資料６－１

「住宅セーフティネット制度」を活用し、地域の居住支援体制を整備する

～住宅と福祉の連携がなぜ必要なのか？～

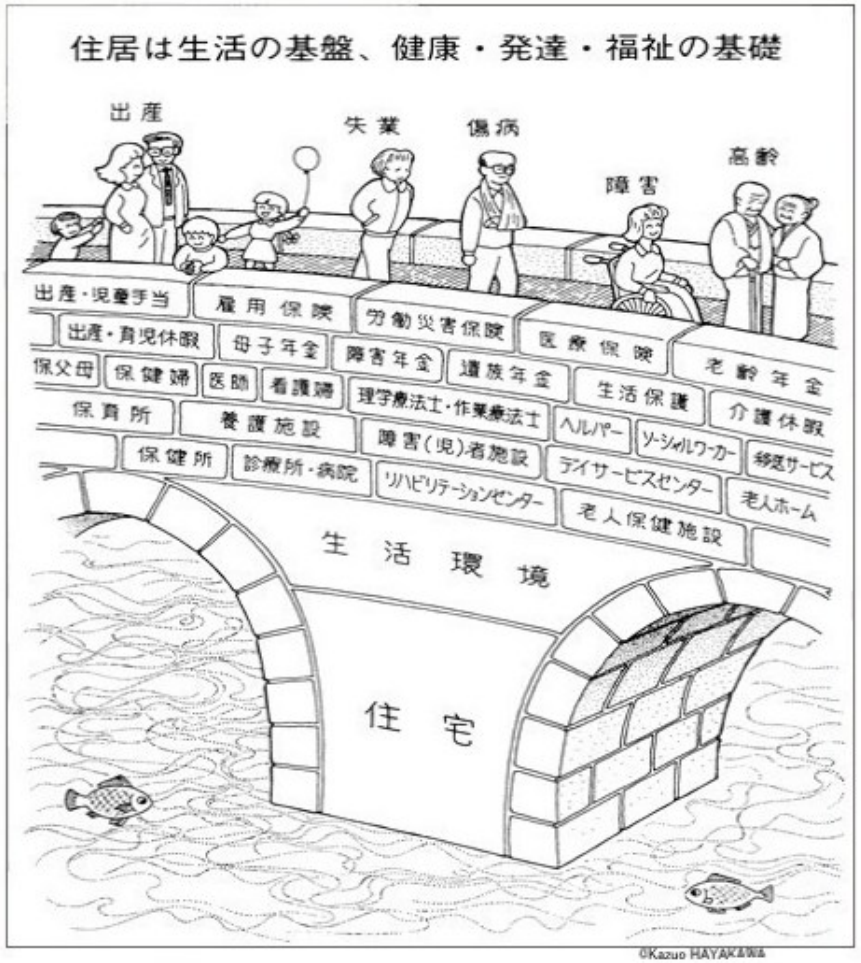
第１パート

令和８年２月

【令和7年度　第 2 回東北ブロック居住支援連絡会議】

住宅と福祉の関係

福祉は住宅にはじまり、住宅に終わる



（資料）日本居住福祉学会HP

第１は

住居は人間生存の基盤であり福祉の基礎ということである。人生は一つの橋をわたるに似ている。

（略）

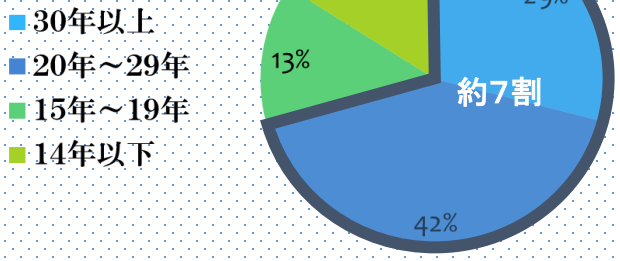
だが、ながい人生にはさまざまの生活上の事故が起きる。傷病、障害、失業、老齢、その他。

