資料5

居住支援協議会共同設立の有効性

～糟屋中部３町居住支援協議会～

My Place Project

行政が動くと、地域が変わる。

粕屋町　人口 48,464人

福岡市、久山町、篠栗町、須恵町、志免町の１市４町に隣接。
JR福北ゆたか線とJR香椎線、国道201号、福岡都市高速道路、九州自動車道が走る交通利便性の高い町。
面積は14.13km²で、町内を東西に流れる多々良川と須恵川が肥沃な平野を形成。
博多駅まで電車で約10分、福岡空港まで車で約15分。



篠栗町　人口 31,233人

飯塚市、粕屋町、須恵町、久山町の１市３町に隣接。
面積は38.93km²で、その７割に山林が広がり、森林セラピー基地として癒しを提供しているほか、180年の歴史を持つ
篠栗四国霊場に結びつきのある歴史的遺産や施設などが数多く点在する、心と体をリセットするまち。
博多駅まで電車で約15分、福岡空港まで車で約20分。



久山町　人口 9,386人

福岡市、古賀市、宮若市、粕屋町、篠栗町、新宮町の３市３町に隣接。
面積は37.44km²で、３分の２を山林が占めており、豊かな自然、地域に息づく歴史と文化が残るまち。
博多駅まで車（JRバス）で約45分、福岡空港まで車で約25分。



本日の構成

アジェンダ

居住支援協議会設立に関する7つのテーマ

1

居住支援協議会とは

法的根拠、目的、役割の確認。
設立しない理由があるか？

2

協議会構成３町の特性

粕屋町・篠栗町・久山町の位置、人口、世帯、
住宅確保要配慮者数等

3

居住支援協議会設置の必要性

5つの課題分析と解決の方向性。公営住宅老朽化、居住支援対象者増、空き家・空き室対応など

4

共同設立の有効性

メリット・デメリット分析と全国の共同設置事例比較

5

構成員（参画団体）の選定・協議

構成員選定の理由、協議で必要なこと

6

設立後の動き

年度計画、セミナー開催など

7

まとめ

設立の重要性と実践的な次のステップ。
自分事としての視点で考える

１　居住支援協議会とは

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（いわゆる「住宅セーフティネット法」）第81条に定義

（住宅確保要配慮者居住支援協議会）

第81条　地方公共団体は、単独で又は共同して、支援法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第２条第３号に規定する宅地建物取引業者をいう。）、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者及び社会福祉協議会（社会福祉法第10章第３節に規定する社会福祉協議会をいう。）その他の住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者により構成される住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下この条及び次条において「支援協議会」という。）を置くように努めなければならない。

２　支援協議会は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供、民間賃貸住宅への入居及び日常生活を営むために必要な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応じて適切に対応するための体制の整備、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その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議を行うものとする。

首長や上司への説明…難しい

生成AIで「もっと簡単に、受け入れやすい言葉で言い換えて」とすると

いわゆる役所言葉のフルコースですね。読んでいるだけで目が滑ります（笑）。

この文章の核は「家を借りにくい人と、貸す側の大家さんの両方を助けて、みんなが安心して暮らせる仕組みを作ろう」という約束事です。受け入れやすさと分かりやすさを重視して、３つのパターンにかみ砕いてみました。

1　中学生でもわかる「一言要約」

「みんなが家を借りやすくなり、安心して生活し続けられるように、関係者が集まって協力し合うチームのこと」

2　親しみやすい「意訳」

「おうち探しで困っている人と、貸す側の大家さんの『架け橋』になります。ただ部屋を見つけるだけでなく、入居した後の福祉サービスや生活のサポートについても、みんなで話し合ってしっかり整えていきます。」

3　メリットが伝わる「箇条書き」

もう少し具体的に、何をしてくれるのかを整理するとこうなります。

情報の提供　　：家を借りたい人と貸したい人のマッチングをお手伝い。
相談体制の整備：困ったときにいつでも相談できる窓口を作ります。
福祉との連携　：家だけでなく、介護や福祉などのサービスもセットで支えます。
スムーズな入居：入居からその後の生活まで、まるごと円滑に進むように協議します。

このように「協議（話し合い）」という言葉を「連携・チーム・支え合い」に置き換えると、ぐっと体温の宿った言葉になりますよ。

💡 重要なポイント　庁内、関係団体との検討・協議では、分かりやすく、やさしい言葉を使用する

住宅セーフティネット法 第81条第１項

地方公共団体が設置すべき居住支援協議会の法的根拠

第81条（住宅確保要配慮者居住支援協議会）

地方公共団体は、単独で又は共同して、支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者及び社会福祉協議会その他の住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者により構成される住宅確保要配慮者居住支援協議会を置くように努めなければならない。

設置形態	構成要件	法的性質
単独又は共同	関係者による構成	努力義務

重要ポイント

- 「単独又は共同」の意義

各自治体の単独設立だけでなく、複数自治体での共同設置も可能

「共同」のワードが法律に規定
＝広域（共同）での設立が適している場合がある

- 構成メンバー

行政、不動産事業者、社協等の多様な関係者

- 協議内容（第２項に記載）

入居促進、相談対応、福祉連携等

設置は「努力義務」であるものの、やらない理由が明確にない限り設立を目指すべき

目的・役割（何をする組織？）

居住支援協議会が果たす4つの重要な役割

情報提供とマッチング

住宅確保要配慮者と賃貸住宅の賃貸人のマッチングをお手伝い。双方の情報を提供し、適切な組み合わせを実現します。

情報提供　マッチング

相談体制の整備

困ったときにいつでも相談できる窓口を整備。住宅確保要配慮者からの相談に適切に対応する体制を構築します。

相談対応　窓口設置

福祉との連携

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を推進。福祉サービスと連携した総合的な支援を提供します。

