

地域で進める居住支援体制整備

－ 多機関連携で支える住み続けられる地域づくり －

名古屋市立大学大学院 人間文化研究科
岡部真智子

令和8年度 第1回 中部ブロック居住支援勉強会

令和8年9月18日



自己紹介

- ・ 岡部真智子 静岡県浜松市出身
- ・ 大学卒業後、会社員として**福祉用具の販売貸与・住宅改修**に携わる
- ・ 福祉系大学に編入学・**社会福祉士**取得
- ・ 社会福祉の立場から**地域で居住支援ネットワークを構築する**方法を研究

けあサポ「住まいの支援-考え方と取組み 居住支援って何？」



刑務所出所者等のための居住支援テキスト
<https://www.homeless-net.org/>



本日のながれ

1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義
2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由
3. 居住支援体制整備とは
4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係
5. 居住支援は個別支援と地域づくり
6. 住まいを中心に据えた政策のあり方
7. おわりに



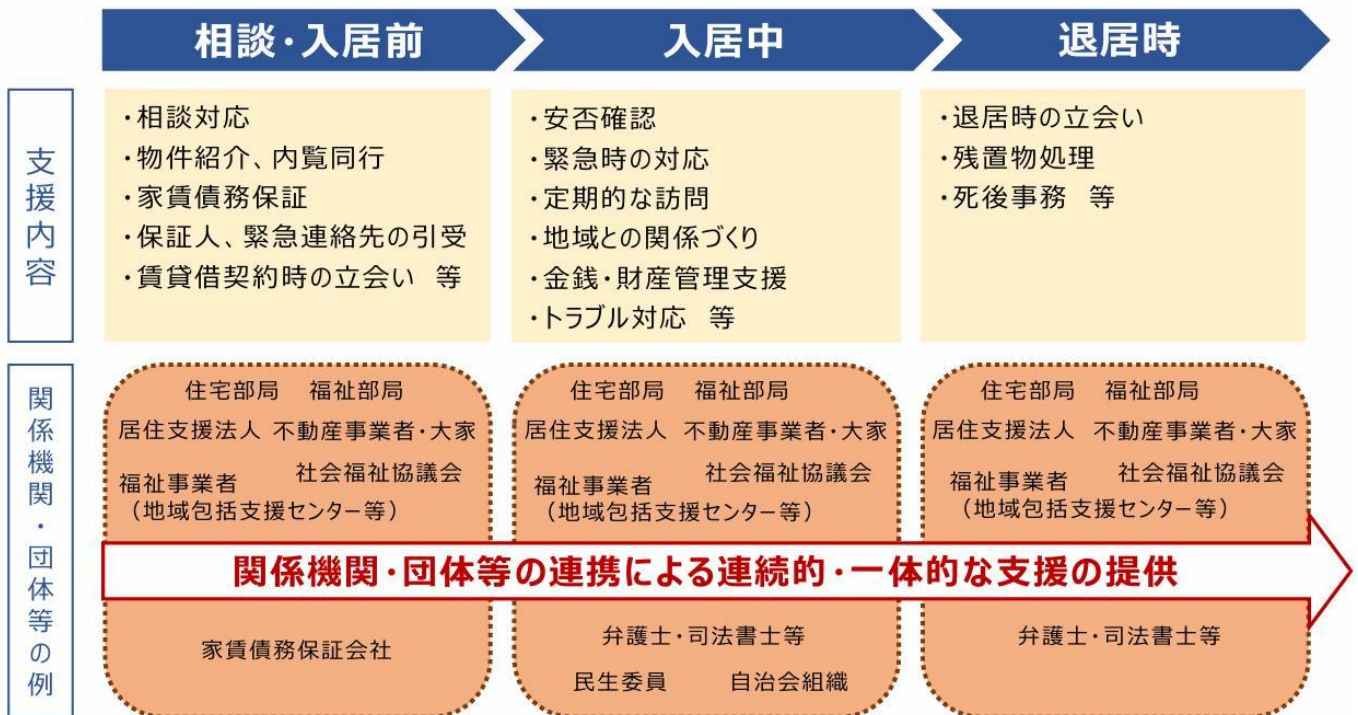
本日のながれ

- 1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義**
2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由
3. 居住支援体制整備とは
4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係
5. 居住支援は個別支援と地域づくり
6. 住まいを中心に据えた政策のあり方
7. おわりに