そのとき、暮らしを支えてくれるのが、福祉国家における社会保障・社会福祉等の諸制度である。だが、劣悪な居住条件の下ではこれらは十分機能しない。

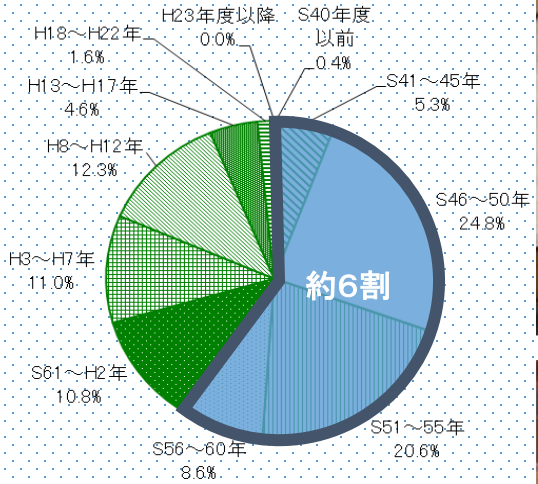
（出典）早川和男「生活空間の使用価値と居住福祉資源の構造」



公営住宅のハード的な課題　＝　施設管理



■棟数別改修経過年数



■建築年別住宅戸数割合









■管理戸数：29団地　125棟　**1，326戸**

■空き部屋率：**29．5%**（政策空家含む）

■昭和40年代、50年代建設の住棟が全体の　**約６割**

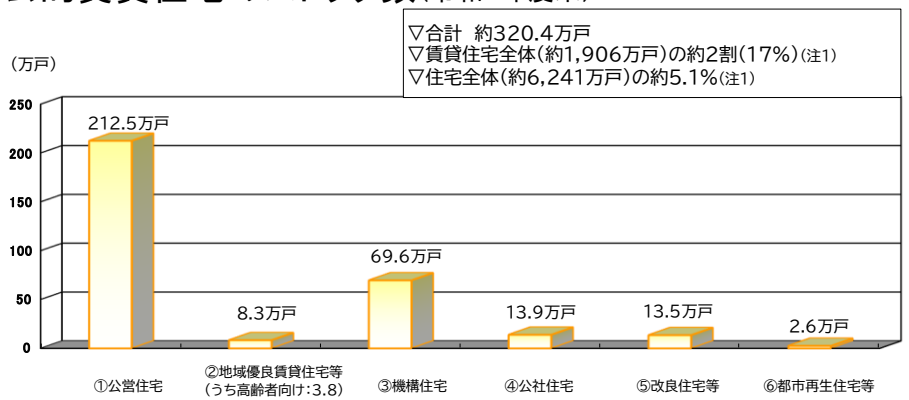
■20年を経過しても改修されていない住棟が　**約７割**

公営住宅は破綻の危機？

住宅に困窮している方々の受け皿として機能を果たせているのか？

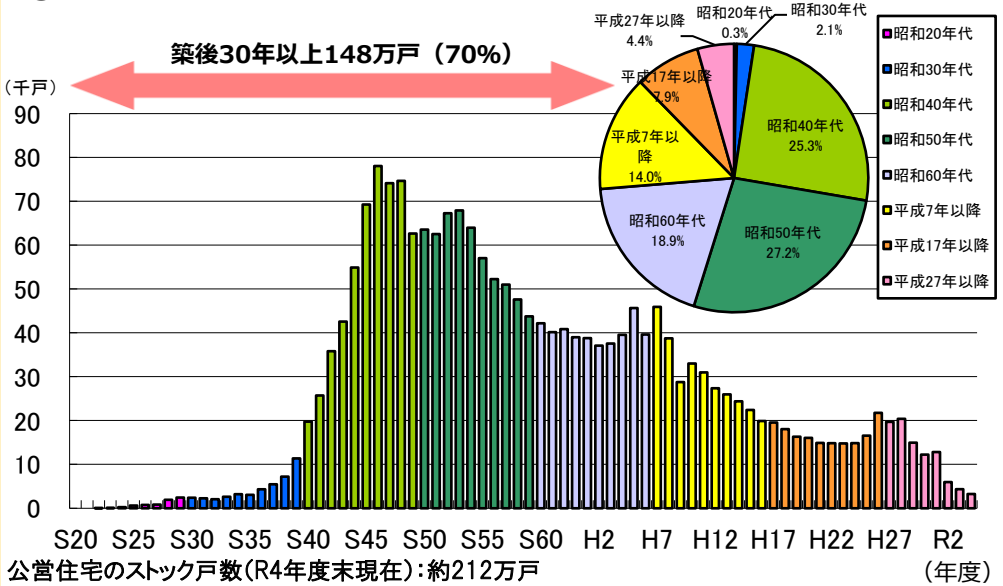
全国の公営住宅の現状は？

① 公的賃貸住宅のストック数（令和4年度末）



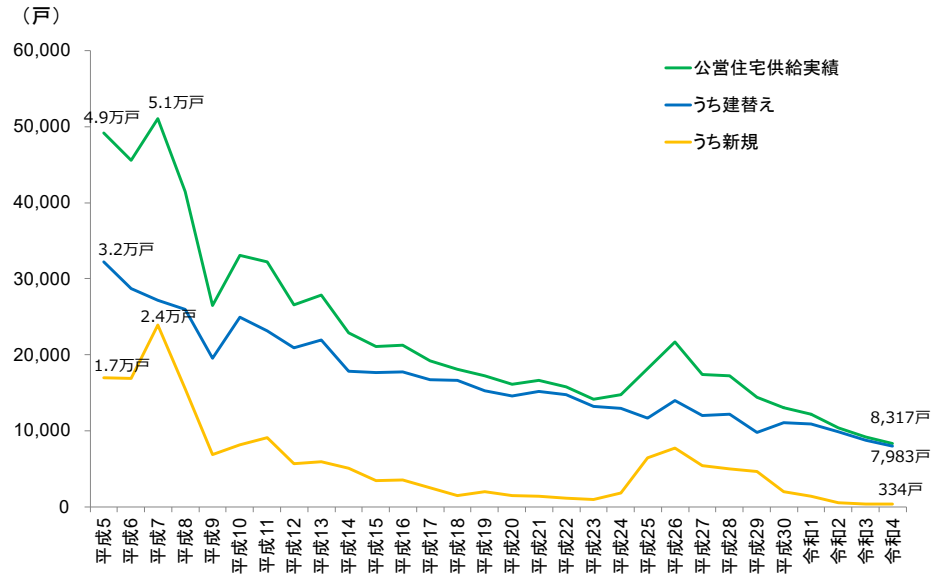
（注1） 賃貸住宅全体の戸数（空き家を含まない）、住宅全体の戸数は、平成30年住宅・土地統計調査による。
（注2） 対象住宅は以下のとおり。
① 公営住宅 ：公営住宅
② 地域優良賃貸住宅等 ：地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅等
③ 機構住宅 ：都市再生機構が供給する賃貸住宅
④ 公社住宅 ：地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
⑤ 改良住宅等 ：住宅地区改良事業等により整備された住宅
⑥ 都市再生住宅等 ：住宅市街地総合整備事業等により整備された住宅
（注3） 都市再生機構が供給する地域優良賃貸住宅等は機構住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。
（注4） 地方住宅供給公社が供給する地域優良賃貸住宅等は公社住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。

② 公営住宅ストックの建設年度別分布



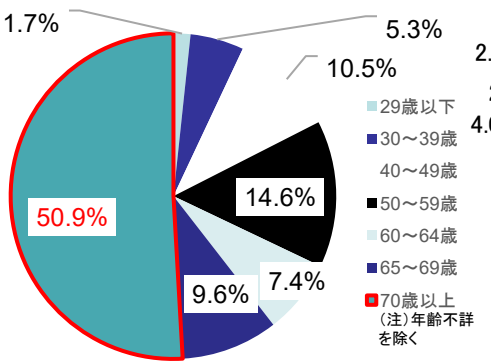
公営住宅のストック戸数（R4年度末現在）：約212万戸

③ 公営住宅の供給実績の推移

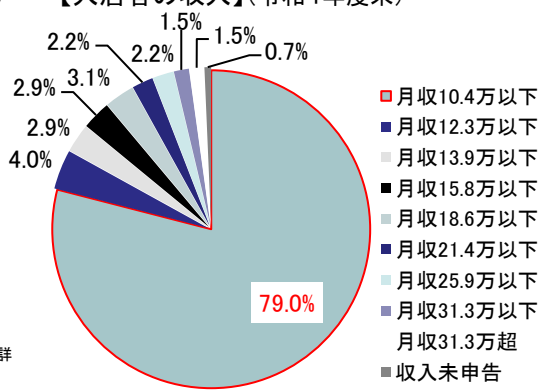


④ 公営住宅の入居者属性

【入居者（世帯主）の年齢】（令和4年度末）



【入居者の収入】（令和4年度末）



⑤ 公営住宅の応募倍率（令和4年度）

・全国平均 3.6倍　東京都 15.0倍　大阪府 4.4倍

公営住宅のソフト的な課題　＝　入居者対応

これまでの公営住宅行政(約30年前)

〇住宅不足解消のための公営住宅供給
　入居者の約半数は３０歳代以下
〇若くて元気な入居者は問題も少なく、
　団地コミュニティは良好

【担当課の業務】
公営住宅を貸すこと、施設管理

直面し始めている問題

〇現在：入居者の半数以上は高齢者
　～今後はさらに増加
〇様々な問題を抱える入居者（高齢者、
　8050問題、精神疾患　等）

【担当課の業務】
トラブル解消、苦情対応、福祉的対応

住宅を貸し施設管理するだけの大家的視点では対応が困難？
生じる課題は住宅部局・福祉部局の双方にまたがる？

一方、民間賃貸住宅の現状は？

公営住宅の現状を踏まえた民間賃貸住宅の重要性

・住宅確保要配慮者の入居先として検討されることが多い公営住宅について、管理戸数は減少傾向にあり、応募倍率は大都市圏を中心に高水準（全国平均3.6倍）となっています。しかし、全国的に見ると、公営住宅は築後30年以上経過した住宅が全体の7割を占め、空き室も増加しています。さらに、建替え時期を迎える公営住宅も多いものの、今後の住宅需要の見通しや自治体の財政状況等により、建替えや大規模修繕等が円滑に進まず、管理戸数の維持や居住環境の悪化等が大きな課題となっています。このようなことから、公営住宅だけでは住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応できない状況になっています。

・一方で民間賃貸住宅は、賃貸用空き家戸数が多い（2023年時点で約444万戸）のが現状です。公営住宅の活用と合わせて、住宅確保要配慮者の住まい確保に向けて不動産事業者が抱えている不安を払拭できる体制整備に基づく民間賃貸住宅への居住支援が重要になっています。

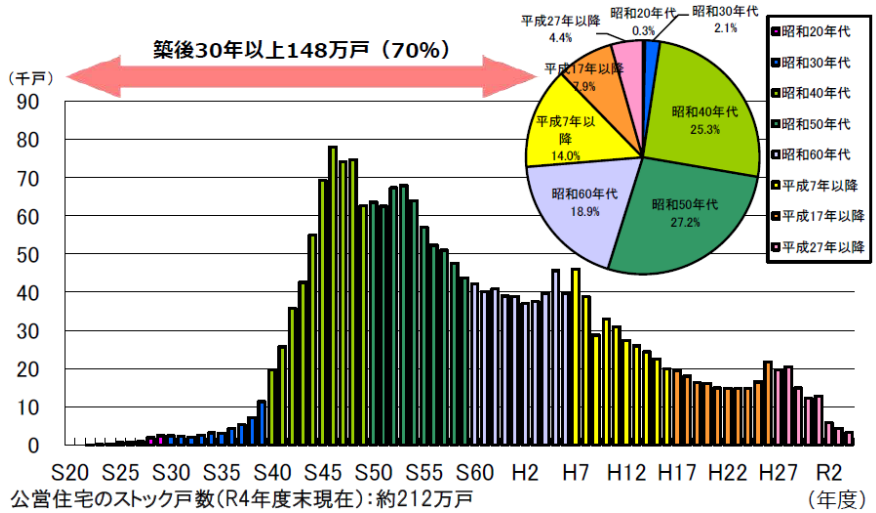
住宅ストックの状況

物件種別	戸数推移	概況
公営住宅	**減少**傾向	応募倍率 **3.6倍** （全国平均）
民間賃貸住宅 (賃貸用空き家)	**増加**傾向	空き室 約**444万**戸 （2023年時点）

出典：令和6年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中間とりまとめ（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）