福祉連携　生活支援

円滑な入居と定着支援

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進。入居後の定着支援まで包括的に支援します。

入居支援　定着支援

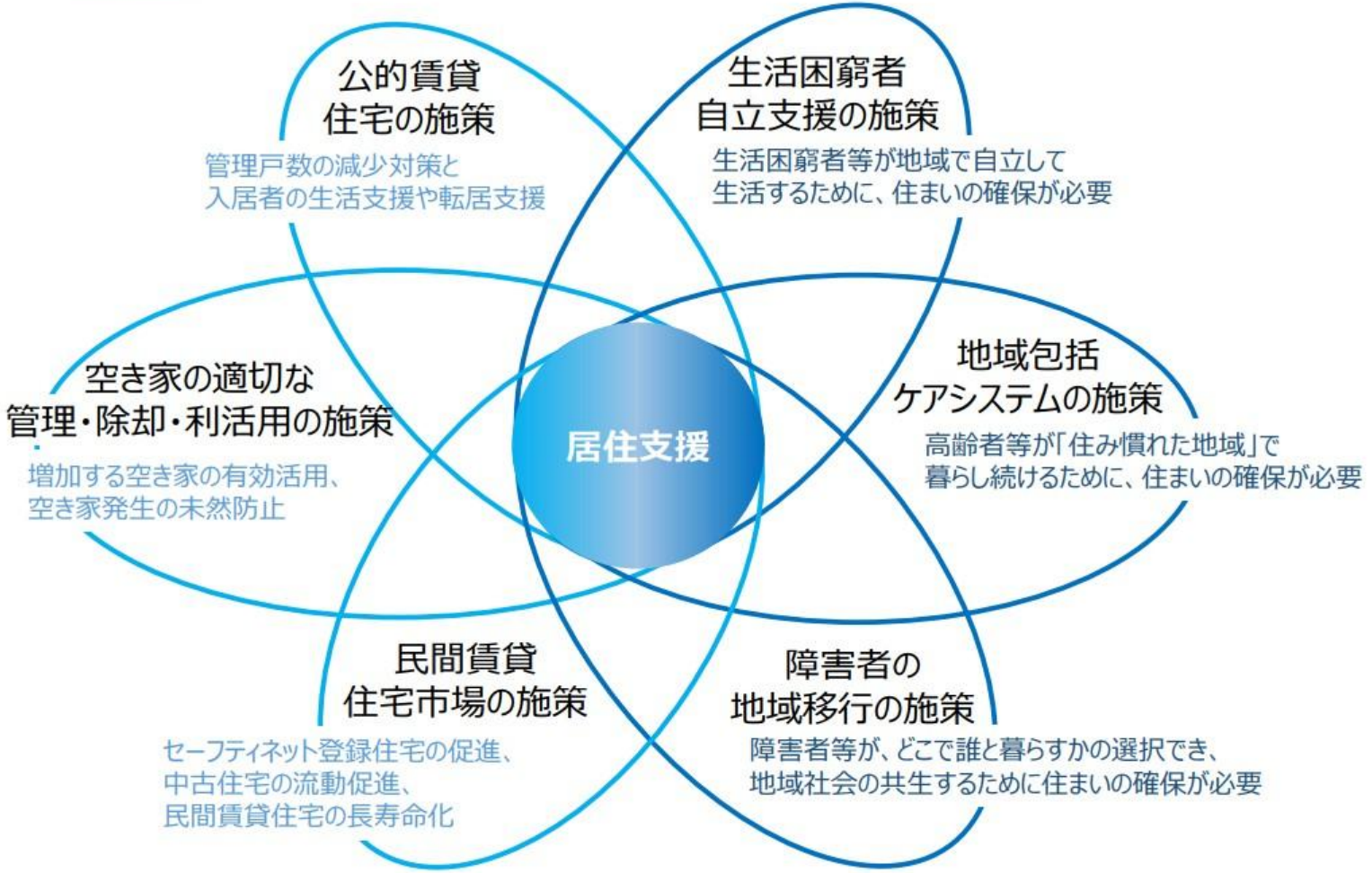
重要なポイント

- 入居から定着まで一貫した支援
- 多機関連携による効果的な支援
- 継続的なフォローアップ体制

居住支援協議会設立の手引き　抜粋

居住支援は様々な施策の基盤を支える

・住まいは生活の基盤であり、福祉、健康、教育、雇用等、あらゆる政策分野と深く関わっています。たとえば、安定した住まいがなければ、福祉施策は効果を発揮しにくく、高齢者の生活支援や子どもの教育環境にも支障が生じます。
・居住支援を考えることはこうした他の施策の基盤を支える重要な取組みです。自分の担当分野で成果を上げるためにも、住まいの課題を「自分事」として考えることが求められています。



設立しない理由を説明できる？

"ニーズがない"を証明できますか？

現状把握が不十分な場合、設立の必要性を見落としている可能性があります。現場の声を聞くことで、隠れたニーズが見えてきます。

やらない合理的理由は？

設立のメリット・デメリットを比較し、現実的な判断をすることが重要です。「できない」ではなく「しない」理由？

住民や議員から質問されたら？

なるほど、という理解が得られる回答が必要です。
「検討します」は先延ばしにしかなりません。

重要な視点

- 「ニーズがない」ことを証明できるのか、
  それとも確認していないだけなのか。
- 居住支援の必要性は全国的にあり、国も国交省・厚労省共管で推進するほど重要度が高い。
- 住宅確保要配慮者だけでなく、大家・不動産事業者も多くの悩みを抱えている。
- 居住支援協議会での協議を通じ、住宅・福祉部局横断的な包括的体制の整備により、住宅セーフティネット法の目的である

「国民生活の安全向上と社会福祉の増進に寄与する」

ことにつながることが期待される。

2　協議会構成３町の特性

糟屋中部３町（粕屋町・篠栗町・久山町）の地域特性

糟屋中部３町の位置関係



福岡市に隣接する糟屋中部３町

福岡市から約15-25km

- **福岡市**
  人口：約167万人
- **粕屋町**
  人口：48,464人
- **篠栗町**
  人口：31,233人
- **久山町**
  人口：9,386人

