居住支援協議会の設立状況：155協議会 ※緑文字は共同で協議会を設置

【都道府県】 全都道府県  
【市区町村】 117市区町村  
政令市15市  
中核市17市  
特別区22区  
その他の市48市、町村15町村



### 活用可能な関係予算等

今までセーフティネット制度について説明し、制度と紐づけながら色々な補助制度がありますと説明して参りましたが、ここで参考までにまとめました。

セーフティネット住宅、居住サポート住宅への改修について、家賃低廉化はこんな感じです…などとまとめておりますので参考にしてください。

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度			
令和7年度当初予算、公的賃貸住宅家賃調整補助(120.29億円)の内数、スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、社会資本整備総合交付金等の内数			
誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、セーフティネット住宅・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行うなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。			
改修費に係る補助	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット住宅への住替えに係る補助
<b>事業主体</b> 大家等、地方公共団体 <b>補助対象工事</b> 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間取り変更工事 ⑤子育て世帯対応改修工事(子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥防火・消火対策工事 ⑦交流スペースの設置改修工事 ⑧省エネルギー改修工事 ⑨安否確認の設備の設置改修工事 ⑩防音・遮音工事等 ※改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※登録済みの専用住宅を居住サポート住宅にするための改修も補助対象とする <b>補助率・国費限度額</b> 国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3)50万円/戸等 <b>対象住宅</b> 専用住宅 居住サポート住宅 <b>管理要件</b> 管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)	<b>事業主体</b> 大家等、地方公共団体 <b>補助対象世帯</b> 原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯:月収21.4万円(収入分位40%)以下 多子世帯:月収25.9万円(収入分位50%)以下 連替え・売却予定の公営住宅の従前居住者等:月収21.4万円(収入分位40%)以下 <b>家賃低廉化の対象</b> 家賃 <b>補助率・国費限度額</b> 国1/2+地方1/2等2万円/戸・月等 <b>対象住宅</b> 専用住宅 居住サポート住宅 <b>支援期間</b> 管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 ②連替え・売却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能	<b>事業主体</b> 家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体 <b>補助対象世帯</b> 原則月収15.8万円以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯:月収21.4万円以下 多子世帯:月収25.9万円以下 ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。 <b>家賃債務保証料 別途死・残遺物に係る保険料 緊急連絡先引受けに係る費用</b> <b>補助率・国費限度額</b> 国1/2+地方1/23万円/戸 <b>対象住宅</b> 登録住宅 専用住宅 居住サポート住宅	<b>事業主体</b> 居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体 <b>補助対象世帯</b> 原則月収15.8万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低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限る) <b>補助率・国費限度額</b> 国1/2+地方1/25万円/戸 <b>対象住宅</b> 専用住宅 居住サポート住宅

28

居住サポート住宅は始まったばかりで、認定は福岡、神奈川、福井しか出てきておりませんが、問い合わせは色々なところで来ていると聞いています。

是非こういった資料などをご紹介いただき、自治体様には認定にご支援いただければ国交省としてはありがたいです。

## 居住サポート住宅に対する改修費補助について

- 基本的な補助対象工事、補助率等については基本的にセーフティネット住宅に対する改修費補助と同様。
- 国による直接補助は夏頃より募集開始予定。令和7年度中に事業が完了し、かつ居住サポート住宅として認定されることが補助金交付の条件であることに留意。

### 補助対象とする住戸

- 居住サポート住宅(専用住宅・非専用住宅の双方)を対象とします。
- サプリースや、公営住宅の目的外使用により居住サポート住宅を供給する場合も対象になります。

### 留意事項

※このほかの主な補助要件については、P63を参照ください

- 補助を受け改修した住戸については、住宅確保要配慮者の入居を優先すること。  
 ・具体的には、①入居者は原則として要配慮者とする。  
 (ただし、募集開始後3ヶ月間入居者が決まらなかった場合には、要配慮者以外の人入居も可)  
 ②要配慮者の入居を優先することを宣誓すること。  
 ・本事業の趣旨・目的に沿わない改修や改修後の住宅の供給が行われる場合には、改修工事の終了後であっても補助金を返還させることがある。

### 申請方法

- 国による直接補助(スマートウェルネス住宅等推進事業)の場合  
 ⇒今後、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業交付事務局のHP(<https://www.how.or.jp/koufu/support.html>)にて、申請要領等を公開予定です。
- 地方公共団体を通じた補助(社会資本整備総合交付金等)の場合  
 ⇒各地方公共団体に問合せください。



29

## 居住サポート住宅に対する家賃低廉化補助について

- 補助率、補助限度額等については基本的にセーフティネット住宅に対する家賃低廉化補助と同様。
- 本補助は地方公共団体を通じた補助であるため、地方公共団体が事業を実施している地域が対象。

### 補助対象とする住戸

- 居住サポート住宅(専用住宅・非専用住宅の双方)かつ住宅確保要配慮者※が入居している住戸を対象とします。  
 ※収入に関する要件あり
- サプリースや、公営住宅の目的外使用により居住サポート住宅を供給する場合も対象になります。
- 住居確保給付金や住宅扶助との重複は原則として不可であることに留意下さい。

### 申請方法

- 各地方公共団体に問合せください。

30



## ■ 講 師

厚生労働省 社会・援護局 地域福祉課 生活困窮者自立支援室  
室長補佐 佐藤 隆氏

## ■ 講演 2

## 国からの情報提供

～住宅セーフティネット制度等及び生活困窮者自立支援制度等の活用について～

## 講演録

厚生労働省生活困窮者自立支援室の佐藤と申します。

まず、はじめに、この場をお借りしまして、皆様におかれましては、日頃より住まいの安定に困難を抱える方々への支援に取り組んでいただき、厚く御礼申しあげます。本年10月より改正住宅セーフティネット法が施行され、居住サポート住宅の認定制度などが始まりましたが、居住支援を進めるにあたっては、国土交通省からも話がありましたように、住宅部局と福祉部局が連携して住宅施策、福祉施策を組み合わせる活用、実施していくことが重要と考えています。

そこで、本日は、生活困窮者自立支援制度をはじめとする福祉施策における居住支援策などについて、説明させていただきます。

厚生労働省 厚生労働省  
Ministry of Health, Labour and Welfare

**生活困窮者自立支援制度等における居住支援**

令和7年度 第1回福祉・住宅連携会議

令和7年10月29日  
厚生労働省 社会・援護局地域福祉課  
生活困窮者自立支援室

Ministry of Health, Labour and Welfare of Japan

生活困窮者自立支援制度の体系について紹介します。

生活困窮者自立支援制度については住宅関係の方には馴染みのない制度ではないかと思っています。制度の概要と目的などから簡単に説明いたします。

この制度は平成27年度に創設されたもので、施行後10年経過しています。発端は平成20年(2008)に起きたリーマンショックにより、失業と雇用情勢が悪化し、稼働年齢層の貧困問題が顕在化しました。生活困窮者に対して、全国で体系的に支援を行うことになりました。

当時も生活保護制度はありましたが生活保護に至る前の支援体系が整っていないことが課題になりました。これらを踏まえて「生活困窮者自立支援制度」ができました。生活保護や社会保険と合わせて重層的なセーフティネットを構築して支援をしていくものです。

生活困窮者自立支援法は、先にお話ししたように生活保護に至る前の段階の自立支援策を強化するものであり、生活困窮者に対する様々な支援策を用意しています。まず左側にある包括的な相談支援ということで、この制度の中核的な役割を果たす自立相談支援事業において、生活にお困りの方からの相談を幅広く受け止め、本人の状況に応じて、右側に記載されている住まい、就労、家計に関する支援などを行っていくことになります。

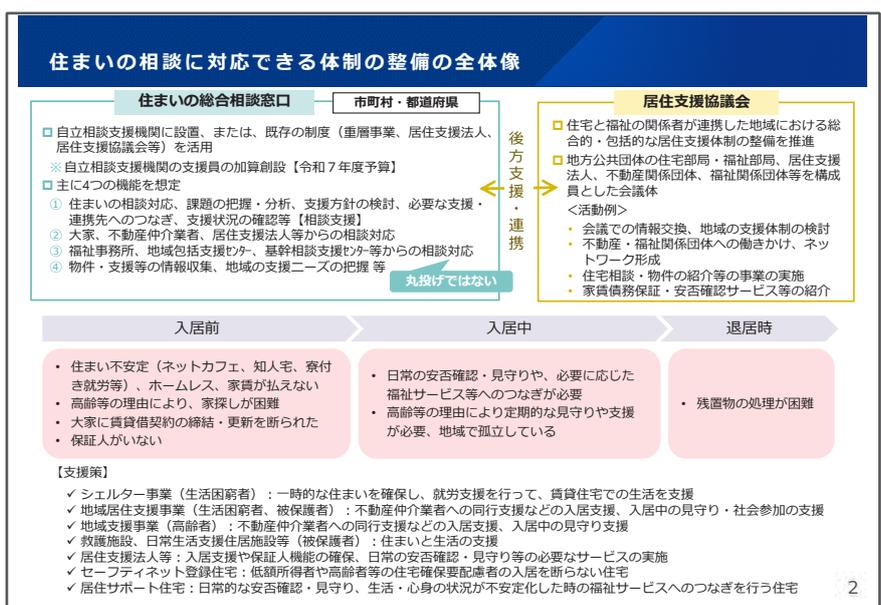
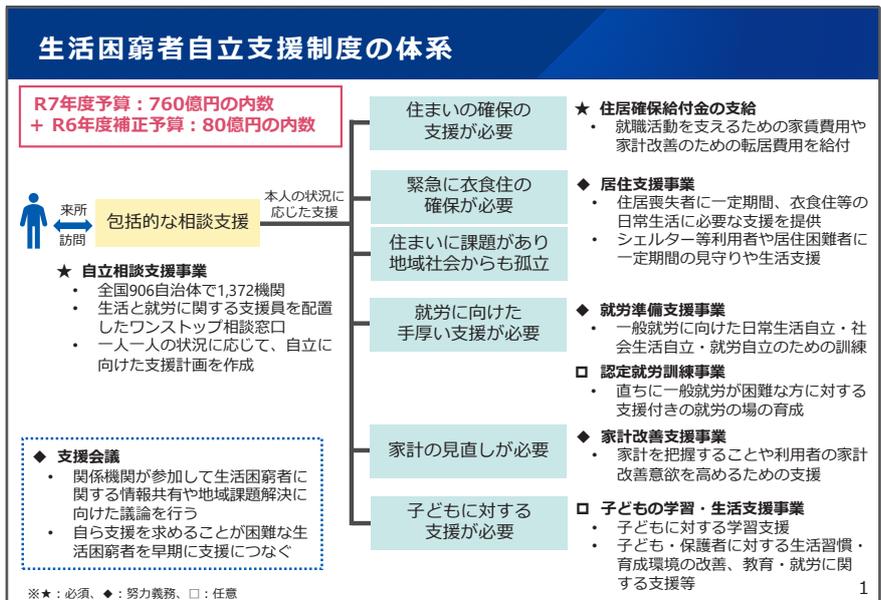
各事業の実施主体は福祉事務所を設置する自治体になりますが、自治体は、事業の全部又は一部を民間団体などに委託することができます。福祉事務所に関して、都道府県と市に設置義務があり、地域によっては、町村も福祉事務所を設置している場合がありますが、都道府県が町村部をカバーしています。

なお、スライド1の左下の※ですが、法が定めるこれらの事業について、全国どの自治体においても必ず実施する事業いわゆる必須事業(★)と、地域の実情に応じて実施する任意事業の2つに分けられ、任意事業のうち、実施に努めなければならないと努力義務になっている事業(◆)もあります。各事業の前にある、マークが何の事業にあたるか表しています。

住まいの相談に対応できる体制の整備の全体像です。

生活困窮者自立支援制度については、住まいに関する支援の強化を図るため、法改正が行われ、本年4月から施行されています。具体的な改正内容は追って説明しますが、今般の法改正を機に、住まいの相談に対応できる体制として、相談機能を強化し、各市町村での設置が努力義務となった居住支援協議会とも連携し、相談窓口から、入居前、入居中、退居時まで、一貫した支援ができるよう、総合的、包括的な居住支援体制の構築を推進しています。

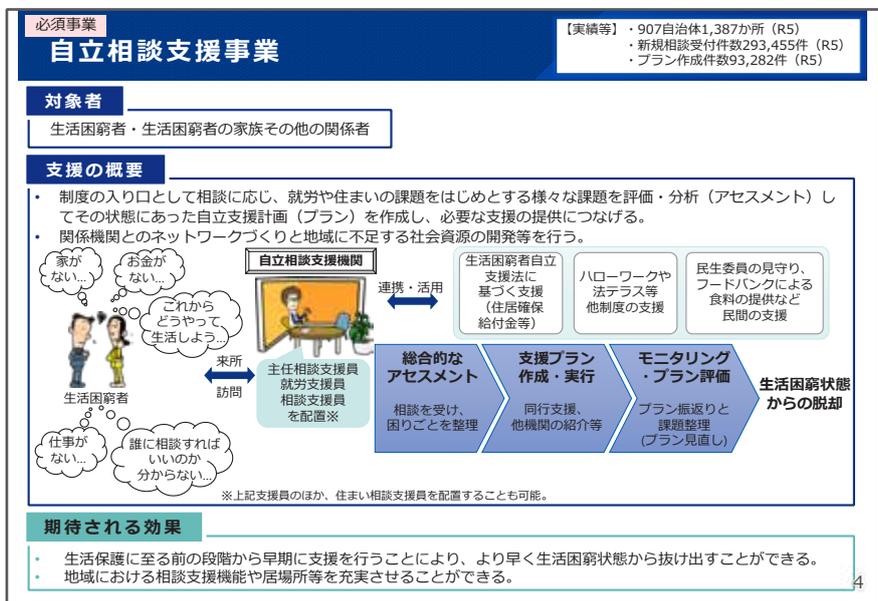
スライド12以降に各自治体の事例を整理していますので、適宜、ご参照いただき、住宅、福祉が連携した居住支援体制の構築をお願いします。



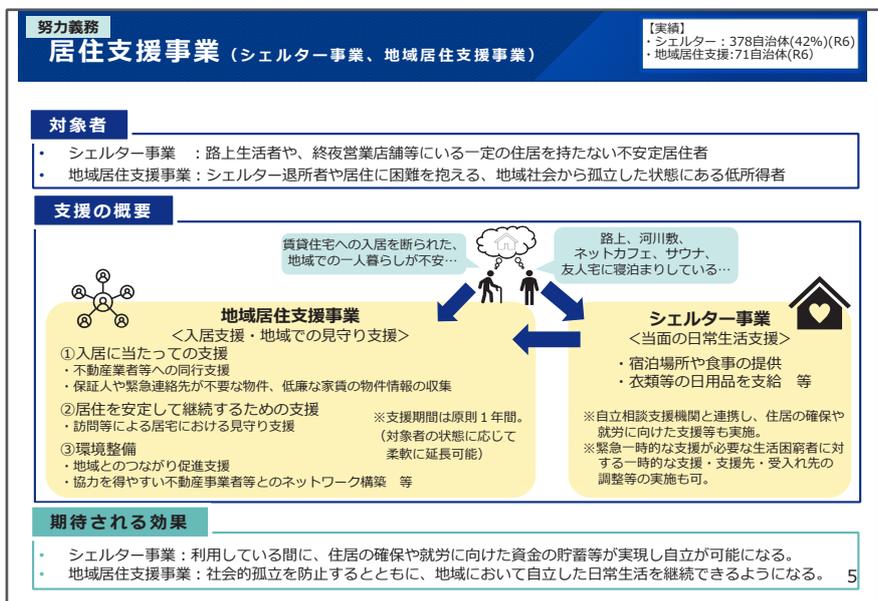
スライド2に活用が考えられる支援策も記載していますが、住宅確保要配慮者に対する支援策の見取り図を参考としてつけていますので、居住支援体制の検討にあたり参考にさせていただければと思います。

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>		参考
対象者	低所得者(生活保護受給者含む) 高齢者 障害者 子育て世帯(D・D以降・多子世帯) DV被害者 社会的養護経験者等 刑務所出所者等	
関係者の連携	【改正住宅SN法】居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の実現)★	
ハード面の供給	【改正生活困窮者自立支援法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅・居住サポート住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
	【改正住宅SN法】公営住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
+ 安否確認・見守り・駆けつけへの対応	【改正住宅SN法】居住支援協議会★、居住支援法人(※2)	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
	【改正住宅SN法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
連帯保証人・緊急連絡先の確保	【改正住宅SN法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
入居支援等(相談、住宅情報、契約サポート、コーディネート等)	【改正生活困窮者自立支援法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
	【改正住宅SN法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
生活支援の提供	【改正生活困窮者自立支援法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★
	【改正住宅SN法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★

自立相談支援事業は、スライド1のところでも話したように、制度の入口として幅広く相談に応じて本人の抱える課題を分析した上でプランを作成し、そのプランに基づいて、必要な支援の提供へつなげる事業です。この相談窓口においては、これまでも住まいに関する課題も対応していましたが、先の法改正では、単身高齢者の増加と、持ち家率の低下などを踏まえ、居住支援のニーズが高まることが予想されることから、この事業の定義に、居住の支援を追加し、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しました。この改正に伴い、自立相談支援事業を実施する機関には、住まい相談支援員を配置することも可能としています。なお、住まい相談支援員の配置の有無に関わらず、住まいに関する相談が寄せられた場合には当然対応します。



困窮制度における住まいに関する支援策として、居住支援事業があります。



この事業は、路上生活者や、ネットカフェなどの終夜営業店舗にいる一定の住居を持たない方に対し、当面の日常生活支援として衣食住を提供するシェルター事業と、そのシェルターを退所した者や居住に困難を抱える者に対し、地域における居住を支援するため、不動産事業者への同行などの入居に当たっての支援や、居住先が確保できた後は、居住を継続するための見守り支援などの居住を安定して継続するための支援を行う地域居住支援事業と、2つの事業から構成されている。

これまででは、この事業は一時生活支援事業という名称でした。また、事業の実施は任意でした。法改正の際、シェルター事業による一時的な住まいの確保等の支援と、地域居住支援事業による安定的に居住を継続していくための支援を両輪とする事業であるという実態を表した名称にするため、居住支援事業に改称するとともに、地域の実情に応じた必要な事業の実施を努力義務化した。

地域居住支援事業の実施自治体は71自治体とごくわずかですが、居住支援法人の皆様は、同様の取組を実施されているものと承知しており、低所得の方に対しては、本事業を活用することが十分考えられます。

居住支援協議会設置の努力義務化については、先ほど国土交通省から説明がありましたので、説明は割愛させていただきます。

**努力義務**

**(住宅セーフティネット法) 居住支援協議会設置の努力義務化**

令和7年10月1日施行

**改正の趣旨・効果**

- ・ 居住支援協議会について、全ての自治体で設置されることを目指し、その設置を自治体の努力義務とする。  
(R7.3末時点：155協議会(全都道府県、117市区町村))
- ・ 住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行うものを構成員とすることを明確化。

<想定される効果の例>

- ✓ 福祉部局・住宅部局・不動産関係団体・居住支援団体等の相互理解や連携が深まることにより、住まいの課題に対する個別具体的な支援に当たって活用可能な方策が可視化され、必要な方策を円滑に活用できるようになる。  
(事務局が住宅相談事業の実施や、物件・関係サービスの紹介を行うことによる。)
- ✓ 地域における住まいのニーズや不動産関係団体・大家等が抱える課題が共有されることにより、今後必要な支援等が明らかになり、地域づくりや活用可能な住宅ストックの確保等につながる。

**改正後の業務イメージ**

- それぞれの市区町村で居住支援協議会を設置し、生活困窮者自立支援制度担当をはじめとする福祉部局も参画。  
(自立相談支援機関や地域居住支援事業者も参画することが望ましい。)

**主な活動内容**

- ・ 会議での協議、情報交換
- ・ 不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・ 住宅相談事業、物件の紹介
- ・ 家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介

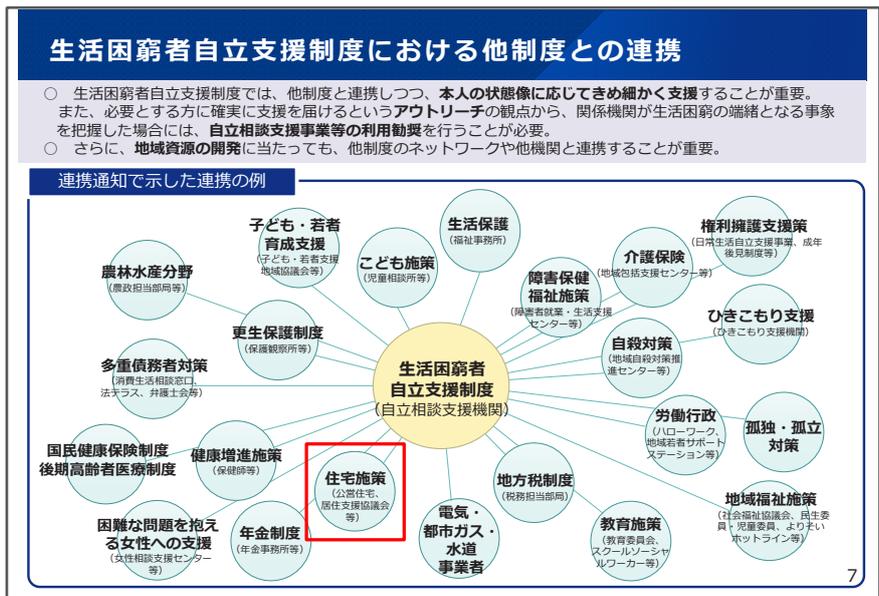
**構成員の例：**

- ・ 住宅部局、福祉部局(生活困窮者自立支援、生活保護、高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉担当等)
- ・ 住宅・不動産関係団体、居住支援法人、福祉支援団体、サービス事業者
- ・ 工業団体(建築士会、弁護士会、社会福祉士会、土地家屋調査士会等)
- ・ 家賃債務保証会社、消費者団体、大学 等

※ 全国宅地建物取引協会、全日本不動産協会、日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸住宅経営者協会、住宅供給公社、都市再生機構(UR)等の都道府県組織・支部など

生活困窮者への自立支援にあたっては、スライド1にある法に定める各種事業のほか、他施策やインフォーマルな取組などの連携していくことが重要で、これまで、資料に記載している施策、制度と連携に努めるよう、各自治体に通知しています。

この中にはもちろん住宅政策が含まれており、地域の居住支援協議会や居住支援法人、不動産事業者等との連携をお願いします。



困窮制度と住宅施策との連携に関して、お願いしている主な内容をまとめたものになります。

上から順に説明すると、一つ目は、困窮制度においては、自立相談支援事業で計画を策定する際、関係者と協議する支援調整会議や、地域における支援体制などを議論する支援会議というのがありますが、住まいに課題がある場合には、住宅施策の関係者を構成員にすることは有効。

また、二つ目は、住宅部局等において生活困窮者を把握した際には自立相談支援事業等の利用勧奨をお願いします。

さらに、三つ目は、公営住宅施策との連携として、困窮制度における家計改善支援事業と連携し、家賃を滞納している生活困窮者等については家計改善支援事業による支援状況も踏まえて対応いただきたいことや、公営住宅はシェルター事業に使用いただくことも可能となっておりますので、空き住戸を活用した自立支援の推進をお願いします。