出典：令和５年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果（※民間賃貸住宅について）

公営住宅の老朽化



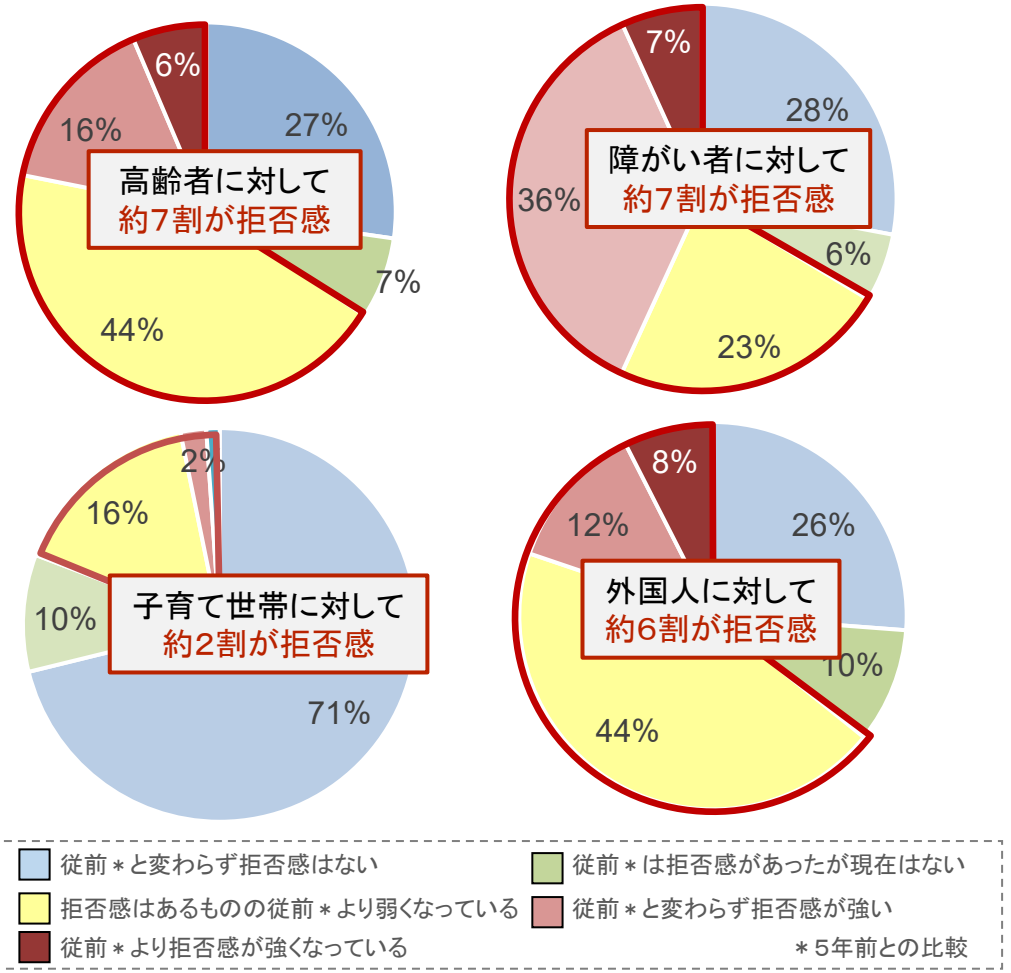
出典：令和6年住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律等について（令和６年９月　国土交通省 住宅局）

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

○ 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人（大家等）の一定割合は拒否感を有している。

○ 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

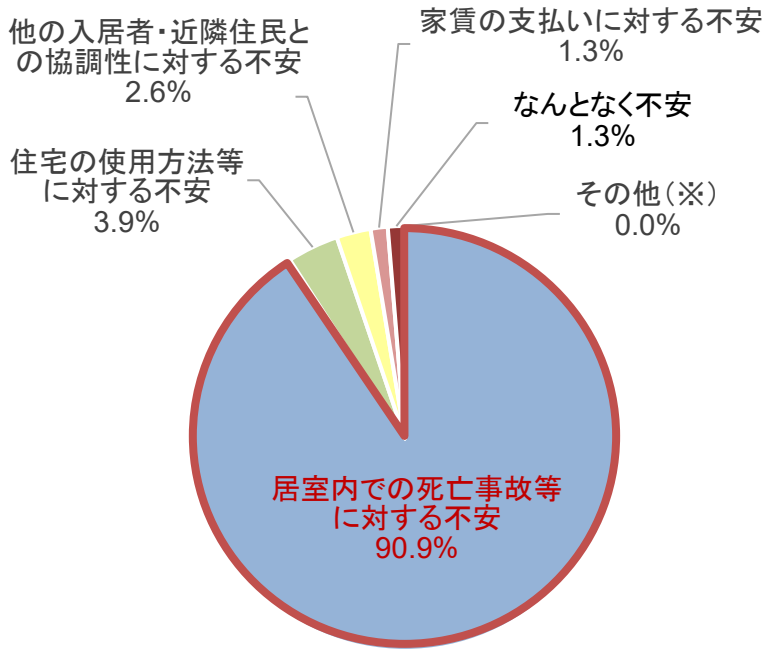
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識】



出典：令和３年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人（大家等）の入居制限の理由】

（例）**高齢者**の場合（最も該当する入居制限の理由を選択）



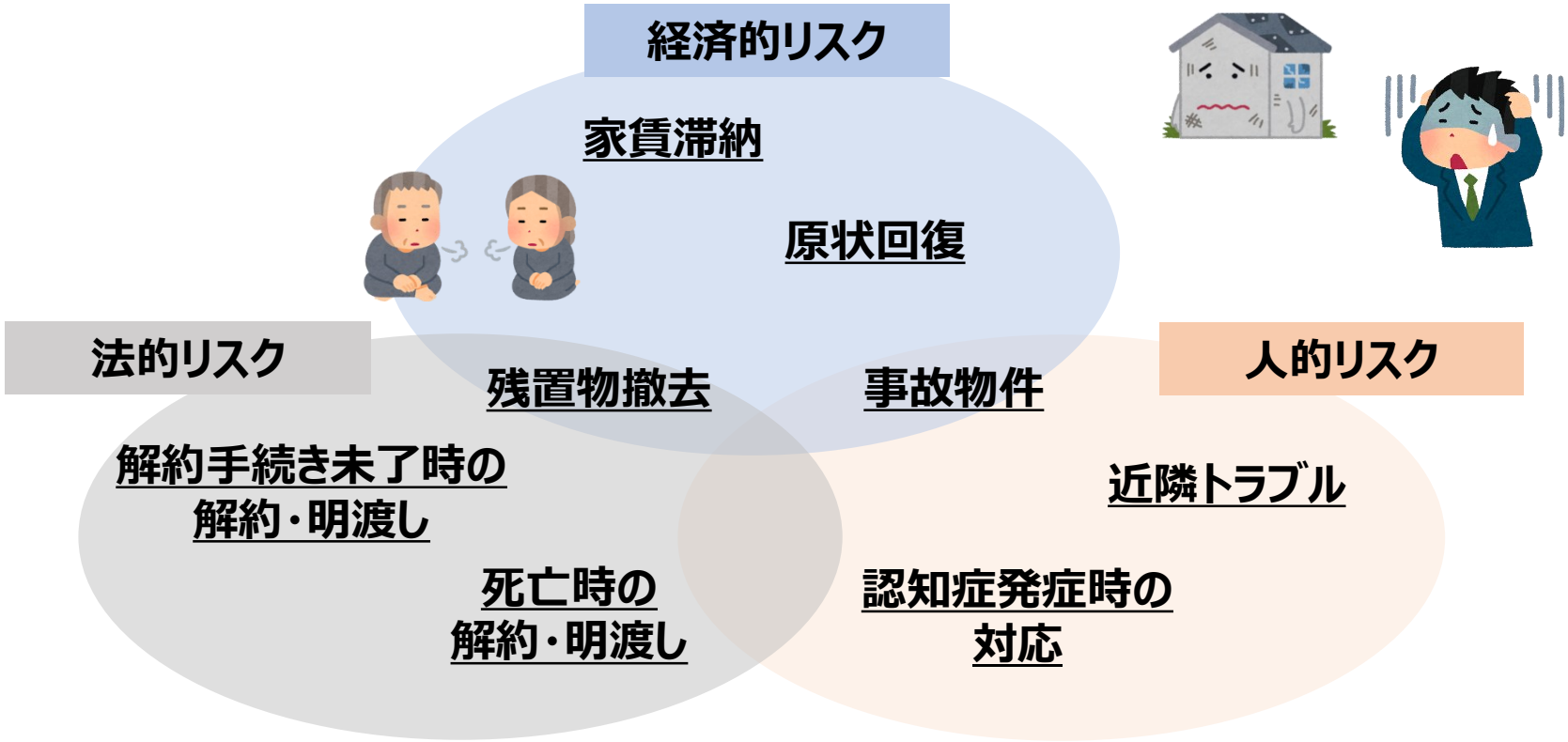
※その他の選択肢としては、以下があった（いずれも選択数0）。
・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
・入居者以外の者の出入りへの不安
・習慣・言葉が異なることへの不安
・生活サイクルが異なることへの不安
・その他