３町合計

人口・世帯数

総人口	89,083人
世帯数	40,371世帯

ベッドタウン特性

福岡市の隣接地域

- 通勤・通学圏内
- 生活基盤充実
- 住宅需要高

重要ポイント

3町は福岡市のベッドタウンとして、住宅需要が高く、居住支援のニーズも多い地域です。

各町人口及び住宅確保要配慮者の現状

糟屋中部３町における人口及び支援が必要な住民層の状況

（一財）高齢者住宅財団の基礎情報把握シートを活用して作成

近隣団体との比較や協議会参画団体に対する情報提供に有効

粕屋町

48,464人 / 22,184世帯

高齢化率 18.3%

人口最多　20,510戸

篠栗町

31,233人 / 14,262世帯

高齢化率 25.1%

自然豊か　12,810戸

久山町

9,386人 / 3,925世帯

高齢化率 27.2%

農業地域　住宅少（集計なし）

高齢者人口

19,249人

高齢化率 21.6%　3町合計

障害者手帳保持者

4,724人

3町合計

ひとり親世帯数

872世帯

3町合計

外国人数

1,487人

3町合計

県自立相談支援事務所における「住宅」を主訴とした相談件数　３町合計　10件／月程度

居住支援法人に対して直接問い合わせもなされている。（生活困窮者からの問い合わせが多い）

3　居住支援協議会設置の必要性

協議会設立の必要性を検討した際に顕在化した５つの課題

1 公営住宅の老朽化

高優先度

既存の公営住宅が老朽化し、修繕・建替えが必要な状況。
今後の対応方針の検討が急務。

- 修繕費用の増大

2 空き家・空室の増加

中優先度

人口減少に伴い、民間賃貸住宅の空き家・空室が増加傾向。

- 空室率上昇

3 住宅×福祉 連携不足

高優先度

住宅部局と福祉部局の連携が不十分で、効率的な行政運営が困難。

- 部局間連携

4 不動産事業者との未連携

中優先度

不動産事業者等との連携不足により、現場課題の未把握。

- 事業者連携

5 相談対応の不足

高優先度

住宅確保要配慮者に係る相談対応体制が不十分。

- 相談窓口

解決策

これらの課題に対して、居住支援協議会の設立が有効

協議会設置が目的ではなく、

「課題解決のための仕組みづくり」が目的

課題解決の方向①：公営住宅×民間活用

老朽ストックの整理 → 民間賃貸の準公営住宅化 → 官民Win-Winの設計

1 老朽ストックの整理

現状の課題

既存の公営住宅が老朽化し、修繕・建替えが必要な状況。

解決方向

老朽化した公営住宅を廃止し、民間住宅ストックの活用へ。

修繕費用　削減可能

2 民間賃貸の準公営住宅化

サブリース活用

居住支援法人が行うサブリース物件の活用。

空き家活用

空き家・空き部屋ストックの適正改修。

活用可能性　高

3 官民Win-Winの設計

官民連携

自治体の歳出削減と不動産事業者の収入確保。

住民支援

住宅確保要配慮者の居住確保。

効果　最大化

キーポイント

公営住宅の老朽化に伴う対応として、民間賃貸住宅を活用

3
ステップ

Win-Win
関係

課題解決の方向②：連携の仕組み化

住宅部局×福祉部局×社協・自立相談支援事務所・不動産事業者の連携フロー　「できない理由より“できる仕組み"へ」

1 住宅部局

住宅確保

公営住宅・民間賃貸の管理・調整

住宅ストック管理

2 福祉部局

福祉支援

生活支援・相談対応

生活困窮者支援

3 社協・自立相談支援事務所・不動産事業者

地域支援

地域包括ケア・相談支援

地域連携

キーメッセージ

できる仕組みへの転換

> できない理由より
> できる仕組みへ

住宅部局、福祉部局、社協・自立相談支援事務所が連携し、情報・リソースを共有することで、効率的な行政運営を実現。

- 情報の効率的な共有
- 業務効率の向上
- 住民サービスの改善

連携フロー

情報共有・連携強化

情報共有
データ・統計情報

→

協議・調整
課題解決

→

実施・評価
効果測定

具体策

インテーク・アセスメントシートの共有・活用
初回相談の際のヒアリングシート共有化による適切な支援

連絡・情報共有体制の整備
それぞれが持つリソースが活用できるよう情報共有体制を構築

課題解決の方向③：現場の声×EBPM（証拠に基づく政策立案）

不動産事業者、オーナー等の実情把握による対応強化

オーナーの声

サブリースによる家賃保証は魅力だが、維持・修繕などでの業者指定や家賃の減額提案も途中でされることがある。毎月の実入り額も減少するし、入居率が高い状況であればわざわざサブリース方式としない。➡　居住支援法人によるサブリース物件活用が難しい。

生活保護受給者、精神障がい者、外国人などについて、統計的にトラブル発生率が高く、対応に苦慮した経験がある。また、単身高齢者についても孤独死による事故物件化リスクがある。
➡　３月などの入居希望者が多い時期には入居拒否され、その後の空き状況で判断されることもある。金銭に余裕がある高齢者であっても、単身であるという理由で難しくなる。

居住サポート住宅等に係る改修費補助などの制度を知らない。
➡　行政の広報媒体も活用するなどさらなる制度周知が必要。

不動産事業者の声

元付業者（オーナーからの直接管理依頼業者）により、保証会社が指定されている場合があり、他の保証会社で通る審査が通らないことがある。死後事務委任、残地物処理についても行政による補償があれば通りやすい。➡　行政による制度化も検討が必要

居住支援のためのサブリース物件を持っていても、採算面であまりよくないに上、オーナーがサブリースに消極的なことが多い。
➡　CSR（企業の社会的責任）だけでなく、採算確保が可能となる支援も必要。行政という安心感を利用し、行政からオーナーに対する周知・依頼も有効。

入居者トラブル発生時において、どこに相談したらいいかわからない。
➡　入居者の特性に応じた対応先（例：包括支援センター）の周知が必要。様々なステークホルダーのリソース活用。

行政担当者の声

居住相談があった場合において、町が民間賃貸住宅の空き状況を把握しているわけではないため即時対応ができず、緊急性のある状況の対応が難しい。
➡　インテーク・アセスメントを居住支援法人等に提供することで対応の迅速化を行う。

小規模自治体では、居住支援担当職員数が少なく、異動による担当変更の場合等で取組・事業進捗が鈍化する懸念がある。
➡　他団体共同体制とすることで、担当職員が一斉に変わる状況をなくし、継続性を担保できる。

人口減少、高齢化率上昇、空き家・空き室の増加が見込まれる中、民間賃貸住宅の状況も不明であるため、公営住宅整備に対する検討が優先される傾向がある。
➡　地域特性を踏まえた行政・不動産事業者のリソース活用により、効果的・効率的な事業展開が期待される。

キーポイント

EBPMにより、限られた行政資源（予算・人員）で最も効果的な施策を実施

国の支援メニュー

居住支援協議会設立を促進するための国の支援策

社交金の優先配分 優先

国土交通省の社会資本整備総合交付金について、居住支援協議会を設立している場合、優先配分を受けられるものがあります。

資金確保　優先配分

地域支援事業交付金 加算

厚生労働省の地域支援事業交付金における居住支援加算。地域ケア推進会議との連携体制構築で加算対象となります。

加算対象　連携体制

活動支援事業 ～R10

国土交通省の居住支援協議会等活動支援事業（補助金）。令和10年度までの支援事業で活動資金を補助されます。立ち上げ支援事業も対象です。

補助金　～R10

支援の活用ポイント

- **資金面の支援**
  設立費用・運営費用の負担軽減
- **制度面の支援**
  優先配分・加算によるメリット
- **期間限定の支援**
  令和10年度までの活用が重要

4　共同設立の有効性　"スモール×広域"で始める選択

単独設立・共同設立の検討

1 住宅セーフティネット法の規定

令和７年10月の改正施行により、
「地方公共団体は『単独又は共同して』居住支援協議会を置くよう努めること」とされた。

▼

改正前になかった文言が追加
＝「共同」の必要性・有効性が存在する

2 設立済団体の状況

R7.12時点の全国の設立済み団体内訳
※国交省作成の設立マップより算出

政令市・中核市・特別区	約43%
人口約10万以上20万人未満	約17%
約５万以上10万人未満	約28%
約５万人未満	約12%

他協議会の活動状況等をいくつか事前調査したところ、参考となる活動実績の団体は、人口10万人以上の団体が多い状況であった。また、共同設立もごく少数。

3 生活困窮者自立支援機関との連携

生活困窮者自立支援法において、自立相談支援事業における居住支援体制整備が図られているが、市及び福祉事務所設置町村による責務及び都道府県の事業とされており、町村では対応力が低い。交付税措置対象の住まい相談支援員も事業実施主体が対象であるため、町村は自立相談支援機関との連携が重要。

しかし、町村すべてが自立相談支援機関に対し、個別に協議会参画依頼をすると、当該機関の負担は大きく、効果的・効率的な対応についての懸念あり。

4 居住支援法人の数

自治体内に居住支援法人が不在又は少数である場合、地域の居住支援に係る現状を把握しづらい。支援対象範囲としているのであれば問題ないが、そうでない法人に参画してもらうと対応の実効性に不安あり。

居住支援法人も特に対象としている分野があったりするので、確認が必要。また、圏域などで法人数が少ない場合、自治体での取り合いになる恐れあり。

5 参画団体（民間事業者）のメリット

参画する民間事業者にとっては、小規模自治体単独の場合よりも一定の大きな枠組で行った方が対象者範囲も広くなるほか、事業の実現可能性や効果が大きくなることが期待される。（単独設立の場合、事業実施はやる・やらないの2択だが、共同設立であればいずれかの自治体での試行導入なども期待される。）

方向性

ここに掲げた内容のほか、
共同設立のメリット・デメリット、そして
課題への対応性を踏まえて、単独設立・共同設立の方向性を決定することとした。

共同設立のメリット

資源の共有と効率化

専門人材共有

各自治体が持つ専門的な知識やノウハウを共有でき、質の高い支援体制が構築できる。異動があっても他自治体の経験者がいれば、質を落とさず事業の進捗が期待される。

財政・事務負担軽減

事務局運営費、外部委員謝金等を分担でき、各自治体の財政負担軽減が可能。研修等事業を実施する場合も費用分担により費用軽減が可能となり、少ない費用で充実した事業が期待される。事務作業分担も可能となる。