加えて、四つ目は、居住支援法人との連携が努力義務化されたことも踏まえ、居住支援法人に、住まいに関する相談支援を委託することや、地域居住支援時事業の実施にあたっては連携が有効であること、地域におけるネットワークづくりに居住支援協議会を活用することなどにより連携を図っていただくようお願いします。

困窮制度と住宅セーフティネット制度との関係をまとめたイメージ図になりますが、今般の両制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有しており、様々な住まいの困りごとに対応し、効果的に支援するためには、関係者、時期、内容等に応じて、住宅分野と福祉分野の様々な人的、物的資源を組み合わせ、実施する必要があると考えています。

### (概要) 「生活困窮者自立支援制度と住宅施策の連携について」

**法に基づく会議体等を活用した連携**

- 生活困窮者自立支援制度における支援調整会議や支援会議について、住宅部局を構成員にすることは有効。
- 住宅セーフティネット法改正により福祉関係者が居住支援協議会の構成員として明確化されたことを踏まえ、生活困窮者自立支援制度主官部局等が参画することも検討されたい。

**自立相談支援機関の利用勧奨**

- 住宅部局において、公営住宅入居者・入居希望者等で生活困窮者を把握した場合は自立相談支援事業等の利用勧奨を行うよう努めていただきたい。

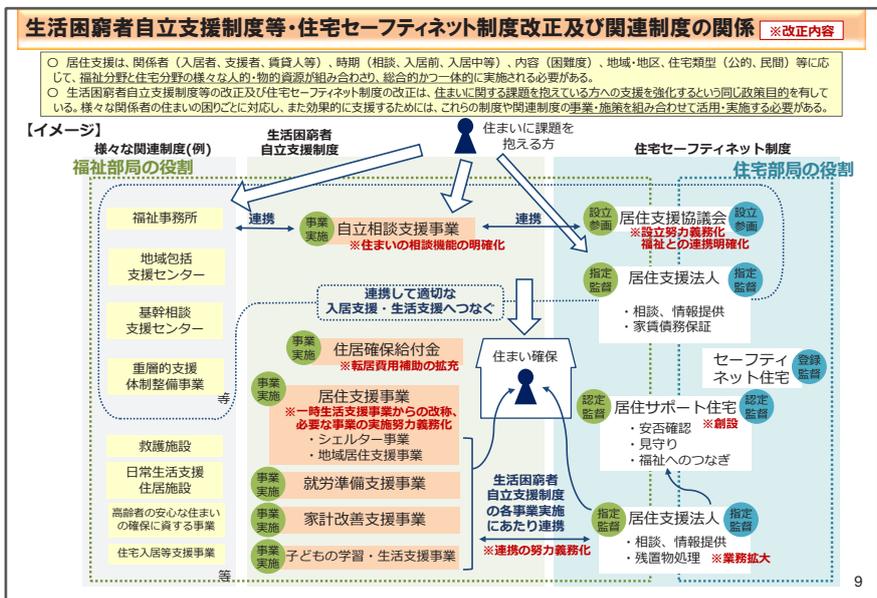
**生活困窮者自立支援制度と公営住宅施策の連携**

- 家計改善支援事業の実施者と公営住宅担当部局で日ごろから連携し、家計改善支援事業による支援状況も踏まえた対応をお願いしたい。
- 公営住宅をシェルター事業に使用することも可能。空き住戸を活用した自立支援を推進していきたい。

**生活困窮者自立支援制度と居住支援法人等の連携**

- 困窮法改正により居住支援法人との連携が努力義務化。
- 自立相談支援事業において居住の課題を抱える生活困窮者に対応する場合は居住支援法人との連携が有効。住まいに関する相談支援を居住支援法人に(再)委託することも可能。
- 地域居住支援事業の実施にあたっては居住支援法人との連携は有効。また、地域におけるネットワークづくりに居住支援協議会を活用することも考えられる。

通知掲載先：「生活困窮者自立支援制度と住宅施策の連携について」<sup>8</sup>



スライド5にある地域居住支援事業については、基本的には生活困窮者を対象としており、生活保護受給者は対象外となります。その一方で、生活保護制度において、生活保護受給者向けに同等の事業を設けており、それがこの被保護者地域居住支援事業になります。事業内容等は、困窮制度の地域居住支援事業とは、ほぼ同じとなっております。詳細は資料をご覧ください。

### 被保護者地域居住支援事業 (生活保護法第55条の10第4号)

○ 居住の安定を図るための支援が必要な被保護者に対し、定期的な戸別訪問による必要な情報の提供及び助言等現在の住居において日常生活を営むために必要な支援を行う事業

- ・実施主体 都道府県、市、福祉事務所設置町村 (外部委託可能)

#### 基本的事項 (目的)

本事業は、居住の安定を図るための支援が必要な者に対し、一定の期間にわたり、訪問による必要な情報の提供及び助言等、現在の住居において日常生活を営むために必要な支援を行うことを目的とする。

#### 対象者

支援が必要と福祉事務所が認めた者 (本人同意が必要)

#### 支援期間

一年間 (福祉事務所判断で延長可)

#### 職員配置

居住支援員を配置 (兼務可)  
〔日常生活上の相談支援業務又は不動産関連業務に従事経験者など、事業を適切に実施出来る者〕

#### 事業 (支援) 内容

- ・以下の①～④の事業 (支援) を実施 (③、④は任意)
- ・支援に当たってはケースワーカーと連携することとし、支援内容は個々の被保護者に係る「援助方針」を踏まえたものとする

- ①入居等に当たっての支援  
入居・転居先の候補物件や関連する生活支援サービスに関する情報提供、契約手続き支援 など
- ②居住を安定して継続するための支援  
定期的な戸別訪問による見守り、生活支援  
訪問時に食事・洗濯・掃除・ゴミ出しや公共料金の支払い状況の確認等を通じて、居宅生活を送る上での課題を把握するとともに、必要な相談・助言を行う
- ③地域社会との交流支援
- ④その他居住安定のために必要な支援

#### その他

- ・適切な法人に外部委託可
- ・居住支援協議会が設置されている場合は当該協議会に参加
- ・著しく狭隘で設備が十分でない劣悪な環境や不必要なサービスを強要しているなど不適切な事業を把握した際には、福祉事務所と連携して対応

10

Ministry of Health, Labour and Welfare of Japan

## 参考



このスライドには、スライド2で説明しました住まい相談に対応できる体制の整備に関して、各自自治体の事例を整理していますので、適宜、ご参照いただき、住宅、福祉が連携した居住支援体制の構築をお願いします。スライド24までは飛ばしまして、スライド25を開いてください。

### 住まい相談に係る対応事例集

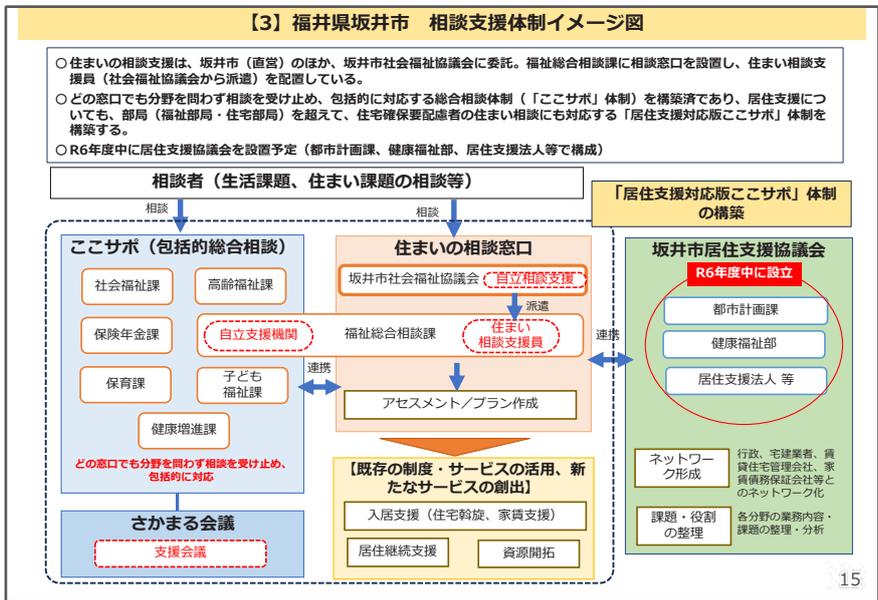
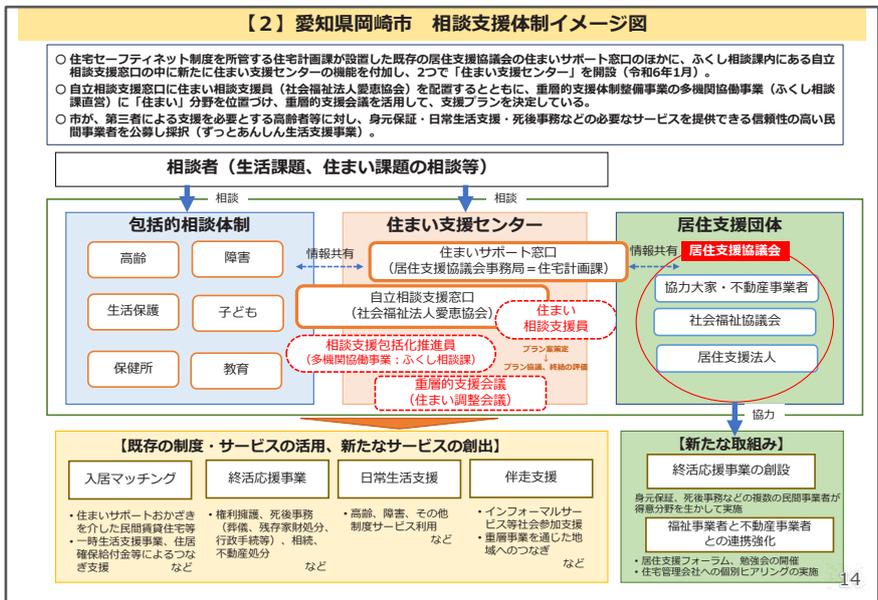
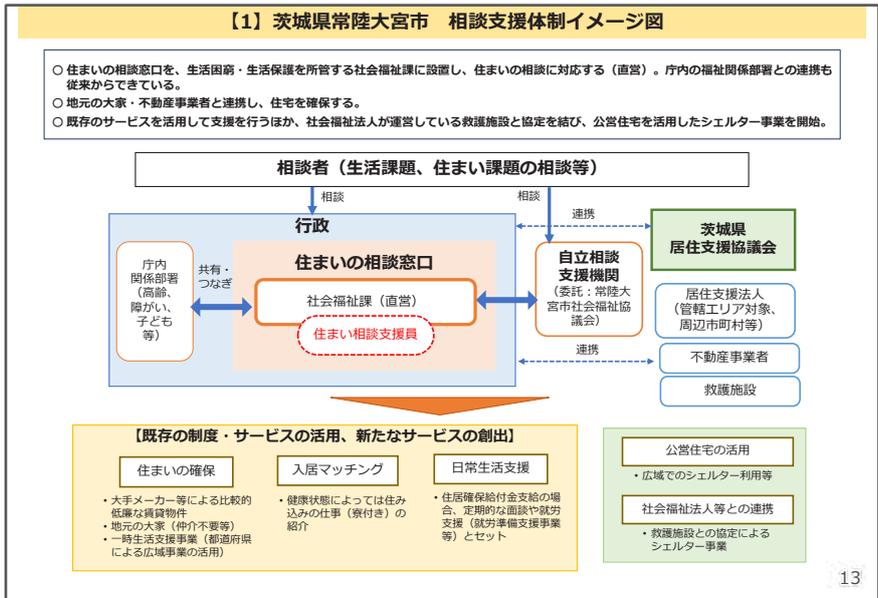
相談窓口の設置パターン等

パターン	自治体	相談窓口	重層の活用	住宅確保給付金事業
1 行政・民間機関連携型	【2】岡崎市	ふくし相談課・住宅計画課+(社)福・愛高協会/自立相談	○	○
	【7】坂井市	福祉会相談課+坂井市社協/自立相談	○	
	【9】伊賀市	生活支援課+伊賀市社協/自立相談 ※居住支援法人	○	
	【10】宇和島市	ふくし相談窓口+(社)福・愛高協会 ※居住支援法人	○	○
	【9】日向市	健康住宅課+NPO Rim-Link(居住支援法人)の合同事務局		
2 自立相談支援機関に委託型	【4】京都市	(公財)ソーシャルサービス協会ワークセンター		
	【10】沖縄県	(公財)沖縄県労働協/自立相談		
	【11】船橋市	(社)福・生活クラブ春葉と福祉の総合相談窓口「ほーくる		
3 居住支援法人型	③-1 福祉系相談機関	【7】竹田市	(一社)権利擁護支援センター「たけたねっと」	
		【8】北九州市	NPO法人相模(一時生活支援事業も受託)	○
	③-2 不動産系			
4 民間育成型				
5 自治体型	【1】青森県青森市	社会福祉課保護課(自立相談支援事業は社協に委託)		
6 居住支援協議会	【9】日向市	健康住宅課+NPO Rim-Link(居住支援法人)の合同事務局		

(資料出所) 一般社団法人北海道総合研究調査会「令和6年度生活困窮者就労準備支援事業費等補助金 社会福祉推進事業 生活困窮者自立支援制度における居住支援の効果的な実施に向けた調査研究事業」(令和7年3月)

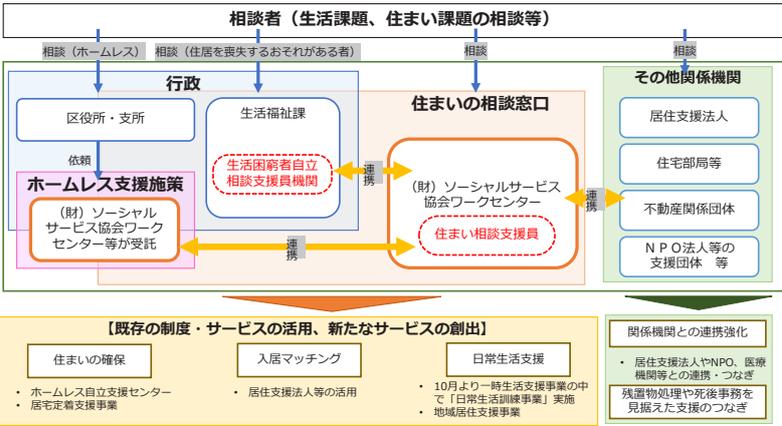
報告書全体はこちら▶ 

12



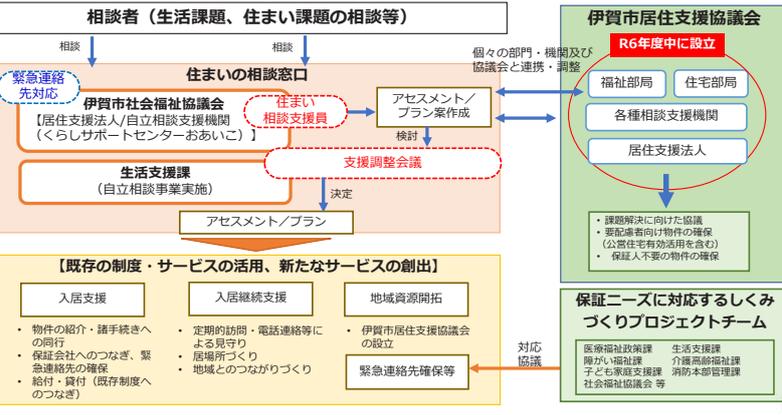
【4】京都市 相談支援体制イメージ図

- 住まいの相談窓口を（財）ソーシャルサービス協会ワークセンターに委託、住まい相談支援員を配置。ホームレス自立支援センター事業等を実施してきた経験を活かし、居住の確保のノウハウ・経験を活かし、生因事業や居住支援法人等とのコーディネートを実施。
- 居住支援法人や不動産関係団体、NPO法人等の支援団体と連携して住まいの確保方を推進する。
- 入所後の退去時支援、死後事務、残置物処理については、居住支援法人や不動産関係団体、NPO法人等に引き継ぐ。



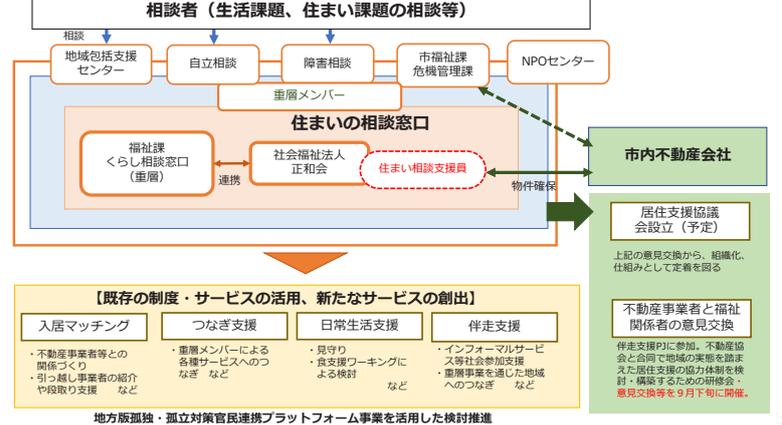
【5】三重県伊賀市 相談支援体制イメージ図

- 住まいの相談支援は、伊賀市（直営）のほか、伊賀市社会福祉協議会に委託。相談窓口は、生活支援課のほか、社会福祉協議会（居住支援法人）に設置し、社協に住まい相談支援員（自立相談支援員も兼務）を配置して対応。
- 賃貸会社や大家、居住支援法人、行政がそれぞれの立場で話し合い、要配慮者への支援や住まいに関する課題解決に向けて協議する。
- 協議結果も踏まえ、R6年度中に居住支援協議会を立ち上げるとともに、「保証ニーズに対応するしくみづくりプロジェクトチーム」を組成し、保証人や緊急連絡先を確保できない人に向けた支援方法を検討。



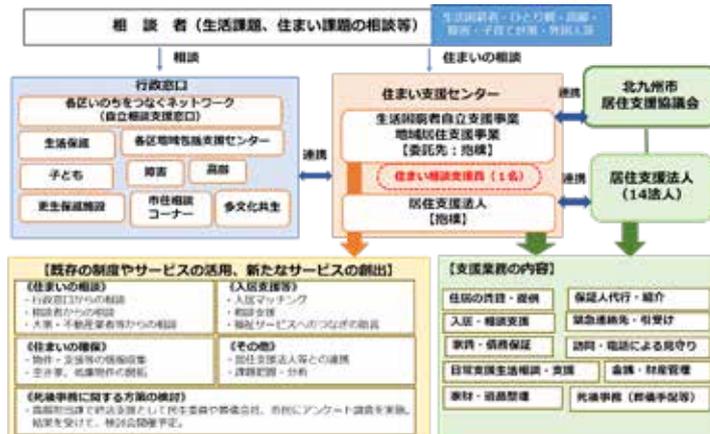
【6】愛媛県宇和島市 相談支援体制イメージ図

- 豪雨被害後、福祉課と危機管理課が市内不動産と連携したノウハウをもつ行政がバックアップし、精神障害者の地域移行支援をしている社会福祉法人正和会が居住支援法人として登録したことに伴い、住まい相談の窓口を設置。
- R5年度、重層的支援体制のもとに居住支援ワーキングを設置し、不動産事業者と福祉関係者の合同勉強会、意見交換会を開催し、今年度、居住支援協議会の設置を目指す。
- 重層及び孤立・孤独対策により立ち上げてきた見守りや食支援などのサービス等を活用した生活支援を提供する。



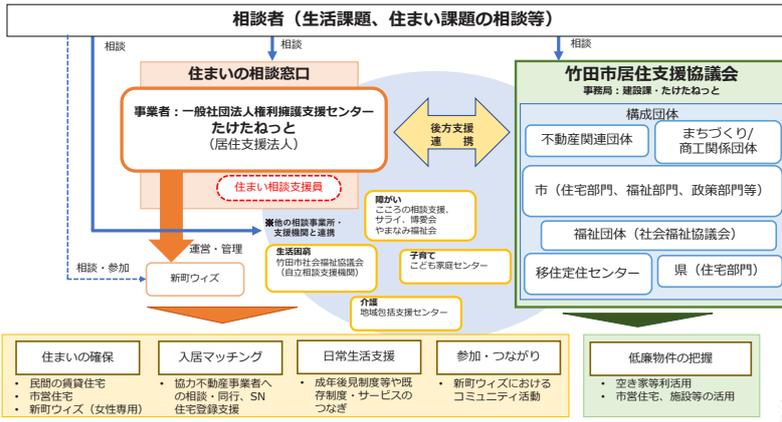
【7】福岡県北九州市 相談支援体制（地域居住支援体制）イメージ図

- 住まひの相談支援機能を居住支援法人である認定NPO法人に抱負に委託。同NPOはさまざまな困難を抱える対象者に対して住まひや就労などの支援を行っており、独自でも物件を確保・運営している。
- 「北九州市住まひ支援センター」（ホームレス自立支援センター北九州内）において、市が区ごとに設置する連絡の「いのちをつなぐネットワーク」（自立相談支援機関）などの行政窓口と連携し、住まひに関する相談、関係機関との支援調整などに対応する。
- 北九州市居住支援協議会が有するネットワークを生かして、市内の低廉物件の確保・マッチングを行っている。



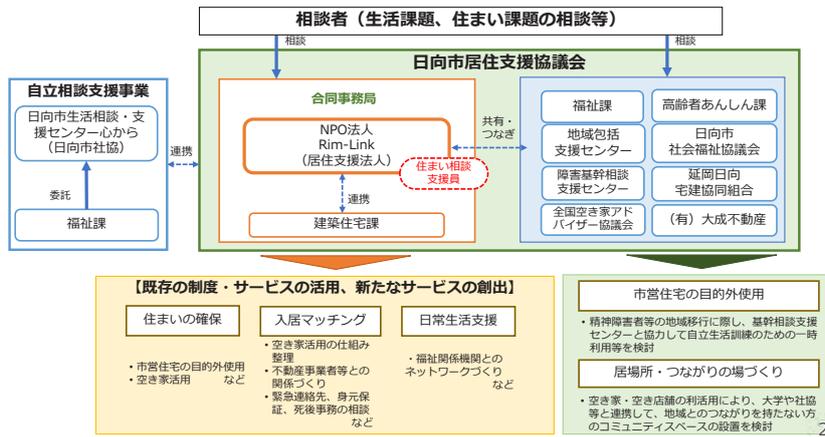
【8】大分県竹田市 相談支援体制イメージ図

- 住まひの相談支援機能を居住支援法人たけたねつとに委託し、住まひ相談支援員を配置（たけたねつと職員が兼務で対応）。
- 相談窓口は、主にたけたねつとであり、たけたねつとが運営に関わるシェアハウス型交流施設「新町ワイス」事務所においても受け付ける。直接の相談のほか、市内関係部局や自立相談支援機関（社協）からつながる住まひに課題を抱える相談者に対し、居住支援協議会の構成員等の不動産関係事業者とも協力し、入居相談から入居マッチング、見守り等の入居後サポートを行っている。
- 地域の居住支援ニーズを把握した上で、居住支援協議会等と連携しながら地域資源開発（公営住宅、空き家、施設の有効活用等）に向けた取組を検討する。