出典：令和３年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

公営住宅が受けない人々をなぜ民間が受けれると思うのか？

大家の抱えるリスク

・大家にとって空室は賃貸経営における最大のリスクですが、契約締結後に発生する別のリスクも存在します。
・具体的には、賃料滞納等の「経済的リスク」、死亡時の解約/明渡し等の「法的リスク」、近隣トラブル等の「人的リスク」です。
・この3つのリスクに対して、一定の手当てが確保されていることが必要です。そうすることで、大家は安心して賃貸物件を貸し出すことができ、不動産事業者は物件情報の提供を行うことが可能となります。



不安が解消されるのであれば
「貸したい」

「公営住宅施策」箱モノ（施設）管理ではなく、

地域の住宅ストック（公的賃貸住宅・民間賃貸住宅）の
概況（課題含む）をしっかり把握し、それらの活かし方を考える

地域やそこに住む人の
“暮らし”を考えた「住宅政策」への転換が必要

地道に居住支援の下地づくり！日向市の対話の年表

令和２年度　２・３月　４月　５月　令和３年度　６月　７月　８月

フェーズ ①　**フェーズ ②**

福祉×住宅会議　福祉×住宅会議　住宅マスタープラン改定スタート　福祉×住宅会議

地域共生×住宅ストック
政策検討チーム発足
【福祉×住宅】

【こんな意見が・・・】

- 原則公募抽選である市営住宅だけでは、**真に困窮している人が漏れてしまっている現状**。
- 福祉の現場での住宅確保は難しく、調整等に時間もかかる。
- 子供や高齢者の虐待案件では、世帯分離をしたくても、行き先が無い。
- **地域の空き家が増え、地域コミュニティの希薄化が心配される。**
- 取りこぼされている市民がいる。その他、もろもろ。



■日向市居住支援セミナーの開催（第１回）



【関係団体へのヒアリング】

「日向市社会福祉協議会」と「延岡日向宅建協同組合」から、住まいに関する困りごとについてヒアリングを行った。



社会福祉協議会
地域包括支援センター



宅建協同組合

<住宅セーフティネットとしての役割を再認識>

➡住宅セーフティネットである公営住宅施策の限界！

箱モノ（施設）管理から、地域やそこに住む人の

"暮らし"を考えた住宅施策への転換が必要

であると気づいた。

➡では、日向市ではどうしたのか・・・？

地道に居住支援の下地づくり！日向市の対話の年表

令和３年度：9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月
令和４年度：4月 7月 10月 1月
令和５年度

フェーズ ③

福祉×住宅会議

住宅マスタープラン改定 策定

日向市住宅マスタープラン「ひゅうが暮らし計画」を策定（R3年度末）

重点戦略として「福祉と住まいをつなぐ暮らしづくり」を掲げ、
「日向市居住支援協議会の設立を最重要施策として打ち出した。

■日向市居住支援セミナーの開催（第２回）





■日向市居住支援セミナーの開催（第３回）





フェーズ ④

- 相談体制を拡充
- 「つながり」の強化
- 餅は餅屋・お互い様ネットワークの誕生？

第1回準備会 → 第2回準備会 → 第3回準備会 → 第4回準備会 → NPO設立

関係者調整 → 準備会事務局稼働 → 設立＆シンポ → 合同事務局協議 → 合同事務局設置

コアメンバー会議（各週）





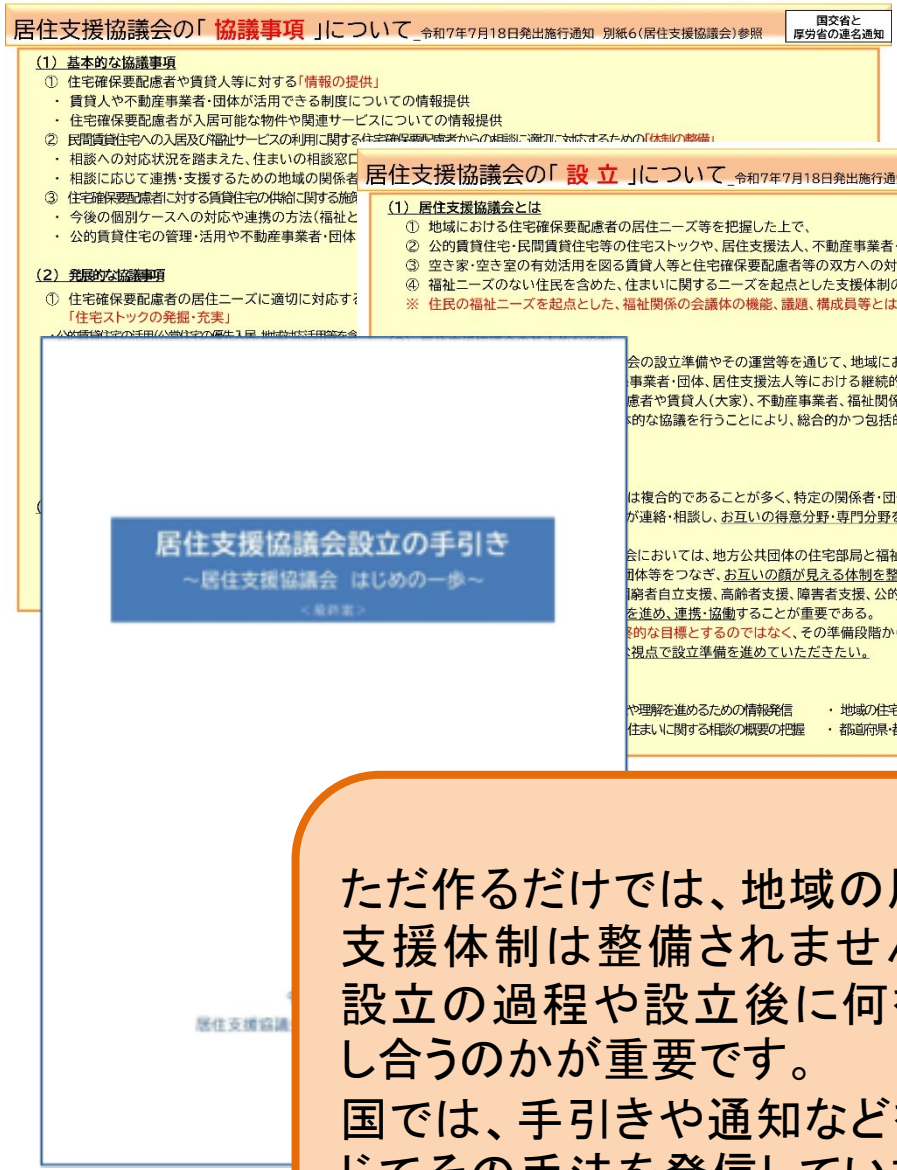
では、居住支援協議会はどのように設立するの？



「つながりの場」と言われても具体的にイメージできませんが、設置が努力義務になったので検討は進めようと思います。



設立はしたけど、何をすればよいか分からなくて、活動が停滞しています。



ただ作るだけでは、地域の居住支援体制は整備されません！
設立の過程や設立後に何を話し合うのかが重要です。
国では、手引きや通知などを通じてその手法を発信しています。



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管
【住宅セーフティネット法】

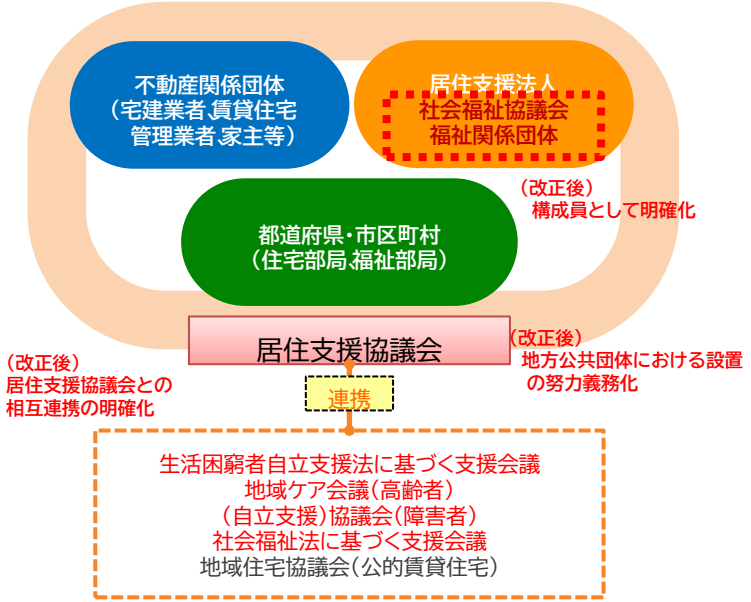
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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3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】
155協議会（全都道府県、117市区町村）



