

令和5年度老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業

**地域共生社会づくりのための
「住まい支援システム」構築に関する調査研究事業
報 告 書**

令和6年3月

一般社団法人北海道総合研究調査会（HIT）

目 次

第Ⅰ章 調査研究とモデル事業の背景.....	1
1. 住宅確保要配慮者等を取り巻く現状と課題.....	2
(1) 住宅確保要配慮者とは	2
(2) 住宅確保要配慮者の状況.....	2
(3) 住宅確保要配慮者に対応する住まい確保の状況.....	4
(4) 空き家の状況と活用	5
(5) 入居者と大家・不動産事業者の安心確保の状況	6
(6) 住まい支援の状況	11
2. 国の対応方針	12
(1) 全世代型社会保障構築会議.....	12
(2) 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（三省合同） ..	12
(3) 厚生労働省社会・援護局.....	14
(4) 厚生労働省老健局	15
(5) 住まい支援システムモデル事業.....	17
3. 本調査研究の目的と調査研究課題.....	18
(1) 2022（令和4）年度の結果概要.....	18
(2) 2023（令和5）年度調査研究の目的.....	19
(3) 2023（令和5）年度調査研究課題	20
(4) アドバイザリーボード会議の設置・開催	21
(5) 章の構成	22
4. モデル事業の進め方	23
(1) モデル地域の選定	23
(2) モデル地域における調査研究課題の検討の方法	24
(3) アセスメント説明会	25
(4) 取組に係る相互交流の促進.....	25
(5) 事務局との進捗と課題の打合せ.....	25
第Ⅱ章 「住まい支援システム」の体制構築と 仕組みづくりの考え方	27
1. 「住まい支援センター」の設置	28
(1) 「住まい支援センター」として期待される機能.....	28
(2) 「住まい支援センター」の設置パターン	28
(3) 「住まい支援センター」と行政の連携体制	30
(4) 「住まい支援センター」と福祉分野、住宅分野の連携体制（地域としての連携体制）	31
2. 「住まい連携推進員」の配置.....	32
(1) 「住まい連携推進員」の役割	32
(2) モデル地域における「住まい連携推進員」が果たした役割.....	32
3. 「住まい」マネジメント.....	36
(1) 「住まい」マネジメントの必要性.....	36

(2) 「住まい」 マネジメントのプロセスと留意点.....	36
(3) 住まいマネジメントと環境整備.....	39
4. 福祉分野と住宅分野の連携体制	40
(1) 連携のあり方（必要性）	40
(2) モデル地域の取組	41
第Ⅲ章 対象者像の分析と事例	47
1. 年齢区分別・属性別	48
(1) アセスメント調査の概要.....	48
(2) 年齢区分別集計結果.....	50
(3) 年齢区分別対象者の課題と支援内容のまとめ.....	60
(4) 属性別の対象者事例.....	63
2. 対象者の類型化試案.....	66
(1) 「生活支援の必要度」 × 「住まい確保の困難度」 による類型化（案１）	66
(2) 「生活支援の必要度」 × 「住まい確保の緊急度」 （案２）	72
3. 対象者類型別の「住まい」 マネジメントの留意点	74
(1) 対象者類型別「住まい」 マネジメントの留意点	74
第Ⅳ章 「住まい」 確保の環境整備	77
1. 「住まい」 確保の環境整備	78
(1) 環境整備に係る取組の目的と概要	78
(2) 実施成果と課題の読み方.....	78
2. 低廉家賃の「住まい」 確保に向けた取組	79
(1) 低廉家賃の「住まい」 確保方策に向けた不動産事業者への調査（北九州市）	79
(2) サブリースの実施（半田市）	87
3. 空き家活用方策.....	89
(1) 空き家調査から所有者支援のプロセスとマッチングシステム（大牟田市）	89
(2) 空き家の現状調査と活用に向けた検討（仙台市）	94
(3) 空き家リフォームシミュレーション（宮城県）	100
4. 入居者と大家・不動産事業者の安心確保方策	109
(1) ずっとあんしん生活支援事業（岡崎市）	109
(2) 単身高齢者や身寄りのない人等への住まい提供に関する調査（座間市）	112
(3) サブリース住宅入居者の生活課題調査（仙台市）	116
第Ⅴ章 モデル地域の体制と環境整備の取組	123
1. 北九州市	125
2. 大牟田市	127
3. 仙台市.....	129
4. 宮城県.....	131
5. 座間市.....	133

6. 岡崎市	135
7. 半田市	137
8. 宇和島市	139
9. 伊丹市	141
10. 輪島市	143

第VI章 まとめと今後の課題.....147

1. 「住まい支援システム」とは（基本的な考え方と理念）	148
2. 住まい支援システム構築のプロセス	148
3. 人材の確保と育成	149
4. 住まい支援の実態と効果の把握	149
5. 取組の全国的な展開に向けた議論の必要性	150

附属資料

資料1 アドバイザリーボード名簿

資料2 アセスメント・プラン・モニタリングシート

資料3 アセスメント・プラン・モニタリングシート記入の手引き

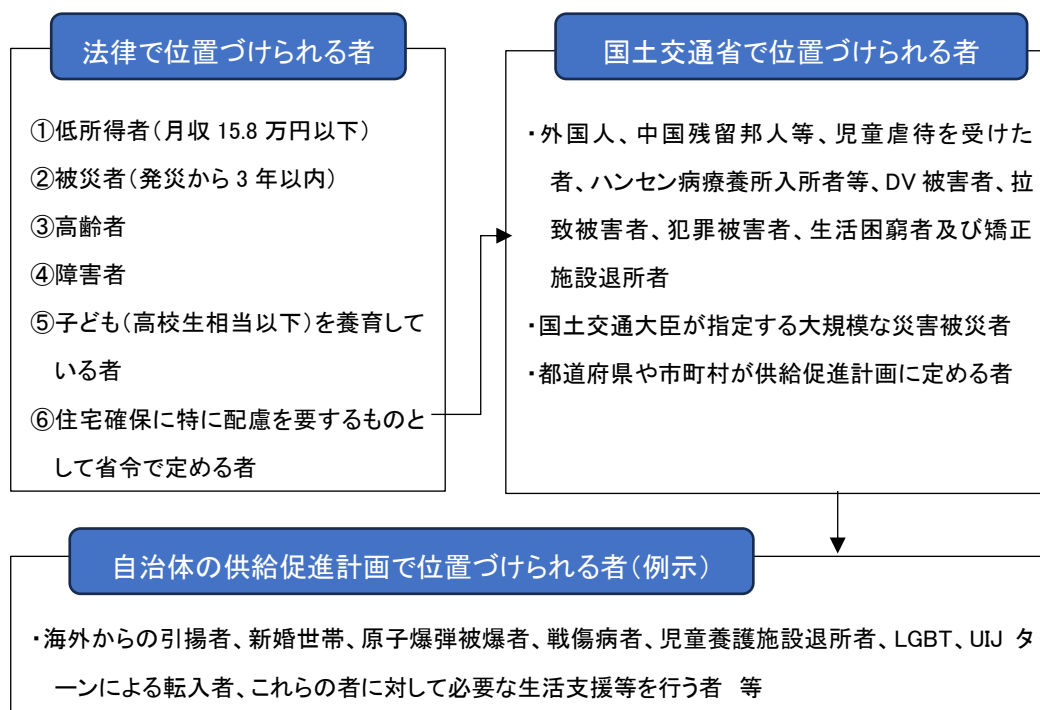
第 I 章 調査研究とモデル事業の背景

1. 住宅確保要配慮者等を取り巻く現状と課題

(1) 住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者とは、「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」（以下、「住宅セーフティネット法」という）において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者とされており、その他政令や自治体の供給促進計画で位置づけるものとされている。

図表 I-1-1 住宅確保要配慮者の定義



(2) 住宅確保要配慮者の状況

①高齢者と住まい課題の状況

高齢者のみの世帯が増加傾向にあり、社人研の推計によると、2030（令和 12）年には、単身高齢世帯が 800 万世帯、世帯類型で最も多くなるとされている。また、20 歳代から 50 歳代の持ち家率が低下傾向にあり、例えば、2018（平成 30）年の調査では 40 歳代（就職氷河期にあたる）の持ち家率が 57.6%、25 年前の 67.2%から約 10 ポイント低下している。今後、持ち家を持たない高齢者が増加する問題、年金のみ生活の場合（月額約 6.5 万円）の家賃水準の問題、単身で身寄りがない場合の借りにくさの問題、要介護状態になった場合の住み替え等问题など、課題が増加する可能性がある。

②障害者と住まい課題の状況

施設から地域移行の受け皿の課題、特に精神障害者に対して大家や不動産事業者からの入居拒否感があり、課題となっている。

③生活困窮者と住まい課題の状況

自立相談支援事業において、住まい課題が把握されることが報告されているが、コロナ禍で住居確保給付金の申請が急増（2020（令和2）年度で約15万件と前年の約34倍）し、生活困窮者は、収入が低下した場合や解雇された場合、とたんに居住不安定な状況になることが判明した。

一方、こうした人や世帯には、住まい確保のみならず、就労支援や家計改善支援が必要である場合もあり、何よりも孤立に陥りやすいことも指摘されており、就労や生活などの一体的な支援が必要であることが指摘されている。

④刑余者と住まい課題の状況

2023（令和5）年の犯罪白書によると、20歳以上の入所受刑者は、2022（令和4）年で男性約1万4千人、女性約1,500人であり、その多くは窃盗、覚せい剤、詐欺で、刑期は1年以下が2割強、2年以下が男性3割、女性4割、一方、5年を超えるのは、男性6%、女性2.5%となっている。入所受刑者は、出所後の居住予定地を自ら指定し、保護観察所により予定地において社会復帰ができるよう環境調整を行い、それが叶わない場合は、地方更生保護委員が調整を行うよう保護観察所に指導・助言を行うことになっている。また、高齢者や障害者で適切な居住先がなく、福祉サービスの利用が必要な場合は、地域生活定着支援センター（厚生労働省設置）に依頼して調整を行うことになっている。しかしながら、2020（令和2）年の居住支援全国サミットの報告によると、入所時に居住不安定であるものは約18%、居住調整ができなかったため仮釈放にならなかったものが約44%となっている。さらに出所後、更生保護施設に入所するものの、保証人が確保できないものが約90%となっており、民間賃貸住宅への転居に大きな障壁があるとされている。

住まいは、刑余者が、自己肯定感をもって自立した生活を営むための基盤であり、再犯防止の観点からも必須の支援ととらえられている。

⑤DV被害者と住まい課題の状況

各都道府県に設置されている配偶者暴力相談支援センターへの相談件数は、配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律が施行された2001（平成13）年以来、当初の相談件数は年間3万6千件だったものが、2020（令和2）年に約13万件とピークになり、現在約12万件で推移している。緊急を要する被害者には、婦人相談所その他の施設において入所を受け入れているが、一方で、特に若い人を中心に、民間機関に支援を求める者も増加している。