情報共有促進

居住支援の情報を効率的に収集・共有でき、各自治体の取組の質が向上する。

広域的な課題対応力強化

広域的ネットワーク構築

関係機関との連携を広範囲に構築でき、より包括的な支援体制を築ける。

広域的情報の利用

近隣自治体の情報を共有することで、広域的な視点での空き家・空き部屋情報の発掘や活用策の検討等も容易となり、地域全体の活性化に繋がる可能性がある。

転居支援の円滑化

自治体を跨いでの転居希望者に対しても、スムーズな情報提供や連携支援が可能となります。

特定ニーズへの対応

関係機関との連携を広範囲に構築でき、より包括的な支援体制を築ける。

事業の専門性と質の向上

ノウハウ共有

各自治体が持つ居住支援に関するノウハウや成功事例を共有し、互いに学びあうことで事業全体の質を高めることができる。

多様な視点の導入

異なる自治体の職員が協力することで、多角的な視点から課題を捉え、より効果的な支援策を検討できる。

国の補助金・交付金の活用促進

補助金活用

令和10年度までを事業期間とされている居住支援協議会等活動支援事業（国交省）において、令和７年度までは居住支援協議会設立準備会に対する補助金の上限加算があった。当該事業補助金について令和８年度は上限加算がないが、国・県からも自治体規模・特性を踏まえた共同設立は有効であるとの声あり。

共同設立のデメリットと対応策

共同設立の課題を認識し、対応策で解決することで、スムーズな運営へ

デメリット

意思決定の複雑化と調整コストの増大

高

複数の自治体の意見調整が必要で、決定に時間を要したり、合意形成が難航する可能性がある

自治体間連携の難しさ

中

各自治体の制度・文化・担当者意識の違いにより、円滑な連携体制を構築するまでに時間がかかる可能性がある

責任所在の不明確化

高

共同事業の責任所在が曖昧になり、問題発生時の対応が遅れる可能性がある

対応策

単独実施可の設計

有効

事業実施を全自治体ではなく、単独自治体でも行える設計とする

Web会議ツールでの交流促進、参画自治体の数

効率的

会議はWeb会議ツールを用いて、現地＋Webのハイブリッド形式とし、出張負担軽減を図るとともに、顔の見える関係づくり。
また、参画自治体が2団体であれば、双方の主張が食い違った場合の対応も懸念されるが、3団体以上であれば1対1の主張とならない。

会長=事務局課長で明確化

責任明確

本協議会の会長は事務局の担当課長として、責任の所在を明確化。
ただし、それぞれが対等の立場での協議会であるため、実際の問題発生リスクは低い。

比較衡量

※対立する二つの利益や価値を比べ、どちらを優先すべきか判断する

本町では、単独設立・共同設立のメリット・デメリット等を踏まえた上で、共同設立を優先し、
協議が整わない場合は単独での設立を行うことで決定。

内部意思決定のために準備・作成したもの

- **住宅セーフティネット法の抜粋**

  住宅セーフティネット法の目的及びその達成のためにも第81条において協議会設立が努力義務化され、協議結果も尊重しなければならないことを確認

- **課題及び設立により期待される効果**

  町の居住に係る課題（現状・今後）及び設立した場合に期待される効果を説明するためのもの。
  ※行動を促すためには、結果として期待される効果が見えることが重要。

- **共同設立のメリット・デメリット**

  選択肢として単独・共同があり、単独・共同の設立形態によってその後の対応が変わるため、あらかじめ設立検討時に作成

その他協議時参考として準備したもの

- **居住支援協議会設立の手引き**

  令和７年３月に「居住支援協議会設立の手引き作成委員会」により作られた手引き。設立済団体における行政・不動産事業者の「現場の声」や設立の手順などの記載がある。

- **市区町村居住支援協議会の設立マップ**

  国土交通省作成の全国マップ。県内だけでなく全国状況を把握することで、前進する可能性あり。

- **国交省・厚労省作成資料**

  住宅セーフティネット法改正に伴い、Ｒ６～７で多くの説明会が開催された。居住支援に係る各種制度の説明資料が充実しているほか、全国的な居住支援ニーズが説明説明されている。

Action（設立に向けた行動）

具体的なアクション

1. 設立方針の庁内合意形成 ➡ 居住支援法人ヒアリング ➡ 他自治体への打診

自団体の住宅部局・福祉部局の協議により設立に向けた合意形成。

その後、不動産事業者・居住支援法人に現場の意見を伺い、目指すべき内容を確認。

近隣２町に対し、共同設立を打診。

住宅部局　福祉部局　不動産関係団体

2. 不動産関係団体・社協・県自立相談支援事務所に内容説明・参画依頼

不動産関係団体・社協、県自立相談支援事務所に対し、内容説明及び参画の依頼。

（不動産関係団体は訪問して依頼。社協、県自立相談支援事務所は、３町を含めた担当者参集で実施）

不動産関係団体　社協　県自立相談支援事務所

3. 設立関係資料の作成

関係団体合意後、設立に向けたスケジュール、協議会会則、合意文書（本協議会の場合は、設立趣意書）を作成。
（設立総会を開催するのであれば、別途プレスリリースや総会関係事務が必要）

事業実施の想定が早期にある場合、補助事業の申請期限や予算計上を確認。

補助事業期限　スケジュール

他自治体との共同設立の合意

同様の課題を有し、共同設立によるメリットがデメリットを上回ること及び特性が類似し、隣接で連携が容易であるとして、３町合意。（説明資料を作成し、篠栗町担当から各町担当部署へ打診）

特性が類似・隣接で連携容易

粕屋町・篠栗町・久山町は福岡市に隣接し、ベッドタウンとしての特性が類似。
地理的な近さで連携がスムーズ。

一定の規模確保

3町合計で約9万人の人口、40,371世帯。
一定の規模を確保することで、各種施策の実効性が高まることや財政負担・事務負担の軽減にも期待。

将来の拡大・縮小にも柔軟

３町はスモールスタート。
今後、運営状況に応じて規模や構成団体変更が可能とした。

※投げかけを行ったのが篠栗町であることから、その後の共同設立に向けてのイニシアティブを自主的にとったが、３町対等の関係であることの共通認識のなか、協働でその後の対応を進めた。

キーポイント

行政視点だけではなく、住民、不動産事業者、他の機関等にとってどういう体制が最も効果的か、という観点

全国の共同設立事例

1 とくのしま居住支援協議会

R3.2設立

鹿児島県徳之島町・天城町・伊仙町

約2.1万人	3町
総人口	構成自治体

事務局：社会福祉法人南恵会

2 南佐久居住支援協議会

R3.7設立

長野県小海町・川上村・南牧村・南相木村・北相木村

約1.2万人	5町村
総人口	構成自治体

事務局：小海町社会福祉協議会

3 直鞍地区居住支援協議会

R3.3設立

福岡県直方市・宮若市・鞍手町・小竹町

約10万人	4市町
総人口	構成自治体

事務局：一般社団法人そーしゃる・おふぃす

4 糟屋中部３町居住支援協議会

R7.12設立

福岡県粕屋町・篠栗町・久山町

約8.9万人	3町
総人口	構成自治体

事務局：各自治体持ち回り

5 池田市・箕面市居住支援協議会

R8.3設立

大阪府池田市・箕面市

約23万人	2市
総人口	構成自治体

事務局：社会福祉法人　ひじり福祉会

共同設立の状況

R8.6時点において全国で５事例のみ。糟屋中部３町及び池田市・箕面市は住宅セーフティネット法の改正施行（R7.10）後の設立。
共同設立の事務局は自治体以外が多いが、全国の居住支援協議会では単独設立の場合は、事務局を自治体が担っている例が多い。
（国交省HP内に「居住支援協議会一覧」あり）

5 全国事例

2 福岡県内

協議会の事務局はどこがする?