具体的には？

居住支援協議会は、地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

・「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。



＝
地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

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



福祉の専門職　　不動産の専門職

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順

居住支援協議会設立までの4フェーズ

・行政と民間団体が連携した実働的な居住支援協議会づくりプロセスには、主に4つのフェーズがあります。
・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、地域の実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。

	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 ○課題を洗い出せている
到達イメージ	**○担当課が居住支援の必要性を認識し、取組みの土台を作る**	**○庁内関係課との共通認識をつくる**	**○民間団体との協力関係を構築する**	**○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	○居住支援に関する現状、課題の把握 ○担当課での勉強会の実施、検討会 ○先行自治体へのヒアリング　等	○庁内関係課へのヒアリング ○庁内関係課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ません。課内で認識合わせを行い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ましょう。 ・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。 ・設立に向けて対話を重ねることが必要です。

居住支援協議会の「設 立」について 令和7年7月18日発出施行通知 別紙6（居住支援協議会）参照

国交省と
厚労省の連名通知

（1）居住支援協議会とは

① 地域における住宅確保要配慮者の居住ニーズ等を把握した上で、
② 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等の住宅ストックや、居住支援法人、不動産事業者・団体等の物的・人的資源を活用し、
③ 空き家・空き室の有効活用を図る賃貸人等と住宅確保要配慮者等の双方への対応を検討しつつ、
④ 福祉ニーズのない住民を含めた、住まいに関するニーズを起点とした支援体制の整備等について協議を行うもの

※ 住民の福祉ニーズを起点とした、福祉関係の会議体の機能、議題、構成員等とは一致するものではないことを十分留意されたい。

（2）居住支援協議会の基本的な役割

市区町村においては、居住支援協議会の設立準備やその運営等を通じて、地域における居住支援のニーズや実体を把握するとともに、行政、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等における継続的な連携・協働の仕組みを構築し、住宅確保要配慮者等に対する情報の提供、住宅確保要配慮者や賃貸人（大家）、不動産事業者、福祉関係事業者等からの相談に対応するための体制の整備、関係者の連携の推進等に関する具体的な協議を行うことにより、総合的かつ包括的な居住支援体制の整備のための施策や取組を着実に進めることが重要である。

（3）設立を検討する際のポイント

- 住宅確保要配慮者を取り巻く課題は複合的であることが多く、特定の関係者・団体等が単独で課題を解決することが困難であるため、必要な時に様々な関係者・団体等が連絡・相談し、お互いの得意分野・専門分野を活かしながら、適切に居住支援を実施できる体制を整備する必要がある。
- このため、市区町村居住支援協議会においては、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等、様々な関係者・団体等をつなぎ、お互いの顔が見える体制を整備することが重要である。
- また、地域の実情に応じて、生活困窮者自立支援、高齢者支援、障害者支援、公的賃貸住宅の管理、民間賃貸住宅の活用、空き家対策等、様々な施策・関係者との相互理解を進め、連携・協働することが重要である。

※ 居住支援協議会の設立自体を最終的な目標とするのではなく、その準備段階から地域の関係者との連携・協働を図り、設立後の取組も見据えた継続的な視点で設立準備を進めていただきたい。

（4）設立過程における協議事項

- 関係者・団体等が居住支援に関する知識や理解を進めるための情報発信
- 既に実施されている居住支援の取組や、住まいに関する相談の概要の把握
- 地域の住宅ストック（公的賃貸住宅、民間賃貸住宅）の概況の把握
- 都道府県・都道府県居住支援協議会からの情報収集

設立前～設立中は、「相互理解」を深め居住支援の土台を作る

（3） 設立を検討する際のポイント

- 住宅確保要配慮者を取り巻く課題は複合的であることが多く、特定の関係者・団体等が単独で課題を解決することが困難であるため、必要な時に様々な関係者・団体等が連絡・相談し、お互いの得意分野・専門分野を活かしながら、適切に居住支援を実施できる体制を整備する必要がある。
- このため、市区町村居住支援協議会においては、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等、様々な関係者・団体等をつなぎ、お互いの顔が見える体制を整備することが重要である。
- また、地域の実情に応じて、生活困窮者自立支援、高齢者支援、障害者支援、公的賃貸住宅の管理、民間賃貸住宅の活用、空き家対策等、様々な施策・関係者との相互理解を進め、連携・協働することが重要である。

※ 居住支援協議会の設立自体を最終的な目標とするのではなく、その準備段階から地域の関係者との連携・協働を図り、設立後の取組も見据えた継続的な視点で設立準備を進めていただきたい。

住宅確保要配慮者を見る視点の違いを尊重する



福祉の専門職　　不動産の専門職

行政・民間、不動産事業者・福祉関係事業者、それぞれ立場も得意なことも出来ることも違います。「相互理解」を深めないままに設立してしまうと機能不全に陥ります。



居住支援協議会への参加のメリット

それぞれの困りごとを共有できる場「居住支援協議会」があることにより・・・、どうなっていく？

○ 民間団体・事業者はそれぞれが抱えている課題や困りごとを率直に共有。協議会（つながりの場）を通じて行政や様々な関係者・団体と意見を交わしやすくなる。

○ つながりの場での議論や提案が行政の住宅施策に反映され、現場の実情を踏まえた支援策・連携が充実されることにより、地域の居住支援体制の整備につながる。

○ 地域の居住支援体制が整備されることにより、支援の仕組みがより効果的になり、住まいに関する課題を抱える人々に対して、より実効性のある対応が可能になります。

「情報の共有」



「体制の整備」



「連携の推進」



現場の声 あるまちの不動産事業者

賃貸業をしていますが、以前から、生活保護等の行政サービスが必要になるだろうという方の対応に苦労していました。市に問い合わせをしても解決につながる回答を得られなかったこともあり、もやもやした気持ちを抱えていたこともあります。

しかし、居住支援協議会ができてからは相談しやすくなりました。入居後に収入や生活状況が変わった方や、認知症が原因で近隣トラブルが発生してしまった際にも、対応方法を考えてくれます。もし解決しなくても、不動産事業者が孤立しない状況は頼もしく感じます。

不動産事業者も居住支援を考えなければいけない時代になっていると思います。居住支援協議会の場を通してシェルター利用等、不動産事業者から提案できることもあるのではないでしょうか。

現場の声 あるまちの社会福祉協議会

障害等の背景を持つ生活困窮者にとって賃貸物件を確保することは、容易ではありません。そのため「わがまちの生活支援センター」では、不動産関係の機関とどのようにつながるかが課題でした。

居住支援協議会ができたことにより、情報共有やこちらの支援方針等の情報を詳細に伝えることができるようになり、不動産関係の機関と連携がスムーズになりました。

また、不動産関係機関から家賃滞納者に、はつかいち生活支援センターを紹介する等、生活困窮者の早期発見にもつながっています。

日向市居住支援協議会　＝　住まいに関する相談“プラットフォーム”