一時的な避難から就労・定住の支援、子どもがいる場合には就学等への支援も必要であり、行政と民間の連携が求められている。

<属性によらない住まい支援の仕組みの必要性>

対象者の属性ごとに支援の特徴があることが指摘される一方、属性別の住まい支援の仕組みを整備することは現実的ではなく、また、縦割りの仕組みにより対象者にもれがでるおそれがある。属性によらない住まい支援の仕組みの構築と同時に属性ごとの特性を理解することが必要である。

（３）住宅確保配慮者に対応する住まい確保の状況

①低廉物件

住宅確保要配慮者に対する居住支援においては、対象者の事情や抱える課題に照らしつつ、最適な住居で生活できるよう支援することが必要であり、そのためには、多様な形態で、かつ、量的にも十分な低廉物件の確保が必要といえる。

しかし、そうした物件の供給は不足しており、「これからの低所得者支援等のあり方に関する検討会報告書」（平成 27 年度社会福祉推進事業）では、「安価な家賃の住宅」及び「施設」ほどではないが見守りや支援が付いている住宅」は、居住資源として「供給が乏しいゾーン」に位置づけられている。

2017（平成 29）年 10 月、住宅セーフティネット法の改正により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度「セーフティネット住宅登録制度」がスタートしている。

②セーフティネット登録住宅

上記セーフティネット住宅登録制度における「セーフティネット登録住宅」（以下、SN 住宅）は、全国で 82 万戸（2022（令和 4）年 12 月末時点）が登録されており、住宅確保要配慮者の住まいとして活用されることが期待されている。

しかし、実際には、必ずしも対象者にとって最適な住まいが SN 住宅として登録されているわけではないのが現状である。

まず、対象者の所得に見合った物件が少ない点である。居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約 8 割は、家賃が 5 万円未満であるが（令和 4 年度国土交通省調査）、SN 住宅のうち、その家賃帯に該当する住宅は全国で 19%である。また、単身者に見合う床面積の物件が少ないことも課題である。年収 300 万円未満の単身世帯の約 6 割は床面積 30 ㎡未満の民間賃貸住宅に居住しているが、SN 住宅（共同型住宅を除く）のうち 30 ㎡未満の住宅は 7%に過ぎず、この規模の物件が非常に少ないといえる。

住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保は、2024（令和 6）年 2 月に公表された「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」にも位置づけられ、物件の確保は急務となっている。

③サブリース

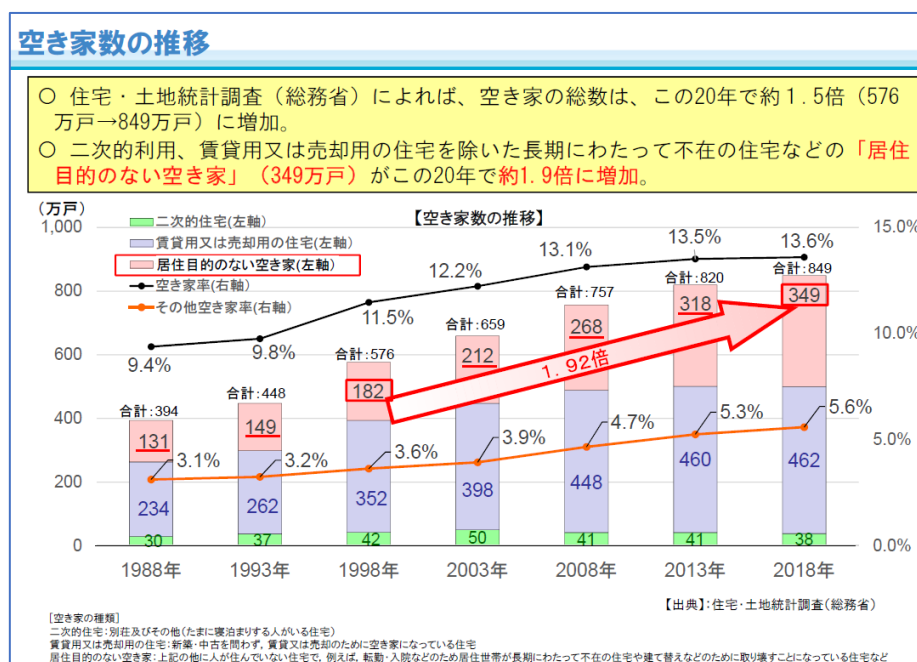
サブリースは、居住支援法人が空き室を大家から一括借上または要配慮者からの相談に対し希望に沿った物件を 1 部屋毎に借り上げたうえで、要配慮者に再賃貸する方式であり、低廉な物件の確保・活用方策の一つとなり得るものである。

居住支援法人向けのアンケート調査（令和 4 年度国土交通省実施）及び国土交通省把握の情報によると、サブリースによる住宅提供と居住支援（入居前＋入居後）を行った居住支援法人は全国で 40 法人である。

(4) 空き家の状況と活用

全国の空き家数は、2018（平成 30）年で約 849 万戸であり、この 20 年で約 1.5 倍に増加しており、このうち、二次利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」は 349 万戸で、この 20 年で 1.9 倍に増加している。

図表 I-1-2 空き家数の推移



出典：国土交通省住宅局住環境整備室資料「我が国の空き家の現状と最新の政策動向について」（令和 5 年 2 月）

空き家に関しては、危険家屋の放置にともなう崩壊の危険性や治安の悪化等、まちづくりへの悪影響が主要な論点になる場合が多いが、空き家を住宅ストックの一部と捉えれば、必要な改修を加えることにより、住宅確保要配慮者の居住用物件として活用することが考えられる。

人口の減少や建物の老朽化等により、今後、公営住宅戸数の減少は避けられない状況にあり、そうした中で、住宅確保要配慮者の居住用物件の確保には困難が予想され、空き家の活用は有力な手段の一つといえる。2023（令和 6）年 2 月に公表された「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」では、空き家に関する基本的な方針として次のように記されている。

図表 I-1-3 空き家に関する基本的な方針

3. 基本的な方向性

○住宅確保に当たっては、**賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、その実態把握や費用対効果分析を行うとともに**、民間や公共のストックの有効活用に向けて、賃貸人の様々な不安に起因する阻害要因の解消を検討し、これらの住宅ストックを積極的に活用したものとすること。

出典：「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」P5

さらに、空き家を取り巻く問題は、すでに空き家化してしまった物件だけでなく、今後空き家化することが予想される物件（空き家予備軍）を早期に発掘し、利用価値があるうちに何らかの手立てを講じることも重要な論点である。

（５）入居者と大家・不動産事業者の安心確保の状況

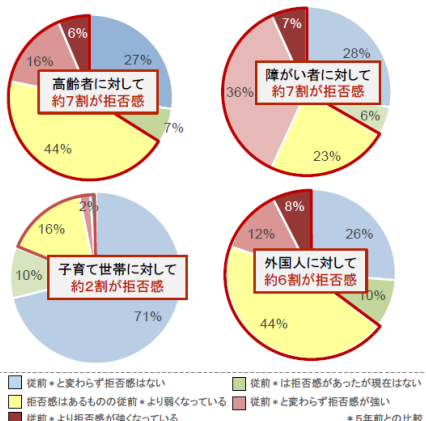
住宅確保要配慮者の入居に対して大家・不動産事業者等の一定の割合は拒否感を有しており、大家等から求められる居住支援策としては、滞納に対する家賃保証、日々の生活支援、死亡時の早期発見とその後の事務手続きなど、その幅は広い。また、そうした大家等の不安解消は、入居者にとっても安心確保策になるとの視点から整備を検討する必要がある。

図表 I-1-4 大家等の意識及び入居制限の理由

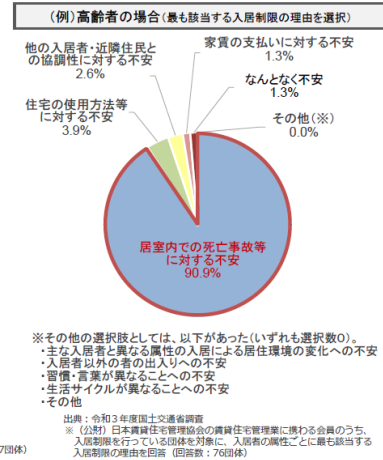
住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 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】



【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



出典：「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」参考資料 P16

図表 I-1-5 入居に際し、大家等が求める居住支援策

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		○ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	○ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	○ (42%)	○ (32%)		● (60%)	○ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		○ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	○ (43%)		○ (33%)	○ (47%)		
外国人世帯	○ (43%)	○ (45%)	○ (44%)		● (76%)		

出典：令和元年度国土交通省調査 17

出典：「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」参考資料 P17

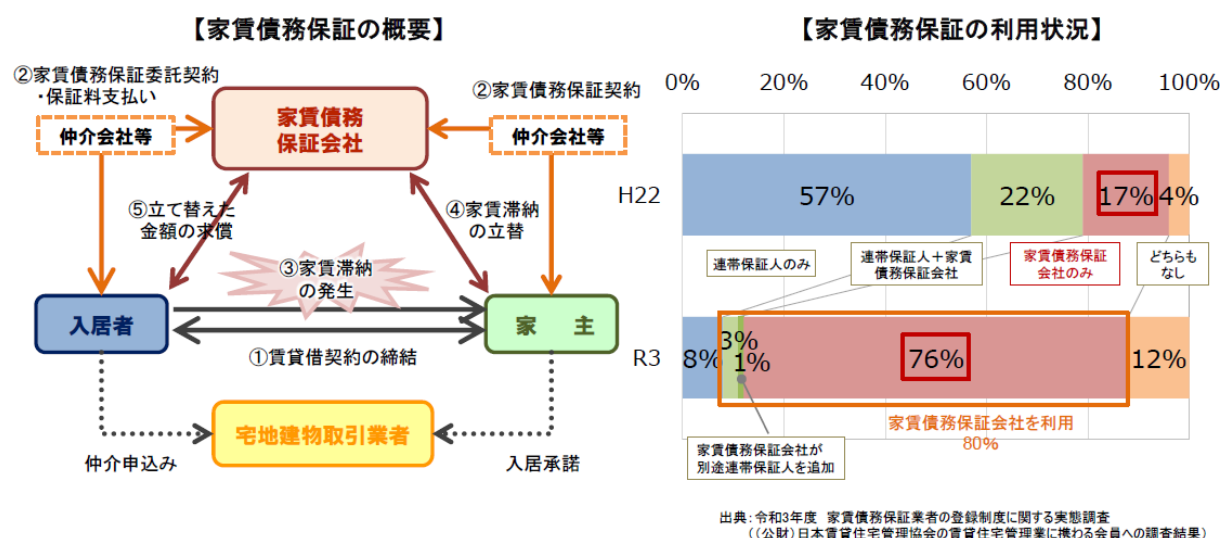
①家賃債務保証

大家・不動産事業者は、賃貸借契約の 88%において何らかの保証を求めており、80%が家賃債務保証会社を利用している。

家賃債務保証会社とは、賃貸契約に際し、賃借人が仲介会社等を通じて家賃債務保証会社との間で家賃債務保証委託契約を締結し、保証料を支払うことで、賃借人が家賃を滞納した場合、家賃債務保証会社が賃借人に代わって大家に家賃を支払う仕組みである。