以下、居住支援協議会設立の手引き抜粋

7 居住支援体制のバリエーションを知る -52-

居住支援協議会の事務局の担い手は多様です

・居住支援協議会の事務局の役割は地域によって様々ですが、庁内関係課に横軸を通し様々な民間団体の調整を行う旗振り役です。居住支援協議会の事務局が相談対応を行う先行事例もありますが、まずは事務局として求められる役割と住宅確保要配慮者を支援する役割を切り分けて考えてみましょう。

・居住支援体制に決まった形はありませんので、地域の実情を踏まえて関係機関・団体等の得意なことを活かせる体制を作っていきましょう。



※居住支援協議会の事務局に求められる活動はこんなものがあります

○居住支援協議会構成員間の連絡調整、会議のセッティング
○研修会等のイベントの企画・運営
○居住支援協議会の広報活動（ウェブサイト、パンフレットの作成等）
○地域資源の開発、ネットワーク化（資源の掘り起こし、新たな関係機関・団体との連携づくり）　等

事務局	強　み	留　意　点
行政の場合	○公的な信用性が確保されるため、多様な関係機関・団体の協力が得やすい ○議論された内容が行政施策に反映されやすい	△民間団体が自発的に動く機会が減り、現場の声が活かされにくくなることがある △行政のルールや手続きに従う必要があり、事務局の運営や意思決定に時間がかかる
民間団体の場合	○行政職員に比べると、人事異動が少なく、居住支援協議会事務局のスキル・ノウハウを蓄積しやすい ○民間団体が持つ独自のネットワークを活用し、柔軟に運営を進めることができる	△人件費等、活動するために必要なコストの継続的な確保が必要 △行政との関係性が希薄になり、業務負担が増す可能性がある

※　それぞれの強みを活かす「共同事務局」という体制の作り方もあります

糟屋中部3町居住支援協議会の事務局は、自治体3町の持ち回りとしています。

その理由として、
①行政が自ら旗振り役を経験してこそ分かることや信頼される面あり
②自治体内の横の連携が重要
③会員相互の対等関係が明確になる
などが挙げられます。

ただし、今後の活動状況等において変更の可能性もあることから、協議会会則において、以下のとおり規定しています。

「本会の事務局は、糟屋中部3町の持ち回りとする。ただし、今後の運営に当たって、委託等により外部に事務局を設置する決定がなされたときその他会員相互の意見により別の決定がなされたときは、この限りでない。」

※国土交通省HPにおいて
「居住支援協議会一覧」が掲載されており、
事務局は自治体が担っていることが多い状況です。

5　構成員（参画団体）の選定・協議

“設立が目的ではなく課題解決に向けた設立。各ステークホルダーWin-Winの設計”

参画団体の選定

県及び協議会設立済団体にアドバイスを受ける。
業務地域が対象となっている居住支援法人（県作成HPから情報収集）に意見を伺う。

協議で分かったこと

不動産事業者の行政に対する期待と現場の課題

Win-Win設計

各ステークホルダーの利益を最大化すること

設立前協議で伺った意見の一例（不動産事業者）

- NPO法人などの居住支援法人は主な専門分野があることが多い（DV被害者支援、ホームレス等の生活困窮者支援等）が、一部自治体で設置している居住支援法人連絡協議会や全国居住支援法人協議会などのネットワークにより、自身のところで受け入れられない場合であっても他につなぐことがある。
- 民間の不動産事業者で居住支援法人の指定を受けているところが少ない理由は、他業務に注力するほうが採算がとれることにあるのではないか。
  居住支援法人への経済的支援も必要ではないか。
- 今後、独居高齢者の増加などにより、支援の規模が大きくなることが見込まれるが、支援するための人・リソースが足りない状況になるのでは。
  社協によるアウトリーチなども必要になってくるのではないか。
- 不動産協会が参画することは、制度周知機能として有効ではないか。

選定した構成員

不動産関連と行政・社協の2つのカテゴリに分けて整理

不動産関連

3つの主要団体

一般社団法人全国居住支援法人協議会

全国の居住支援法人が加盟する協議会

全居協

公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会東部支部

協会加盟の宅建業者を統括（当該地域管轄）

宅建協会

公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部

協会加盟の不動産業者を統括（当該地域管轄）

全日協会

行政・社協

7つの関係機関

福岡県自立相談支援事務所

県の支援機関

粕屋町社会福祉協議会

地域福祉

久山町社会福祉協議会

地域福祉

篠栗町社会福祉協議会

地域福祉

粕屋町役場・久山町役場・篠栗町役場

3町の行政機関

その他について

「居住支援協議会設立の手引き」では、構成員の例として、地域の実情に応じ「弁護士・司法書士等、医療関係機関、更生保護関係者」などを構成員とする例が記載されているものの、本協議会は対象としていない。
ただし、会則において「必要があると認めるときは、会員以外の者の出席を求めることができる」旨を規定。

10
構成団体

3
自治体

なぜ「協会」に打診？（個社と比較）

本協議会が、個社との比較で、協会を選んだ理由（※協議会によっては個社が適していることがある）

個社

機動性◎
高

個社への直接打診は、意思決定が迅速で、速やかに回答をもらえる

範囲は限定
中

町内事業者限定で構成員とした場合、事業周知等において非効率になる
（本町不動産を仲介する業者は町外にも多くある。）

直接連携
有効

設立後の直接的な事業打診が容易となるなどの有益な面が期待

協会

周知の裾野拡大
効果的

協会を通じた関係事業者通知を行うことで、より広範な展開ができる

推薦スキームで網羅
網羅的

協会からの事業者推薦としたため、経過年度で業者変更がなされた場合、
より多くの事業者に参画してもらえる

情報収集の充実
充実

協会内事業者全体で課題把握等のアンケートを実施されることで、幅広い
情報収集が可能

協会を構成員とすることで、広範かつ非限定的な展開が可能

個社の機動性と協会の網羅性を比較し、自団体にとってより効果的な選択を。個社で先進的な取組をしている協議会もある。

個社
機動性重視

協会
広範展開

行政の強みとWin-Win設計

自治体の特権を活かした、全ステークホルダーにとって有益な関係を構築する。

※依頼をする際は、前向きな未来（相手が求める未来）の話をすることが重要。
　負担・義務ではなく、一歩踏み出そうという気持ちに。

自治体の強み

データ・統計・調整力

住民データの保有

不動産事業者では知り得ない住民データ、統計情報等を保有

統計分析能力

地域の住まい需要をデータで分析・予測

調整力・信頼性

多様な関係者間の調整が可能

Win-Winの関係

全ステークホルダーにメリット

空室対策	収入確保
新規顧客層	開拓
居住支援法人増	拡大
困難者の減少	支援

設立までで苦労した点や課題

(設立後、3町担当者のヒアリング結果)

苦労した点・・・特になし

出された意見

・イニシアティブをとってくれたおかげで負担感はなかった。

・設立の必要性は感じていたものの、人口の少ない自団体の単独設立は難しいと思っていたため、共同設立の打診をいただいてよかった。

・最初の参画打診時から、不動産関係団体や他機関にとってもメリットが大きいと感じられたようで、前向きな対応をされてよかった。

・県住宅セーフティネット担当課(福岡県住宅計画課)担当職員のサポートもあり、「県も言っている」的な印象づけもできてスムーズに進展した。

・国により作成された資料や他団体事例も数多くあることから、説明する上で独自に作成するものが少なくて事務負担が少なかった。

・居住支援に係る課題について認識している団体ばかりで、否定的意見はなかった。会議体の立ち上げは他の行政事務でもあり、複数自治体が構成員となっているものもあるため、難しい話ではない。