はじめに “居住支援”とは

・「相談・入居前」「入居中」「退居時」の一体的な支援



出典：居住支援協議会設立の手引き

居住支援の対象は“要配慮者”と“大家”

【要配慮者への支援】

住まいを借りるための支援（入居前）
安定した生活を送るための支援（入居中）
（見守り、家計、近隣との関係）
死亡時の解約/退去時の支援（退去時）



【大家の抱えるリスク】

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**」



3つのリスクに対して、**手当て**が確保されることで
安心して賃貸物件を貸せる

住宅確保要配慮者への居住支援事例

① 入居前に課題整理が必要な事例

② 入居中に支援を必要とする事例

③ 退去時支援の事例

これから紹介する事例が皆さんのまわりで起こっていませんか？



①入居前に課題整理が必要な事例

- 身元保証人・緊急連絡先がない、携帯電話がなく入居手続きが進まない
- 精神疾患があり、服薬管理等が不安で大家が受け入れに悩んでいる
- 生活困窮で初期費用が捻出できず、転居を諦めかけている
- 金銭管理ができず、家賃滞納により退去した過去があり、保証会社の審査が通らない



②入居中に支援を必要とする事例

- 幻聴から近隣とトラブルを起こし、苦情が寄せられている
- 野良猫に餌をやるため、近隣から苦情が寄せられている
- 家賃は払えているが体調悪化により見守りが必要
- 家族内で虐待やDVがあり、同居の継続が難しい



③退去時支援の事例

- 入所が決まり、借家の家財整理や原状回復の調整が必要
- 死亡後の残置物対応で大家が困っている
- 身寄りがおらず、死後事務が円滑にできない
- 孤立死の発見が遅れ、特殊清掃が必要



居住支援の意義

- ・誰もが安心して住まいを確保し、地域で暮らし続けられるようにするための社会的基盤を整えること

要配慮者にとって

- ・複合的な課題に対し、住宅と福祉の両面から支援が受けられる
- ・入居前・入居中・退去時まで一貫した支援が行われることで、孤立や生活不安が軽減される
- ・安否確認や緊急時対応、地域とのつながりづくりなどにより、「住み続けられる」環境が確保される

大家にとって

- ・緊急時の対応窓口が明確になる
- ・残置物処理の負担軽減などが進み、不安が軽減される
- ・家賃債務保証制度の充実や代理納付の原則化により、滞納リスクが減る

これらの事例への対応

- ・単一の機関・職種で対応は可能？
- ・現状のやり方でうまく回せている？

【事例に関係する人】

- ・行政（住宅部局）、行政（福祉部局）
- ・居住支援法人
- ・福祉事業者、社会福祉協議会
- ・不動産事業者・大家
- ・弁護士・司法書士
- ・特殊清掃事業者・遺品整理業者　ほか



本日のながれ

1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義
- 2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由**
3. 居住支援体制整備とは
4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係
5. 居住支援は個別支援と地域づくり
6. 住まいを中心に据えた政策のあり方
7. おわりに