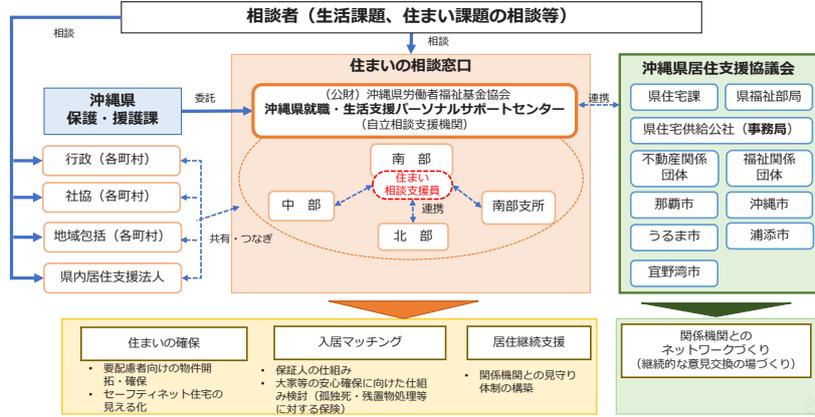
【9】宮崎県日向市 相談支援体制イメージ図

- 令和4年11月に居住支援協議会を立ち上げ。合同事務局としてR5年4月にNPO法人Rim-Link設立し、住まひの相談窓口として、居住支援のハブとして機能している。
- 市営住宅の空き室の目的外使用により、精神障害者等の地域移行に際し、基幹相談支援センターと協力して自立生活訓練のための一時利用等を検討。
- 空き家・空き店舗の利活用により、大学や社協等と連携して、地域とのつながりを持たない方のコミュニティスペースの設置を検討。



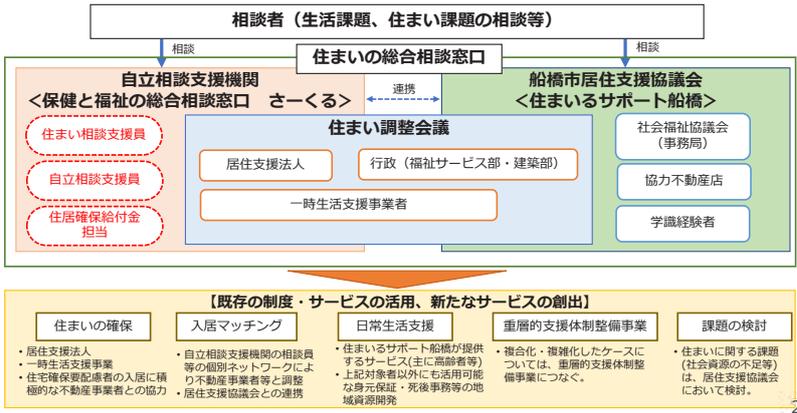
【10】 沖縄県 相談支援体制イメージ図

- 住まいの相談支援機能を委託（公財）沖縄県労働者福祉基金協会に委託し、自立相談支援窓口である沖縄県就職・生活支援パーソナルサポートセンター南部に住まい相談支援員を配置。
- 北部・中部・南部支所の各拠点の相談支援員と連携し、住まいに課題を抱える生活困窮者、身よりのない高齢者等の要配慮者に対し、総合的な相談支援を行うことで、県内全域（町村部）をカバー。
- 居住支援協議会等の関係機関と連携し、要配慮者の入居に協力的な大家や不動産事業者の開拓・ネットワークの構築、セーフティネット住宅等の見える化、大家・不動産事業者の安心確保に向けた継続的な見守り体制構築等に取り組む。



【11】 千葉県船橋市 相談支援体制イメージ図

- 自立相談支援機関である「保健と福祉の総合相談窓口 さーくる」と居住支援協議会の事務局を担う船橋市社会福祉協議会が運営する「住まいのサポート船橋」の2機関で「住まいの総合相談窓口」とする。
- 「住まいのサポート船橋」は、地域包括支援センターからのつなぎなど高齢者の相談を中心に対応。「さーくる」は、生活困窮者のほか、内容及び対象を限定せず総合的に相談対応。相互に連携して、住まいに関する支援を行う。
- 困難ケースについては、「さーくる」、「住まいのサポート船橋」、市内居住支援法人、一時生活支援事業者、行政が参加する「住まい調整会議」を開催し、支援方針等を検討。
- 会議の中で出た住まいに関する課題（社会資源の不足等）については、居住支援協議会で検討してもらうとともに、課題が複合化・複雑化したケースは、適宜重層的支援体制整備事業につなげる。



高齢者に関する居住支援施策について

本日の会議に関するチラシで、高齢化が課題とありましたので、ここからは、高齢者に関する居住支援施策について説明します。

厚生労働省では、高齢者が最後まで、住み慣れた地域で自分らしく暮らせるよう、団塊の世代が75歳以上になる本年2025年を目途に、地域包括ケアシステムの構築を進めてまいりました。

地域包括ケアシステムを構成する要素の中心に「住まい」があり、「住まい」を基盤として、医療や介護などの各サービスにつながる仕組みとなっています。

### 地域包括ケアシステムの構築について

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制(地域包括ケアシステム)の構築を実現。**
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差。**
- 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要。**

介護保険制度は、原則、3年を1期とするサイクルで見直しを行っています。現在、令和9年度から始まる第10期改正に向けて、論点の一つに「II. 住まいの確保が困難な事情を抱える高齢者への住まい支援について」が示されています。

こちらに、(住まいと生活の一体的支援)として「●住まい確保支援と介護保険制度との連携について、今般の改正住宅セーフティネット法に基づき、国が定める基本方針や第10期介護保険計画の基本方針に盛り込むべきことは何か。」となっています。

介護保険部会においてご議論いただいているところです。

<b>地域包括ケアシステムにおける高齢者向け住まいについて</b>	社会保障審議会 介護保険部会 (第118回) 令和7年3月17日	資料 1
-----------------------------------	--	------

**論点**

**I 介護を必要とする高齢者向け住まいについて**  
 (高齢者住まいの選択肢の多様化と適切な選択ができる環境整備)

- 多種多様な高齢者住まいが存在している中で、高齢者向け住まいについての十分かつ正確な情報に基づき、高齢者自身が、自らのニーズに合った高齢者住まいを適切に選択できるようにするためには、どのような方策が求められるか。
- 有料老人ホーム等の増加に伴い、経営・運営主体やサービスの提供形態も多様化している。不適切な運営を行う事業者に対する規制や指導監督、違反事業の発生時の迅速な対応のためには、どのような方策が必要か。
- 入居者に対する過剰な介護サービスの提供(いわゆる「囲い込み」)への実効性のある対応について、どのような方策が考えられるか。

(高齢者向け住まいの整備状況を踏まえた介護基盤の整備)

- 有料老人ホームやサ高住が介護需要の受け皿となっている状況が適切に介護保険事業(支援)計画に反映され、地域におけるニーズに応じて介護サービスが適切に供給されるためには、どのような方策が有効か。

**II 住まいの確保が困難な事情を抱える高齢者への住まい支援について**  
 (住まいと生活の一体的な支援、養護・軽費老人ホーム)

- 住まい確保支援と介護保険制度との連携について、今般の住宅セーフティネット法改正を踏まえ、改正法に基づき国が定める基本方針や第10期介護保険(支援)計画の基本方針に盛り込むべきことは何か。
- 養護老人ホーム・軽費老人ホームについて、認知度向上や各自自治体における活用促進にどのような方策が有効か。
- 市町村における養護老人ホーム(老人福祉法に基づく措置)の業務を円滑に進めるため、都道府県の役割・支援をどのように考えるか。

※有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方について  
 有料老人ホームの多様な運営方法やサービスの提供実態を把握するとともに、多様なニーズに対応しつつ、運営やサービスの透明性や公平性、質の確保を図るための方策等を検討するため、有識者による検討会を立ち上げ、議論を行う予定。夏頃までにとりまとめを行い、介護保険部会に報告。

今後、皆様に積極にご活用頂きたい事業を紹介いたします。

介護保険制度の地域支援事業のメニューの一つに、「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」があります。

こちらは、高齢者の住まい確保と入居後の生活支援が一体的に提供されるよう、不動産関係団体や地域関係者、行政の住宅部局・福祉部局等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまで、総合的な住まい支援を行うというものです。

住宅セーフティネット法改正を踏まえて要綱の見直しを行い、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することなど、取組の具体的な例示を行うとともに、市町村から居住支援法人等に事業委託が可能であることを明確化しています。

福島県白河市の取組事例をご紹介します。

白河市では、地域支援事業交付金を活用し、令和5年4月から、「白河市高齢者住まい生活支援事業」を実施されています。

介護保険外サービスを得意とし、居住支援法人でもある一般社団法人に委託をし、高齢者の入居支援、住宅の情報提供、不動産関係団体との連携等に取り組んでおられます。

事業立ち上げの経緯にご注目頂きたいのですが、身よりがなくて施設やアパートへの住み替えができない方やゴミ屋敷問題等、高齢者の住まいに関する問題が生じ、対応がケアマネジャー等に委ねられている実態に、白河市役所の高齢者福祉課の担当者が気づいたことが起点となっています。

住まいの支援は介護保険外であるため、ケアマネジャーや地域包括支援センターの業務外であるとする事業者もあり、対応が分かれておりました。

白河市では、こういった、制度のはざまの問題は行政の役割であるとし、介護保険事業所にアンケートを行って実際に住まい支援ニーズがあることを把握した上で、事業の予算化を行ったとのことでした。

### 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安定を図る観点から、高齢者が民間賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活ができるよう、**不動産関係団体や地域の関係者、住宅部局・福祉関係部局等が連携して、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年に改正住宅セーフティネット法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な例示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要綱の見直しを行い、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、住宅施策やまちづくり施策、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も活かしながら、事業を実施し、たくごを想定。

**(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相談支援の実施**

- ・ 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
- ・ 入居後の見守り等生活支援の実施 等

**イ 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発**

- ・ 高齢者の入居を担え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制度や地域の取組、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、夜番確認、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

(事業のイメージ)

**① 住まいの確保支援**  
住宅情報の提供・相談・入居支援

**② 生活支援**  
相談援助や見守り

27

### 事例：地域支援事業「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の取組（福島県白河市）

○ 白河市では、地域支援事業交付金（「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」）を活用し、令和5年4月から「白河市高齢者住まい生活支援事業」を実施。

○ 介護保険外サービスを得意とする一般社団法人に委託をし、高齢者の円滑な入居支援、住宅の情報提供、不動産関係団体との連携等に取組んでいる。

- 1. 事業立ち上げの経緯**
  - ・ 高齢者の住まいに関する問題が生じ、対応が、ケアマネジャー等に委ねられていた。
  - ※身よりがなくて（緊急連絡先がないこと）施設入所や公営住宅、民間アパートへの住み替えができない、ゴミ屋敷問題、自宅で介護サービスを利用しようとしてもバットを置く場所がない 等
  - ・ 一方、住まいの支援は介護保険外であるため、自分たちの仕事外とする介護事業者が多く、利用者によって格差が生じた。
  - ・ そのため、行政が住まい支援体制を構築し、公営住宅、民営等への住み替え支援が必要となった。
- 2. 事業予算化までのプロセス**
  - ① 事業化の検討にあたり、ニーズ把握のため、市内の介護保険事業者へのアンケート調査を実施
  - ② アンケート調査の結果を踏まえ、事業設計書の作成
  - ③ 県への事業開始に係る協議（地域支援事業を行うにあたり県に要綱の確認等）
  - ④ 委託先業者との調整協議
- 3. 事業実施体制**

相談受付  
(開始年度のみ実施)

白河市  
高齢福祉課

相談受付  
(電話)

相談支援

不動産会社の  
セミナー開催

一般社団法人  
ふくしえる

実績報告

**【ふくしえるの概要】**

- ・ 福島県の居住支援法人(2018年～)
- ・ 事業内容は、介護保険外サービスの提供、身元保証サービス等
- ・ スタッフが県全域に190名(登録制)いるため、サービス提供範囲は県全域
- ・ (介護福祉士、理学療法士、行政書士、建築士、主婦、行政退職者等)

※白河市は高齢者の貴族住宅入居に際して身元保証の問題が大きいと認識しており、身元保証サービスを提供するふくしえるとの事業連携するきっかけとなる。

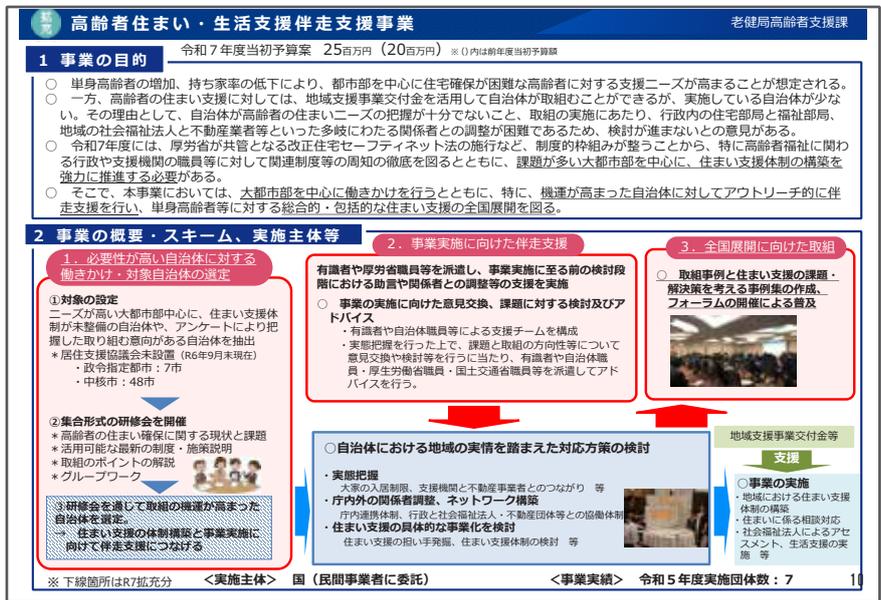
28

委託先の居住支援法人が行っている相談対応の流れです。初年度は、112件もの相談があったということですが、相談の8割は電話で解決したとのこと。相談内容は、高齢者や支援者が不動産の知識がなくて困っているというものが多く、少し不動産の知識をサポートすることで、住まい支援の取組が進むということを実感されたそうです。



一方、この地域支援事業を活用して居住支援に取り組む自治体が少なく、その理由として、自治体が高齢者の住まい支援ニーズを十分に把握していないこと、行政内や民間の住宅・福祉関係者との連携・調整が困難であること等があげられています。

そこで、取組意向のある自治体に対して、有識者や厚労省職員等を派遣して、一緒に勉強会やグループワーク、事例検討等を行いながら、地域の居住支援体制の構築を支援する「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」を実施しております。こちらは、令和8年度も継続する予定です。応募について、適宜、ご検討をいただければと思います。



令和6年度の伴走支援プロジェクト支援団体の一覧です。

厚生労働省の伴走支援は、行政の福祉部局や福祉団体からの応募が多く、住宅部局の関心が低い、不動産事業者との連携が難しい、といった課題をお持ちのケースが多いという特徴があります。

有識者からアドバイスを頂きながら、勉強会や事例検討会を企画・実施し、分野を超えた仲間とつながりながら、課題を共有し、その地域独自の居住支援体制の構築を支援しています。

この伴走支援をきっかけに居住支援協議会を設立した自治体もあります。

自治体	応募部局	応募概要
東京都立市	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の公営住宅がなく住宅担当部署もないため、福祉部門で住宅相談に対応している。宅建協会と協定を結んでいるが、連携がうまく取れていない。また市内においても、課題共有のみで連携は進んでおらず、業務の棲み分けが整理できていない。</li> <li>居住支援協議会を立ち上げ、相談から契約、死後事務委任契約も含めた効果的な支援をしたい。またセーフティネット住宅や支援付き住宅、他自治体の事例を含め、情報を知りたい。</li> </ul>
大阪府八尾市	府市:福祉・住宅部局、社会福祉協議会、居住支援法人八尾隣保館	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する総合的な課題を抱えたケースが増加しており、居住支援団体と連携しながら対応している。その中で本人の意向に沿う物件がない、途中で支援中断になると、ケースの約半数は解決に至っていない。</li> <li>不動産に関係する人(不動産仲介業者、大家等)の理解が得られにくい。居住支援法人と不動産仲介業者等につながる機会がなく、居住支援法人は不動産仲介業者に1件ずつ掛け合い、理解を求めている状態である。</li> <li>協議会を設立し、住宅確保要配慮者が住み替えた地域で住み替わられるよう、関係団体が有機的に連携できる居住支援体制を整えたい。行政が後ろ盾になっている体制を整備することで、不動産事業者・大家からの居住支援事業への理解を得られるようにしたい。</li> </ul>
安来市社会福祉協議会(居住支援法人)(継続)	社会福祉協議会市:福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>身寄りがなく、親族と疎遠の単身高齢者の住居確保は保証人・死後対応・地域関係等の懸念から困難である。その中でも、家事のできない男性では、ゴミ屋敷化、地域からの孤立が起こりやすい。特に、山間地域で住居も老朽化した高齢者の場合、地域での生活維持も困難になり、施設入所や市街地への住み替えを希望する方が増えている。</li> <li>協議会を設立し、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制を構築したい。また、空き家の利活用の検討、「終活事業」の創設に向けた取組を進めたい。</li> </ul>
愛媛県宇和島市(継続)	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年度発足した居住支援法人と不動産業界との関係構築を円滑にしていない。居住支援法人としての活動は開始したばかりであり、福祉部局とともに相談対応や入居支援を行っているが、手厚い状態である。</li> <li>今年度は、居住支援協議会設立・組織化し、支援のスキーム構築と、各関係機関との関係性づくりを目指したい。自治体ほかどのような支援・連携しているかを知り、自事として考えられるよう、研修会、勉強会を実施したい。</li> </ul>
大分県日出町大分県(令和3年度採択団体)	市:福祉部局県:住宅部局社会福祉法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>福祉部局と日出町の合同事務局で令和6年3月に居住支援協議会を設立。不動産関係団体、社会福祉法人、居住支援法人、大分市関係各課、県等が構成員として参画したが、相談事例はない。関係部局や民間団体との連携を強化し、相談窓口の設置、協議会周知に努めたい。</li> <li>高齢による身体や認知機能の低下等により、利便性のよい地域への住み替えを行う際、保証人や身元引受人の不在、持ち家がある等の理由で住み替えが進みにくい。孤立・孤独化しやすい住まい(居場所)と暮らすの確保・継続につなげたい。</li> <li>重層的な支援体制整備事業(令和4年度~)に取り組み、入口の相談体制を整えたが、不動産事業者との連携など居住支援の出口部分の重要性を再認識した。</li> <li>空き家の利活用、緊急連絡先・身元引受人・残産物など、関係機関等での課題共有と解決策を検討したい。体制構築に向け、勉強会など市内の問題意識の共有、行政・社協・社会福祉法人・不動産事業者との意見交換会を行いたい。</li> </ul>

今般の住宅セーフティネット法の改正に伴い、自治体の介護担当部局に行っていたきたいことをまとめたものになります。

「地域の居住支援体制の構築」に関して、住宅部局が賃貸住宅供給促進計画を策定するにあたって、介護保険事業計画における各サービスの実施状況や今後の方策について情報提供を行っていただく。

また、居住支援協議会への参画などについては、困窮制度と同様となりますが、地域ケア会議で明らかになった住まいに関する課題を、居住支援協議会に共有していただくことなどを想定しています。

福岡市における地域ケア会議と居住支援協議会の相互連携に関する取組事例をつけています。詳細は資料をご覧くださいいただけます。

### 住宅セーフティネット法等の改正について（介護担当部局向け）

**改正の趣旨**

○ 単身高齢者世帯の更なる増加、持家率の低下等、単身高齢者などの住宅確保要配慮者への住まい支援のニーズは今後ますます高まることが想定されるとともに、住宅確保要配慮者は住宅以外の困りごとを抱えていることも多い。このため、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居し安心して生活できるよう、**賃貸人（大家）が住宅を提供しやすい市場環境を整備**するとともに、**住まいに関する相談から適切な福祉サービスにつなぐ総合的・包括的な支援体制の構築**を図る。【令和7年10月1日施行】

課題	住宅セーフティネット法等の見直しの内容	期待される効果
<p><b>市場環境の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>死亡後の残置物処理や孤独死による事故物件のおそれなど、大家は高齢者等の住宅確保要配慮者の入居に対して一定の拒否感を有している。</li> </ul>	<p><b>&lt;円滑に入居できる賃貸住宅の市場環境の整備&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>終身建物賃貸借の利用促進</li> <li>居住支援法人による残置物処理の推進</li> <li>家賃債務保証業者の認定制度の創設</li> </ul> <p><b>&lt;入居中のサポートを行う住宅の創設&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「居住サポート住宅」の認定制度の創設</li> <li>居住支援法人等が、住宅確保要配慮者に対して安否確認や見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う「居住サポート住宅」の供給を促進（※市区町村長等が認定を行う）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸人（大家）の不安軽減により、単身高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居につながる。</li> <li>住宅と福祉が連携した総合的・包括的な居住支援体制が構築される。</li> <li>空き家などの住宅ストックを含め、住まいに関する地域課題が把握される。</li> </ul>
<p><b>居住支援体制の構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅施策と福祉施策の連携不足により、住まいや複合的な課題に関する相談を受け付ける窓口・一元的な情報提供を行う体制がない。</li> <li>高齢者の住まいに関する地域課題を把握できていない。</li> </ul>	<p><b>&lt;賃貸住宅供給促進計画と介護保険事業（支援）計画との調和&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国土交通大臣と厚生労働大臣による基本方針の共同策定</li> <li>基本方針及び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（基本的な）事項」を追加</li> <li>+ 基本方針及び賃貸住宅供給促進計画が国の指針や介護保険事業（支援）計画等の福祉関係計画と調和すべき旨を規定</li> </ul> <p><b>&lt;居住支援協議会への参画・相互連携&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福祉部局が居住支援協議会へ参画すること等を想定</li> <li>市区町村における居住支援協議会設置の努力義務化</li> <li>居住支援協議会と福祉関係の協議体との連携を努力義務化する</li> <li>とともに、構成員として社会福祉協議会など「居住確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者」を追加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅供給促進計画策定に当たり、介護保険事業計画等におけるサービスの実施状況や今後の方策等を把握すること等を想定</li> <li>地域ケア会議で明らかになった住まい関係の課題を居住支援協議会に共有すること等を想定</li> </ul>

### <事例> 福岡市における地域ケア会議と居住支援協議会の相互連携

福岡市では、市・区・概ね中学校区・小学校区・個別の各階層で「地域ケア会議」を実施。市レベルでの地域ケア会議である「福岡市地域包括ケアシステム推進会議」の専門部会として「住まい部会」を設置しており、福岡市居住支援協議会専門部会と兼ねている。