◖協議会の特徴◗

1 **公民協働のパートナーシップ事務局**

NPO法人Rim－Linkと市建築住宅課の合同事務局とする、公民連携のパートナーシップ事務局

2 **住まいに関する相談プラットフォーム**

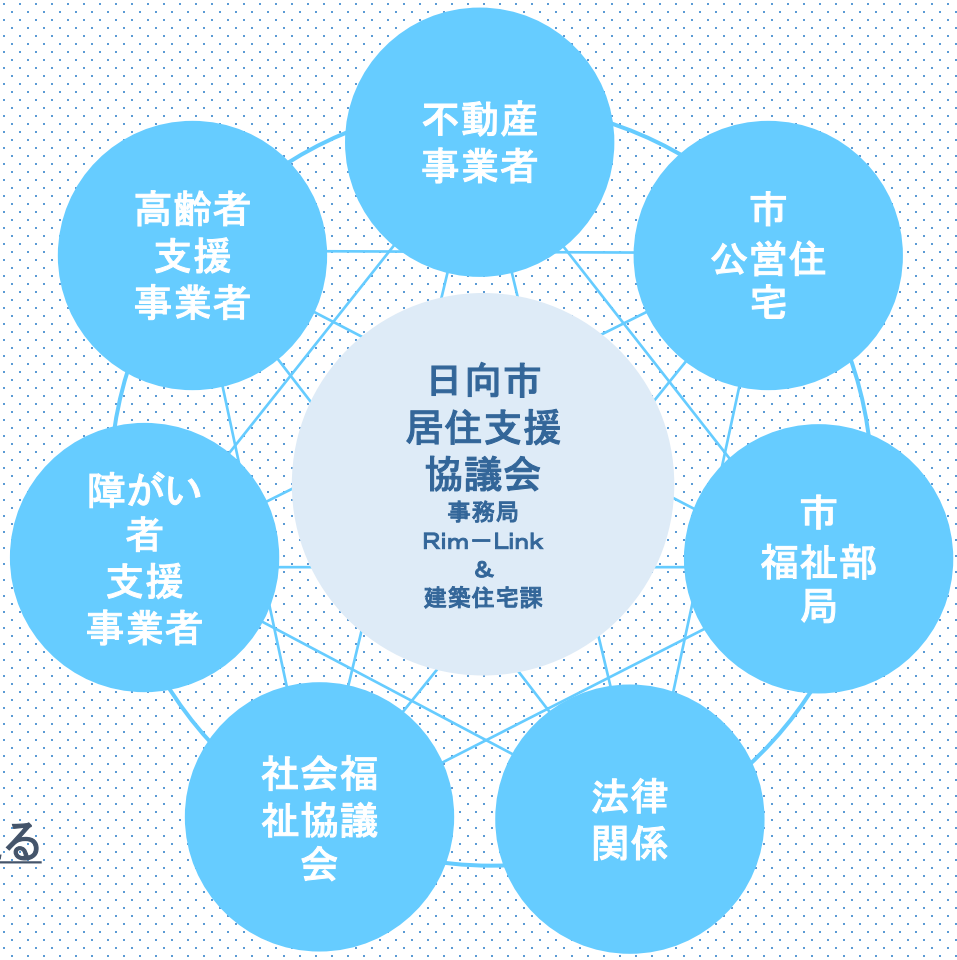
多様な関係者を“つなぐ”ことにより、関係者がそれぞれの業務範囲・得意分野を活かし、様々な住まいの課題解決と互いの活動・支援の隙間を埋めることができる“住まいに関する相談プラットフォーム”を構築

3 **居住支援の視点をみんなで共有**

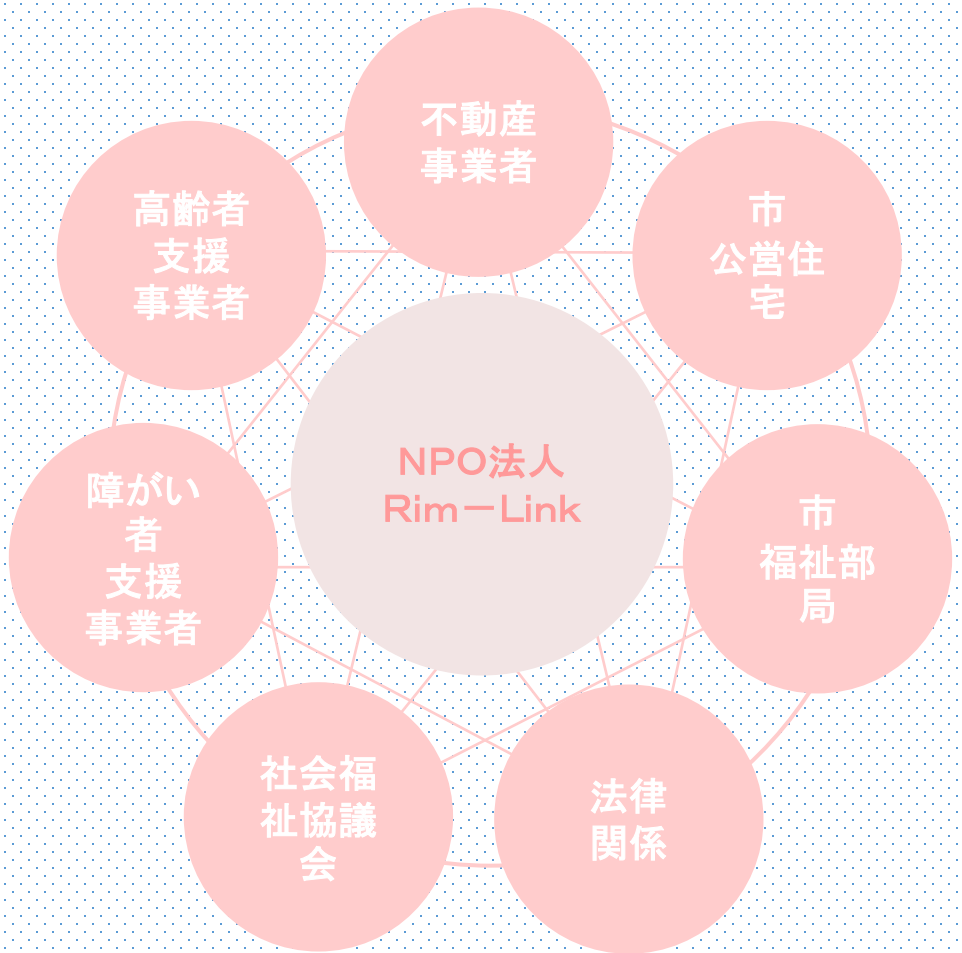
餅は餅屋・お互い様の気持ちを忘れないために居住支援の視点を共有・補完するための枠組み

4 **地域の住まいや暮らしに必要なことをみんなで考える**

多様な関係者が集まり、地域に眠る社会資源を発掘や新たなツールの開発を検討



NPO法人　Rim－Link　＝　住まいに関する相談“コーディネーター”