複数の役割を一人で行なわせるか？



他機関の助けが必要になる場面

居住支援法人

- ・得意としない分野・対象の相談
- ・地域の資源情報を関係者と共有することで支援の幅が広がる

民間（住宅）・行政（住宅）

- ・本人の生活課題の把握は福祉の協力が不可欠
- ・大家への説明で福祉専門職の意見があると受入れが進む
- ・医療・介護との連携がないと本人の生活が安定しない

民間（福祉）・行政（福祉）

- ・住まい確保では、不動産事業者の協力が不可欠
- ・入居後の見守りや生活支援は自分たちだけでは不十分
- ・困難事例の相談先があると安心して受け入れられる



関係者の得意・苦手なことは異なる

	得意なこと	苦手なこと
民間 （住宅）	物件確保・大家交渉 住宅市場の理解	福祉的な支援 相談対応
民間 （福祉）	生活課題の把握 サービス提供／連携	物件確保・大家交渉 住宅市場の理解
行政 （住宅）	制度設計・政策立案 データ把握／公平性	民間賃貸住宅市場の 理解
行政 （福祉）	措置権／公平性 多機関連携のハブ機能	物件確保・大家交渉 住宅市場の理解



連携が不可欠な理由

- 要配慮者は**複数の問題**を抱えている
 - 抱えている問題の丁寧なアセスメントが必要
 - 住まい確保・住み続けを支える支援が必要
- 大家は**不安**を抱いている
 - 大家の不安を取り除く支援が必要
- 関係者の得意・不得意、つながり方は異なる
 - 多機関連携では、**各々の強みが活かせ、苦手がカバー**できる