**福岡市の地域ケア会議の構成**

市レベルの地域ケア会議（福岡市地域包括ケアシステム推進会議）

- 医療部会
- 介護部会
- 保健（予防）部会
- 生活支援部会
- 住まい部会**
- 認知症支援部会
- 福祉連携部会

区レベルの地域ケア会議（区地域包括ケア推進会議）

- 在宅医療・介護部会
- 権利擁護部会
- 生活支援・介護予防部会

概ね中学校区レベル・小学校区レベル・個別の地域ケア会議

**福岡市居住支援協議会**

福岡市居住支援協議会専門部会

**【相互連携による成果の例】**

近所気づきチェックリスト（福岡市居住支援協議会専門部会作成）

市レベルでの地域ケア会議（福岡市地域包括ケアシステム推進会議）における「ゴミ屋敷や孤独死等が大きな問題となっており、課題が複雑化する物の、字宛の届出で介入する方法を考えていくべき」という意見を聞き、福岡市居住支援協議会専門部会で、見守りのイベントなどをまとめた、住み関係者向け「近所気づきチェックリスト」を作成した。

以上です、ご清聴ありがとうございました。

ご清聴ありがとうございました

## ■ 講 師

日本大学 文理学部 社会福祉学科 教授

白川 泰之氏



## ■ 講演 3

居住支援体制の整備に向けて

～住・福一体の仕組みづくり～

## 講演録

居住支援体制の整備に向けて～住・福一体の仕組みづくり～についてお話させていただきます。

国土交通省と厚生労働省から住宅と福祉とをこれから連携を深めていくというお話がありました。そのような中で、皆様の連携のヒントになるようなお話させていただきます。

福島県居住支援協議会  
令和7年度 第1回福祉・住宅連携会議

3 福祉と住宅の連携  
11 福祉と住宅の連携

居住支援体制の整備に向けて  
～住・福一体の仕組みづくり～

GHS

日本大学 文理学部 社会福祉学科  
教授 白川 泰之

本日の講義内容は、スライドの1から5の内容になります。

## 【本日の講演内容】

1. 住宅と福祉の歴史と現在地
2. 福祉政策の視点から
3. 住宅政策の視点から
4. 居住支援の基本と居住支援体制
5. 居住支援体制の整備に向けてー「進め方」のヒントー

初めに歴史の話から始めます。住宅と福祉は別物じゃないのか？一緒にやるのか！と心理的な壁を感じる場合もあるかと思しますので、歴史を紐解いてみます。もともと住宅と福祉は一緒にやっておりました。

## 1. 住宅と福祉の歴史と現在地

3

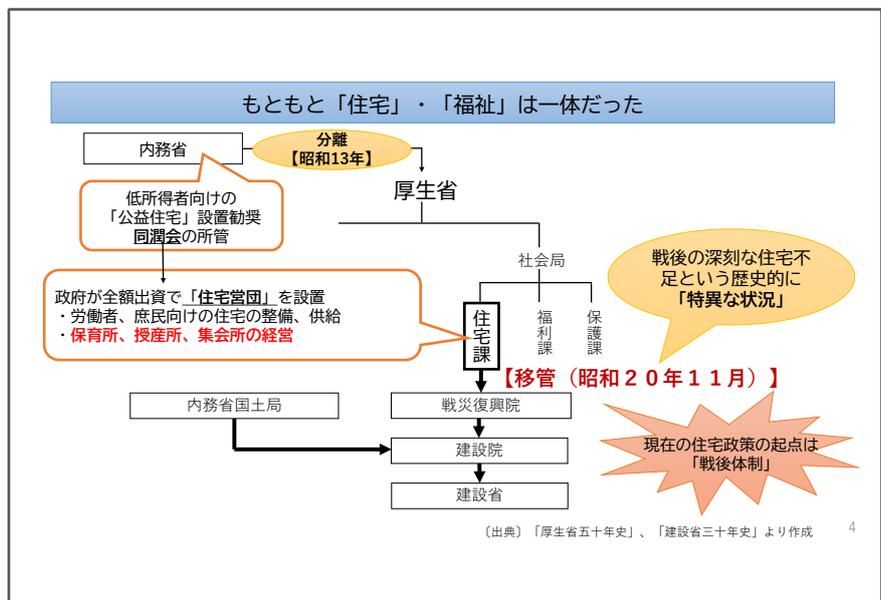
まず、内務省は、地方が低所得者向けに公益住宅のようなものを造るのに対して、補助金を出したりしていろんなことをやっていました。住宅関係で参加の方は「同潤会」をご存じかも知れません。内務省は同潤会を所管し住宅供給などを含め色々な事業をやっていました。

こうした住宅政策は、厚生省が分離したときに、厚生省に移管されました。同潤会は住宅営団へと発展的に解消し、労働者と庶民向けに住宅の整備し貸し出していました。同時に保育所、授産所、集会所の経営もおこない、単に建物を貸していただけではありませんでした。

このように、昭和13年に内務省から分離した厚生省社会局の住宅課では福祉的なこともやっていました。

今日のように国交省と厚労省の二つの役所から来福され「一緒に頑張りましょう」と話をするこになぜなったのでしょうか？住宅行政が厚生省から離れた理由として、戦後、住宅が圧倒的に足りない歴史的に特異な状況がありました。米軍による空襲と同時に終戦後の外地から引揚者が戻り、人で溢れかえり住宅・建物が足りない状態でした。政府は昭和20年11月、戦災復興院を作り住宅をジャンジャン造ろうとしました。その流れの中で建設省になり国土交通省に至ります。

戦後住宅は足りなく、国家の通常運転でない状況から住宅の話と福祉の話とを別にして対策をたてることになり、今に至っています。



内務省時代の住宅政策の思想を紹介します。古文書を紐解きますと、住宅を容易に借りられないことが、労働社会の者の健康を害するのみならず精神的によくない影響があるとし「居は心（気）を移す」と喩えています。

また経済的な問題、衛生面、風致の上に関係する、似たような話をあげています。家族生活を向上させることを昔の人たちは住宅問題と捉え考えていました。一現在は少子高齢化社会が拡大するので当時と歴史的背景が違います一けれども貧しい状況の人を救う、あるいは保健衛生において住宅は清潔できちんとしたものが無いと感染症が広がりますので、そういう話も住宅政策として考えていました。

戦後の政策が大きく転換したのは令和4年(2022)の12月です。政府から全世代型社会保障構築会議報告書が出ました。地域共生社会を実現していきましょう、その柱の一つに住まいの確保が謳われました。報告書は社会保障関係の文書ですが、その中で「住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づける」としています。それぞれの地域によって事情は違いますので、地域で活用可能な資源等を踏まえ制度的な対応を検討すべきである、と報告書にあり、大きな転換点となり前段にあった国交省と厚労省からの説明のように法改正が進んできました。

#### 【内務省時代の住宅政策の思想】

- ◎「救済事業調査要項」（救済事業調査委員（中央慈善協会委嘱）・明治44年）  
…中流以下特に労働社会の者に於いては容易に借受くる事能はざるが如き状態に至れり。斯くの如きは独り**彼等の健康を害する**のみならず、**居は心**（注：正しくは「氣」）を移す※との格言の如く**其精神に及ぼす不健全なる影響**も亦甚大なるは最早論を待たず。
  - ◎「現時ノ細民住宅改良問題」（大正3年・中央慈善協会）  
惟うに該（注：住宅）問題は舊に家屋の齊善に止まらず**経済**の上在於いて、**衛生**の上にて尙又**風教**上に於いて關係を有するもの少なからず。
  - ◎「住宅供給」（大正15年・内務省社会局社会部）  
住宅保護施設の意義  
…詳言すれば庶民階級の爲めに住宅難を緩和し、住宅の改善を図り、これに依って**家族生活を保護し向上せしむること**、住宅保護施設の目的にして…
- ※ 居は氣を移す…人は住む場所、環境によって、その性質や思想もかわるの意。  
人は住む場所や地位・境遇によって、知らぬまに感化されることをいう。（『孟子』より）

歴史的背景から、救貧、防貧、保健衛生、風紀が政策思想の柱

5

#### 全世代型社会保障構築会議報告書

～全世代で支え合い、人口減少・超高齢社会の課題を克服する～（抄）  
（令和4年12月16日）

#### 4. 「地域共生社会」の実現

##### (2) 取り組むべき課題

##### ② 住まいの確保

- 今後、地域社会を取り巻く環境が変化する中で、独居高齢者、生活困窮者をはじめとする地域住民が**安心して日々の生活を営む**ことができるよう、入居後の総合的な生活支援も含めて、地域住民の生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要である。
- こうした観点から、**住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ**、そのために必要となる施策を本格的に展開すべきである。その際、年齢層や属性などを考慮した支援対象者の具体的なニーズや、**各地域における活用可能な資源等**の実態を十分に踏まえつつ、住宅の質の確保や既存の各制度の関係の整理も含めて議論を深め、必要な制度的対応を検討すべきである。

（以下略）

6

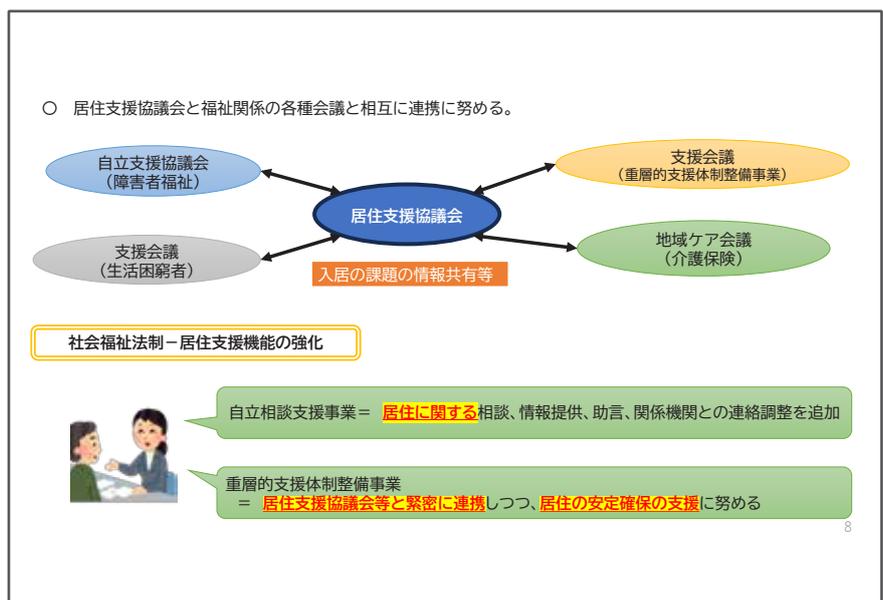
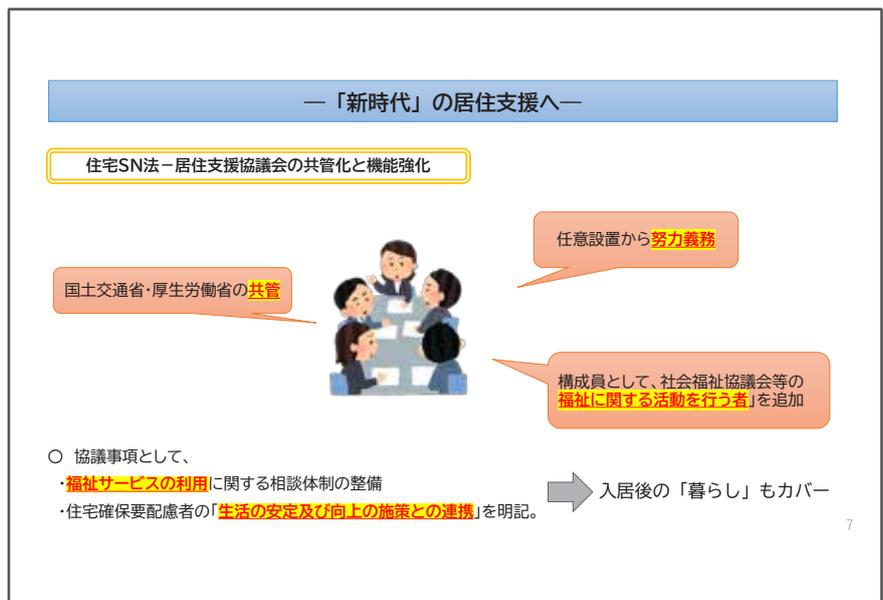
新しい局面をむかえています。  
大きなポイントは居住支援協議会  
です。国土交通省と厚生労働省の  
共管となり「居住支援協議会を設  
置し共にやりましょう」と。

このほかにも法律の多くの事項が  
共管となりました。同時に、居住支  
援協議会は任意設置から努力義務に  
改正されました。「居住支援協議会  
に福祉活動をする人々も入ってくだ  
さい！」と、法律にバシッと明記さ  
れました。「何を協議するのだ？」  
今までは住宅を貸す方、借りたい方  
に対して情報提供する等の協議事項  
がメインでした。

新・住宅セーフティネット法の  
改正では、住宅に困っている方が入居された後の生活に関し福祉サービスの利用の相談体制をどうやって整備しようか、と。それだけではなく、住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害がある方、様々いらっしゃいます）の入居後の生活の安定・向上を支援することで、住宅に入居すれば終わりではない！と明記されました。入居（生活）支援の話もきちんと協議しよう…そういう制度に変わりました。

居住支援協議会は福祉関係の各  
種協議会と相互に連携し、入居・  
入居後の課題についての情報共有  
等をやっていきましょう、と法律  
で明記されました。生活困窮の  
方々が相談に来られて自立相談支  
援の最初の入り口で、社会福祉側  
でも法改正で居住に関することも  
きちんと対応する、と明記されま  
した。

馴染みが無いかもしれませんが  
重層的支援体制整備事業は、福祉  
の縦割りに対しどんな相談事に関  
わらず受け止め、対応するのが柱  
ですが、居住支援協議会等と緊密  
に連携しつつ居住の安定確保の支  
援に努めていきましょう、と改正されました。



福祉と住宅は国の法令レベルでそうになりました。自治体の方も意識を変えなければなりません。これまで住宅を供給する側面が中心になっていた住宅セーフティネット法でした。

しかし、今改正では住宅セーフティネット法の正式名称は賃貸住宅の供給促進に関する法律のままのため、「住宅セーフティネット」という言葉が使われることとなりますが、これまで見た通り福祉と一緒にあります。福祉の仕組みと一緒に住宅にお困りの方の暮らしと、賃貸人の安心を支える仕組みにしていかなければなら

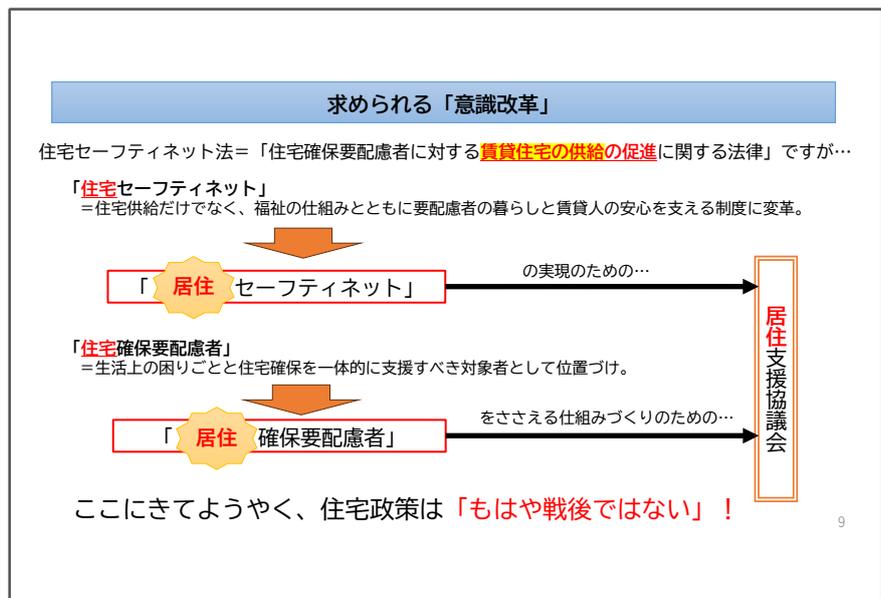
ない。住宅から「居住セーフティネット」へ。借りる側、貸す側の両面からセーフティネットを考えなければいけない。

さらに「住宅確保要配慮者」という用語も引き続き使われますが、住まいだけに困っている人はほとんど居ないわけです。何らか別のことで絶対困っています。住宅と一緒に困ったことを抱え暮らしている方の支援にも対応していこう、という意味で、「住宅確保要配慮者」というよりは「居住確保要配慮者」と、捉えていくということです。

国土交通省からも話がありました。居住支援協議会が核になりますので自治体さんで設置に向けて検討をお願いします。そのための居住支援協議会です。住宅入居支援協議会じゃありません、居住支援協議会は住宅をどうするか、暮らしをどうするか、この二つを一緒にやってみようということです。

現在は建物を一生懸命造らなければ足りない、という時代じゃありません。住宅と福祉が一緒になっていた時代を今から取り戻そうとし始めています。そういう意味で「もはや戦後ではない」、この言葉は経済企画庁の経済白書で有名になりましたが住宅政策もようやく戦後の形を脱し本来の住宅、人の暮らしを支えるものだといいところに戻ってきました。そういう意味において時代が変わるターニングポイントに立っていますので、理解いただきたい。

次に福祉政策の視点についてです。



## 2. 福祉政策の視点から

福祉国家という言葉があり、日本も定義では福祉国家に含まれます。福祉国家日本において住宅はどのように考えればいいのかについてです。福祉国家を論じたT.H.マーシャル(1975)の本から引用します。イギリス人のマーシャルは国際的に著名な社会学の研究者です。国連などの要職に就いたりもしています。マーシャルは、「社会政策（社会福祉政策より少し広い概念だと思ってください）の目的に対しては、お金の問題、健康の問題もありますが、これらと並んで住居が最も貢献するものである」と述べ、さらに、「家

（住居）は、社会政策では健康や所得、福祉といった目標の必須の条件だ」と述べております。ヨーロッパでは「福祉は住宅に始まり住宅に終わる」、という言葉もあり、そのぐらい、福祉にとって住宅は大事で、この言葉は国際的に共有・理解されているので覚えてください。

ここから、日本国内の具体的な状況を見ていきます。高齢者、60歳以上のデータが内閣府から紹介されています。住まいに関して不安と覚えることが有るか？賃貸暮らしの高齢者と持ち家暮らしの高齢者では割合は違います。グラフのオレンジ斜線の示す、不安を感じている賃貸高齢者36.5%、持ち家の高齢者は24.9%で、不安を持つ高齢者は賃貸の方で割合は多いことになります。

次に具体的に何が不安なのか、下のグラフには心配なことを賃貸と持ち家を分けて表しております。不安の内容の割合は両者で全然違います。賃貸住宅で一番多い不安は高齢期の賃貸を断られることです。同じ所にずっと住まい暮らし更新を続けてきたけれど、「次の更新はしてもらえるのか」と不安なのです。不安の二つ目は「家賃を払い続けられないのではないか」。今は夫婦で住んでいるから何とかできるが、配偶者の一方が亡くなった場合には年金は減りますので、経済的に苦しくなってしまう。加えて、先々、医療や介護に必要なお金も必要になりますので、家賃が心配だと不安を感じています。

**福祉国家において「住宅」をどのように捉えるべきか？**

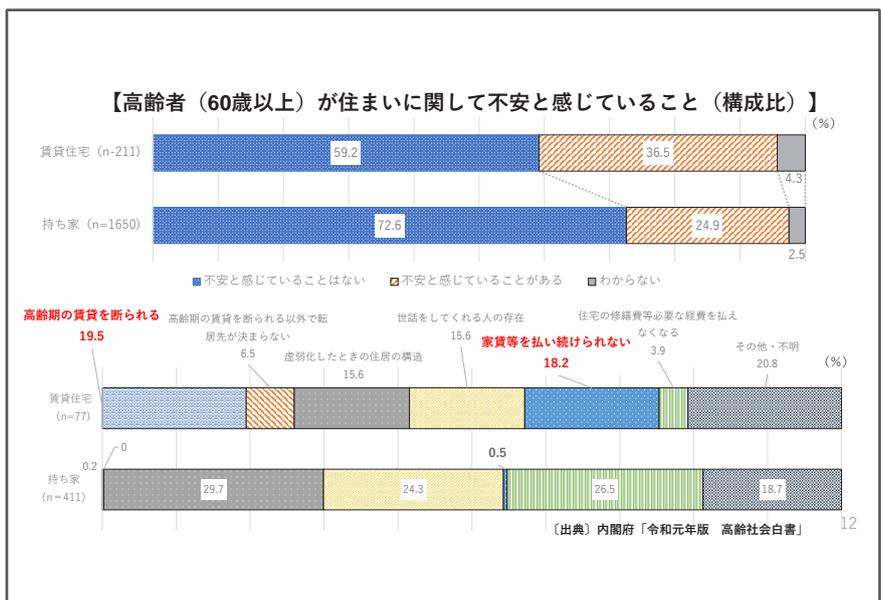
- ◆ その〔※社会政策〕目的に対しては現金収入の確保、健康な身体、そして加えるならば**住居が最も貢献するものである**。このことは、戦後の社会政治秩序を記述するザ・ウェルフェア・ステイトのため「福祉国家」という語句を造出したときに認められたことである。
- ◆ わが家、あるいは少なくともある種の住居は、…社会政策の三つの目標である**保健、保障、福祉の必須の条件である**。

（出典）T.H.MARSHALL(1975)『Social Policy in the Twentieth Century』（岡田藤太郎（1981）『社会政策—二十世紀英国における』）  
 ※ イギリスの社会政策学者（1893-1981）。社会政策、市民権、福祉国家論を専門とする。ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス  
 の社会学部長、ユネスコ社会科学部門の部長職、国際社会学会の会長を歴任。

「社会政策」  
 …歴史的には主として貧しい階級や労働者階級の社会的、経済的窮乏状態を防止する目的で生み出されてきた国家政策。今日では福祉政策の形をとって広く用いられる。〔ブリタニカ国際大百科事典 小項目事典〕