課題

日程調整難航

不動産関係団体で個人経営に近い事業者が参画する場合、平日昼間の会議日程調整が難航することがある。

→Zoom等のWeb会議システムと現地のハイブリッド開催体制をとっているが、現地での参加を前提で考えていただいているようであり、1カ月～2カ月先での決定が多い。(スケジュール照会はLogoフォーム活用)
結果として、事業進捗のスピード感に懸念あり。〇月第1〇曜日などと特定日設定も検討中。

意見反映

不動産関係団体として協会参画いただいているため、意見照会した場合に多くの意見がでる。協会内で出された削ることができないため、優先順位をつけることが難しい。

→Logoフォーム活用で簡単に意見回答が可能な体制を構築している。意見は重要であるため、期待される効果が高いものを協議会で検討。

共同設立までのスケジュール（参考）

※協議の日程調整に時間を要していますが、もっと短期間に設立することは可能と思われます。

R6.10
- 居住支援に係る住民からの相談増。公営住宅の老朽化への対応問題（民間ストック活用検討）等への課題解決の必要性から、居住支援協議会の設立を目指すことを課内合意。

R6.11
- 福祉担当課から住宅担当課に協議打診し、協議会設立の必要性、設立に向けて協働すること等について合意を得る。

R6.12
- 協議会設立の必要性を首長に説明し、設立を目指すことを合意。県が作成する居住支援関連ページ「あんしん住まいナビふくおか」を参考に、支援対象地域としている居住支援法人への訪問依頼及び電話での状況聞き取りを行う。居住支援法人によって、主な支援対象、実施事業が大きく異なることを把握。

R7.1
- 県居住支援協議会へ参加した際、隣接する粕屋町も設置に向けた検討を行っていることを把握。居住支援法人で先進的な活動をしている㈱三好不動産へ粕屋町・篠栗町で訪問し、協議会参加、居住支援をめぐる現状等について話を伺う。粕屋町とは一定の規模感を持った共同設立の有効性について担当者レベルで合意。

R7.4
- 粕屋町・久山町に対し、正式な協議を打診し、会議開催。（人事異動を踏まえて新年度早期開催とした。）県の居住支援担当者にアドバイザーとして出席を依頼し、意見を伺うとともに情報提供等の支援を依頼。協議項目「協議会設立目的」「共同設立のメリット・デメリット共有」「協議会会則案」「県の支援HP、国の補助制度共有」

共同設立までのスケジュール（参考）

R7.5
- 粕屋町・久山町から共同設立の合意回答あり。R7.10の改正法施行（設置努力義務化）に向けて、参画いただく居住支援法人の選定などを早期に対応することで合意。居住支援協議会等活動支援事業の設立準備会は、具体的な支出予定がないため申請見送り。協議会設立に伴う関連予算（協議会時の謝金（費用弁償相当）一他協議会によっては無償）を議会定例会で補正予算計上とした。

R7.6
- ３町担当者協議を実施。国交省作成の基礎情報把握シートにより情報共有を図り、各町の共通課題や現状を把握。その後、福岡市居住支援協議会の担当課職員及び共同設立している直鞍地区居住支援協議会の構成団体である鞍手町職員に活動状況等を伺った。その後、協議会構成員、事務局、今後の役割分担等について３町担当者協議。

R7.7
- 構成団体候補とした３町の社会福祉協議会及び県自立相談支援事務所担当者との関係機関協議を開催。設立目的、共同設立のメリット・デメリット、各町の課題、情報、相談事例の共有を行い、参画を打診するとともに、他の構成団体候補及び今後の方針について協議。社協として積極的な居住支援を行う人員体制が整っていない等の懸念が示されたが、設立の必要性は認識され、合意を得る。他の構成団体候補も決定。その後、居住支援法人としての参画依頼を㈱三好不動産に行うため、訪問・打診。一法人ではなく、（一社）全国居住支援法人協議会としての参画提案あり。

R7.8
- （一社）全国居住支援法人協議会とWeb協議。共同設立による珍しい事例として㈱三好不動産の推薦・参画合意。（公社）全日本不動産協会福岡県本部へ訪問・依頼し、参画合意（１社推薦）。（公社）福岡県宅地建物取引業協会東部支部へ訪問・依頼し、参画合意（１社推薦）。会員向けに別日で協議会内容のプレゼン依頼があり、R7.9実施。３町担当者で協議し、設立総会開催に向けた検討を始める。

R7.11
- 設立総会開催に向けた参画団体全体協議。総会日程、設立趣意書、会則、設立総会内容、プレスリリース、報道関係者質疑想定、令和８年度予算について協議。国交省（本省）、九州地方整備局、県に対して総会来賓の参加依頼を行うことを決定し、依頼。

共同設立までのスケジュール（参考）

R7.12
- 設立総会開催。国土交通省住宅局安心居住推進課企画専門官、国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官、県居住支援協議会会長（県住宅計画課長）を来賓に迎え、総会を開催。自治体の首長・社協会長参加のもと、本省企画専門官及び三好不動産の担当者に居住支援に係る講演をしてもらい、行政等のトップにも居住支援の必要性をあらためて強く認識してもらう。

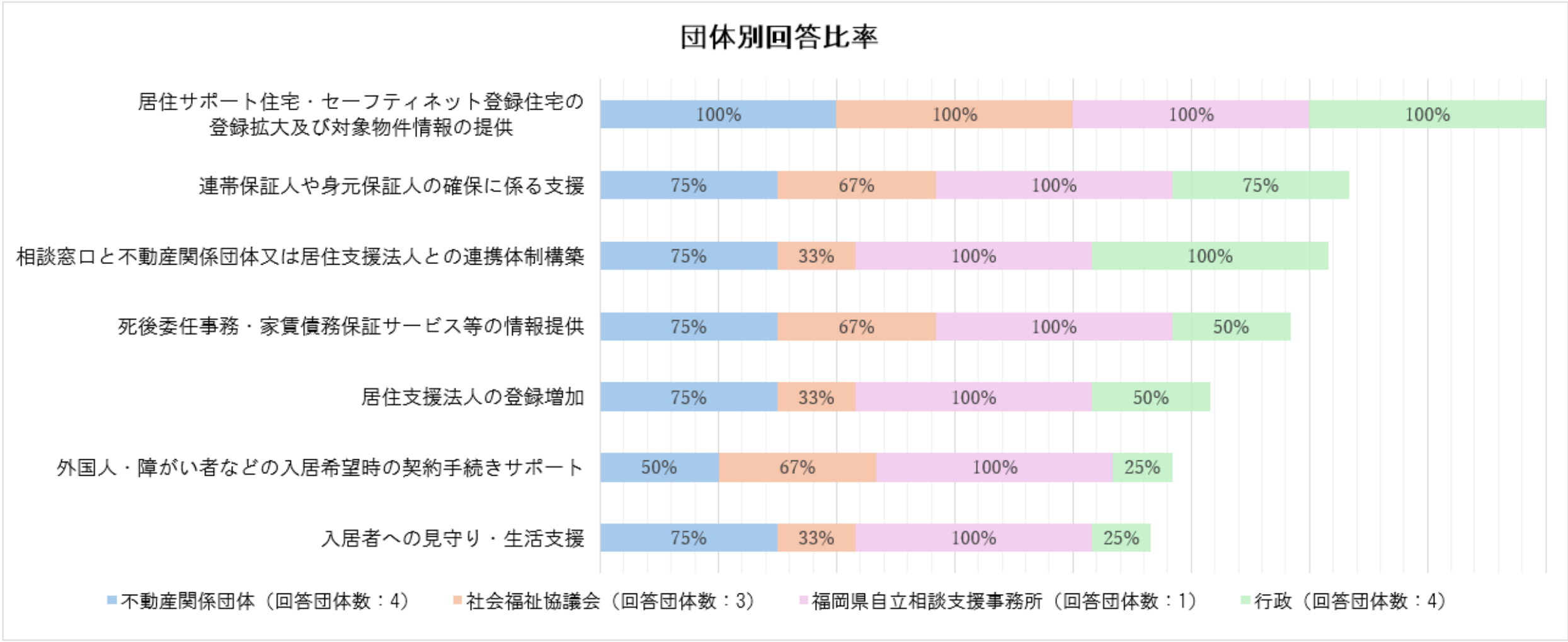
R8.1
- 令和８年度の活動方針・目標決定に向け、各構成団体のニーズ等調査を実施。（オンライン回答）