◖取組の特徴◗

1　住まいに関する相談コーディネーター

住まいと暮らしの支援（入居前・入居中・退去時）を一体的・連続的にに支援するための「つなぎ役（コーディネーター）」

2　暮らしの再建に向けたシェルター運営

緊急的に住まいの確保が必要な人へ
短期居住シェルターを提供（水・電気・ガス、家具家電）

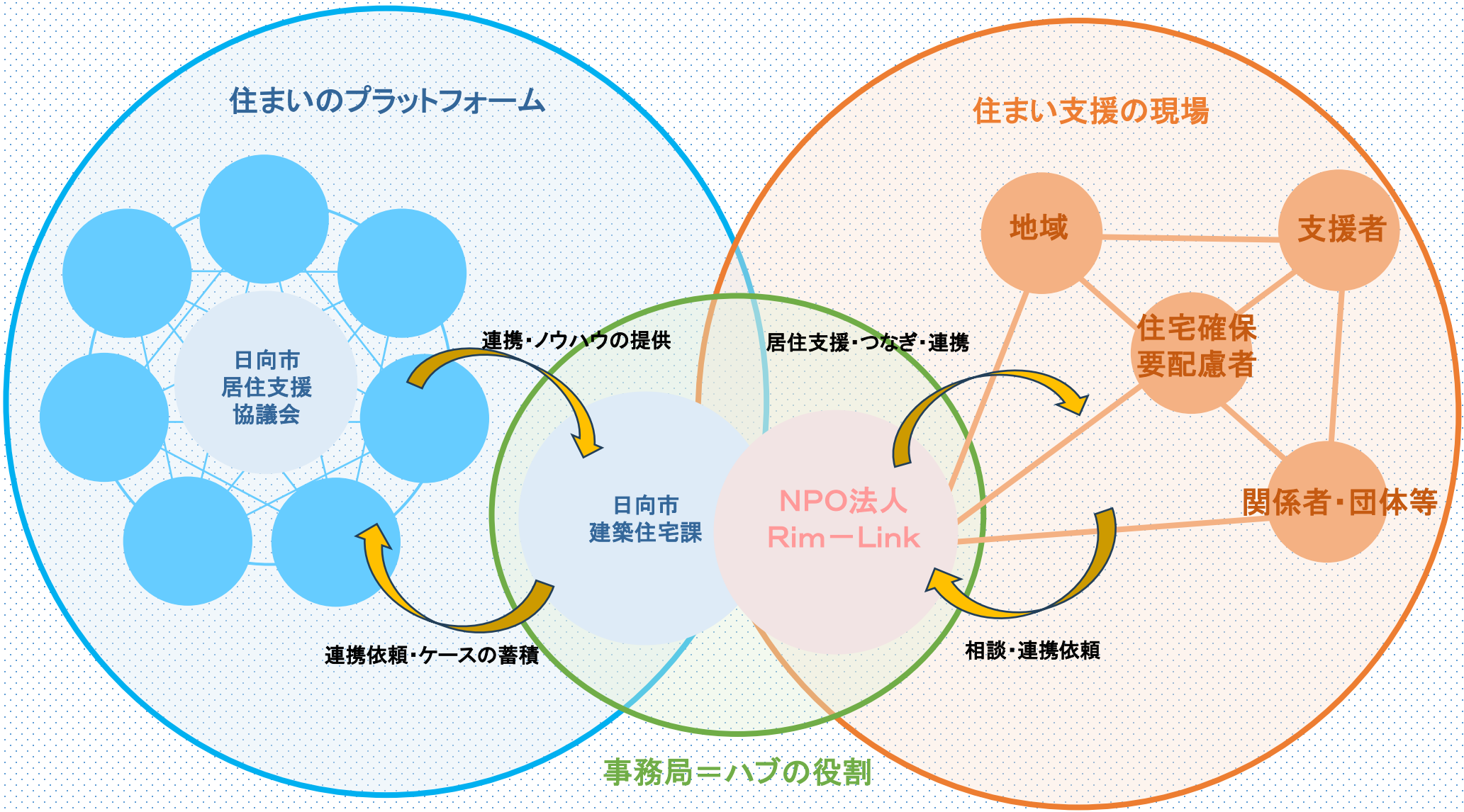
3　提携不動産や市営住宅と連携した物件照会

提携する不動産や宅建協同組合（市住指定管理）と連携し物件の照会を行ったり、内覧や契約の同行

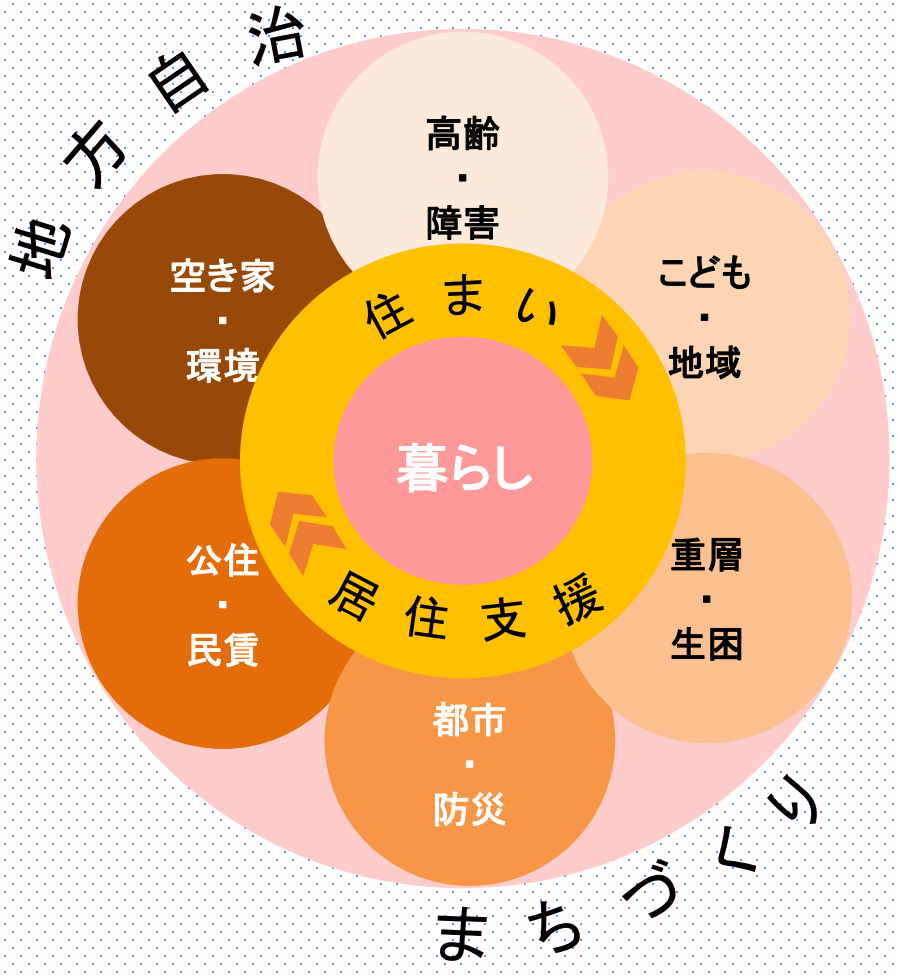
4　保証人がいない方へ家賃債務保証を提供

提携する家賃債務保証事業者と連携し、連帯保証人がいない方への支援を実施

協議会事務局機能と住まいの相談窓口機能



「住宅政策」とは「暮らしの政策」 ⇒ 居住支援もその一つ



住まいは安定した生活を支える重要な要素です。そのため、住民一人ひとりが住まいに困ることなく安心して暮らせるよう、**住まいの確保に向けた取組**、**住まい方や住み続けるための取組**などにより、住まいと人をつないでいくことが求められます。

居住支援とは、その手法の一つに過ぎず、様々な施策の重なりの先にある**住民の暮らしを考える**ことが重要です。

居住支援協議会の「協議事項」について 令和7年7月18日発出施行通知　別紙6（居住支援協議会）参照

国交省と
厚労省の連名通知

（1） 基本的な協議事項

① 住宅確保要配慮者や賃貸人等に対する「情報の提供」
- 賃貸人や不動産事業者・団体が活用できる制度についての情報提供
- 住宅確保要配慮者が入居可能な物件や関連サービスについての情報提供

② 民間賃貸住宅への入居及び福祉サービスの利用に関する住宅確保要配慮者からの相談に適切に対応するための「体制の整備」
- 相談への対応状況を踏まえた、住まいの相談窓口のあり方（自立相談支援機関や住まい相談支援員の配置・活用等）
- 相談に応じて連携・支援するための地域の関係者・団体等の役割分担

③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策と住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策との「連携の推進」
- 今後の個別ケースへの対応や連携の方法（福祉との連携・ケース会議の実施等を含む）
- 公的賃貸住宅の管理・活用や不動産事業者・団体と連携した物件確保の方法

（2） 発展的な協議事項

① 住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための「住宅ストックの発掘・充実」
- 公的賃貸住宅の活用（公営住宅の優先入居、地域対応活用等を含む）
- セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅の供給拡大の方策（改修費に係る補助の対象となる工事の検討）
- その他の地域の住宅ストックの発掘・拡大や民間賃貸住宅市場の 活性化
- 大家、管理会社などの不動産事業者・団体と支援者等のマッチング
- 空き家の管理・活用に関する施策との連携
- サブリース物件の活用やシェルターの設置促進とその活用

② 住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための「居住支援の取組みの拡大」
- 住生活基本計画（住宅マスタープラン）、福祉関係の計画等との更なる連携
- 生活困窮者自立支援制度における地域居住支援事業等の福祉関係事業の実施や居住支援法人等の居住支援の担い手の発掘
- 家賃債務保証・身元保証、緊急連絡先等を提供する仕組みの検討やこれらの担い手の発掘
- 安否確認、見守り等の仕組みの検討やこれらの担い手の発掘
- 円滑な残置物処理や死後事務委任の取組を推進する方法の検討
- 地域の居場所（サードプレイス）のマッピングや整備
- 居住支援に係る人材の育成・スキルアップの方策の検討

（3） 実効性のある協議会を維持するポイント

① 地域の実情を示す資料等を基に、具体的な課題を抽出し、これを順次、議題として協議したうえで、地域における具体的な措置・取組に繋げること、

② 地域の実情 や課題に応じて、市区町村居住支援協議会の下に、部会・分科会・連絡協議会等を設置して、具体的な協議等を年単位で継続的に進めていくこと

※ 個別ケースの対応においては、様々な関係者・団体等がお互いの得意分野・専門分野を活かし、適切な役割分担により支援等を行うことが重要であり、こうした仕組みの構築に努めるとともに、特定の主体のみが相談窓口や支援等の対応を任されることがないよう留意されたい。

設立中～設立後、まずは、「切れ目のない支援」の仕組づくりを検討

（1）基本的な協議事項

① 住宅確保要配慮者や賃貸人等に対する「情報の提供」
- 賃貸人や不動産事業者・団体が活用できる制度についての情報提供
- 住宅確保要配慮者が入居可能な物件や関連サービスについての情報提供

② 民間賃貸住宅への入居及び福祉サービスの利用に関する住宅確保要配慮者からの相談に適切に対応するための「体制の整備」
- 相談への対応状況を踏まえた、住まいの相談窓口のあり方（自立相談支援機関や住まい相談支援員の配置・活用等）
- 相談に応じて連携・支援するための地域の関係者・団体等の役割分担

③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策と住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策との「連携の推進」
- 今後の個別ケースへの対応や連携の方法（福祉との連携・ケース会議の実施等を含む）
- 公的賃貸住宅の管理・活用や不動産事業者・団体と連携した物件確保の方法