欧州では、「福祉は住宅にはじまり、住宅に終わる」という言葉があります。

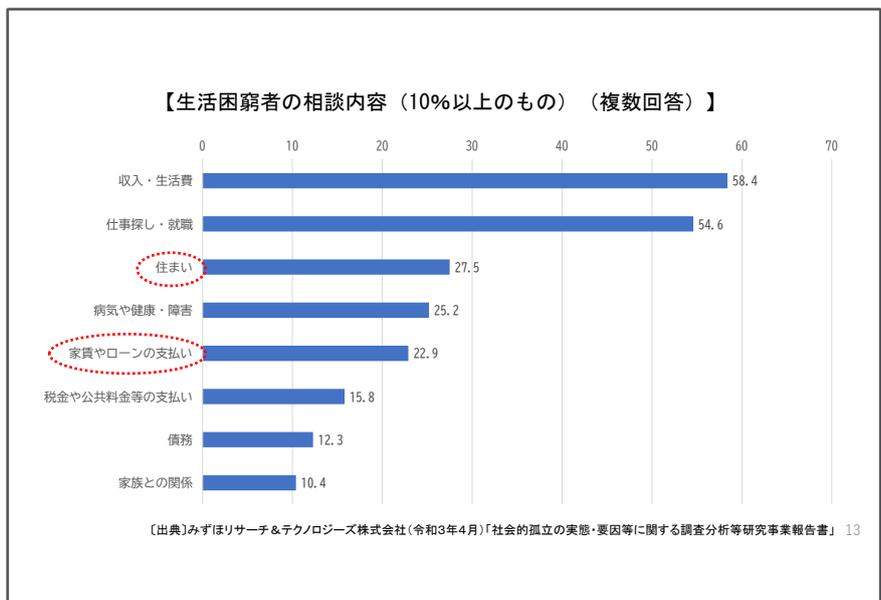
11



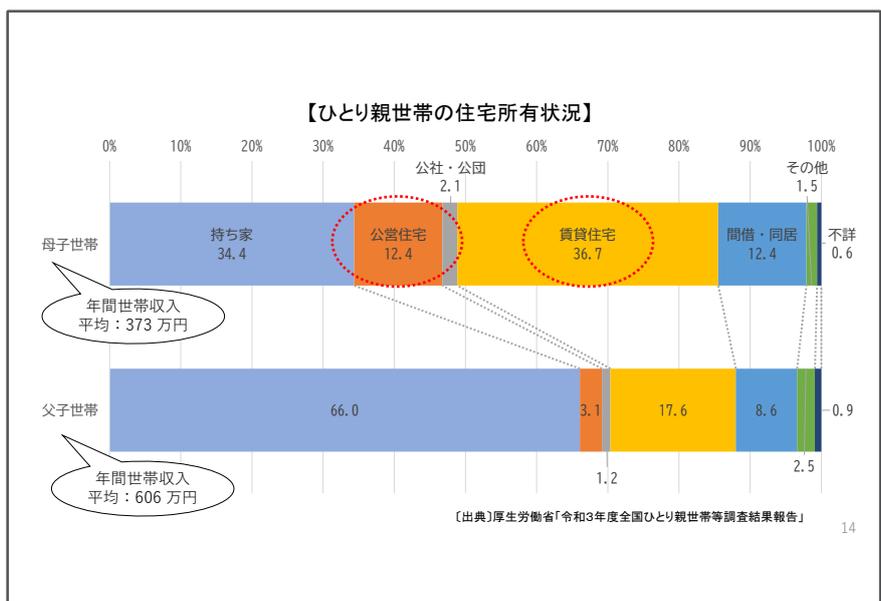
このスライドは生活困窮者の相談内容です。

先に厚生労働省から生活困窮者に対する相談制度に関する説明がありました。窓口に来られる方はどういった相談をするのか？この調査事業は厚労省から補助金が出ている研究事業だと思います。

令和3年公表の調査結果で少し古いですが内容を見てみますと、三番目に住まい、五番目に家賃やローンの支払いとなっていました。家に絡んでいる二つが上位に来ています。最上位二つの収入と仕事探しは経済的に困っているため相談するのは当たり前でしょう。その次に住まい、5番目に家賃などの問題と二つが挙がっていました。



次にひとり親世帯の住宅所有状況を見ましょう。母子世帯と父子世帯では状況が異なります。どういった所に住んでいるか？母子世帯の特徴的な点を赤で囲みますと、公営住宅12.4%と非常に高い値となっていますが、現在の自治体は公営住宅を増やしていく方向にはなっていません。賃貸世帯も36.7%と多い。母子世帯の平均的な世帯収入は平均373万円で父子世帯は年収平均606万円ですから、母子世帯は収入がかなり少ない。

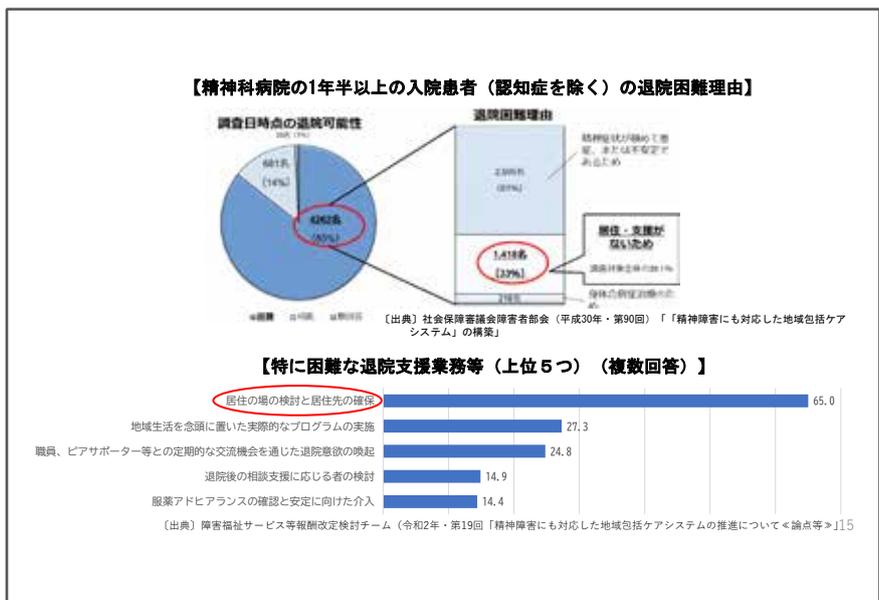


ひとり親世帯には子供もいますのでワンルーム賃貸には住めず、それなりの広さの家が必要ですから、単身者よりも家賃を多く支払うこととなります。衣食住と言いますが、着る物はシーズンを外し、安くなった物を買う。食べる物は夕方の6時以降に買いに行き、値下げ品を購入するなどして、何とか安く済ませる方法があります。

しかし、住宅にはシーズンオフはありません。福島は寒いからといって、冬場の家賃を割り引きし安くしてはくれないうです。家賃は固定費として通年掛かり続け節約の手法がありません。ですから母子世帯には家賃が重くのしかかります。

次に障害のある方の中で、特に精神疾患の有る1年半以上長期で入院されている方を見ましょう。退院可能性で見ますと退院が難しい方が多い。その退院困難理由に注目しましょう。病状が極めて重く医療的な意味で退院は難しい方は61%。問題は33%の患者でして、居住や支援が無いため退院できないことがわかります。医療保険はそのような使われかたは本来の形ではありませんけれど、入院している分には医療保険からお金が出ています。

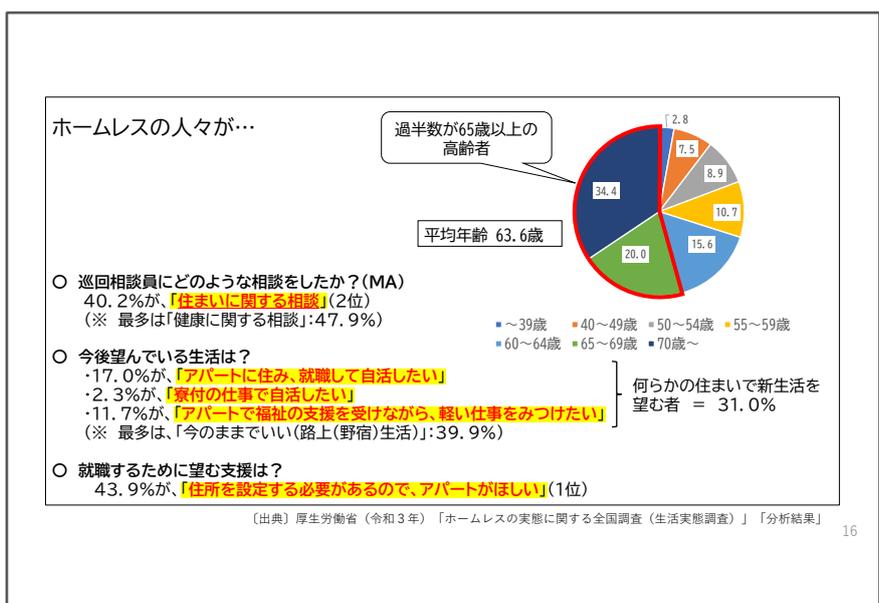
精神科の医療機関で特に困難な退院支援業務は、退院予定患者の居住の場の検討と居住先の確保が65%と多く、退院のためには患者が住み暮らす家の確保が解決しなければならないと統計的にも明確となっています。



次にホームレスの状況を見ましょう。ホームレスは、国の統計上では減ってきています。年齢構成は過半数が65才以上ですからホームレス問題は高齢者問題でもあることが明らかになります。その方々が巡回相談員にどのような相談をしましたか？を見ますと、住まいに関する相談が40.2%で第2位。今後望んでいる生活を訪ねますと17%がアパートに住みたい。寮付の仕事で自活したい方が2.3%、アパートで福祉の支援を受けながら軽い仕事を見つけない方が11.7%です。それらを合わせると31%となります。このままです

というホームレスの人々は4割ぐらいますが、一方で、住む場所を見つけて、何か仕事したい方が3割ぐらいます。

では、就職するために望む支援はなんですか？と尋ねますと、住所を設定する必要があるのでアパートが欲しいが43.9%の第一位です。居を構えなければ履歴書の住所は書けません。生活を再建したいと考えているホームレスの人たちも家を求めています。



次に住宅政策の視点から見ます。

住宅政策は福祉を考えなくてよいのか？根本的なところから話をします。

### 3. 住宅政策の視点から

17

住生活基本法(平成18年法律61号)が国にはあります。住宅とそこでの暮らしの基本的な事項を定めている法律です。目的を定めた一条を見ますと、住生活の安定の確保及び向上の施策をやっていくとあります。その目的はというと、国民生活の安定向上と並んで、社会福祉の増進を図るとも書いてあります。国土交通省が担う法律ですが、社会福祉の増進を図ることに寄与すること、それも住生活基本法の目的になっています。したがって住宅を供給していればいいだけという法の目的ではありません。

条項を見ていきますと6条には居住の安定の確保もあり、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤ですと非常に重い規定が置いてあります。第9条には関係者相互の連携及び協力が掲げられ、住宅関係はもちろん地域の保健医療福祉サービスを提供する人たちとも相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない、とも書いてあります。この法律は平成18年にできた古い法律ですが、既にこういうことが書いてありました。このように、基本法に大枠は書いてありましたが、今回の法改正では、より具体化し、大きく前進させました。

#### 住宅政策も「社会福祉の増進」を図らなければならない

##### ◎住生活基本法（平成18年法律第61号）（抄）

###### （目的）

**第一条** この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

注目！

###### （居住の安定の確保）

**第六条** 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

###### （関係者相互の連携及び協力）

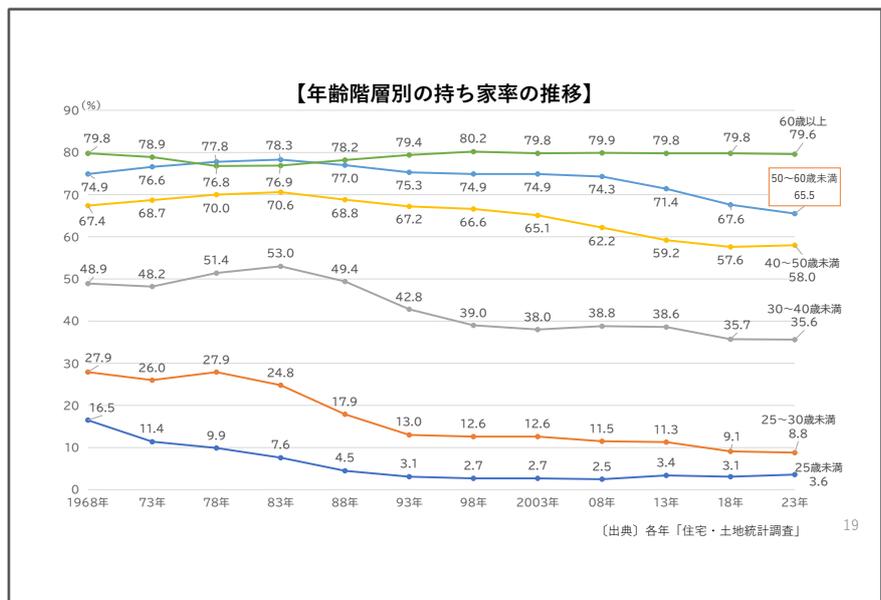
**第九条** 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

18

日本の住宅政策は持ち家によっていている部分が多いです。自分で住宅を取得してくださいという色彩が強いのです。ここで年齢層別の持ち家率の推移を見ていきましょう。このグラフは経年推移で各年齢層の持ち家率を見るものです。60才以上は80%近い持ち家率(79.6%)は現在も続いています。

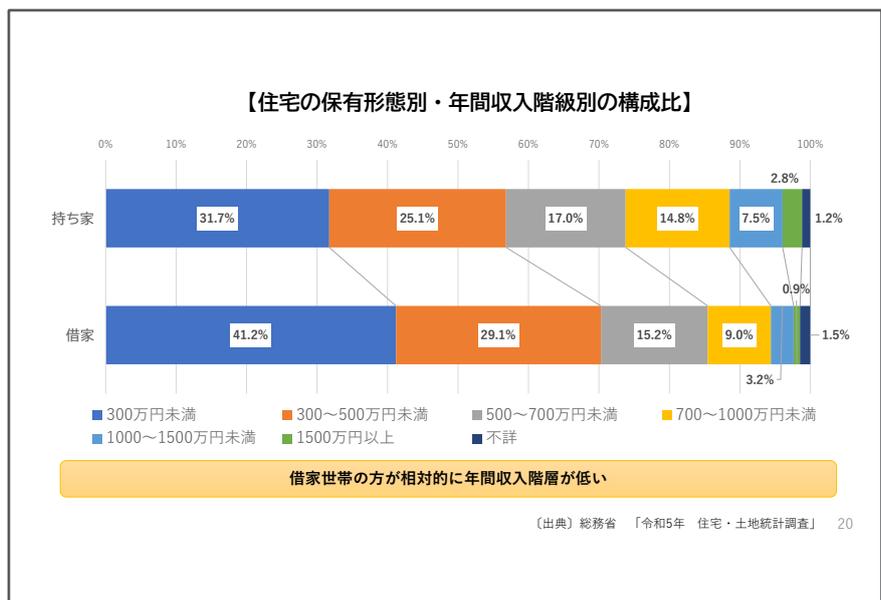
しかし、50~60代になりますと65.5%。50~40代は58%。どちらの年代も持ち家率は下がってきています。

私も経験がありますが、住宅ローンはだいたい30年以上で借りますので、ライフタイムで考えると50才で家が無いわけですからこの年齢階層は将来どうなるのでしょうか？調査時点で50代から40代後半の彼らは就職氷河期と呼ばれる世代の人達です。ライフスタイルとして持ち家に住んでいない、65.5%と少なくなっている。彼らは住宅ローンを組めないと家を持ってない、そうすると働いている現役の内にお金が足りないので、一生の内に家は買えませんでした、となる。そのことにより彼らは老後も持ち家が無いので賃貸に住み続けて、家賃を払い続けることになります。中には相続するパターンが無いわけではないですが…。



就職氷河期世代の方々で現役時代に所得が高くなかった人たちは年金も低いままです。低い年金から家賃を払わなければいけない高齢者になるはずですが。持ち家を持てるのか？それは年金生活の安定にとっては大きな要素になります。所得の低下と持家低下の二つの推移は将来の心配を示します。就職氷河期世代の居住環境の推移も見続けていかなければなりません。

住宅の保有形態、年収の階層を見ると、持ち家の方が相対的に所得階層は高いです。300万円未満の持ち家と借家の年収階層の差は10%ほど(持ち家31.7%と41.2%)違います。持ち家率と合わせて長期的に見ても、深刻な形で賃貸を必要とする高齢者は増えてくる可能性もあります。早めに今から居住支援などの手を打っておくことが肝心だと思われます。



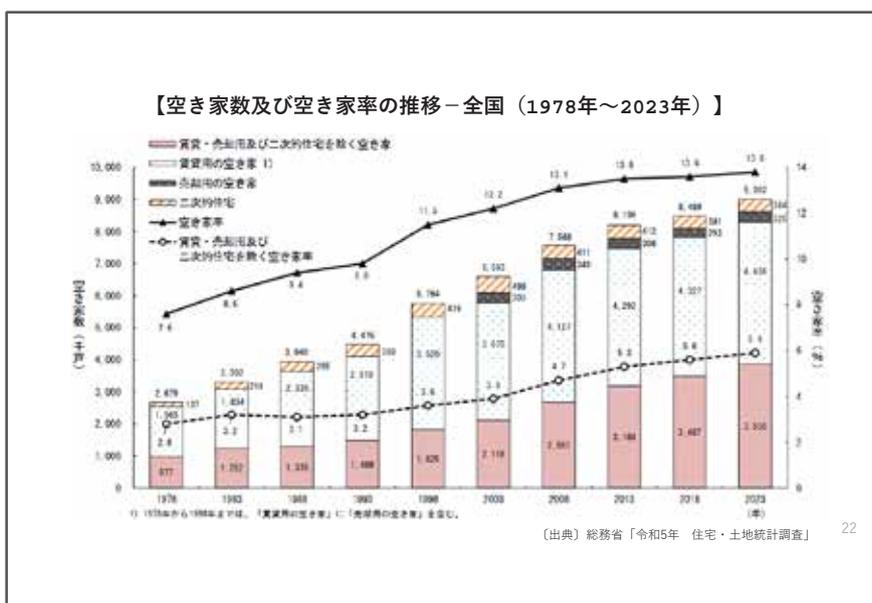
持ち家率と合わせて長期的に見ても、深刻な形で賃貸を必要とする高齢者は増えてくる可能性もあります。早めに今から居住支援などの手を打っておくことが肝心だと思われます。

家賃支払いに不安をもつ高齢者が多くなる、その時に家に困っている人が安く住宅を借りるには公営住宅があるよね…ということですが…このグラフを見ますと公営住宅の管理戸数は減り続けています。公営住宅の戸数はH27に一時的に上がりましたが3・11に対応した災害公営住宅を造った影響でした。基本的には、住宅の戸数はいまだに下がり続けて底を打ってはいません。

その背景はいろいろあります。公営住宅は日本の高度成長時にバンバン造っていた傾向があります。それらは現在、建て替えや改修の時期を迎えています。立て替えと改修を実施するにはお金が一時的にドンと掛かりますので、財政的に今まで通りの公営住宅の数の確保が一層難しくなっています。

公営住宅への入居希望者の全国的な競争率は3~4倍なので、就職氷河期世代が高齢者になると公営住宅を借りられるのか？彼らが住む公営住宅数をどうするか？他方、市場には空き家一杯あります。このスライドのグラフは空き家率の推移を示しています。5年ごとの空き家率と空き家の数ですが、年々上がってきています。最近、ちょっと緩やかになってはいますが、戸数ベースで見ても空き家数は増えています。

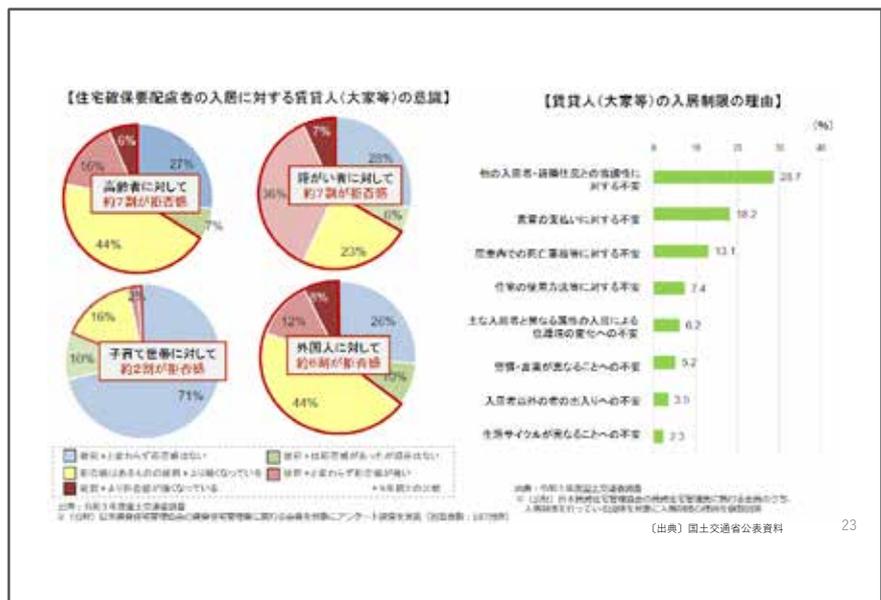
空き家問題といいますが、TV等でボロボロの家を壊している映像が多いですが、空き家の実際は賃貸の空き家も多いわけです。



住戸が足り、家に困っている人が増えたら、それらの空き家に入れればいいんじゃないかと。話はそこまでシンプルではありません。このスライドは国土交通省の資料で、福祉的なニーズがある人たちについて、賃貸人はいろんな事情を抱え、貸すにも不安と拒否感をもっていることが分かります。

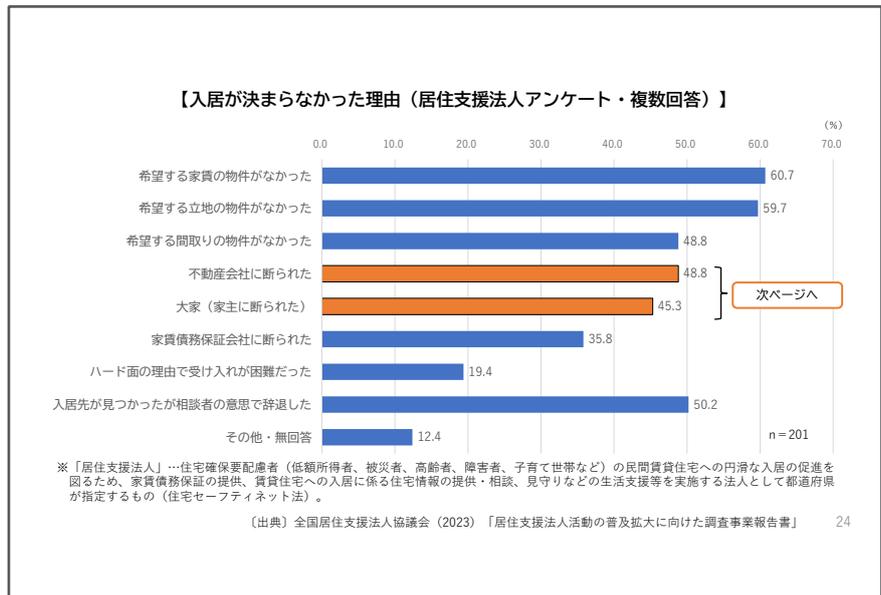
貸すのに拒否感がある賃貸人は、高齢者に対しては7割、障害者の場合も7割、子育て世帯は2割、外国人には6割ほどになります。円グラフの黄色は拒否感が以前より弱くなっているとの回答です。

右側のグラフはお断り、入居制限の理由です。近所とのトラブルを起こさないかという不安がある。家賃の支払いに対する不安もある。単身高齢も増え孤独死が起きれば、家中のクリーニングだけじゃなくって事故物件になり、安くしても借り手が無い。さらに孤独死があると「事件性はないよね…」と警察がアパートの住人に確認に回るので住人も引いてしまう等の色んな拒否感の理由があります。