近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加している。

図表 I-1-6 家賃債務保証の概要と利用状況



出典：「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」参考資料 P36

居住支援法人を対象にした令和 4 年度国土交通省調査（回答数 319 団体）によると、居住支援法人自身が家賃債務保証を行っている例は全体の 8.5%、他と連携して行っている法人は 43.9%であり、半数以上の居住支援法人は、家賃債務保証に関する何らかの支援を行っている（「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」参考資料 P22 による）。

なお、家賃債務保証サービスを提供する事業者は増加傾向にあるが、国は高齢者等への賃貸住宅の供給をより促進するため、2024（令和 6）年度、家賃保証会社を認定する制度を創設するよう法改正を行う予定である。

②緊急連絡先の確保

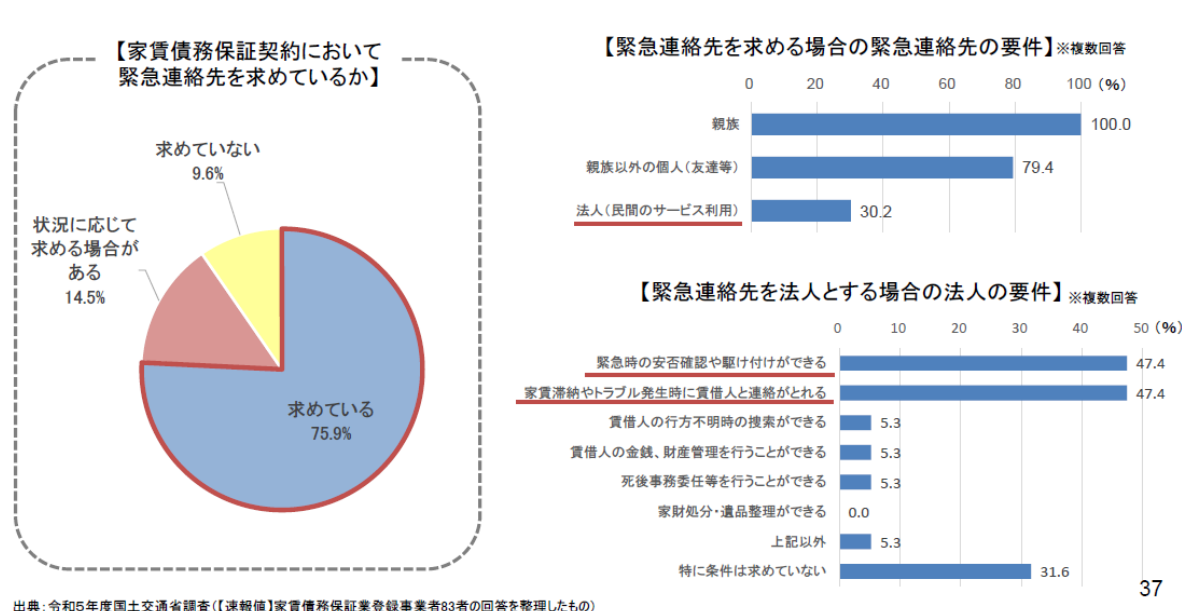
家賃債務保証契約において、約 8 割の家賃債務保証業者が緊急連絡先を求めており、具体的な緊急連絡先としては、親族または親族以外の個人（有人等）を要件とする場合が多い。

一方、緊急連絡先の要件を法人とする家賃債務保証業者は約 3 割であり、緊急連絡先となる法人には、「緊急時の安否確認・駆けつけ」、「家賃滞納やトラブル発生時の対応」等が求められる場合が多い。

居住支援法人を対象にした令和 4 年度国土交通省調査（回答数 319 団体）によると、居住支援法人自身が緊急連絡先を確保している例は全体の 54.2%、他と連携して行っている法人は 20.4%

であり、約 7 割の居住支援法人が緊急連絡先の確保に対し、何らかの支援を行っている（「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」参考資料 P22 による）。

図表 I-1-7 家賃債務保証契約における緊急連絡先



出典：「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」参考資料 P37

③死亡時の残存家財処理

賃借人が死亡した場合、賃借権及び居室に残された家財（残置物）の所有権は相続人に相続されるが、相続人の有無や所在が明らかでない等の場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難となり、このことが特に単身高齢者等への賃貸を阻む要因となっている。

2019（令和元）年度、国土交通省が全国の不動産事業者を対象に実施した調査結果（回答数 1,998）によると、住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める条件として、「死亡時の残存家財処理」を挙げた事業者は、単身高齢世帯に対しては 61%、高齢者のみの世帯で 50%となっており、高齢者への賃貸に際しては、残存家財処理が大きな課題となっていることが明らかである。

居住支援法人を対象にした令和 4 年度国土交通省調査（回答数 319 団体）によると、居住支援法人自身が家財処分・遺品整理を行う例は全体の 23.8%、他と連携して行っている法人は 39.8%であり、約 6 割の居住支援法人が残存家財処理に対し、何らかの支援を行っている（「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」参考資料 P22 による）。

2021（令和 3）年 6 月、国土交通省及び法務省は、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物の処理を円滑に行えるよう、賃借人と受任者の間で締結する「賃貸借の解除」及び「残置物の処理」に関する条項からなる委任契約書のひな形を作成した。同ひな形を有効活用することで、煩雑な手続きや処理の円滑化が図られ、賃借の促進につながることを期待されている。

図表 I-1-8 残置物の処理等に関するモデル契約条項

残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表(令和3年6月7日)

- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

- ① 賃貸借契約の解除に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等
- ② 残置物の処理に関する条項 …受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



＜想定される受任者＞以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。）

- ・賃借人の推定相続人
- ・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）

＜想定される利用場面＞ 単身高齢者（原則として60歳以上）が賃借人である場合

(注)今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

出典：「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」参考資料 P38

④死後事務委任及びそれに附帯する諸手続

入居者の死亡時には、上記の残存家財処理のほか、死亡届の提出をはじめとする行政への諸手続及び関係者への連絡（死後事務委任）、葬儀・遺骨引取・納骨等も課題であり、こうした諸手続が発生することも、高齢者等への賃貸を阻む要因として考えられる。

居住支援法人を対象にした令和4年度国土交通省調査（回答数319団体）によると、居住支援法人自身が死後事務委任等（行政への諸手続、関係者への連絡）を行う例は全体の27.6%、他と連携して行っている法人は26.0%、居住支援法人自身が葬儀・納骨等を行う例は全体の10.3%、他と連携して行っている法人は29.8%である（「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」参考資料P22による）。

死後事務委任やそれに附帯する諸手続の仕組みづくりと、行政の対応、対応可能な居住支援法人の増加が求められる。

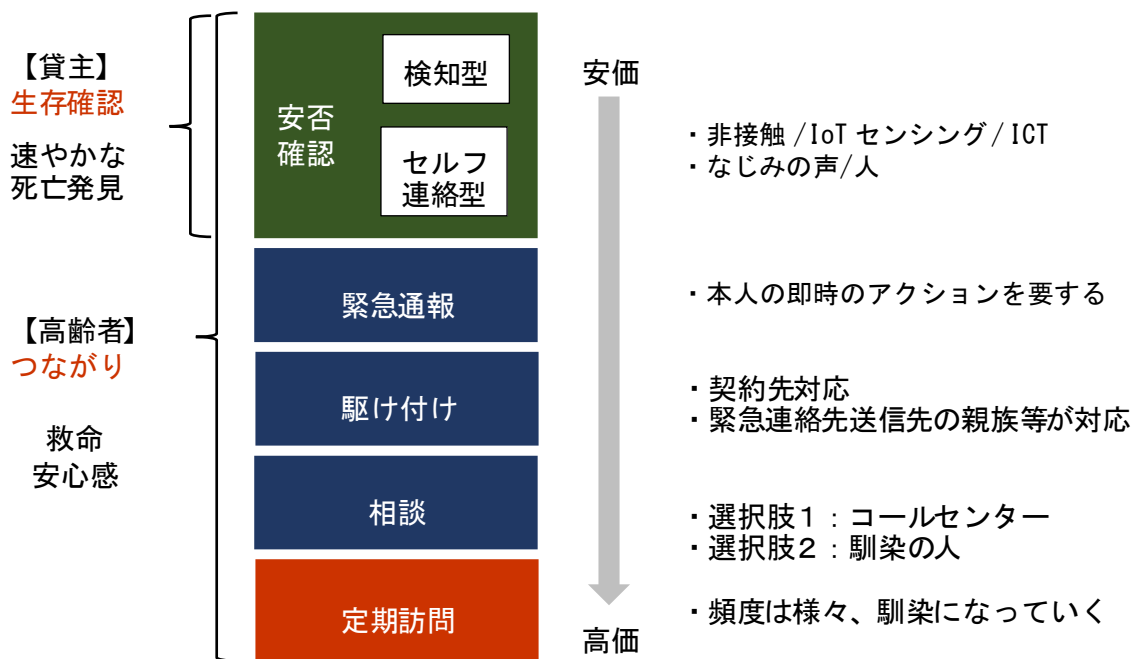
⑤見守り（生存確認／つながり）

住宅確保要配慮者に対して、「見守りや生活支援」を求める大家等の割合は高く、2019（令和元）年度、国土交通省が全国の不動産事業者を対象に実施した調査結果（回答数 1,998）によると、「見守りや生活支援」を求める大家等の割合は、単身高齢世帯に対しては 61%、高齢者のみの世帯に対しては 58%、障害者のいる世帯に対しては 60%など、いずれも高くなっている。

ここで、「見守り」には、「生存確認（速やかな死亡の発見）」の意味合いと「つながり（安心感・コミュニケーション）」の意味合いの2通りで使われており、明確化する必要がある。

前者「生存確認（速やかな死亡の発見）」については、非接触のセンサーが一般的であり、例えば、家電製品やドアの開閉など IoT センシング技術を活用した見守り方法がある。これらがどのようなリスクを検知するのか、どこに通報されるのかによって、見守りの度合いが変わる。また、機器の設置費用と月額の利用料が発生し、だれが負担するかを検討する必要がある。

図表 I-1-9 生存確認の方法に関する比較



出典：「居住支援シンポジウムinみやぎ」（2023年12月20日）井上アドバイザー資料より作成

⑥訪問・相互の生活支援

住宅確保要配慮者の中には、単身者も少なくなく、日常生活においてお互いに訪問し、外出の際の声掛け、通院や買い物支援・同行、掃除の手伝いなどをともにし、何かの意思決定をする際の相談相手（話相手）となるなど、もともと家族が担うと想定されている役割を担ってくれる人がいない状況が見受けられる。そうした日常生活を相互に担う取組をしている互助会がある。鹿児島県 NPO 法人やどかりサポート鹿児島や北九州市 NPO 法人抱樸の支援を受けて住まいを確保した人たちがつくる互助会である。なお、これらの互助会では、会員死亡時には葬儀の段取りを互助会メンバーで行っている。