多機関連携をうまく進めるには

それぞれの“**違い**”を理解する

できること

得意なこと・苦手なこと

考え方

公平性・相談者の利益・大家の利益・営利事業

スピード感

組織の理解・予算確保・年度単位の取組み

互いの違いを理解し、どのように組み合わせるか



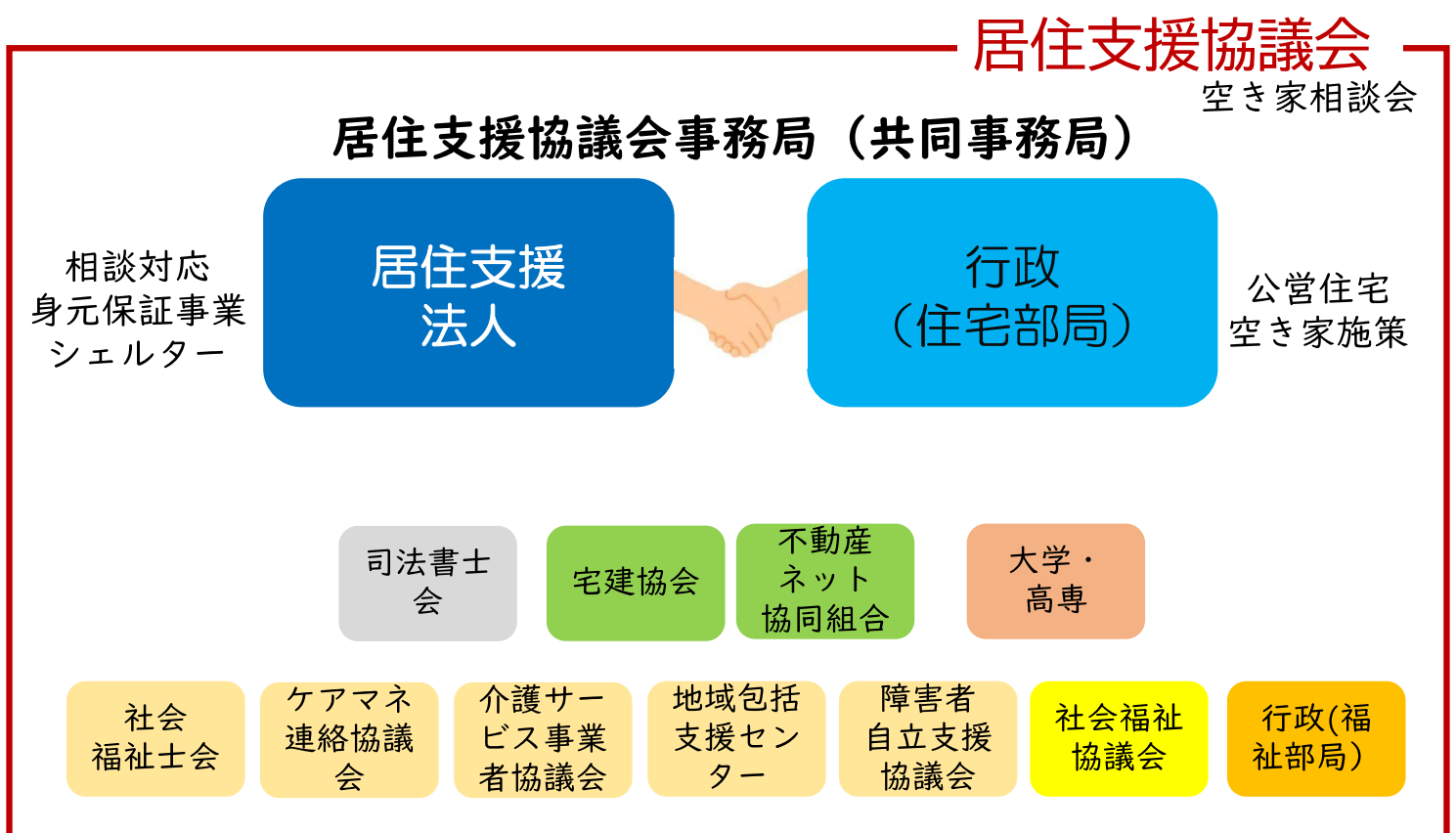
多機関連携をうまく進めるには

多機関で連携する際の留意点

- ・ 情報の共有（個人情報を含め）
あらかじめ本人同意をとる
共有すべき内容の検討
「居住支援協議会」の活用
- ・ 公平性
一斉送信・手上げ式（物件探し）
公平性 VS 支援可能な法人
- ・ 支援者が不在
支援者＝福祉専門職？ インフォーマルの活用