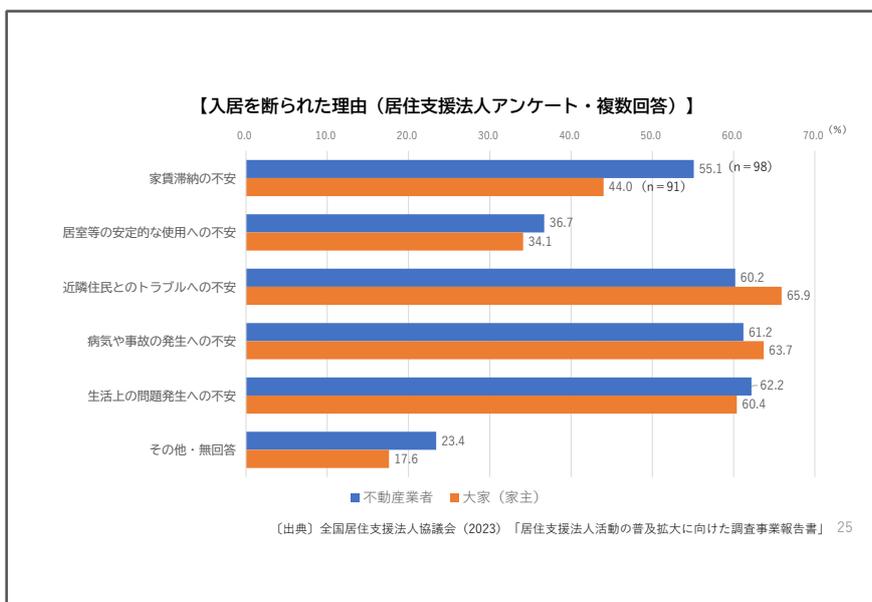
入居が決まらなかった理由はなんでしょか？

これは居住支援法人へのアンケートです。家賃や立地の問題、間取りの問題がありますが、賃貸する側の不動産屋さんや大家さんに断られる場合もある。



不動産屋さんや大家さんに入居を断られた理由です。

複数回答が可能なのでどの回答も多いのですが、「近所トラブル」、「病気や事故の発生」には孤独死の問題もあるでしょう。他は「生活上の問題発生への不安」として亡くなるまではいかないが、問題が起きた時などに大丈夫か等ほぼすべての不安が該当すると回答されています。



次に賃貸人が求める支援内容です。公表されていないものも含め色々な自治体で調査しています。公表されているものだけで表を作りましたのがこのスライドです。低所得者世帯、高齢者単身者世帯、障害世帯を分けています。選択肢が違うので全く同じにはならないですが、どの調査を見ても求める支援内容はだいたい同じです。

低所得者世帯に対する支援は、家賃債務保証がどれもトップですが、要は「家賃払ってもらえるの？」が一番心配。

高齢者世帯ですと、二つあり、一つは見守りの話が入ってきます。借家人の心身状況が大きく変わったりすることがないか、日々無事に暮らされているかなど心配になってしまふ。もう一つは死亡時の残置物の話が出てきます。物を残され亡くなると、どうしようか困ります。残置物の処理対策は国交省から先に説明があり、居住支援法人の業務として残置物処理はできるように法律が改正されました。障害者世帯も同じです。日々どう暮らされているのか、心配になってきます。これらに上手く対応しなければならない。住宅が余っている場合、大家さんも部屋が埋まった方がいいでしょう。「不安だと言わずに住宅に困っているんだから貸してあげてよ…」と福祉の方は言いたくなる。それには賃貸人は応えられない事情もある。「余っているなら貸してよ、ケチ！」って言うのではなく、そこをどうやって折り合いを付けるのか…この点が住宅に困っている方を支援する上でのスタートラインでの話です。

双方違う考え方、行動原理で動いているから、お互いに認識し合い、相手を理解した上で、どういう歩み寄れますか…となる。賃貸人の市場環境も変えたほうがいい、だから国土交通省でも色々法改正をしました。双方にある問題点の折り合いをいかに付けていくかに焦点を当てた法改正です。

**【各種調査における賃貸人が求める支援内容（上位3つ）】**

調査主体	世帯類型	低所得者世帯 (生活保護受給者)	高齢者単身世帯	障害者世帯
鹿児島県居住支援協議会	世帯類型	低所得者世帯 (生活保護受給者)	高齢者単身世帯	障害者世帯
	調査主体	鹿児島県居住支援協議会	鹿児島県居住支援協議会	鹿児島県居住支援協議会
	支援内容	①家賃債務保証の提供 ②入居トラブルの相談対応 ③入居を拒まない物件の情報発信	①死亡時の残存家財処理 ②見守りなどの居住支援 ③家賃債務保証の提供	①見守りなどの居住支援 ②家賃債務保証の提供 ③入居トラブルの相談対応
名古屋市長官舎・名古屋市中居居住支援協議会	世帯類型	低所得者世帯 (生活保護受給者)	高齢者単身世帯	障害者世帯
	調査主体	名古屋市長官舎・名古屋市中居居住支援協議会	名古屋市長官舎・名古屋市中居居住支援協議会	名古屋市長官舎・名古屋市中居居住支援協議会
	支援内容	①家賃債務保証サービスの提供 ②保証人や緊急連絡先の確保に係る支援 ③入居者の金銭・財産管理の支援	①入居者への定期的な見守りや生活支援 ②保証人や緊急連絡先の確保に係る支援 ③住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供	①入居者への定期的な見守りや生活支援 ②住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供 ③保証人や緊急連絡先の確保に係る支援
国土交通省住宅建設事業調査	世帯類型	低所得者世帯 (生活保護受給者)	高齢者単身世帯	障害者世帯
	調査主体	国土交通省住宅建設事業調査	国土交通省住宅建設事業調査	国土交通省住宅建設事業調査
	支援内容	①家賃債務保証の提供 ②入居トラブルの相談対応 ③金銭・財産管理 ④入居を拒まない物件の情報発信	①見守りや生活支援 ①死亡時の残存家財処理 ③家賃債務保証の提供	①見守りや生活支援 ②入居トラブルの相談対応 ③入居を拒まない物件の情報発信
全国居住支援法人協議会 ※居住支援法人が考える 家主の安心につながる支援策	世帯類型	(当てはまるもの・複数回答) ①入居トラブル時の相談対応、②死亡時の残存家財処理等、③家賃債務保証(最も当てはまるもの) ①家賃債務保証、②入居トラブル時の相談対応、③死亡時の残存家財処理等		
	調査主体	全国居住支援法人協議会		

26

ここからは居住支援の基本と居住支援体制についてです。居住とか住宅をどう捉えればよいのか？日本も国連に加盟していますので、その関係で国際的な理解を示します。

## 4. 居住支援の基本と居住支援体制

27

1948年に世界人権宣言があり、国際的に重要視されています。13条では、すべて人は各国の境界内において自由に移転及び居住する権利を有する、と謳われています。25条では、衣食住により、十分な生活水準を保持する権利を有すると書いてあります。居住することはそれぞれの国の中で政策として行うものですが、権利であると謳われています。

このスライドの下には第一回国連人間居住会議、ハビタット1バンクーバー宣言(1976年)と言われる宣言です。ここでも適切な居住に関しては基本的人権ですと、国際的な文章で明確に宣言しています。

### 「居住」または「住宅」の国際的な理解

#### 【世界人権宣言（1948年）】

##### 第十三条

1. すべて人は、各国の境界内において自由に移転及び**居住する権利**を有する。

##### 第二十五条

1. すべて人は、衣食住、医療及び必要な社会的施設等により、自己及び家族の健康及び福祉に**十分な生活水準を保持する権利**並びに失業、疾病、心身障害、配偶者の死亡、老齢その他不可抗力による生活不能の場合は、保障を受ける権利を有する。

#### 【第一回国連人間居住会議（ハビタット1）バンクーバー宣言（1976年）】

##### Ⅲ 行動指針

8. **適切な住居**とサービスは、政府に対してすべての人々の達成を確実にする義務を負う**基本的人権である**。まず、支援の少ない人々への直接的な支援を通じて、自助と地域社会の行動のガイド付きプログラムを通じて支援を行う。とりわけ、政府は、これらの目標の達成を妨げるあらゆる障害を取り除くよう努めるべきである。…

28

このスライドの赤いところだけ見ていきます。適切な居住を得る権利はいろんな社会サービス、インフラなどに平等にアクセスを得る権利の一つの構成要素で、こうした居住の権利が有る、と述べています。また、適切な住宅を得る権利の着実な実現のため、ホームレス、弱い立場の人々、低所得層、焦点を当てましょう、という話です。

他に、国とか行政の方が頑張ればいい訳じゃなく、コミュニティや関係する利害関係者が参加したり従事したりできるようにしましょうと。自治体のほかに住宅業界の方、福祉業界の方、そのほかにもコミュニティの中でいろいろな関係者がいるわけですが、こうした人々がコミットしていくと宣言されています。

以上のとおり、一つは居住を基本的な人権として捉えている。もう一つは屋根が付いて壁があってとりあえず凌げればいいのかというのが居住の権利ですか？そうではなく建物を供給すればいいわけではなく、日常生活、社会生活を成立させるアクセスの基盤である。住むというと家の中に居るという状態なので、ベクトルは内側に向かうと考えがちですがそうではなく、いろんな公共的なものに平等にアクセスしなければいけない。それが居住の構成要素の一つだと。行動のベクトルは家から外、社会に向かう、そのベクトルを考えなければいけない。さらに様々な関係者のコミット求められ、住宅は単なる箱があり雨に打たれなければいい、という話ではなく人間らしい暮らしがあることです。

ですから行政だけが頑張るのではなく皆の問題として考えなければいけない。居住は個人の間で貸した借りたするだけではなく、社会的な問題と考えなければいけない、居住は地域社会に暮らす皆の問題ということになります。

ここでは「居住支援とは何でしょうか」ということを描いています。法律上明確に定義されていませんので、具体的な制度の中から意を汲んでいかなければいけない。いろんな立場からこの問題を考えていかなければいけない。この絵では自治体関係の方が中心になる視点でまとめられています。生活困窮者の自立支援、ちゃんと居を構えてそこから社会に打って出るなど、その人なりに生活を再建させる。また高齢者は住み慣れた地域で暮らし続けていく。そのことが政策の基本的な柱になっています。障害者は施設で暮らしければいいじゃないかではなく、その方がどういう暮らしを求めているのか、誰とどういう暮らししていくのか、それらは障害者に選択権がある、と法律に書いてあります。だからそれを考える。

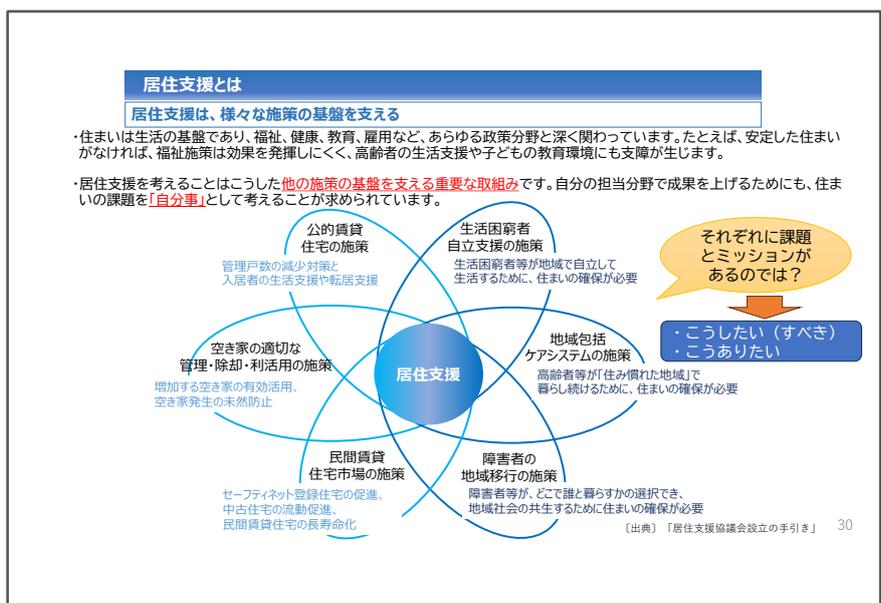
**【第三回国連人間居住会議（ハビタット3）「ニューアーバンアジェンダ」（2016年）】**

差別のない適切な生活水準、安全で安価な飲み水や衛生に対するユニバーサル・アクセス、及び食の安全保障や栄養、健康、教育、インフラ、移動と交通、エネルギー、大気質、生計等の分野における公共財と質の高いサービスへの**平等なアクセスを得る権利の構成要素として、適切な居住を得る権利の完全な実現を着実に達成することを目指し…**

我々は、適切な生活水準を得る権利の構成要素として、全ての人が**適切な住宅を得る権利**の着実な実現を支援し、あらゆる形態の差別や暴力に対処するとともに専横的な強制立ち退きを防ぎ、**ホームレス、弱い立場の人々、低所得層、障害者の必要に焦点を当て**る一方で、国の法令と基準に沿った居住地の社会的生産の支援を含む政策の計画や実施に、**コミュニティや関係する利害関係者が参加したり従事したりできるように、国、広域地方及び地方の住宅政策の促進にコミットする。**

- ・居住の権利は、建物の供給にとどまらず、日常生活、社会生活を成立させるアクセスの基盤
- ・さまざまな関係者のコミットが求められている。

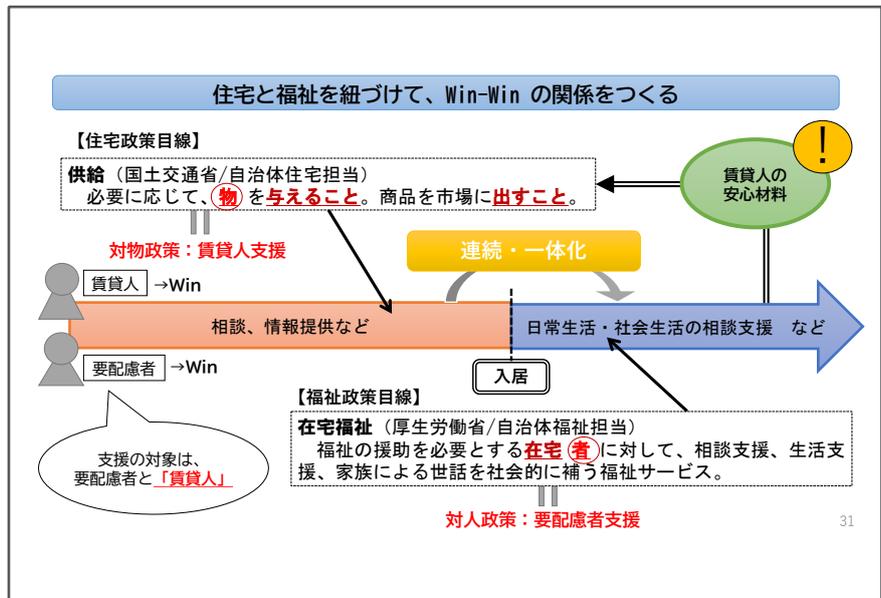
**住宅は、単なる「ハコ」でも、壁に囲まれた空間でもない。人間臭い「暮らし」がある。行政だけが頑張るのではない。みんなの問題。**



スライド30の図の右側は福祉関係、左側半分は住宅関係・公的賃貸住宅についてです。公営住宅の管理戸数が減り続ける中で入居者はどうするか。ボロボロになって建て替えなければいけないから、転居してもらわないといけないという問題がある。空き家対策のセクションの方は、人口が減少していくなか世帯数も同時に減っていき空き家が増えていく。これをどうやって使おうか。色んなやりかたはあると思います、セーフティネット的な使い方も一つ、民間賃貸住宅の空き家問題とも密接に絡んできています。色んな問題が絡んでいます。問題それぞれに課題とミッションがあり、それらについて、行政の方々の視点からこれはこうしなければいけない、こうありたい、との考えはあると思います。それらをバラバラに考えるのではなく、重ね合わせクロスさせて居住支援を考えていこうじゃないか…そういう図です。

住宅政策と福祉政策の二つに割り現状とこれからを考えてみよう、という図です。上は住宅政策目線です。住宅政策というキーワードは供給で、必要としている人のもとに住宅が届くことが供給となるでしょう。供給が目的となると住宅を探している人が入居しました、入居が実現したものが供給の形になり、供給という言葉は入居までが関心の対象になりがちです。

一方で福祉政策の目線ではどうでしょうか。福祉政策は在宅で暮らす方と福祉施設で暮らす方、それぞれの事情があり二つに分か



れています。さらに、できるだけ地域で暮らす話もあり、その中で在宅福祉とはどのような考え方なのか。それは福祉を必要とする在宅の人に対して色々なサービスをすることで、すでに住んでいることが前提になっています。そこでは住む前はどうか…という話になります。それぞれ入居というタイミングをばさばさ分断されていました。この分断を居住支援によってつなげる。家を貸す人も家を探している要配慮者も時間軸では連続し入居で切れてはいません。単に政策の都合で今まで切っただけですので、これらを繋げましょう、一緒にやりましょうとなります。

特に入居後からが本番で、オーナーさん、入居者さんも家が決まり生活が始まってから本番になります。生活が始まってからどのような支援をするのか？それは非常に大事です。入居した後も福祉の方々が連携し色々な対応をする仕組みができれば、貸してもいいかな、という賃貸者も増えてくるのではないのでしょうか。ですから入居後に何を支援するのか、それは賃貸人の安心向上にもなるので、住宅供給という意味でも各種連携した支援が供給を引き出していくことになり、好循環が生まれてきます。

居住に関する支援ですから、福祉の方だと住宅を探している人の支援を考えるのも正解ですが、他方で住宅の賃貸人に対しても支援が必要となります。そのための法律に関しては法改正の話がありました。オーナーや不動産会社さんなど借りる側と貸す側の両方に目配りしていくことが居住支援の全体の姿となります。

居住支援については明確に定義されていないので、どう考えればよいのでしょうか。一番目には入居前の話と入居後の話、年齢によっては亡くなった後の話も含める時間軸があります。それを支援する側の人々も共有することです。スライド31の先ほどの矢印の絵を見てください。

二番目はアセスメントです。何が必要なのか、何に困っているのか、そういった事は把握しましょう。困り事などは入居後に状況が変わっていくこともあるので、それぞれの段階ごとに貸す側と借りる側、双方に支援をしていくこと

になり、それらは関係団体などが連携しながら実施していく。支援は貸貸人と要支援対象者の双方へ必要となり、それらは表裏一体ですから、どちらかだけがよいという話ではありません。何かを支援することによって双方が助かることを考えなければいけない。その場合にも誰か一人が抱え込んで実施するのではありませんから、関係する人たち、場合によっては地域の住民の人たちも入るでしょう、引っ越してこられた時には「集まりあるからいらっしやい…」、という声掛けなども大事な支援になります。

三番目、最終的には、住宅の供給そして喪失の予防と安定的なつながりのある地域生活の一体的実現を図りましょう。家があることとその地域でもしっかり根を張った暮らしの二つが一体的に実現することが必要で、単に住めばいいという訳ではないのです。入居された方が、毎日張り合いもなく一日中ぼっとテレビを見ています。それは居住支援ではない。その人がどういう暮らしをしたいのか、入居した後のこともきちんと考え地域で暮らしていくためにはどうすればいいのか、それを考えながら支援する必要はあります。

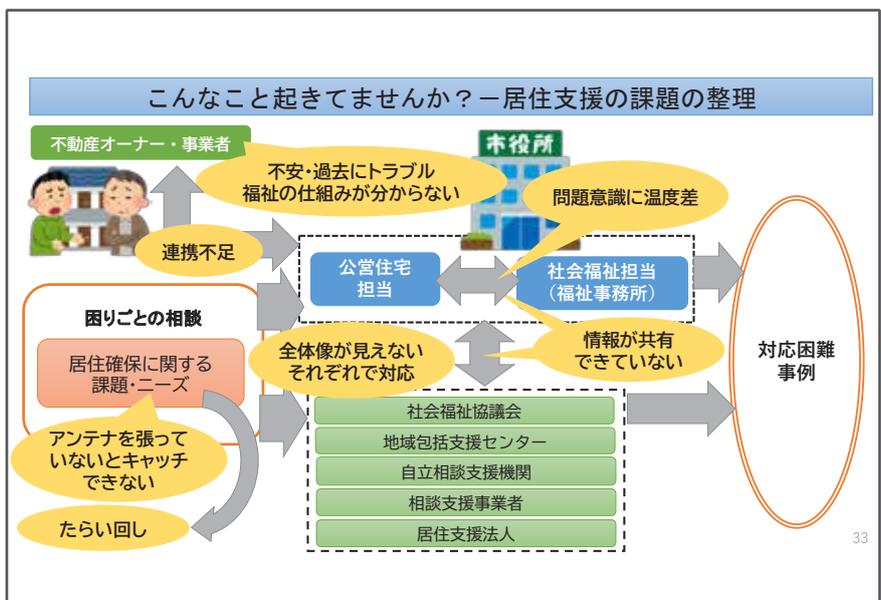
次に、自治体の方へ「こんな事が起きていませんか？」一居住支援の課題の整理についてです。各自治体さんにチェックしていただければと思います。スライド左側の困りごと相談は、いろんな相談窓口に来ています。居住の問題が背後に隠れている相談もありますが、そのとき相談窓口の人が居住支援を意識していないで対応してしまうとスルーする可能性があります。

また、親切な不動産会社さんの紹介、公営住宅の紹介をして解決した気になる、今後はそれで解決したとは言えません。また、福祉の相談は縦割りでいろいろな所に窓口があるので、相談に来た要配慮者の全体像は見えません。厚労省で予算を付けていますが、住まいの総合相談窓口で住まいの問題一住まいの問題に関しての相談が舞い込んでくるルートは一杯ありますが、一総合相談窓口の一ヶ所で受け止めて対応を考えましょう。縦割対応では現場と本庁と情報共有は無く何が起きているか分からない。公営住宅のセクションの方と福祉セクションの方との問題意識の温度差があるという状態がないわけではない。

**「居住支援」とは—明確に定義されていないが—**

- ① 入居前、入居後、死後といった支援対象者が置かれた時間軸を支援者が共有。  
支援対象者は、入居前、入居後、死後と連続する時間軸上でさまざまな支援を受けることになる。**支援者が時間軸を共有することが前提**となる。
- ② アセスメントを深めながらそれぞれの段階において貸貸人、支援対象者が必要とする支援を関係機関・団体等が連携しながら実践する。  
支援は貸貸人、支援対象者の双方に向けられるものであり、かつ、表裏一体の関係にある。また、支援の実践は特定の機関や団体が**抱え込むべきものでなく、関係機関・団体、時には近隣住民などの支えも得ながら**進めていくことになる。
- ③ 住宅の供給又は喪失の予防と安定的でつながりのある地域生活との一体的実現を図る。  
住宅の供給又は住宅の喪失予防と安定的でつながりのある地域生活の実現は、分離した形で実現されるものではなく、**支援を通じて一体的に実現される**ものである。