得意なことを活かし
みんなが助かる仕組みづくり



相互理解をしっかり深めていると、入居前から入居中、退居時まで切れ目のない支援体制を整備するための議論（地域での役割分担）が出来るようになります。特定の機関や団体が抱え込まないことが重要です。



地域の居住支援体制整備に必要な「資源・政策」づくりを検討

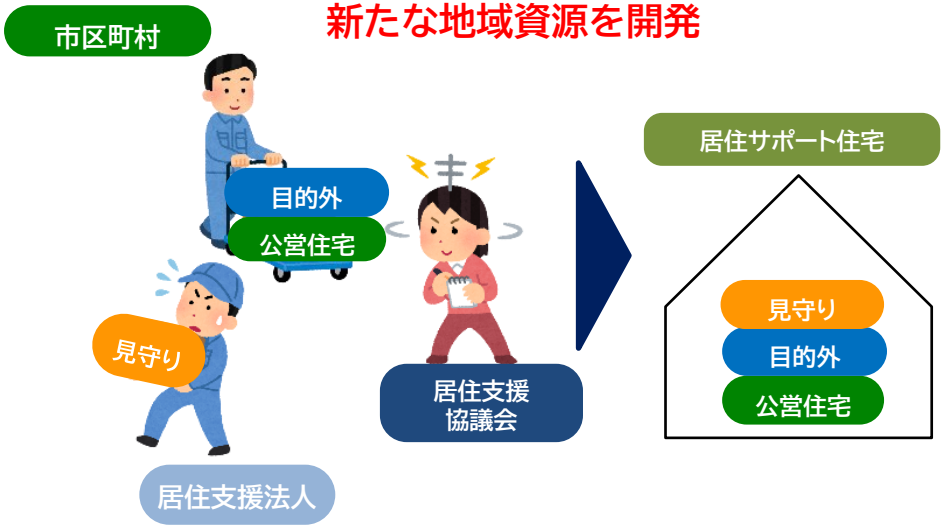
（2） 発展的な協議事項

① 住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための「住宅ストックの発掘・充実」

・公的賃貸住宅の活用（公営住宅の優先入居、地域対応活用等を含む）
・セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅の供給拡大の方策
（改修費に係る補助の対象となる工事の検討）
・その他の地域の住宅ストックの発掘・拡大や民間賃貸住宅市場の 活性化

・大家、管理会社などの不動産事業者・団体と支援者等のマッチング
・空き家の管理・活用に関する施策との連携
・サブリース物件の活用やシェルターの設置促進とその活用

資源と資源をマッチングし
新たな地域資源を開発



切れ目のない支援体制を整備する中で、地域の課題や必要な資源・政策が見えてきます。
例えば、公営住宅を活用した居住サポート住宅やシェルターの設置など、地域に必要な資源・政策を協議会で議論することで地域の居住支援体制整備につながります。



住宅セーフティネット制度

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
【公布：令和６年６月５日　施行：平成７年10月１日】

経済的支援

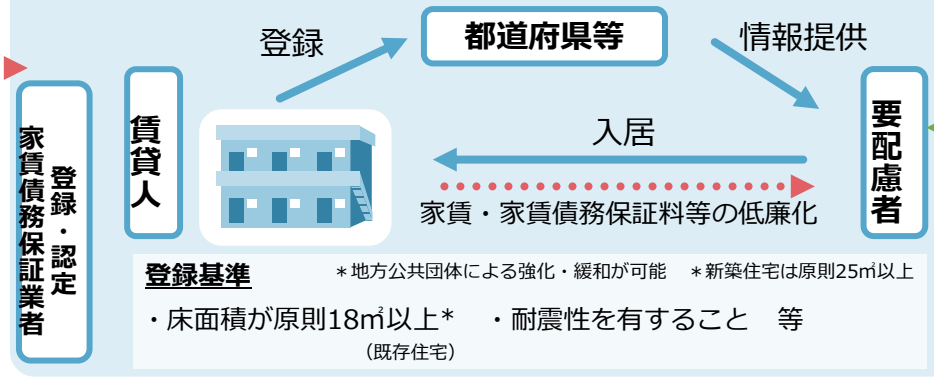
国と地方公共団体等による支援

【賃貸人等への支援】
- 改修費補助
  （国の直接補助あり）
- 改修費融資
  （住宅金融支援機構）
- 家賃低廉化補助
- 住替え補助

【保証会社等への支援】
- 家賃債務保証料等低廉化補助
- 家賃債務保証保険
  （住宅金融支援機構）

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）の登録制度

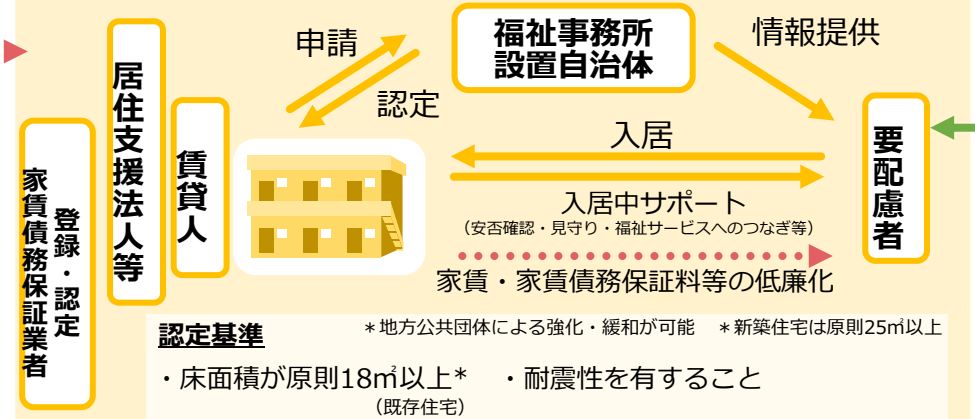




登録基準　＊地方公共団体による強化・緩和が可能　＊新築住宅は原則25㎡以上
- 床面積が原則18㎡以上＊（既存住宅）　- 耐震性を有すること　等

居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の認定制度





認定基準　＊地方公共団体による強化・緩和が可能　＊新築住宅は原則25㎡以上
- 床面積が原則18㎡以上＊（既存住宅）　- 耐震性を有すること
- 安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎの内容　等

※セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の供給にあたっては、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用も考えられる

入居支援等

地域の居住支援体制の整備
（地方公共団体が設置する居住支援協議会の活用）

居住支援協議会
- 不動産関係団体
  宅地建物取引業者
  賃貸住宅管理業者、家主等
- 居住支援団体
  居住支援法人
  社会福祉法人、ＮＰＯ等
- 地方公共団体
  （住宅部局・福祉部局）

居住支援法人
- 賃貸人に対する情報提供
- 要配慮者に対する情報提供や入居中支援※
- 残置物処理　等

立上げ等に対する支援

※生活困窮者自立支援制度における地域居住支援事業等、自治体が実施する福祉事業を活用した支援も可能

都道府県 市町村　賃貸住宅供給促進計画

国　国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基本的な方針

●セーフティネット登録住宅 登録戸数：962,390戸　●居住支援法人の指定数：1,099法人　●居住支援協議会の設立：166協議会（47都道府県128市区町村）
●居住サポート住宅　認定戸数：26戸（R7.10.28時点）

居住支援に取り組むことで起きた変化

①共通認識

- 取組の成果が身に見えたことで関係機関間の協働もさらにやりやすくなった
- 担当者それぞれが問題に対する認識と理解が進み、取り組み方も前向きになってきた

- やればできること、楽になることを認識！

②窓口の変化

- 支援の積み重ねの中で各窓口も支援対象者に対する気付きが増えた
- 対応において自分だけではない幅広い選択肢・対応機関のバックアップがあるため、安心して対応できる

- 自分の領域だけではない視点でその人を見ることができるため、ファーストコンタクトも変化、適切な支援につなげることができる！

③業務の変化

- これまで個人が対応できないことを繰り返し説明し、それがクレームへつながり多大な時間を要してきた
- それぞれが得意分野で共に行動することにより、問題の先送りや塩漬けが減り、できることをみんなで考える前向きな仕事ができるようになった

- 担当者も仕事がしやすくストレスも軽減し業務効率化！

課題に対応できる社会資源（プレイヤー）は既にいる

困難なケースであっても一つの事業所で抱え込んできた・・・
そして、苦労しながらもそれなりに対応してきた・・・



民間の皆さんへ：それってすごい！でも頑張りすぎないで！もっと“つながり”を持ちましょう！

自治体の皆さんへ：フィールドを整えてあげる（つなぐ・仕組みづくり）ことで、プレイヤーはもっと輝ける！

地域の居住支援体制の整備へ向けて