R8.2
- 第１回居住支援協議会開催。令和８年度居住支援協議会等活動支援事業の活用検討、インテークアセスメントシートの内容、ニーズ等調査結果を踏まえた協議会事業計画を検討。その他、県居住支援協議会において、共同設立の事例発表を実施。

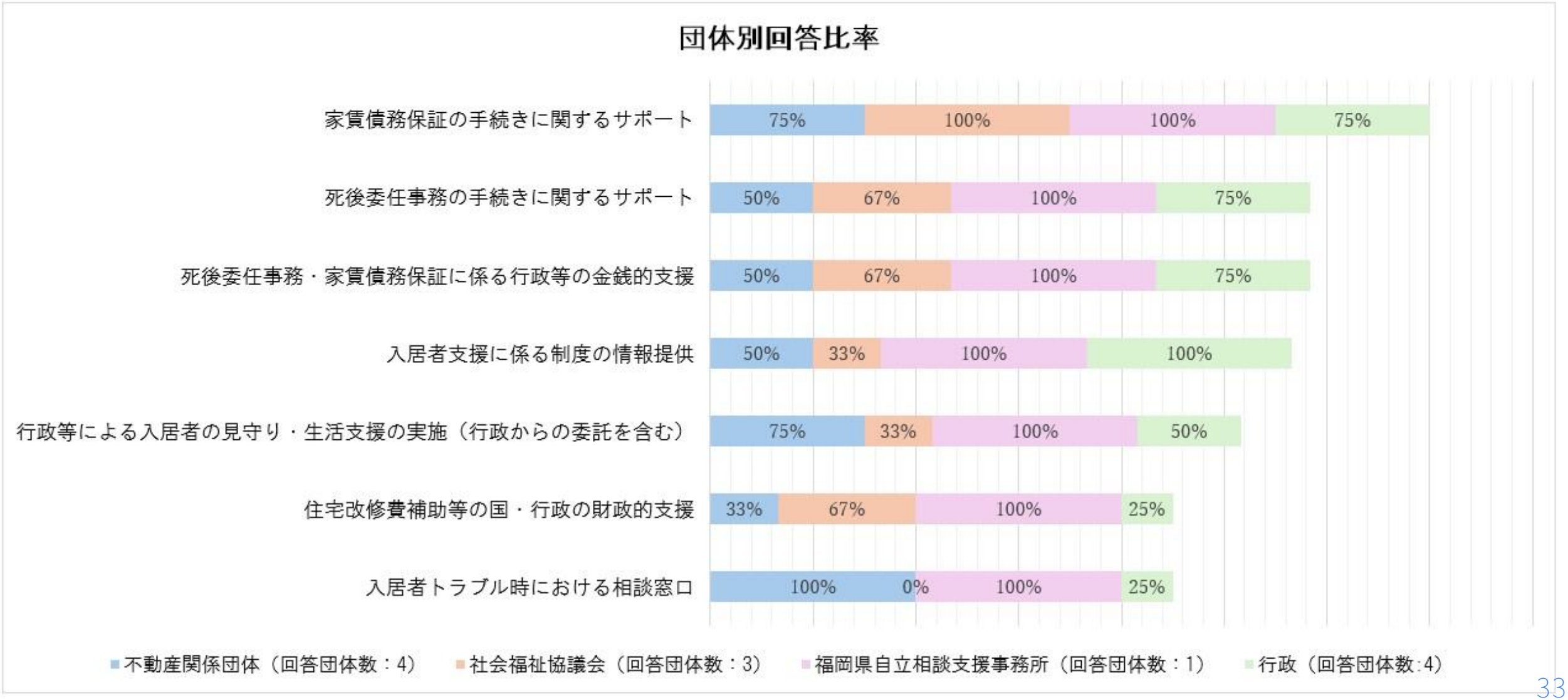
R8.4
- 令和８年度居住支援協議会等活動支援事業の申請。内定。

R8.6
- 内定後の交付申請上限額通知あり。実施に向けた検討。第２回居住支援協議会開催。居住支援法人の指定を受けている県内社協への視察や今後の事業等についての協議。

Q1　住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居受け入れを進めるため、住宅確保要配慮者への支援・サポート等としてどのような取組が必要と考えますか（複数回答可）



Q2　住宅確保要配慮者の入居受け入れに対する不安解消のため、民間賃貸住宅の大家や不動産事業者への支援・サポート等としてどのような取組が必要と考えますか（複数回答可）



その他アンケート回答の一例（不動産事業者）

居住支援法人、セーフティネット住宅を増やすために必要なことは何だと考えますか？

- 国や自治体等による支援や補助金の確保、活用などの「経済的支援・資金の確保」
- 国・地方公共団体による借り上げ強化や関係機関連携などの「体制・仕組みづくり」
- 改修補助金等のメリットをアピールする「周知」
- 都市部と中山間部でのニーズの違いを把握した行動（エリア特性の考慮）

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援策や居住支援の取組についての自由意見

- 国や地方公共団体による保証等の新設・強化により、安定した住まいの提供と空き室の有効活用の促進をしてほしい
- 居住サポート住宅の普及推進が急務であり、協力団体等の連携が必須。不動産相場の高騰化や物価上昇が生活を圧迫しており、
  経済状況に応じた資金補助等が必要ではないか。（※ただし、居住サポート住宅も居住支援法人としては完全ではない面があるという意見もあり）
- 積極的な不動産会社との情報交換・連携が必要
- 高齢者施設支援等を行っている弊社だが、空き家管理等の事業を昨年から実施しており、今年居住支援法人を立ち上げる予定である。
  問題になっている事業に取り組むに当たり、支援をお願いしたい。
- 戸建ての空家と集合住宅の空家（空き室）では、支援の取組が変わることが想定される。また、戸建て所有者でも体力面、年齢的身体機能面の低下により
  見守り支援が必要な状態になり、賃貸物件住み替えで見守り体制が福祉から居住支援法人に変わることも想定される。こういった問題に対する対応の検討が必要。