多機関連携の事例① 大牟田市 居住支援法人が協議会事務局を担当



多機関連携の事例② 福井県 福井居住支援法人ネットワーク協議会

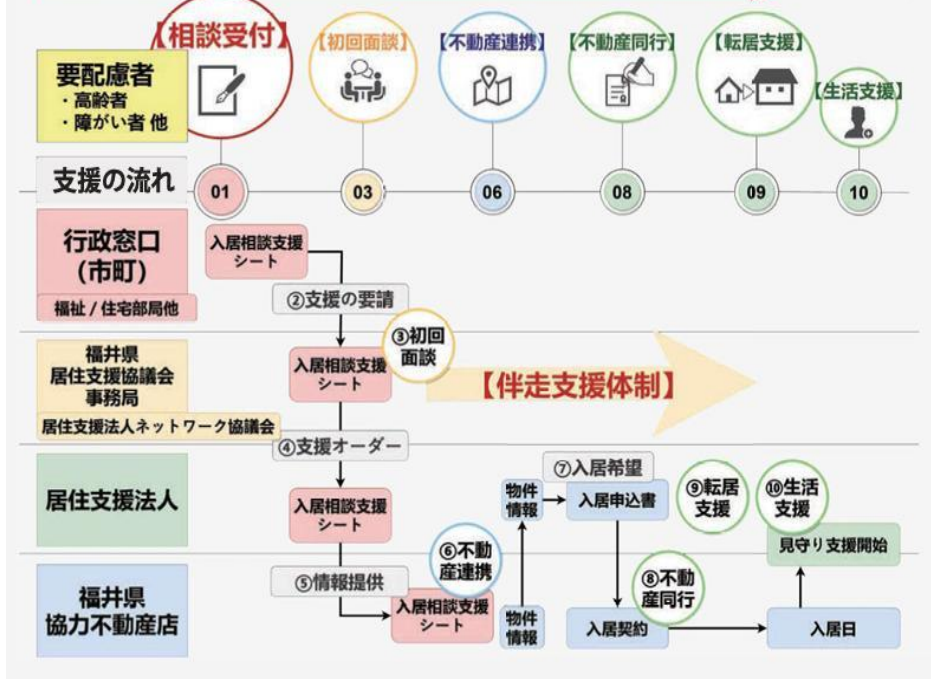
「行政」「不動産事業者」「居住支援法人」の連携イメージ

居住支援（入居前支援）

（入居中支援）

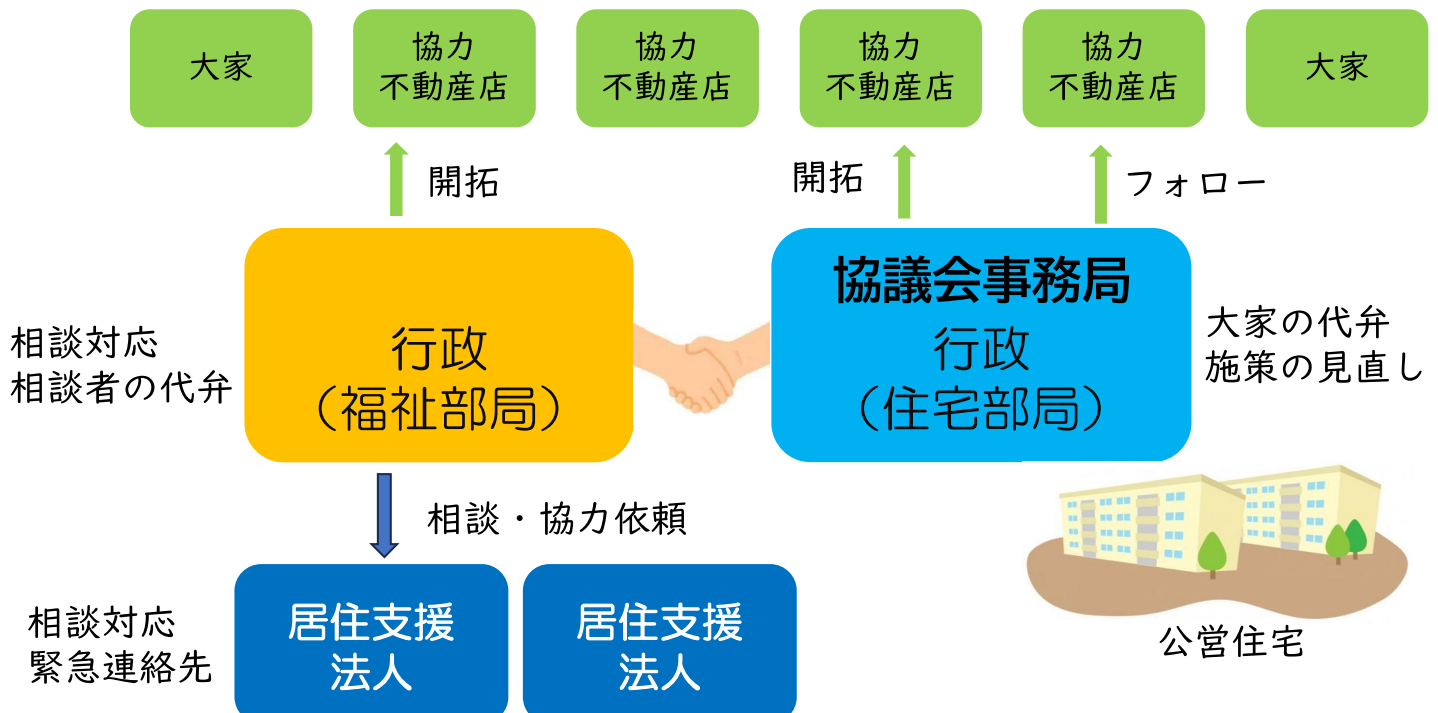
【県居住支援協議会 事務局】
福井居住支援法人
ネットワーク協議会

- 入居相談支援シートによる相談受付
- 福井県居住支援協議会へ支援要請
- 入居相談シートを元に、初回面談の日程調整
- 初回面談の実施
- 事務局の面談内容を元に、福井県協力不動産店と連携し、居住支援を開始
- 入居相談シートを元に、居住支援法人と連携して、物件調査及び提案