これらは他者が行う支援とは異なり、対価性を伴わない「家族」のような存在として、日常の関係性を基盤とした互助の仕組みである。全国的にはまだ珍しく、互助の形態として注目される。

⑦入居トラブルの相談対応

2019(令和元)年度、国土交通省が全国の不動産事業者を対象に実施した調査結果(回答数 1,998)によると、「入居トラブルの相談対応」を求める大家等の割合は、外国人世帯に対しては 76%、障害者のいる世帯に対しては 48%、子育て世帯に対しては 47%など、大家や不動産事業者にとって入居トラブル対応は大きな懸念材料となっている。

（６）住まい支援の状況

2017（平成 29）年、住宅セーフティネット法改正法が成立し、住宅セーフティネット制度が創設され、居住支援に関しては、居住支援協議会の設置、居住支援法人の指定、家賃債務保証登録制度の創設が盛り込まれている。

①居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を促すため、地方公共団体や関係業界、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援をするものと定められている。2024（令和 6）年 2 月現在、全都道府県及び 90 市町村、合計 139 の協議会が設立されている。

②居住支援法人

住宅確保要配慮者に対し、家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものと規定されている。2024（令和 6）年 2 月現在、803 法人が指定を受けている。

全国の居住支援法人は、2019（令和元）年、支援の質的向上と横のつながりを作ることを目的として、一般社団法人全国居住支援法人協議会を設立し、2023（令和 5）年現在、延べ 668 団体（実 592 団体）が会員となって活動している。2022（令和 4）年度には、「居住支援法人活動の普及拡大に向けた調査事業」（令和 4 年度スマートウェルネス住宅等推進事業）により、全国の居住支援法人へのアンケート調査（回答 201 件）を実施し、運営の実態・課題、対象者の属性別支援メニュー、他法人や行政との連携状況についてとりまとめている。

調査報告によると、以下のようなことが明らかになった。

- 居住支援法人には、福祉事業所系、不動産事業所系、その他（福祉と不動産の混合、コンサルタント、建設会社、地域まちづくり系など）に分類することができ、物件の紹介や業務内容にもやや差がある。福祉事業所系では、「懇意にしている不動産会社」「一般的な街の不動産会社」が、不動産事業所系では、「自法人が管理する物件」が多い。
- 成約に至った入居先は、民間賃貸住宅が 56%と最も多く、セーフティネット住宅は 2.5%である。
- 居住支援推進の課題としては、「不動産事業者・不動産団体との連携体制づくり」「不動産事業者の理解促進」「行政機関との連携体制づくり」の順に多く、いずれも 70%超と高い割合を占めている。
- また、2022（令和 4）年度の事業収支の見込みとして、約 6 割が「赤字の見込み」と回答しており、運営体制の課題が浮き彫りになっている。

2. 国の対応方針

(1) 全世代型社会保障構築会議

2022（令和4）年12月16日、「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～」が公表された。

当該報告書では、「住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ、そのための必要となる施策を本格的に展開すべきである。」「また、今後、住まいの確保に向けた取組を推進していくにあたっては、各地方自治体において、住まい支援の必要性についての認識を深めていく必要がある。」と提言されている。

これを受けて、2023（令和5）年12月12日には、「全世代型社会保障構築を目指す改革の道筋（改革工程）」が示され、この中で、2024（令和6）年度に実施する取組として「住まい支援の強化に向けた制度改正」が明記された。

制度改正に向けて2024（令和6）年度中に実施する取組として、①「住宅セーフティネット機能の一層の強化に資する必要な制度改正の実施に向け、関係省庁の連携の下で更なる検討を深めていく。」、②「単身高齢者を始めとする高齢者の安心な住まいの確保のため、総合的・包括的な住まい支援の更なる全国展開に向けた取組を推進する。」、③生活困窮者自立支援制度については、「自立相談支援事業の住まい相談機能の明確化、地域居住支援事業や重層的支援体制整備事業の活用等の見直しを実施する。」及び④「生活困窮者自立支援制度等の見直しの円滑な実施に向け、新たなモデル事業を一部の自治体において実施し、全国的な住まい支援体制の構築に向けた課題を把握・整理し、必要な対応を行う。」の4点が示されている。

(2) 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（三省合同）

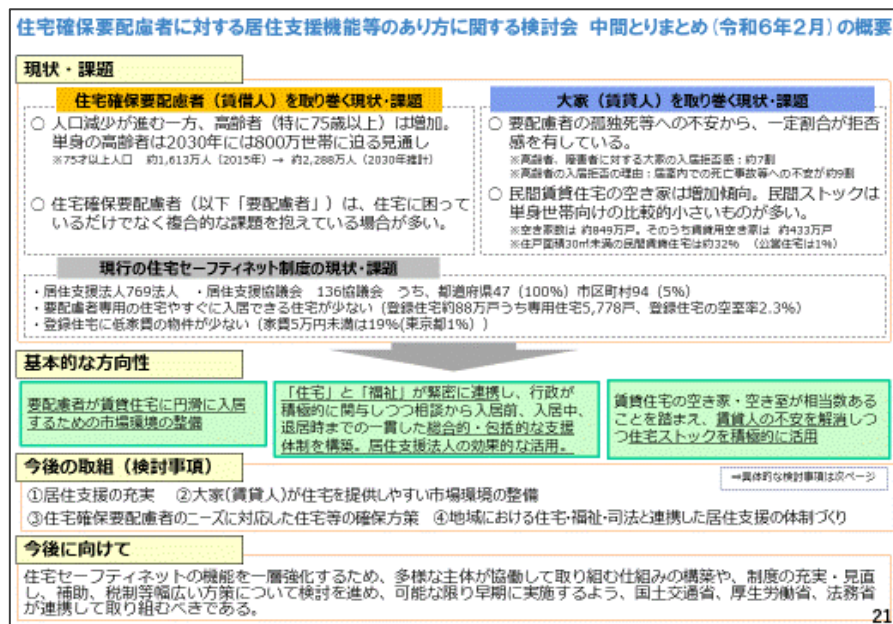
全世代型社会保障構築会議報告書の提言等を受け、2023（令和5）年度、国土交通省、厚生労働省、法務省の3省は合同で、「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」（以下、「あり方検討会」という）を設置し、2024（令和6）年2月に「中間とりまとめ」を公表した。

あり方検討会では、まず、住宅確保要配慮者（賃貸人）及び大家（賃借人）を取り巻く現状・課題を整理するとともに、現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題を整理している。その上で、基本的な方向性として、「要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境の整備」、「『住宅』と『福祉』が緊密に連携し、総合的・包括的な支援体制の構築及び居住支援法人の効果的な活用」、「賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックの積極的な活用」を提起している。

さらに、今後の取組（検討事項）として、①居住支援の充実、②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備、③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策、④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくりが提起され、あわせて、住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討を進め、可能な限り早期に実施するよう、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携して取り組むべきことが明記されている。

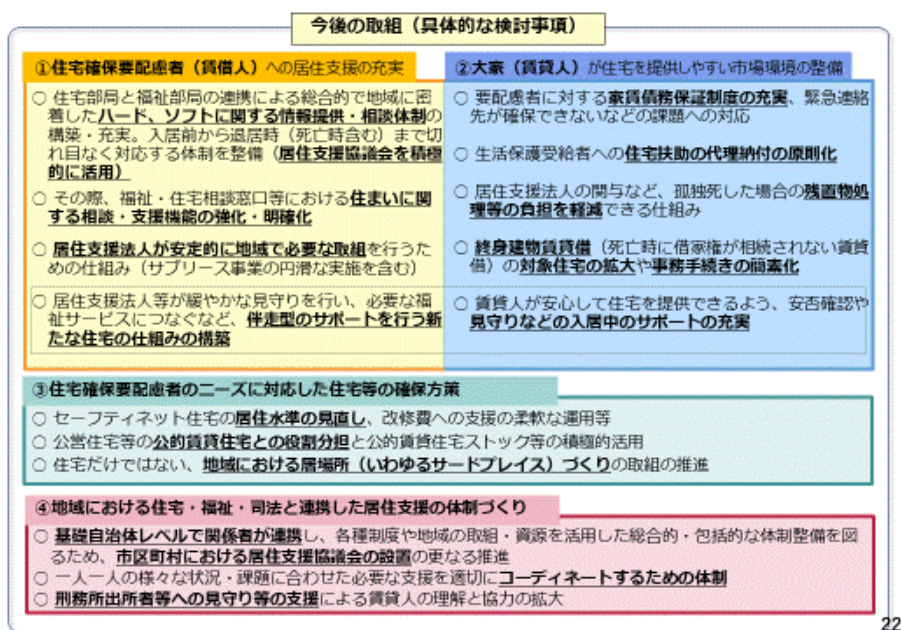
2024（令和6）年1月から始まった通常国会において、国土交通省からは、単身高齢者等が入居しやすいよう居住支援法人などの見守り機能がついた「居住サポート住宅」の創設（市区町村が認定し、改修費などを補助）、家賃債務保証事業者の国による認定（従来の登録を改める、緊急連絡先を家族などの個人に限定しないなど）、市区町村における居住支援協議会設置の努力義務化、居住支援法人の機能強化（家賃債務保証、相談業務に加えて死後の残置物処分を追加とするなど）等、住宅セーフティネット法の改正案を提出しているところである。

図表 I-2-1 中間とりまとめの概要（全体概要）



出典：国土交通省資料

図表 I-2-2 中間とりまとめの概要（今後の取組）



出典：国土交通省資料

(3) 厚生労働省社会・援護局

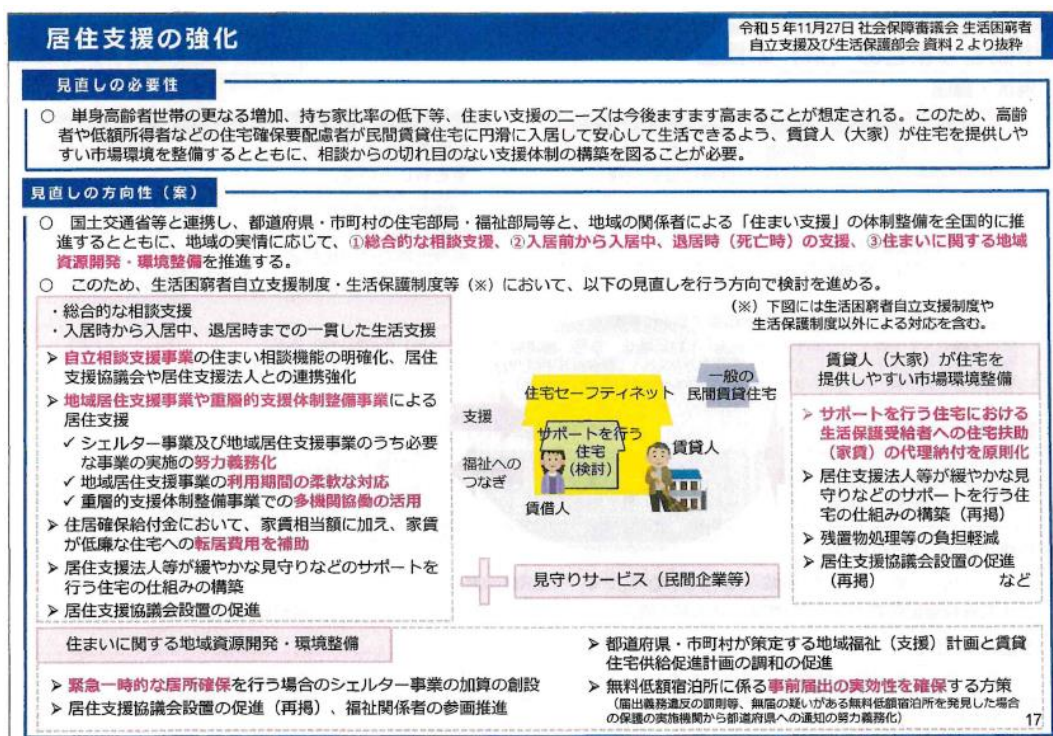
2023 (令和 5) 年 12 月 27 日、社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会による「生活困窮者自立支援制度及び生活保護制度の見直しに関する最終報告書」が公表された。全世代型社会保障構築会議とあり方検討会における議論を踏まえて、居住支援に関する制度見直しの具体的な方向と長期的課題が示されている。