(出典) 白川泰之 (2022) 「居住支援をどう定義すべきか」高齢者住宅財団『エイジング・イン・プレイス』vol.156 32



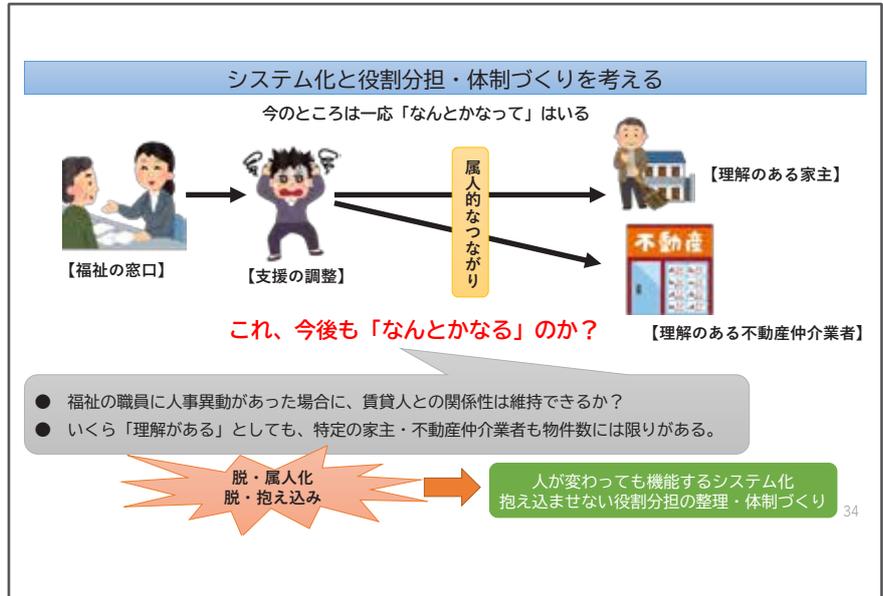
役所の中の問題で話しましたが、役所外であっては、不動産・賃貸の方と、今まで住宅確保要配慮者の住宅についてどうしようかという話が無かったこともあります。オーナーは不安があったり過去にトラブルがあって貸したくない、福祉の仕組みが分からないという状況にあります。

制度によって福祉の専門の人が要配慮者の居宅に様子を見に来ることもありますが、そうした仕組みが分からないので不安です。仕組みが分かるとオーナーの対応が違ってきますので、このスライドの構図共有も取り組みいただきたい。

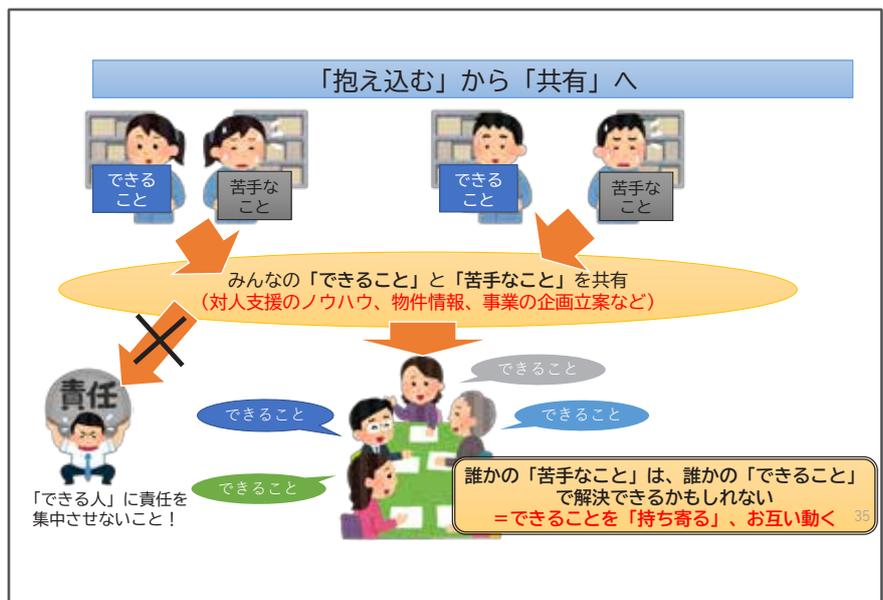
「うちの問題ないです」、「うまくいってます」、「なんとかこなっています」、という役所の方もいます。今、どういう状態で何とかなっているのか？チェックしなければいけない。

ありがちなことは、福祉の窓口で相談受け、支援の調整が必要になり家の問題が絡んでくると、極々個人的な関係で理解のある大家さんや不動産屋さんをお願いし、何とかしている。

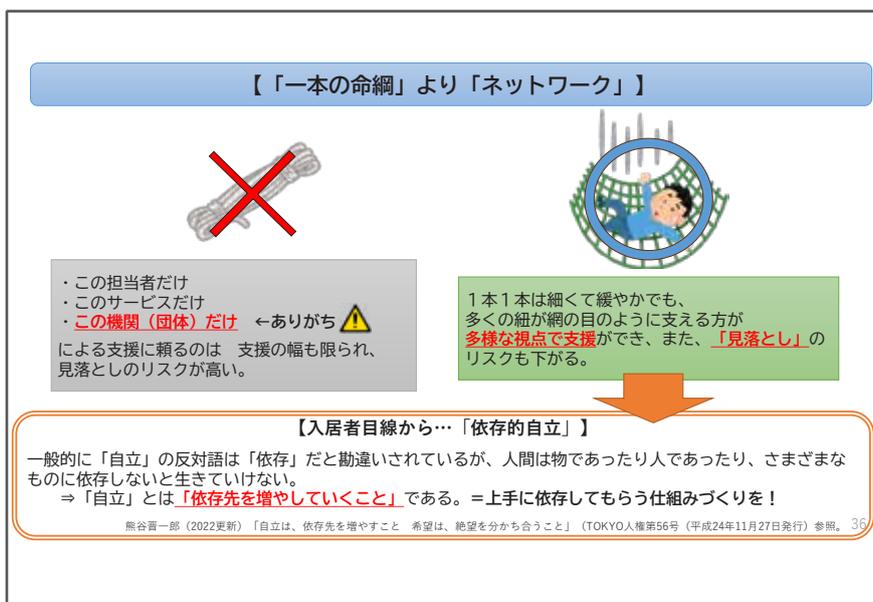
それで、この先も何とかなるか？それを考える必要があります。公務員は何年かごとに異動します。後任者に属人的な関係はつなげられない。一方で、理解あるオーナー・業者さんも居住支援ため無尽蔵に物件は無いので、限界がある。個人プレーで抱え込むのは、目先はなんとかなるかもしれないが、人が代わっても機能するシステム、その仕組み作りが大切です。脱・属人化、脱・抱え込みをおこない、担当者が配置転換になっても機能するシステムづくりを目指すことが肝心です。



個々がバラバラに抱え込まず共有する。みんなのできること、苦手なことを共有するため一度、互いに吐き出し合う。誰かの苦手は誰かが解決できるかもしれない。互いに持ち寄り動いてみることを考えてみませんか、ということです。この時の禁止事項は、優秀な人が見つかって、その方に全部やらせようとするパターンです。それは連携と言わず丸投げで、やっでは駄目です。

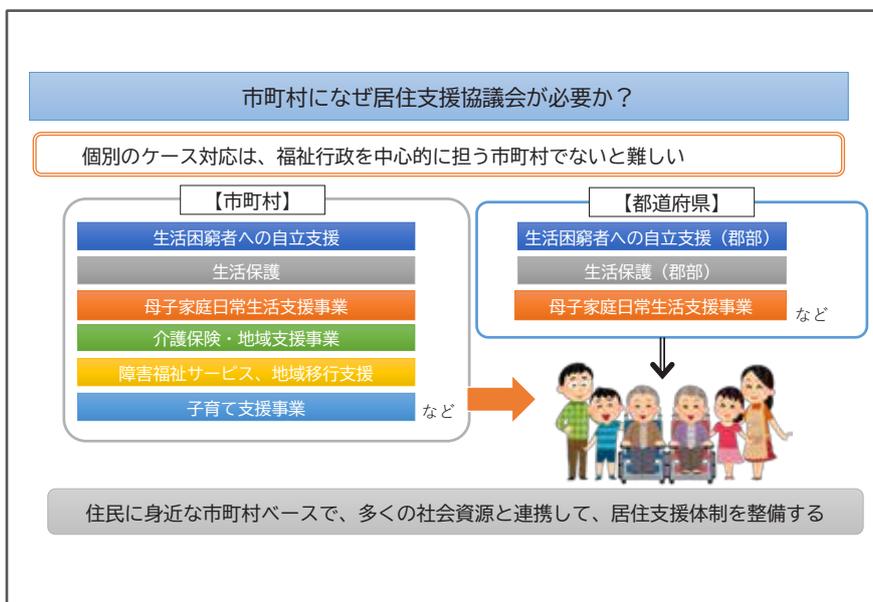


一本の命綱よりネットワークです。これをやってあげれば大丈夫という手立てはありませんか？と聞かれますが、無いです。安心材料が欲しいのですが、この担当者だけで、このサービスだけで、この機関とか団体だけでと、単独で何とかすると支援の幅は限られます。加えて人がやることなので見落としがあり得ます。そうではなくて、各自は一本一本の緩やかな紐かもしれないけれど、多くの紐でネット状に仕立て、要配慮者をネットで受け止める形をめざします。いろんな人の網目で色々な支援ができますし、色々な目が入ることで見落としも少なくなります。ゼロにはできませんが見落としは少なくなります。



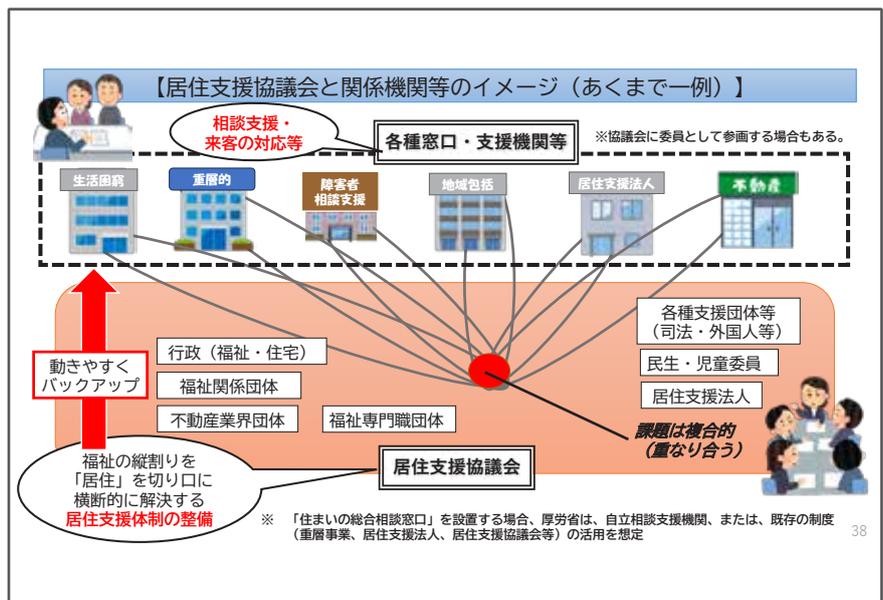
入居者目線から表現すると「依存的自立」という考え方です。矛盾した言葉かもしれませんが。人間は誰も一人人島に住んでいない限り一お互い頼り頼られながら生きています。相互にお世話になりながら暮らしています。自立とは依存先を増やしていくこと。そういう考え方が依存的自立で、居住の問題も、入居者のお困りのことについて、いろんな制度、いろんなサービス、いろんなボランティアも含め上手に依存し合いながら、その人なりの生活や自立を目指しましょう。

なぜ市町村に居住支援協議会が必要なのか？県にあるからいいじゃないか、県協議会に加わっているからいいじゃないか、そういう考え方もあります。住宅と福祉が連携し個別ケースの対応する場合、福祉行政のメインは市町村です。例えば生活困窮制度や高齢者福祉の制度その他いろいろな制度がありますが、それらは市町村で対応する前提です。市町村で住宅と福祉の連携をちゃんとやりましょう。市町村で居住支援協議会を作って、関係の方々が話し合ってお困りの方にどういう体制をつくるのか、住民の方に身近な自治体で、地域の資源と言えりるんなアクターとで、居住支援体制を整備していくことが肝心になります。都道府県だけでは手は回りません。



居住支援協議会のイメージ図です。何をすればいいのか？居住に関する問題はいろいろあり、福祉のニーズは重複している場合もあります。課題が複合的に重なり合う中に居住の話があることもあります。皆で集まって居住支援協議会で何をするのかというと、居住を切り口に、脱・縦割りで横断的に住まいの問題を解決していく。

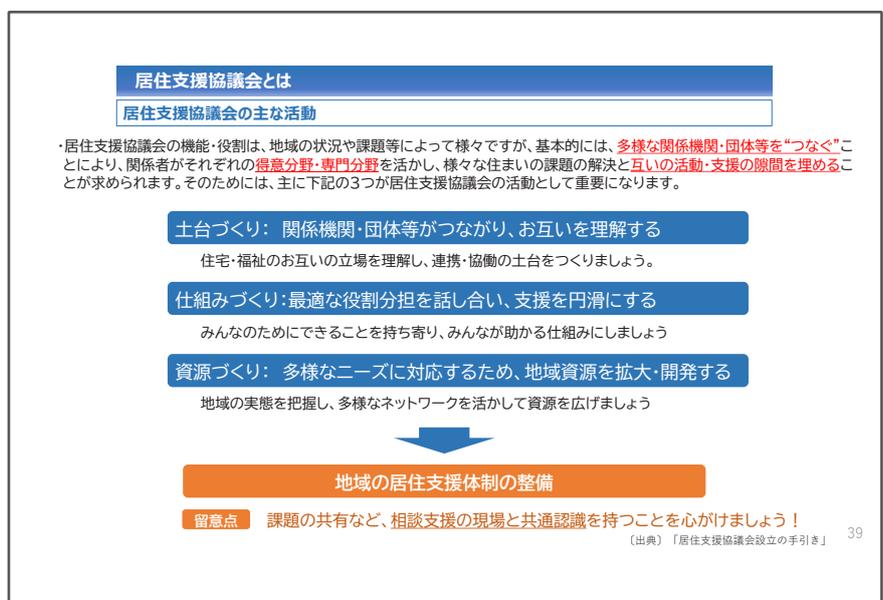
そういう体制を整備するのが居住支援協議会の役割です。地域の相談機関や不動産屋さんなどが問題に関して動き易くバックアップする、それが居住支援協議会の最大の使命。



具体的に居住支援協議会で何をやるのかというと、先ず、土台づくりですね。関係機関・団体等がつながり互いを理解する。どういう人が問題にコミットし、できること、苦手なことを持ち寄って、お互いに繋がって、このような方が活動していると理解する。次に、仕組みをつくりましょうということです。個人プレーでは限界があります。みんなでどのように役割分担してどういふふうにかেসに対応をしていくのか考え、どう仕組み化していくのが大切です。

あと、資源づくりについてで

す。色々なニーズとワンセットで住宅の問題を抱えている方を支援するとして、今はこの範囲ですが、一緒にやれるようなことを地域で活動している方々と地域の実態を見ながらネットワークを広げていく。いろいろ対応しながら居住支援体制を整備していく。その際、現場と共通認識を持つことが大事です。本庁舎にいる市町村職員に居住の問題で困っている人が居るのではないですか？と尋ねますと、「聞かないですね…」という人がいます。貴方の所には来ない、社協さんとか福祉の事業者の方に相談に行つて、要配慮者がわざわざ本庁舎に来て相談する、そういう人はほとんど居ない。ですから現場をちゃんと見てそこで話を聞くと相談事があります。現場の相談員は困っているかもしれないという前提で、現場と共通認識をもっといただくことが必要です。



居住支援協議会のメリットについてです。住宅部局も「色々な相談受けるが福祉の関係で解決してもらわないと自分たちだけではできない…」そういうこともあります。福祉の側も住宅探しを属人的にやるが不動産のことは分からないので拝み倒して「うん」と言ってくれる人と繋がっているだけで、専門外なので住宅はよく分からないので、困っている。業者もリスクを抱えたまま「はいどうぞ」、とはいかない。福祉の事業者も「住まいの問題で相談来ているけど、自分達の法人だけでは限界」という。いろんな所で頭を抱えています。

そこで協議会を作って福祉と住宅は連携し協議し対応していく。困った時に仲間で分担し合いながらうまく回るようにする。居住支援協議会の関係の方々に、要配慮者の困りごとを認識し共有していただく。理解し合う仲間づくりをしながら一人で抱え込まないことが重要です。

協議会を作られた方の話ですと、仕事が増えはするが苦しいか？と聞かれるけれど、今までは自分で抱えこんでいたが、協議会ができて相談相手が出来、実務面で連携し対応できて助かる。また、相談内容について、あの人に話を聞けば突破口が得られるのではないかと、精神的に楽になる。そういう意味でも協議会を作り連携する価値はあると思います。

このスライドには居住支援協議会設立について、いろんな段階でやっていかなければいけないことが書いてあります。絵の出典は「居住支援協議会設立の手引き」ですが国交省のHPで公開されていますのでよく見ていただければと思います。

お互いに少しずつ合意形成を図りながら話を進めていく。今、自分たちはこの表のどこにあるのかを確認し合いながら、次のステップに共に進むことが大事です。

### 居住支援協議会設立のメリット

#### 居住支援協議会の設立で変わること

Before	After
<p><b>住宅部局の職員</b></p> <p>住宅確保要配慮者から、住宅確保に関する相談を受け、福祉に関わる要素が含まれることも多いけれど、公営住宅を紹介することしかできず、条件に合わないケースも少なくないので、なかなかお役に立てないなあ。。。</p>	<p>福祉領域も関わるような問題を福祉部局と相談・協議できるようになりました。また、居住支援に取り組む不動産事業者を「協力不動産」として制度化したので民間賃貸住宅の活用も可能になりました。</p>
<p><b>福祉部局の職員</b></p> <p>日頃の業務の中でも住まい探しをせざるを得ないケースはあるのだけれど、担当者が属人的に対応しているのが現状だな。。正直、不動産については専門外で対応は苦手なのだけれど。。。</p>	<p>居住支援協議会で多様な関係機関・団体等とつながれたので、困った時に頼れる仲間ができました。役割分担ができたので、仕事の効率化が図れるようになりました。</p>
<p><b>不動産事業者</b></p> <p>これからは高齢者等の受け入れも考えていかなきゃ空き室は増えていくな。。でもリスクが大いまでは受け入れられない。。。</p>	<p>居住支援協議会に参画したことで、居住支援に関わる制度や居住支援法人等について知ることができました。不動産事業者や福祉事業者等が困っていることを知っていただく機会ができて、安心して入居を受け入れられる仕組みもできてきました。</p>

居住支援協議会の設立前後で大きく変わるポイントは、「仲間と仕組みができる」ことで「抱え込まなくて済む」ことです。

(出典) 「居住支援協議会設立の手引き」 40

### 居住支援協議会設立の手順

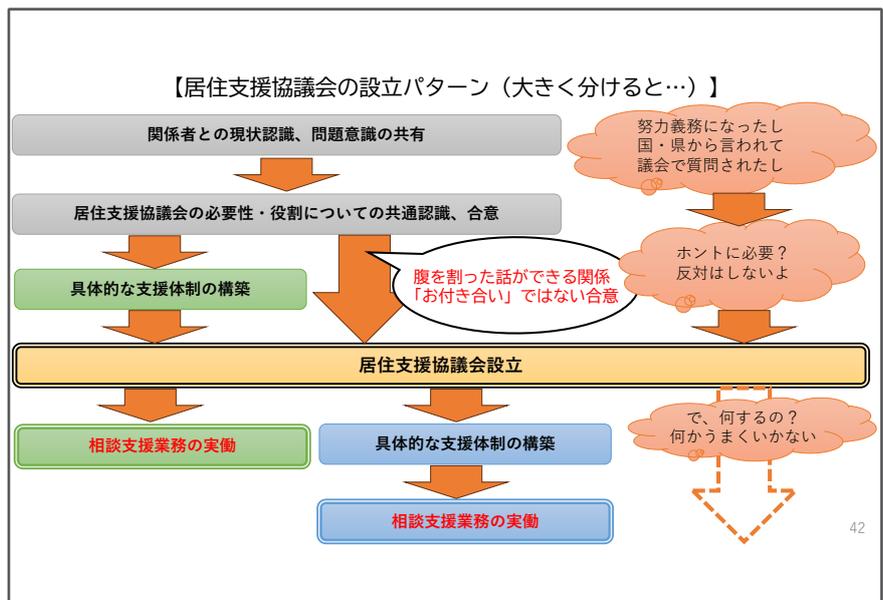
#### 居住支援協議会設立までの4フェーズ

・官民が連携した実働的な居住支援協議会づくりのためには、主に4つのフェーズで考えることができます。  
 ・フェーズを一つ一つ達成しながら、段階的に取り組むことが基本ですが、地域の实情によって順番を前後させたり、並行して取り組むことも有効です。  
 ・行政の担当課で、自分たちが現在どのフェーズにあるかを確認してみましょう。

	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	フェーズ4
現状	○居住支援の概要がわからない ○必要性がわからない	○担当者個人が居住支援の概要を理解した ○担当課で合意がとれた	○庁内関係課の課題を把握できている ○関係課と協働できる	○協議会メンバー同士、顔の見える関係がある ○課題を洗い出している
イメージ	○担当課が居住支援の必要性を認識し、取り組みの土台を作る	○庁内関係課との共通認識をつくる	○民間団体との連携体制を構築する	○居住支援協議会設立に向けて体制を整える
想定される取組例	○居住支援に係る現状、課題の把握 ○担当課での勉強会の実施、検討会 ○先進自治体へのヒアリング等	○庁内関係課へのヒアリング ○庁内関係者向けのセミナーの実施 ○庁内関係課との意見交換等	○民間団体の洗い出し ○民間団体へのヒアリング、座談会 ○民間団体向けセミナーの実施 ○グループワーク開催等	○設立準備会の設置 ○協議会メンバーの調整 ○協議会の目的・体制のイメージ具体化 ○継続的な運営方法についての検討等
留意点	・担当者だけが取り組んでいる状況では活動は広がりにくいです。課内で協議会を進行し、居住支援に取り組む機運をつくりましょう。	・まずはお互いの業務内容、困りごとを共有するところから始めましょう。 ・お互いを知ることで、対話の糸口も見えてきます。	・現場へ足を運び話してみよう。 ・居住支援の現状を聞きつつ、行政が「本気」で居住支援に取り組もうとしていることを伝えましょう。	・地域の優先課題を見定め、行政関係課と民間団体からコアになるメンバーを選びましょう。 ・設立に向けて顔の見える対話が必要です。