アンケートの実施は、オンライン申請システムのLogoフォームを活用。
協会の会員も答えやすい方法にすることで、多くの回答がなされた

6　設立後の動き

令和８年度計画の全体像

会議開催
定期

年間数回の会議

情報提供・セミナー・課題研究
随時

居住支援に係る情報発信
セミナーは居住支援協議会等活動支援事業による開催

インテーク・アセスメント
整備中

相談体制の整備

空家等管理活用支援法人の活用
検討中

制度活用の検討

主要な取り組み

- 社協の居住支援法人化検討（福岡県内に事例あり）
  - 支援体制の強化
- サブリース活用
  - 準公営住宅化検討
- 連携強化
  - 関係機関連携
- 空き家対策
  - 空家等管理活用支援法人の指定

セミナー企画書

糟屋中部３町居住支援協議会

「不動産事業者×行政のパートナーシップ～現場の困りごとを仕組みで解決」
～連携による賃貸経営の新しいスタンダード～

■ コンセプト

不動産事業者及び行政の居住支援に係る地域の現状・課題把握並びに
居住支援法人の必要性の周知

■ 事業の方針

住宅確保要配慮者の居住問題は社会的課題であるが、実際に不動産事業者と行政による連携体制が構築できているとは言えない状況がある。
糟屋中部３町又は福岡都市圏を対象とした課題の共有を行うとともに、今後さらに増大する居住支援ニーズに対する理解を深めること及び居住支援制度（居住支援法人制度や居住支援施策）の認識と官民連携による対応力向上について認識してもらうことを目的としてセミナーを開催する。

■ 詳細情報

主な対象者	不動産事業者、行政
開催方式	現地参加型
開催日時	平日午後の２～３時間程度
講演者	地域の現状－福岡県自立相談支援事務所 全国的な居住支援に係る現状－日本大学白川教授（本案）、大阪人間科学大学石川教授（副案） 居住支援法人の活動事例紹介－殖産開発、三好不動産、抱撲 パネルディスカッション－上記４名

■ 内容

【糟屋中部３町居住支援協議会の紹介】
- 居住支援に向けた組織があることを把握してもらう

【県自立相談支援事務所の支援状況紹介】
- 糟屋中部３町を中心として、居住支援対応の現状を報告し、ニーズに対する理解を深めてもらうとともに、相談機関としての認識をしてもらう

【日本大学白川教授（本案）又は大阪人間科学大学石川教授（副案）による居住支援制度及び連携に係る講演】
- 協議会設立後に実施した団体アンケート回答を提供し、講演内容を検討いただく

【居住支援法人による実例紹介】
- 糟屋地区を対象とした居住支援法人である殖産開発、三好不動産の実例紹介及び福祉分野に精通した居住支援法人である抱撲による実例紹介（抱撲は現場対応されている山田氏、江田氏などに依頼）

【パネルディスカッション】
- 居住支援法人３社及び白川教授又は石川教授をコーディネーターとして、居住支援法人３社とのパネルディスカッションを実施し、不動産事業者が居住支援に対して関心を持っていただくような流れをつくる

≪期待される効果≫
- 今後さらに増大する居住支援ニーズに対する理解
- 協議会を通じた官民連携による居住支援対応力強化
- 居住支援法人制度の理解による指定法人化

※居住支援制度に係る内容は、国から協会等を通じた情報提供や他セミナー等においても周知されているため、資料提供＋事務局による簡単な説明のみとする。また、居住支援法人の指定のためのハードルを下げるため、県の資料も併せて提供する。

居住支援協議会等活動支援事業の補助を受けて実施

他協議会でも開催は多いが、「居住支援セミナー」というタイトルでは固い印象なので、タイトルを受け入れやすいものにした。
また、居住支援施策の説明は、国交省職員の招聘などにより他協議会でも行っているため、地域のニーズに応じた内容を検討した。

毎年４月に募集・締切

■ 当日の構成

- **1　糟屋中部３町居住支援協議会の紹介（５分）**
  居住支援に向けた課題解決・情報提供等を行う行政・不動産事業者が連携した組織であることを周知。居住支援制度に係る資料の説明も行う。
- **2　行政による居住支援の最前線での対応に係る講演（10分）**
  糟屋中部３町を所管する福岡県自立相談支援事務所による現状説明。居住支援ニーズが高い反面、対応される事業者が少なく、居住支援法人の必要性などを説明。
- **3　大学教授（日本大学白川教授想定）による基調講演（30分）**
  令和７年度に実施した協議会団体アンケートの回答を踏まえた居住支援の今後や連携の必要性等について講演いただく。
- **4　居住支援法人による実例紹介（10分＊３団体）**
  粕屋殖産㈱、㈱三好不動産、NPO法人抱撲による実例紹介。居住支援法人の活動内容、事業としての課題、行政との連携等について紹介いただく。
- **5　パネルディスカッション（45分）**
  ３で講演いただく教授をコーディネーターとして、４の３団体によるパネルディスカッションを開催。官民連携することの必要性や期待される効果もテーマの一つとする。
- **6　各ステークホルダーの課題に係る情報交換会～終了（10分）**
  今後の連携に向けた名刺交換や情報交換の時間
  県自立相談支援事務所、県住宅計画課（居住支援法人申請窓口）、
  糟屋中部３町自治体コーナーなどを設ける。

※上記の時間はおよその想定です

■ （参考）居住支援協議会等活動支援事業の費用内訳

（講師等費用）
- 講師、パネリスト謝金（大学教授、抱撲、粕屋殖産、三好不動産）
- 大学教授及び抱撲に対する費用弁償（交通費）

（印刷費）
- 資料印刷に係る費用（用紙代＋印刷費用）
- 居住支援パンフレットやクリアファイルを作成する場合は対象とする

（会場使用料）
- 会場使用について、行政使用の場合は減免できる規定が多いが、義務規定ではないことから使用料を補助対象とする

※左記は現時点での案

詳細が確定していない状態であっても事業応募は可能だが、応募時期を踏まえた検討が必要

居住支援協議会等活動支援事業について、国土交通省の資料では、
R８予算10.81億円
補助率定額（10/10）
となっているが、申請事業費の10/10で決定されないので注意が必要

7　まとめ

設立は“大変じゃない”。やらないと変わらない。「行政が動くと地域が変わる」

前向きなメッセージ

- → やらないと変わらない
  現状維持では課題は解決しない
- → やってだめなら変えたらいい
  試行錯誤を恐れず、改善を繰り返す
- → 小さく始めて、大きく育てる
  スモールスタートから始め、段階的に拡大

設立のためのステップ

1. 合意形成の場設定
   住宅×福祉の連携
2. 不動産関係事業者・社協等へのヒアリング
   打診と情報収集
3. 設立のための資料作成
   会則等の作成

重要なポイント

設立はスタートライン　継続的な取組が大切

自分事として考える視点を持つ

自身や身近な人も住宅確保要配慮者になる可能性を認識し、自分ごととして住まいの安心をサポートする

自分もいずれ"住宅確保要配慮者"になる

住宅セーフティネット法では、65歳以上の高齢者や障害者、
ひとり親世帯などが「住宅確保要配慮者」に定義される。
誰もが高齢者になり、住まいを確保する支援が必要になる可能性がある。

⚠ 自分の身近な人にも該当者がいる可能性

居住支援＝住まいの安心サポート

「誰もが安心して暮らせる環境づくり」を目指し、住まいの安心
サポートを提供。居住支援を単なる福祉サービスと捉えず、
前向きなイメージを持つ言葉に言い換える。

✓ 住まいの確保は生活の根幹

誰もが安心して暮らせる環境づくりを、みんなで支える

My Place Project

「借りる・貸す・暮らす」をみんなで支える仕組み

住まいの確保　暮らしの支援　みんなで支える

ご清聴ありがとうございました