具体的な方向としては、「生活困窮者一時生活支援事業」については、名称を「生活困窮者居住支援事業」と改め、既存の社会福祉施設の空室等の活用を進めるべき、対象者の状況に応じて福祉事務所設置自治体が必要と認める場合には支援期間が 1 年を超えて柔軟に対応すべき等が盛り込まれている。

長期的な課題としては、居住支援の見直しの方向性については、「他制度とも連携しながら対象者を限定せずに幅広く相談を受け付ける生活困窮者自立相談支援事業において住まい支援を行うことを明確化する」ほか「居住支援法人との連携について明確化すべきである。」としている。

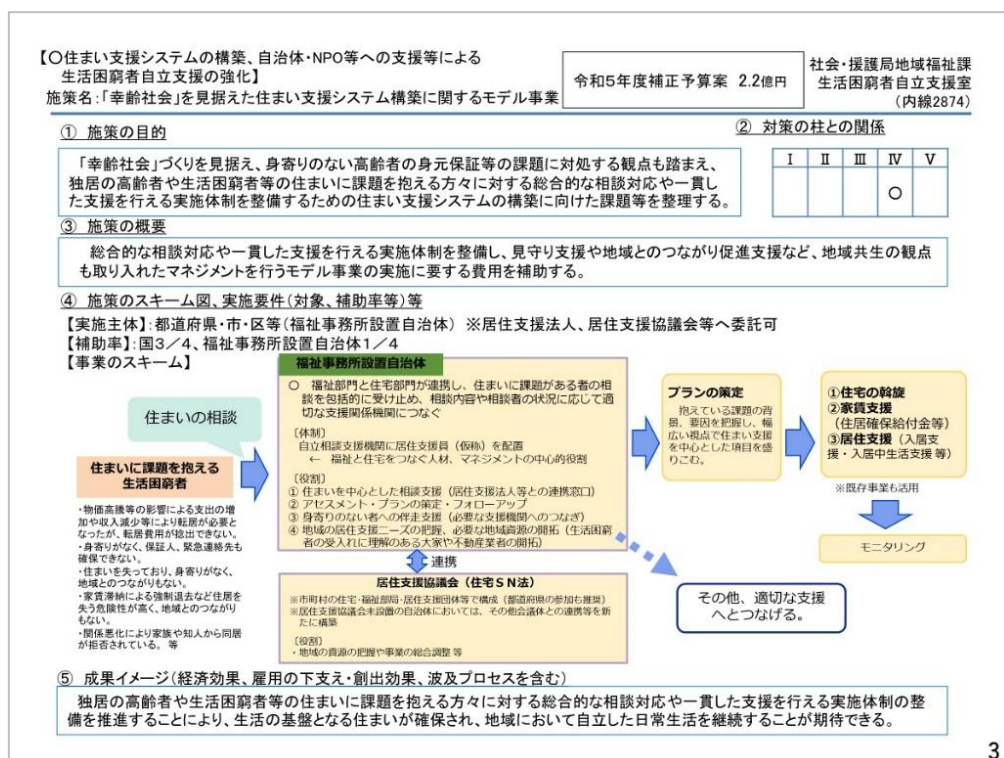
なお、こうした必要性を背景に、令和 5 年度補正予算において (令和 6 年度予算繰り越し)、全国 47 カ所の「住まい支援システム構築に関するモデル事業」が実施予定となっている。

図表 I-2-3 居住支援の強化について



出典：厚生労働省資料

図表 I-2-4 住まい支援システムの構築：自治体・NP0 等への支援等による生活困窮者自立支援の強化



出典：厚生労働省資料

(4) 厚生労働省老健局

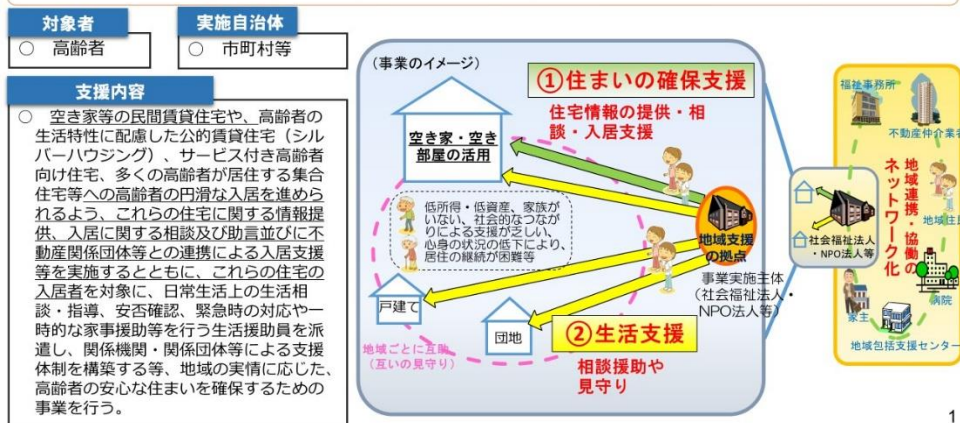
厚生労働省老健局では、2014（平成 26）年度から「低所得者等住まい・生活支援モデル事業」を実施し、住まいの確保支援や生活支援に係る費用に対する助成を行い、その後 2017（平成 29）年度以降は、各地で実施されている先進的・効果的な取組について、地域支援事業において「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」を位置づけ、入居に係る支援等の内容を定めるなど、さまざまな方策を活用しながら全国展開を図っているところである。

また、2021（令和 3）年度から「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」を実施し、地域の手上げにより、地域の実情に応じた対応方策（実態把握、関係者との調整、事業の具体的な検討など）を検討し、支援を行っている。また、2024（令和 6）年度も、地域への伴走支援事業を実施し、取組を強化する予定である。

図表 I-2-5 「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施

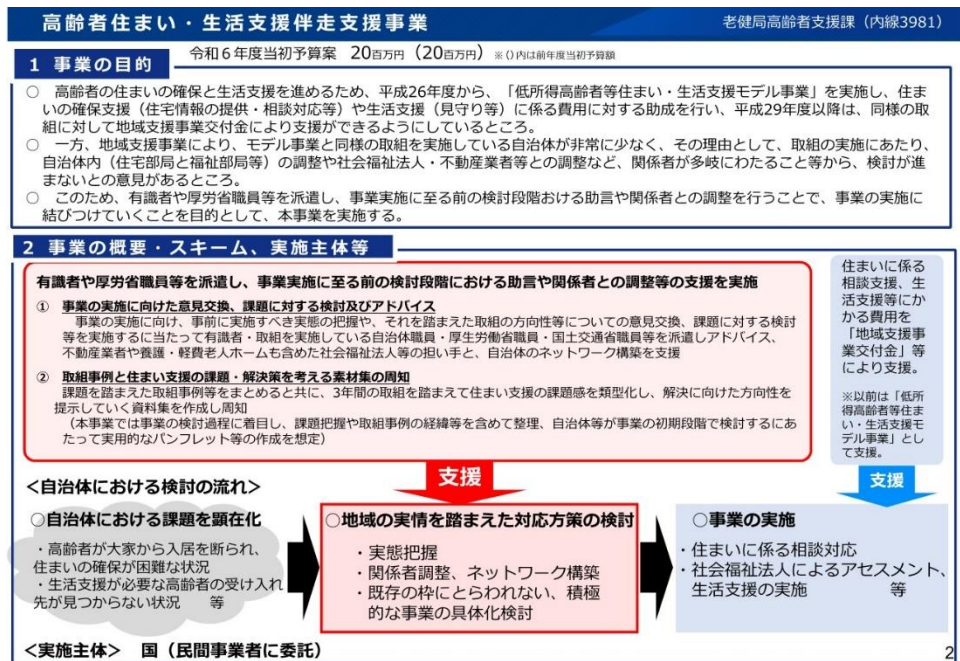
【高齢者】「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施

- 平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行っていたが、平成29年度以降は、各地域で行われている先進的・効果的な取組について、地域支援事業を始め、様々な方策を活用等しながら全国展開を図っている。
具体的には、地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」について、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、事業の拡充を行った。
- また、介護保険の保険者機能強化推進交付金により市町村の取組を後押しすることや、高齢者の居住と生活の一体的な支援の取組について検討する自治体への伴走支援等を実施している。さらに、居住支援協議会や居住支援法人等を活用できることを明確にするため、今年度末を目途に地域支援事業の見直しを行う予定。