(出典) 「居住支援協議会設立の手引き」 41

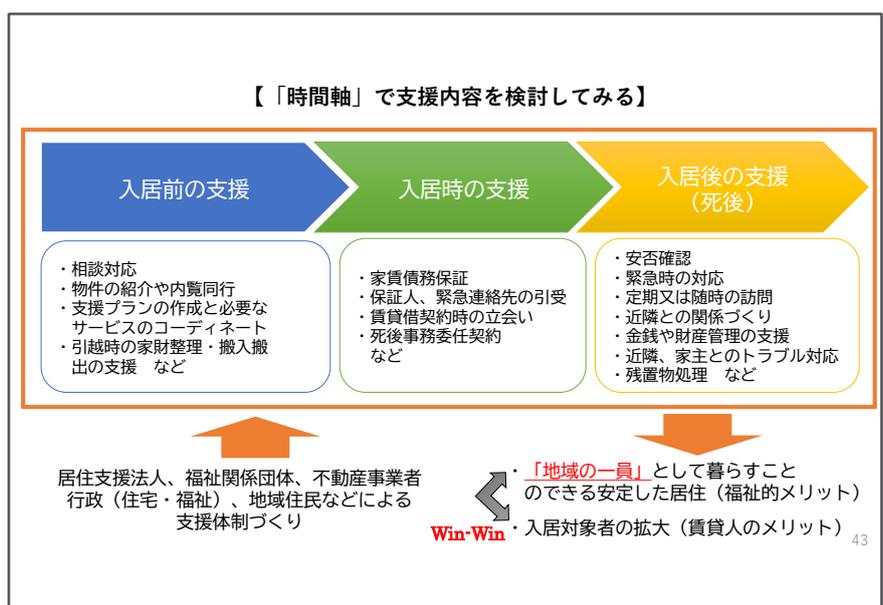
居住支援協議会が作られているのを見ていますと、パターンがあります。まずこのスライドの左側ですが、問題意識を共有する、協議会は必要なので皆でどういふふうにやっっていくかと合意し、そこから先は2つに分かれます。具体的にこういう支援体制を敷きましょうという仕組みをちゃんと具体的に作ったうえで協議会を作る。協議会ができたら、相談支援業務を実働させるパターンがあります。あるいは共通認識を持っていたところで、具体的などころは協議会を作ってからさらに揉み、協議会を設立した後に具体的な支援体制を作って実働していく。



一番やってはいけないのがこのスライドの右側で、努力義務になったし、国の人が言っていたし、県の人が出たのでやりますとか、上司が議会答弁で言ってしまったと。それでやり始めて、本当に要るのかな、反対すると感じ悪いかから黙っていようと…。何かできちゃったけど、何するの？このような協議会は全国を見わたすとあります。でもこういうことをやっては駄目です。急ぐ必要はありませんので、ちゃんとステップを踏むこと。何をしたいかわからない協議会を作ってもしょうがないです。

具体的にどういふ支援をやっていけばいいのか、それを時間軸で考えてみましょう。入居前にどんな支援が必要か、賃貸借契約する時点で何が必要か、入居後、場合によっては亡くなることも想定し何が必要かを知る。

その下に各段階の事例が書いてあり、全部やれということではありません。それぞれ必要なことを仕組みとして作る。実際に市町村によってどのような対応が必要かは違いがあります。このほかにも、応用もあっていい。時間軸でこの地域には何が必要なのか検討する。これらは一つの目の付け方です。

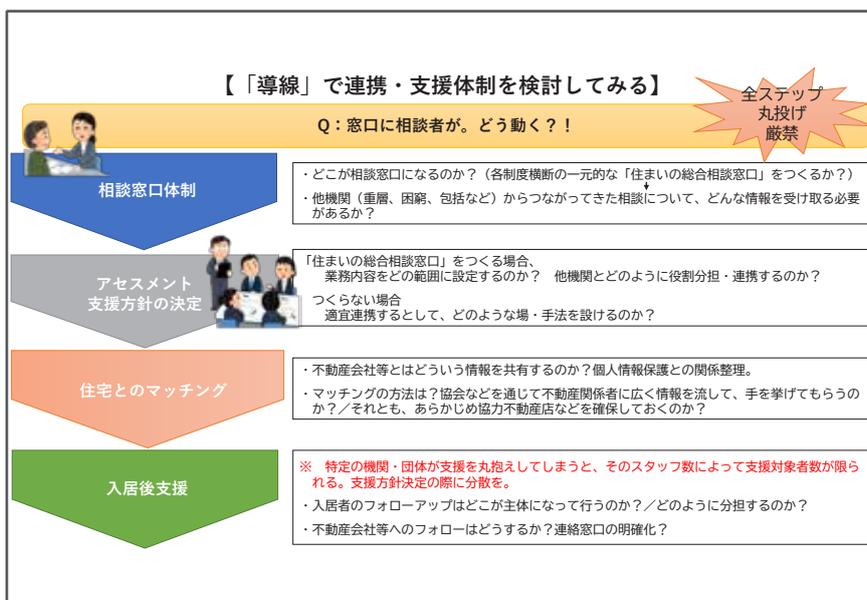


もう一つは支援体制づくりを考えていく上で、導線で考えることです。支援体制をシミュレーションしてみる。目の前に相談者が来ましたが、そこからどうするか？住まいの総合相談窓口を作って色々な所からの情報をいったんそこで受け止めるようにするのかどうか？連携の形、どういう支援をしていくのか決めなきゃいけない。連携するとして。アセスメントや支援方針の決定をどう進めていくのか。

次に住宅とのマッチングで、不動産業界の方とどのように連携をしていくのか。それから入居後の支援はどういう形でやっていくのか。特定の機関に抱えこませると、その機関のスタッフの数によって対応できる対象者の人数の上限が決まってしまう。ですからいろいろ手分けする。一ヶ所にお願いと、そこがお手上げになったらこれ以上新規の方は受け入れられないので、負担は分散させる。ここでは全てのステップで丸投げ厳禁と書きいれました。

シミュレーションしていくうえで、住まいの相談窓口ができると、どこかの相談窓口が相談者の話も十分に聞かずに住宅で困っている人がいますとあって、住宅の相談窓口で丸投げする、そういうことはやっては駄目。住宅で困っている方が来ましたが、皆さんはどう動くかシミュレーションしておく。

進め方のヒントです。居住支援協議会というチームを作っていくことになりますので、組織論の話をしていきます。



## 5. 居住支援体制の整備に向けて —「進め方」のヒント—

チームとは何か、大事なのは共通の目標やミッションを遂行することです。

居住支援協議会を作ろうとしたときに、自分たちは何のために取り組まなければいけないのか、それを考える。支援を連携しながらやりましょう、その場合もこのチームでやる支援会議は何を目指していくのか？入居できれば終わりではないのです。

### 「チーム」とは何だろう？

前提

居住支援に関する「チーム」を考える場合に、想定される主な場面としては…

① **居住支援体制の整備** と ② 個別のケースに対応する**支援会議**での関係者による協議

「チーム」とは…

「**共通の目標やミッションを遂行する2人以上の人々で構成され、その遂行プロセスにおいて非常に多くの相互作用と調整が見られる活動形態**」 (出典) 上林憲雄・庭本桂子 編著 (2020) 『経営組織入門』 文真堂

↓

「共通の目標やミッション」…単なる人々の集合体ではない。  
 = **目標やミッション**があり、それが**共通**でなければ、「**チーム**」と**言えない**。

**「あなたの街の」居住支援体制の整備は、何のため？**  
 = 住民のどのような課題を解決したい、住民にどのような住まいや暮らしを提供したい、どんな街にしたい…？

**「このチームで」実施する支援会議は、何のため？**  
 = 相談者のためにどのような課題を解決するのか、相談者にどのような住まいや暮らしを確保したい…？

46

話は簡単には進みません。タックマン・モデルで示しました。

4つの段階が設定されています。形成期はこういうことをやろうかと言って皆が集まる、初期の段階。そこで皆のことが分かり始める。次に混乱期があります。これはそれぞれの立場からいろいろな意見を出し合うので、立場の違いから意見の対立が生じます。そしてパフォーマンスは一旦下がります。ここを乗り越えていくと共通目標を持ったチームとしての連動した動きができるようになり、パフォーマンスはグーンと上がります。一度どうしてもキツイ混乱期を迎えますので、ここを避けなんとなく対立せずに、先に進もうとすると前の段階に戻されます。混乱期はキツイですが成長の過程だと受け止めて実践し続けてください。

### 【どのようにチームは出来上がっていくのかー「タックマンモデル」】

【第1段階】

形成期

【第2段階】

混乱期

【第3段階】

統一期

【第4段階】

機能期

パフォーマンス ↑

お互いのことをよく知らない。  
共通の目標が分からず、模索する段階。

意見を表明するようになる。  
共通の目標、各自の役割や責任について**意見が対立する**。

チームの共通目標、各自の役割や責任について、統一、共有される。

チームに結束力や連動性が生まれる。  
相互にサポートができる。

注) 後年、第5段階として、プロジェクトが終了した場合の「散会期」を設定

いったん、きつい時期を迎える。  
あきらめず、**成長の過程**として受け止める。

47

混乱期は日本人的発想では避けたいという思いになるでしょうが、建設的にやらなければ駄目なので心理的安全性の話をしていきます。チームプレーをするなかで、各自で全部できるわけではなく支援を求めることになります。各自それぞれ完璧じゃなくっていい、ミスも犯すこともある、その時に対人関係のなかで圧が掛からず、不利益を被らず、互いの関係のなかで恐怖の無い組織をつくりましょう。意見をだしてもそれに対し制裁は受けない、いやな思いをしなくて済むような支援組織を作る必要があります。

にこやかに振舞えということではありません、適当にやればいいということでもありません。高いパフォーマンスを目指しながら心理的安全性の高いなかで成果を出していく。

だから多分野連携しても分からないことがあるのは当然なのです。そういう時に助けてほしい、分からないので教えてほしい、すみません、間違っていました、と言合える組織を作っていくといけません。

**建設的な「つながり」のためにー「心理的安全性」**

支援を求めたり、ミスを認めたりして対人関係のリスクを取っても、公式・非公式を問わず制裁を受けるような結果にならないと信じられること。

**フィアレスな（恐怖のない）組織**

率直な本物のコミュニケーションを促進し、問題とミスと改善の機会にスポットを当て、知識とアイデアの共有を増やす。

率直に発言せず、「安全地帯」にとどまって傍観していると、自分の身は守れるが、良い結果につながらないし、後ろめたくなるかもしれない。

(参考文献) Edmondson, A.C. (2019) "The fearless organization: Creating psychological safety in the workplace for learning, innovation, and growth." (野津智子 (翻訳) (2021) 「恐れのない組織ー「心理的安全性」が学習・イノベーション・成長をもたらす」 英知出版) 48

**【心理的安全性と業績基準の関連性】**

	業績基準が <b>低い</b>	業績基準が <b>高い</b>
心理的安全性が <b>高い</b>	快適ゾーン	学習及び高パフォーマンスゾーン
心理的安全性が <b>低い</b>	無気力ゾーン	不安ゾーン (対人関係の)

**!** 心理的安全性は、

- ・感じよく振る舞うこととは関係がない…建設的に反対したり、気兼ねなく考えを交換し合ったりすること。(敵対的に意見してはならないが)
- ・性格の問題ではない…外交的、内向的という問題ではなく、組織風土の問題。
- ・目標達成基準を下げることはない…「勝ちままな」、「気楽に過ごす」ことではない。

49

**多分野、多機関連携では、分からないことだらけでは…**

助けてください  
 分かりません  
 すみません  
 間違っていました

これが言える環境をみんなでつくる。議論に勝つべき相手ではなく、弱さを出せる仲間か？

- ① 土台をつくる… 失敗は当たり前。率直な発言の必要を明確に。説得力のある目的
- ② 参加を求める… 謙虚さ(誰も完璧でない!)。探究的質問と「聴く」こと。仕組みとプロセス
- ③ 生産的対応… 耳を傾け、受け入れ、感謝する。支援を申し出る。次のステップに向けて話し合う。

50

もう一つはシェアド・リーダーシップという考え方です。多分野で連携するため一人の人が全てを知り尽くして、一人の人が「俺について来い！」というリーダーシップをやるには無理があります。一人がリーダーシップを発揮するのではなくシェアです、分け合う。リーダーシップを分け合い各自が自分の強みを活かしチームを前に進めていく、そういう考え方になります。細かくはこれらのスライドとシェアド・リーダーシップの図を見てください。

双方向にいろんな人がリーダーシップを発揮し合う、そこには共通の目標があるから、こういったことができるので安心で、それぞれの意見を尊重しましょう。

シェアド・リーダーシップを機能させるためには心理的安全性が前提となります。たとえ対立し合っても互いの意見を尊重し合い、心理的安全性の下でディスカッションし続けられる組織を皆で作る。誰かが引っ張るのを見ているのではなく、自分にできることでチームに参加する。

まとめになります。

### 一人だけで引っ張っていく必要はないー「シェアド・リーダーシップ」

職場のメンバーが必要なときに必要な**リーダーシップ**（※）を発揮し、誰かがリーダーシップを発揮しているときには、他のメンバーはフォロワーシップに徹するような職場の状態。  
※リーダーシップ…職場やチームの目標を達成するために**他のメンバーに及ぼす影響力**

・知識  
・経験  
・性格

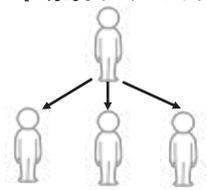
目標達成のための**自分の強み**

➔

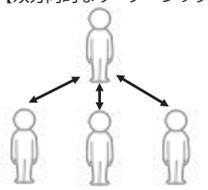
・課題を明らかにするためにメンバーの意見を整理する。  
・解決に向けたアイデアをメンバーに提示する。  
・まだ慣れていないメンバーをフォローする。 など

フォロワーシップ…成果の最大化のために、リーダーを自律的に支援する。一方的に従うのではなく、異論も可。

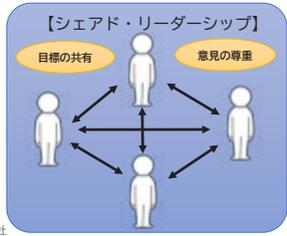
【一方的なリーダーシップ】



【双方向的なリーダーシップ】



【シェアド・リーダーシップ】



【参考文献】 石川淳 (2016) 『シェアド・リーダーシップーチーム全員の影響力が職場を強くする』中央経済社  
入江崇介 (2022) 「シェアド・リーダーシップ概論ーリーダーシップ研究の変遷と共にー」RMS Message No.68

51

## ま と め

同潤会を紹介します。同潤会は関東大震災時に復興のためにつくられました。仮設住宅を造ったり、その後の引っ越し先の恒久住宅を造ったりしていました。法人は義援金で作られ、内務省、そして厚生省の所管でした。復興の話だけではなく、復興後にスラム化したような地域が出てきて、経済的自立支援や、感染症の問題もあって医療的な供給体制を整え、地域福祉のようなことも実施していました。

どういう考え方でそれらを実施したのかと言いますと、低所得の人に対して住宅政策の一端を実施し以て漸次生活改善の機運を促進

することを期するという事なので、手段として住宅政策の一端を実施する、そして、目的としては生活改善の気運を促進する。建物を供給するだけではなく、それを以て生活をよくしようと考えていました。

居住支援で入居が決まった方の中には、その後の暮らしぶりで、デイサービスを使わなくなった高齢者など、いろいろなことが起きています。

入居後の生活変化をみますと、どんどん元気になってアセスメント手法が追いつかないという話もあります。住居が決まると安心感を得られ、その人の生きる力を引き出しているようです。難しいことはいろいろあるかもしれませんが、「居住」というのが人の生きる力を引き出します。そのために一緒に頑張ってみませんか…これが今日、一番申し上げたかったことです。

**同潤会の不良住宅地区改良事業（大正末期～昭和初期）**

- 関東大震災の義援金をもとに設立された財団法人同潤会が実施。所管は内務省⇒**厚生省**
- スラム化した地区の住宅整備・供給にとどまらず、経済的自立支援、医療提供体制の整備、住民の福祉の向上とコミュニティ形成の拠点の設置を行った。

事業実施の思想

低所得の労働者に対する「住宅政策の一端を実施し以て漸次**生活改善**の機運を促進せむことを期して」事業を実施した。

（同潤会（1930）『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告』大成社印刷所）



住宅政策の実施

➔

入居者の生活改善



「住宅が居住者に大きな影響を与える」という視点  
= 結局、見ていたのは「建物」ではなく「人」!

以上の先人の思想を踏まえつつ、  
さて、現在の「居住支援」について考えたとき、  
その目的は、「住宅が見つかること」、「住み続けられること」だけでいいのか？

**【入居後の生活の変化（実例）】**

- ・ 畑仕事を始めたほか、介護保険のデイサービスを利用しなくて済むようになった。
- ・ 転居後、外出する機会も増えた。同居の息子も積極的になり就職活動を始めた。
- ・ 一人で近所の地域の催しや教室に参加し、想定以上に生活を楽しんでいる。
- ・ 支援団体である養護老人ホームの業務補助、敷地内の畑仕事、軽作業に従事。

アセスメントシートを作って課題分析をしようとしたが、住宅に移ってからどんどん元気になるので、追いつかなかった。（というケースもある）

ただ単に、屋根と壁と生活設備を手に入れるのではない。  
居住には、人の**「生きる力」**を引き出す効果がある。

これを信じてみませんか？

福・住連携強化で  
一層の期待

具体的に実施する上での話は、細かくは資料を見ていただければと思います。形を急ぐよりはコンセンサスが重要です。関係者が顔を合わせ仲間になろうじゃないか。次に、現場ですね。足を運んで話を聞き現場を何度も見る。そして、ハードルを上げすぎない、抱え込まない、できることから頼り頼られることです。凄く完璧なものを作ろうとしない、できることから始めて育てていけばいい、自分たちだけではなく色々な人達と一緒にやっていくことです。それが地域共生社会ではないですか。

### 1. 「形」を急ぐより「コンセンサス」 → 顔をつき合わせて仲間に

- ◆ 法令で特定の形を強制される事業ではないので、実施方法、内容などはコンセンサスが必要。
- ◆ 「こうすればどこでもみんな納得してうまくいく」という特効薬はない。
- ◆ 観念的かつ一足飛びに「形」を作ってみても、コンセンサスがなければ「実働」しない。

### 2. 現場で何が起きているか？ → 足を運んで

- ◆ 貸し手側(不動産業者、オーナー)は、具体的に何を障壁と捉えているか？どんな支援を求めているのか？
- ◆ 福祉の現場(地域包括支援センター、相談支援機関など)でどのような問題が起きているのか？公営住宅申込者は、どのようなニーズを抱えているのか？

### 3. ハードルを上げすぎない・抱え込まない → できることから頼り・頼られ

- ◆ できることから始めて、少しずつ「例外力」を付けていく方法でもいい。
- ◆ 行政/法人の既存の事業で活用可能なものはないか？
- ◆ 一方、**行政/関係法人、居住支援協議会だけの力で解決すべき/できる課題ではない。**地域のいろいろな力を借りた仕組みづくりが必要(地域共生社会)。

55

今日の話が多少なりとも皆様の参考になればと思います。講演は以上です。長時間熱心にご清聴ありがとうございました。

## ご清聴ありがとうございました

### 【プロフィール】

#### <略歴>

佐賀県 武雄市出身  
平成7年 厚生省入省。老人保健福祉局、保健医療局、大臣官房総務課、年金局、社会・援護局 など

#### 〔出向〕

三条市（健康福祉課 介護保険準備班、総務部 企画課）、大分県（障害福祉課参事、高齢者福祉課長）、新潟大学法学部 准教授、東北大学公共政策大学院 副院長・教授 など  
平成31年3月退官。

#### <主著>

『空き家と生活支援でつくる「地域善隣事業」-「住まい」と連動した地域包括ケア』  
『転げ落ちない社会- 困窮と孤立をふせぐ制度戦略』（共著）  
『ソーシャルデザインで社会的孤立を防ぐ-政策連携と公私協働』（共著）

#### <委員等>

足立区居住支援協議会 副会長（2020年度～）  
足立区地域包括ケアシステム推進会議 副会長（2019年度～）  
厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」委員・座長（2021～2024年度）  
国土交通省「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」メンバー（学識経験者）（2019～2024年度）  
国土交通省「居住支援協議会設立の手引き作成委員会」委員・座長（2024年度）

## 令和7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7年 **10月29日**(水)  
午後1時30分～4時

場所 福島市「コラッセふくしま」  
4F 多目的ホール

〒960-8053 福島市三河南町1-20  
☎024-525-4089

無料

定員  
200名

令和7年度福島県統計調査課資料によると、本県の高齢化率は34%を超えており、高齢者等の方々が、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は、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。今回は令和7年10月1日に施行された改正住宅セーフティネット法(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)において、努力義務化された市町村による居住支援協議会設置に焦点をあて、行政機関の福祉部局・住宅部局、不動産関係団体、福祉関係団体、住宅関係団体、居住支援法人始め市民の皆様と共に市町村居住支援協議会設立に向けて歩み出すための機会として、国土交通省、厚生労働省の御担当者様と居住支援協議会設立の手引き作成委員会座長の白川泰之教授を講師にお招きし、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35分～4時

情報  
提供

## 国からの情報提供

～住宅セーフティネット制度等及び  
生活困窮者自立支援制度等の活用について～

国土交通省・厚生労働省

講演

## 居住支援体制の整備に向けて

～住・福一体の仕組みづくり～

日本大学 文理学部 社会福祉学科 教授

白川泰之氏

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
- 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



## 講演者プロフィール

### 講演 日本大学 文理学部 社会福祉学科 教授 白川 泰之 氏

専門は社会保障法、居住支援政策



#### 略 歴

佐賀県武雄市出身、東京大学法学部卒業。  
1995年厚生省入省。

厚生省、厚生労働省で老人保健福祉局(高齢者医療・福祉)、保健医療局(疾病対策)、年金局(年金資金管理)、社会・援護局(援護制度)等を担当したほか、三条市役所(市民福祉部健康福祉課介護保険準備班、総務部企画室)、大分県庁(障害福祉課参事、高齢者福祉課長)、新潟大学法学部准教授、医療経済研究機構研究主幹、東北大学公共政策大学院副院長・教授へ出向。  
2019年に退官・現職。

#### 主要な委員歴

国土交通省「居住協議会伴走支援プロジェクト」委員(2019年4月～2025年3月)  
厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」委員・座長(2021年4月～2025年3月)  
足立区居住支援協議会副会長(2020年12月～)

#### 主 著

『空き家と生活支援でつくる「地域善隣事業」－「住まい」を連動した地域包括ケア』  
『転げ落ちない社会－困窮と孤立をふせぐ制度戦略』(共著) 等

## FAX申込書(をPDFとしてメール送信可)

申込締切日/令和7年10月17日(金)

必要事項をご記入の上、下記FAX番号または(メールアドレス)にお送りください。複数のお申込みの場合は、代表者名を記載し、合計人数をご記入ください。

お名前[代表者名]	申込人数
	名
ご所属[会社・団体名]	電話番号[代表者]
	— —
当てはまる所属に☑印を付けてください。	
<input type="checkbox"/> 行政機関[福祉部門]	<input type="checkbox"/> 行政機関[建築部門]
<input type="checkbox"/> 包括支援センター	<input type="checkbox"/> 居住支援法人
<input type="checkbox"/> 医療関係	<input type="checkbox"/> 介護・救護施設
<input type="checkbox"/> 弁護士・行政書士等	<input type="checkbox"/> その他[
<input type="checkbox"/> 行政機関[避難者支援部門]	<input type="checkbox"/> 支援団体[NPO・相談センター等]
<input type="checkbox"/> 社会福祉協議会	<input type="checkbox"/> 民生委員
<input type="checkbox"/> 住宅事業者	<input type="checkbox"/> 不動産事業者
	]

受講票は発行致しませんので、直接会場にお越しください。

※お知らせいただいた個人情報は、今回の会議および、ご案内にのみ使用し、それ以外の目的で使用することはありません。

送信先 FAX.024-529-5274 メール info@fukushima-kyojushien.jp









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