出典：厚生労働省資料

図表 I-2-6 高齢者住まい・生活支援伴走支援事業



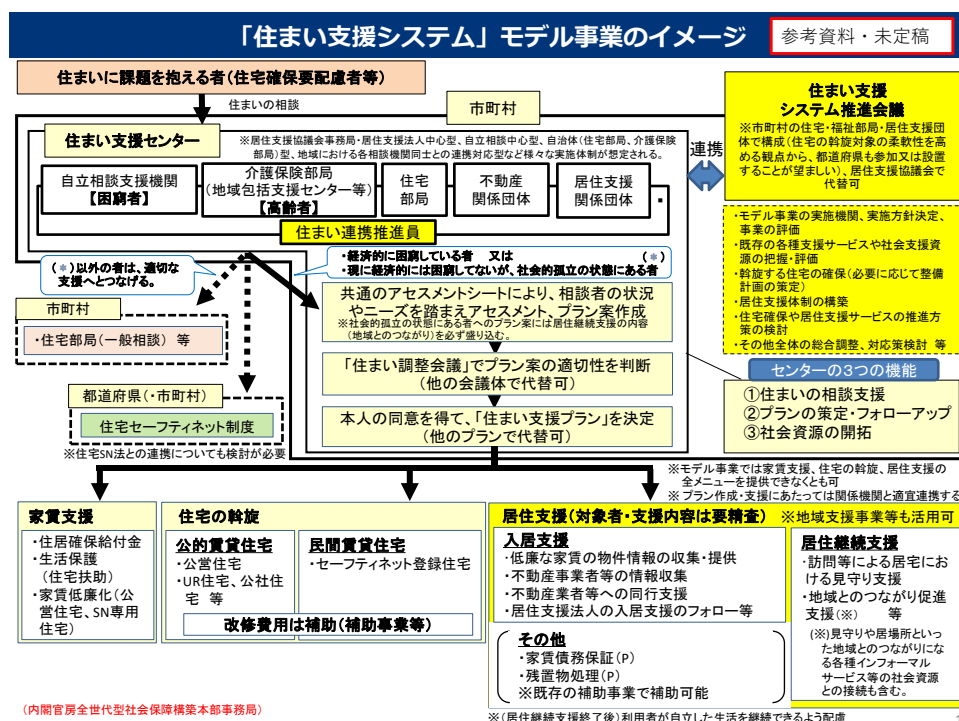
出典：厚生労働省資料

(5) 住まい支援システムモデル事業

本調査研究は、全世代型社会保障構築会議の提言をうける形で、厚生労働省老健局による老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業を活用し、2022（令和4）年度から実施されている。2022（令和4）年度、厚生労働省老健局、厚生労働社会・援護局、国土交通省住宅局で実施されているそれぞれの取組をベースにしつつ、社会保障の重要な課題と位置づけるための一つの方策として、「住まい支援センター」を設置し、「住まい連携推進員」を配置してモデル的な取組を開始することとした。

内閣官房全世代型社会保障構築会議事務局と住宅局、社会・援護局、老健局が共同して、以下のような「住まい支援システム」のイメージを作成し、本調査研究はこのイメージに基づいて実施しているものである。

図表 I-2-7 「住まい支援システム」モデル事業のイメージ



出典：令和4年度老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業

地域共生社会づくりのための「住まい支援システム」構築に関する調査研究事業報告書（令和5年3月、一般社団法人北海道総合研究調査会）

3. 本調査研究の目的と調査研究課題

(1) 2022（令和4）年度の結果概要

2022（令和4）年度は、モデル地域5ヵ所を選定し、2022（令和4）年10月から開始となった。調査研究のテーマとしては、特に、住まいに課題を抱える対象者を幅広くとらえ、状態像を把握することとした。モデル地域の5ヵ所では、福祉と住宅関係機関の連携を促進するため、地域の実情に応じて、推進会議や事例検討会議を開催し、課題認識の共有化の促進を図る事業を実施した。

①モデル地域（5ヵ所）と「住まい支援センター」機能の設置

モデル地域は、住民の住まい課題が明らかに把握されている自治体から、住まい課題は潜在的であり、今後顕在化が予想される自治体まで幅広く選定した。図表I-3-1に、モデル事業の取組概要を整理する。

図表I-3-1 モデル自治体における「住まい支援システム」モデルとしての取組（令和4年度）

自治体（人口）	地域における取組概要
福岡県北九州市 (936,586人)	サブリース物件を有し、ホームレスの自立支援センターを運営するNPO法人抱樸に住まい支援センター機能を置き、北九州市が各区に設置した対象者を限定しない相談支援の窓口である「いのちをつなぐネットワーク」を連携させて、住まい支援を試行。
神奈川県座間市 (131,709人)	居住支援法人としてサブリース物件を有し、不動産事業者を関連会社にもつNPO法人ワンエイドに住まい支援センター機能を置き、市の自立相談支援事業を行う自立サポートと連携して住まい支援を試行。また、官民連携の仕組みである「チーム座間」の社会福祉法人足跡の会や神奈川県居住支援協議会が身寄りのない人への支援事業を検討。
兵庫県伊丹市 (202,978人)	生活困窮の相談支援窓口を活用し、庁内福祉関係課、住宅課による「住まい支援」の実施を想定し、県内の民間事業所との事例検討会を開催。
宮城県岩沼市 (43,878人)	公益社団法人青年海外協力協会東北が、旧市営住宅跡地に設置した多機能型福祉事務所に通所する事例を把握。また、県営住宅住民を対象にヒアリング調査。
石川県輪島市 (24,904人)	社会福祉法人佛子園が、市街地の空き家や空き地を活用して整備した多世代交流施設や通所介護を利用する対象者や市福祉課、市社協への相談対象者から住まいに課題をもつ事例を抽出して調査。

注：人口は、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯調査（令和4年1月1日）」による。

②対象者像の検討

モデル地域では、事務局から提供した共通のアセスメントシートを活用して、対象者の状態を把握した。収集された事例は98件となった。

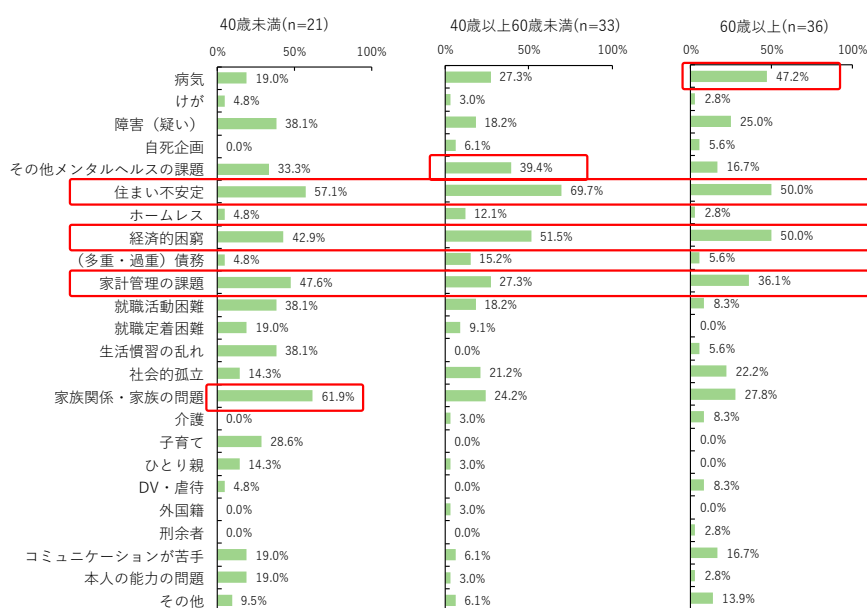
事例について年代を3区分し、60歳以上（高齢期）40歳以上60歳未満（中高年期、就職氷河期を含む世代）、40歳未満（若年期）で、本人の訴えや各種の情報から住まい連携推進員が判断し

た、住まいと生活課題については、図表 I-3-2 のようになった。また、個別の事例を分析した結果、以下のことがわかった。

i) 住まいに課題を抱える対象者は、どの年代でも経済的な困窮状態にあり、家計管理に課題を有することが多い一方、高齢期では「病気」、中高年期では「メンタルヘルス」、若年期には「家族関係・家族の問題」が他に比べて大きいことが分かった。

ii) 一方で、年齢層に関わらず、住まい確保や生活上の課題が重い「ヘビーなニーズ層」と、住まい確保や生活上の課題が比較的軽い「ライトなニーズ層」があることが分かった。

図表 I-3-2 年齢区分別対象者の課題（専門家の見立て）



出典：令和4年度調査研究事業（HIT）

③調査研究とモデル事業の課題

住まい課題と生活課題をもつ対象者に対して、「住まい支援センター」を試行し、どのような機能をもつべきかを調査研究することが必要である。また、住まい連携推進員に求められるスキルや役割の整理、さらには、地域において住まいなどの地域資源へのつながりを円滑にするための各種の方法について検討することなどが課題として整理された。

（2）2023（令和5）年度調査研究の目的

2022（令和4）年度の課題を踏まえ、2023（令和5）年度は、モデル地域を増やし、「住まい支援センター」機能を設置し、住まい連携推進員を配置した上で、住まい支援システムの構築に向けて、以下の取組を実施することとした。

第1は、住まいに課題を有する対象者を把握し、アセスメントからプラン作成の仕組みを試行すること、第2に、地域の実情に応じて、福祉と住宅部門の情報共有・課題認識の共有を進め、地域の大家・不動産事業者が貸しやすく、また対象者が安心して住むことができる仕組みづくりに向けた取組の試行・展開である。

（３）2023（令和５）年度調査研究課題

調査研究課題として、以下の５点を設定した。

①「住まい支援センター」のあり方と運営体制

- ・ 住まい支援センターは、どのような機能をもつべきか検討する。住まい支援センターは、個々の対象者・対象世帯からの個別の相談に対応する「個別支援」の機能と、個別支援のために必要な地域資源の発掘や開発など「地域づくりを推進」する機能の２つがあると考えられる。
- ・ 個別支援については、相談（入口）は、本人・家族のほか、各種福祉相談支援機関からも相談を受ける場合が想定される。住まいや生活支援を提供する機関（事業所、窓口）へのつなぎ（出口）としての機能を果たすと考えられる。これらの機能は、センターを担う機関がもともと有する役割等によっても多様であると考えられる。
- ・ 住まい支援センターには、地域の実情に応じてさまざまなタイプが考えられ、どのように整理できるか検討する。

②対象像と支援内容

- ・ 住まいに課題を抱える対象者の多くは、生活上にも課題があり、どのように状態像を整理できるか検討する。
- ・ 対象者は、年齢層によって一定のニーズの傾向はあるものの、個々の事情に応じてニーズの幅が広い。どのような軸でニーズを整理するべきか検討する。

③「住まい連携推進員」の人材像と必要な倫理観（態度）・知識・スキル

- ・ 住まい連携推進員は、どのような役割を果たすべきか検討する。そのために必要な倫理観（態度）、知識、スキルについて、モデル事業における実践を通じて整理する。
- ・ 基本的に求められる倫理観（態度）は、対象者の立場にたつことと考えられる。知識としては、生活系と住まい系の知識が必要であるが、一人で担うか複数で分担するか、地域によって検討することが求められる。スキルとしては、対象者の話を聞く力、情報を集約し、課題の困りごとの背景や要因を分析し、課題を把握する力、及び福祉や住まいの専門機関（職）につなぐ（紹介から協働までの）力などマネジメント力が必要といえる。

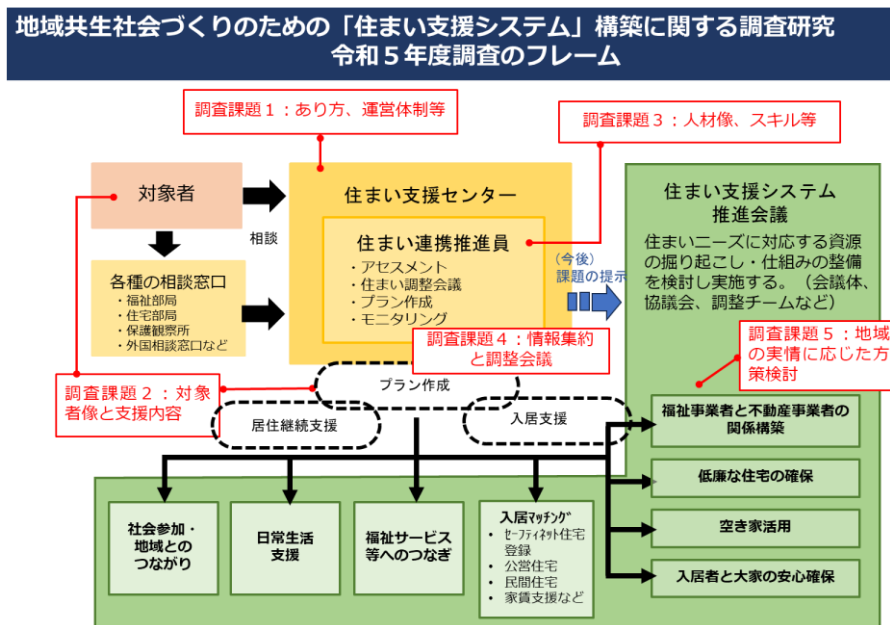
④支援（プラン作成）のために必要な情報の集約と調整会議

- ・ 対象者に関して複数の機関が情報を有している場合も想定され、それぞれが持つ情報を集約して、課題分析をすることが有効と考えられる。
- ・ 情報の集約の方法は地域においてルール化することが求められる。類似のプラン作成に関する会議の活用も視野に入れることが求められ、必要に応じて関係者を招集できるようにすることが必要といえる。

⑤地域の実情に応じた方策の検討

- ・個別支援に必要な地域資源の把握・開発にあたっては、住まい支援センターが個別支援の中で発見する課題を基本に、関係機関に働きかけることが必要と考えられ、そのためには行政の関与・主導（旗振り）が必要と考えられる。
- ・行政内における福祉と住宅部局の住まい支援に対する認識の共有は不可欠であり、また、福祉関連事業者と住宅関連事業者が互いにそれぞれの役割を理解することも求められる。事業者における理解の共有は、行政主導で進めることが必要と考えられる。

図表 I-3-3 令和5年度調査フレーム



(4) アドバイザリーボード会議の設置・開催

モデル事業の効果的な運営やモデル事業による成果・効果の検討・整理にあたり、有識者・専門家による「アドバイザリーボード」（附属資料1）を設置した。アドバイザリーボード会議は計3回開催し、アドバイザリーボードとの意見交換を行い、効果的なモデル事業実施について助言を受けた。

図表 I-3-4 アドバイザリーボード会議の開催概要

回数	日時	場所	議題
第1回	令和5年8月8日(火) 10:00~12:00	航空会館ビジネスフォーラム 901号室	・「住まい支援システム」のイメージ ・令和4年度調査研究結果の概要 ・令和5年度調査研究のフレームとモデル地域の実施計画 ・アドバイザリーボードの活動紹介
第2回	令和6年1月16日(火) 10:00~12:00	航空会館ビジネスフォーラム 901号室	・調査研究とモデル地域における取組（全体構造） ・対象者像の分析と事例 ・モデル地域における「住まい支援センター」機能を中心とした体制整備と支援事例 ・住まい連携推進員の知識とスキル ・環境整備の取組事例（進捗報告）
第3回	令和6年3月14日(木) 10:00~12:00	航空会館ビジネスフォーラム 901号室	・令和5年度調査研究報告書（素案）

（５）章の構成

第Ⅱ章以降の構成は、以下のとおりである。

第Ⅱ章では、「住まい支援センター」の機能を整理し、各地域でどのように設置したかパターンを整理する。ここではモデル事業として機能を設置するものであり、その際、どのように行政と連携し、対象者を把握してアセスメントすることにしたかを述べる（調査課題１に対応）。また、「住まい連携推進員」の役割を検討し、各地域でその役割を担った職員等の職種や必要と考えられる知識等を調査し、整理する（調査課題３に対応）。また、「住まい支援システム」における個別の住まいマネジメントのあり方を検討するとともに、そのために必要な福祉と住宅部門・事業所等の連携推進方策について、モデル地域で実施した取組を整理する（調査課題４及び調査課題５に対応）。

第Ⅲ章では、「住まい支援センター」を中心に、各種の相談窓口で把握された住まいに課題をもつ対象者のアセスメント等の結果から、対象者像を整理する（調査課題２に対応）。

第Ⅳ章では、地域の実情に応じて、住まい課題を解決する方策の検討や試行を紹介し、今後、取り組む地域の参考となるように整理する。その方策は大きく３つに分類され、第１は低廉物件の確保方策、第２は空き家活用方策、第３は入居者と大家・不動産事業者の安心確保方策である（調査課題５に対応）。賃貸物件は、大きく集合住宅と一戸建て住宅に分けられ、前者は賃貸を目的に大家・不動産事業者が事業を行っているが、単身高齢者や精神障害者等に対して拒否感を示すことが多く、後者は空き家対策を含め所有者が必ずしも地域にいない場合が想定され、課題となっているものである。前者は事業として成立可能かという問題、後者は空き家の増大によるまちづくりにおける問題と関係する。大家・不動産事業者の安心確保方策は、入居者にとっても安心な生活につながり、それが広がることによって賃貸市場が回りだすという好循環をもたらすことが期待される。また、その効果は空き家の所有者にも賃貸物件として貸し出すことの後押しとなることが期待される。

第Ⅴ章では、１０のモデル地域ごとに概要と取組状況を整理する。

最後の第Ⅵ章では、２０２３（令和５）年度のまとめと今後の課題を整理し、広く他の地域でも取組を進める際の参考となるようとりまとめる。

図表Ⅰ-3-5 章の構成

章立て	調査課題
第Ⅰ章 調査研究とモデル事業の背景	—
第Ⅱ章 「住まい支援システム」の体制構築と仕組みづくりの考え方	調査課題１，３，４，５
第Ⅲ章 対象者像の分析事例	調査課題２
第Ⅳ章 「住まい」確保の環境整備	調査課題５
第Ⅴ章 モデル地域の体制と環境整備の取組	—
第Ⅵ章 まとめと今後の課題	—

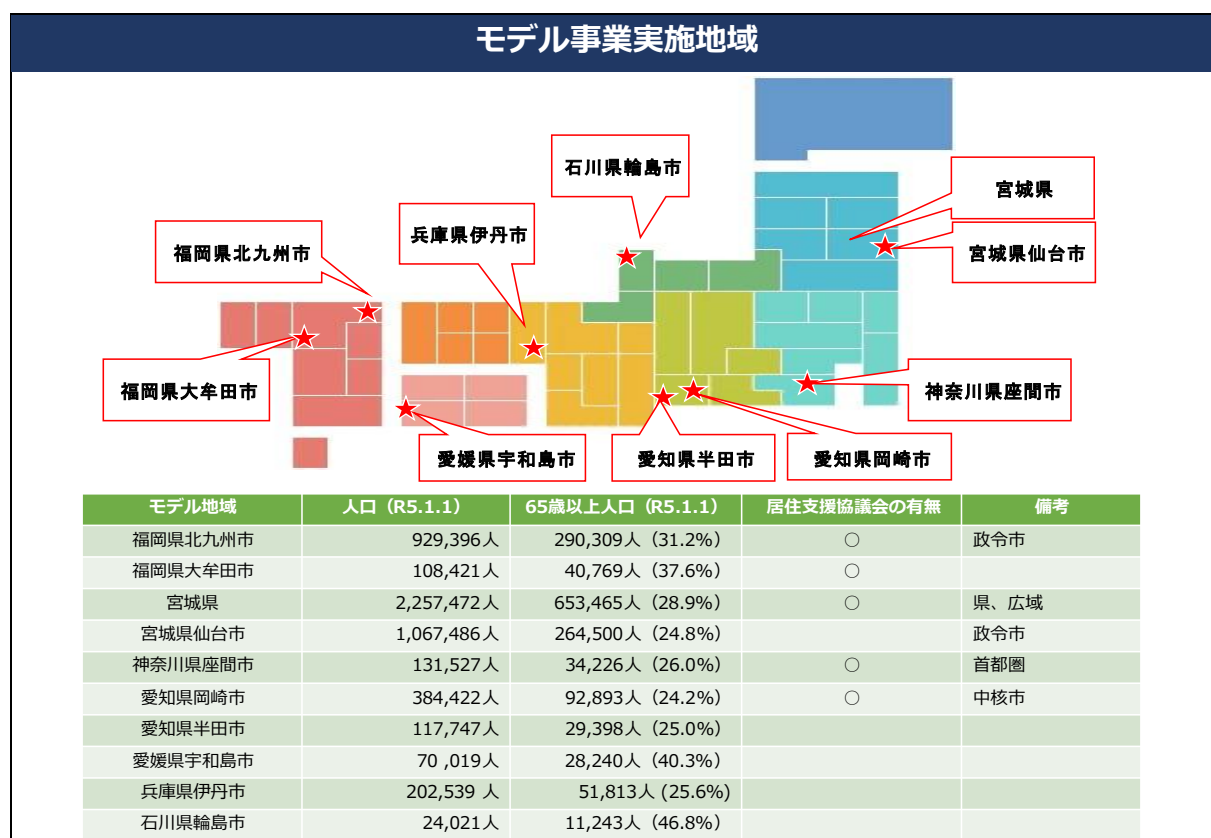
4. モデル事業の進め方

(1) モデル地域の選定

本調査研究は、「住まい支援」に係る先行研究や具体的な取組事例等を参照しつつ、「住まい支援」に積極的に取り組んでいる10地域（1県9市）を「モデル地域」に選定し、各モデル地域をフィールドとしながら、前記5つの調査研究課題を推進することとした。

本調査研究におけるモデル地域は以下のとおりである。

図表 I-4-1 モデル地域の概要



(2) モデル地域における調査研究課題の検討の方法

5つの調査研究課題の検討に向け、モデル地域では、①どの地域も共通して行う取組、②各々の地域における独自の取組の大きく2つを行うこととし、それらの成果や課題を総合的に評価し、先行研究や事例等も参照することで、5つの調査研究課題に対応することとした。

各モデル地域が共通して行う取組と独自の取組は以下のとおりである。独自の取組は、①住宅確保方策、②空き家活用、③対象者と大家の安心確保方策、④福祉と住宅部門の連携促進の大きく4つの分野で実施することとなった。なお、モデル地域においては、すでにさまざまな取組を行っているところであり、既存の取組も合わせて示す。

図表 I-4-2 共通の取組

取組項目	取組内容
「住まい支援センター」機能の設置	・住まいに課題を抱える者に対する相談窓口として、アセスメントから住まいの提供、支援サービスへのつなぎ・提供等の調整の中核を担う機関に「住まい支援センター」機能を設置 ・住まい連携推進員の機能を有する人員の配置（兼務可） ・「住まいマネジメント」の試行
アセスメント事例調査	・「住まいマネジメント」の試行にあたり、共通のアセスメント、プラン、モニタリングシート（本調査研究において作成）を使用し、以下の事例調査を実施（※事例件数は各モデル地域で異なる） 【多分野における住まいニーズの把握】 ・介護（高齢者）、障害、生活困窮、母子などの多様な分野の相談において、住まいの相談が含まれていた（いる）事例について実施 【住まい支援事例の整理】 ・「住まい支援センター」に寄せられる相談事例の全部を対象とし、そのうち、①相談のみの事例（相談は受けたものの支援につながらなかった事例）及び②アセスメント・プランに至る事例（相談を受け、プラン作成に至った事例）を区分して整理
住宅・福祉分野合同の住まい調整会議・事例検討会の開催	・アセスメント事例に対し、必要な関係機関・関係者とのプラン調整会議や事例検討会等により、相談者の支援方針・体制等を検討する。

図表 I-4-3 独自の取組

		北九州市	大牟田市	仙台市	宮城県	座間市	岡崎市	半田市	宇和島市	伊丹市	輪島市
(1)低廉物件の確保	①低廉物件の掘り起こし	●	○	○							
	②サブリース	○	○	○	○	○		●			
(2)空き家活用			●	●	●						●
(3)入居者と大家の安心確保		○	○	●	○	●	●	○			
(4)福祉と住宅部門連携		●	●	●	●	●	●	○	●	●	○

凡例 ○既存の取組

●モデル事業における取組

（３）アセスメント説明会

対象者像を整理するために、共通の様式を利用して情報を集約することとし、アセスメントシート・プランシート・モニタリングシート（附属資料 2）を事務局から提供した。アセスメントを共通の方法で実施するため、「アセスメントシート・プランシート・モニタリングシート記入の手引き」（附属資料 3）を作成して配布したほか、モデル事業の開始時に説明会を開催した。また、当日参加できなかった人のため、期間限定で動画を視聴できるようにした。

（４）取組に係る相互交流の促進

①相互の講師招聘や研修会への参加

モデル地域においては、各種の研修会やシンポジウムを開催することを予定し、他の取組紹介や交流を目的として、講師として招聘しあった。事務局に相談があった場合は、目的に応じて講師を紹介した。

また、アドバイザリーボードメンバーには、各地域の研修会やシンポジウムを紹介し、参加を依頼した。

②空き家活用モデル自治体の相互交流の場づくり

空き家活用については、先行的に取組を進めている大牟田市の取組を参考にしながら独自の取組を進めていた仙台市、宮城県、地域交流拠点として複数の空き家を活用し、今後住まいへの活用に検討意向のある輪島市の 4 地域に対しては、事務局から「空き家活用情報交換会」を提案し、相互に勉強しあうこととした。大牟田市への視察には、伊丹市も参加した。

なお、輪島市における視察と勉強会は、1 月中旬を予定していたが、能登半島地震の影響により中止となった。

（５）事務局との進捗と課題の打合せ

各モデル地域の関係者と事務局で、事業の中間時期と最終時期の 2 回、オンラインまたは現地において、進捗状況の確認および推進課題について打合せを行った。課題の共有を行うことにより、事業期間内には終了しない場合であっても、モデル事業で想定した取組の方向性を確認することができた。

第Ⅴ章 モデル地域の体制と環境整備の取組

本章では、モデル地域の取組を以下のように整理する。

- 本モデル事業までの経緯、取組、本モデル事業に取組む際の課題認識等を整理。
- 住まい支援システムの構築に向けて、住まい支援センターの設置、行政との連携体制、住まい支援システムを推進する協議体の位置づけ（居住支援協議会を含む）をまとめ、支援プランに盛り込める地域資源の状況、及びモデル事業で取り組む環境整備を整理。
→ポイントは、住まい支援センターの運営体制、行政との関係、課題対応に向けた取組の概要を読めるように整理している点。
- 支援事例を1例整理。住まい支援センターが対象者を把握するに至った経緯（相談経路）からアセスメント（見立て）、プラン内容、その後の経過を一連の流れとして整理。
→事例を読むポイントとして、対象者の意思決定や生活の変化に関わることになった支援内容や連携体制について整理している。

9. 伊丹市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・伊丹市は、兵庫県南東部に位置し、人口 20 万 2 千人（令和 5 年 1 月 1 日）の一般市である。
- ・関西地方の基幹空港である大阪国際空港（伊丹空港）を有しており、航空機関連企業や物流企業が集積しているほか、製造業、商業・サービス業が盛んである。
- ・阪神間へのアクセスの良さからベッドタウンとして発展し、生産年齢人口比率が比較的高く、所得水準も全国平均よりも高い。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・伊丹市では、行政が設置する高齢者、障害者、生活困窮者等の各部門相談窓口において、住まいに係る支援を含めて必要な支援を行ってきたが、特定の社会資源や支援担当職員の経験値に依存しており、各部門によって支援内容や質に差異が生じていた。
- ・そのため、2022（令和 4）年度事業のモデル地域として、組織的な住まい支援の仕組みの構築を検討し、庁内の福祉部局や住宅部局、関係行政庁、不動産事業者、居住支援関係団体等によるワークショップ等を通じて、各機関の困りごとや課題を共有し、現状の整理を行った。
- ・その結果、対象者が抱える課題は複合的で、家賃の滞納、入居物件の取り壊し、家族から同居を拒否されるなどにより早急な住まい支援が必要なケースから、賃貸物件の設備が悪く住み続けるには危険な状態にあるケースまで幅広いニーズがあることが分かった。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・行政直営型として福祉部局と住宅部局の部局横断的な「住まい支援システム」の機能を検討すること。
- ・庁内各課の相談窓口で受ける相談内容のうち住まいに関する相談を、生活困窮者自立支援制度の相談窓口である「くらし・相談サポートセンター」に集約し、関係機関との支援調整などに対応すること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

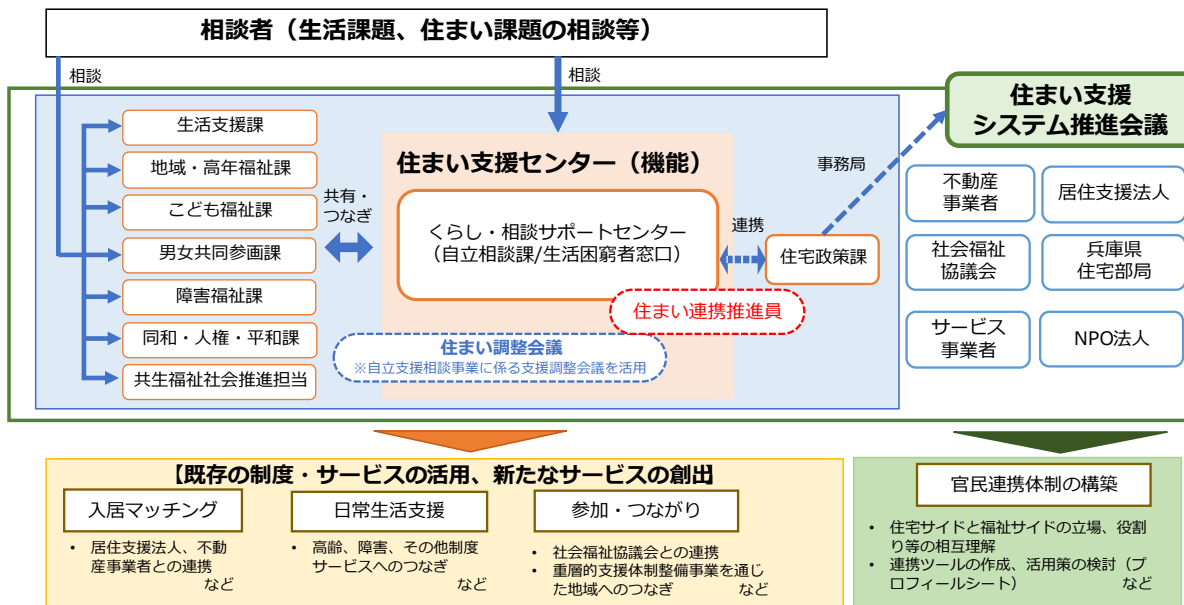
- ・「くらし・相談サポートセンター」と住宅政策課が連携し、庁内の福祉部局や住宅部局、関係行政庁、不動産事業者、居住支援関係団体等が連携するネットワークを構築することを目的とした「伊丹市住まい支援システム推進会議」を開催。
- ・住まい支援を実践していく上で、協力的な事業者探しが可能な連携ツールの検討を行う。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・連携ツールとして、県内・市内の関係機関が提供可能な支援を整理したプロフィールシートを作成し、協力体制の構築に取り組んでいく。
- ・また、住宅確保要配慮者の住宅確保を円滑に進めるため、不動産事業者の一覧表の作成に取り組む。

伊丹市「住まい支援システム」イメージ図

- 生活困窮者自立支援制度の相談窓口である「くらし・相談サポートセンター」に住まい支援センターの機能を設置し行政直営モデル。
- 既存職員が住まい連携推進員としての役割を担い、庁内各課の相談窓口で受ける相談内容のうち住まいに関する相談を集約し、関係機関との支援調整などに対応する。支援策については自立支援相談事業の支援調整会議を活用してを検討する。
- 住宅政策課が連携し、不動産関係者と福祉関係者による官民の連携体制を構築するための住まい支援システム推進会議を実施し、お互いの立場の相互理解や、協力的な事業者探しが可能な連携ツールの検討などを行う。



伊丹市 支援事例

タイプ
ひとり親・多子世帯

事例を
読む視点

- 多子世帯がゆえに、家賃、広さ、間取り等が適当な物件が見つからない。
- 本人、子どもともに複数の課題を抱えており、世帯単位で課題が複合化している。
- リスクに備えたシェルター等による心理的安心感の確保と母子双方に対する支援により、母親の育児負担の軽減と就労意欲が高まった。

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	・41歳、女性、ひとり親・多子世帯、生活保護受給中 ・前夫のDVが原因で離婚。転出先を告げずに支援措置をかけて現住居（戸建賃貸）へ転居したが、前夫が子供の保護者等に居所を聞き込みしていることを知った。 ・前夫の接近に恐怖を感じており、知らない遠方への転居を希望。 ・婚姻と転居を繰り返したことで親族との関係は疎遠。 ・子どものうち、何人かは発達障害の診断を受けている。 ・子の施設入所意向はなく、自身での養育を希望している。
相談経路	・本人からこども福祉課に相談があり支援依頼があった。
支援員の判断 (見立て)	・本人からの虐待が疑われる不適切な養育が慢性化している。子どもが痙攣を起し、対応がでずにイライラが高じ、親子関係が悪化するという悪循環を断ち切れない状況。
プラン内容	(入居支援) ・物件紹介（居住支援法人の活用） ・前夫の接近リスクが高まればシェルターや母子生活支援施設への一時入所を提案する。 (居住継続支援) ・本人の養育負担の軽減（ショートステイの活用） ・就労（準備）支援
その後の経過 (モニタリング)	・多子世帯であるため、家賃、広さ、間取りが適当な物件が見つからない。 ・危険が迫ればシェルター等を利用できることが、心理的安心感につながっている。 ・子どものショートステイを活用することで本人の情緒の安定が図られ、就労体験に参加。レジ打ちの仕事を希望している。

経緯

- R5.8月
相談受付
- R5.9月
ショートステイの利用開始・就労体験
- R5.9月
モニタリング