多機関連携の事例③ 一宮市

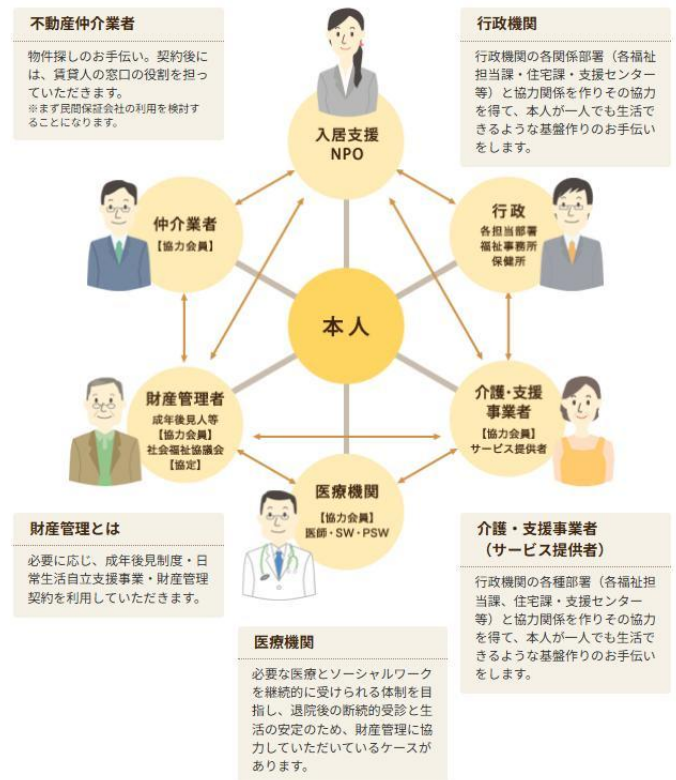
行政（住宅・福祉）が中心となる仕組みづくり



多機関連携の事例④ NPO法人 おかやま入居支援センター

NPOの役割：入居支援

- ・入居支援ネットワークを形成するため、他の関係機関とつながりを作る
- ・必要に応じて入居の緊急連絡先となり、退去時の明渡しの諸手続きを行う
- ・民間保証会社の保証が利用できない場合は、保証先となることもある
(別途利用料が必要)



※本人のみの申込は原則的に受け付けていない

出典：おかやま入居支援センターHP

多機関連携の事例⑤ 神奈川県 居住支援コーディネーター育成（認定）研修会

◇第1日目(座学)

時間	テーマ	講師候補
13:30～	趣旨説明	事務局
13:40～	居住の権利について	インクルージョンネットかながわ
14:00～	住まい探しを考える前に(インテークの方法)	座間市 地域福祉課
14:20～	ニーズにあった住まい方について	かながわ住まいまちづくり協会
14:55～	住まい探しの基本知識	トータルホーム
15:15～	国の制度について	・国土交通省 ・厚生労働省
15:55～	居住支援に関する支援情報(家賃債務保証について)	高齢者住宅財団

◇第3日目(座学)

時間	テーマ	講師候補
13:30～	外国籍住民支援の現場から	かながわ外国人すまいサポートセンター
14:10～	刑余者、刑務所出所者支援の現場から	県社会福祉士会(県地域生活定着支援センター)
15:05～	家財整理も居住支援	家財整理相談窓口
15:45～	グループワークの説明	事務局

◇第2日目(座学)

時間	テーマ	講師候補
13:30～	困窮者支援の現場から	インクルージョンネットかながわ
14:10～	高齢者支援の現場から	・小田原福祉会 ・かながわ住まいまちづくり協会
15:05～	障害者支援の現場から	トータルホーム
15:45～	シングルマザー支援の現場から	めぐみ不動産コンサルティング

◇第4日目(グループ検討・相互発表)

時間	テーマ
13:30～	【第一部】 相談内容を掘り下げる
14:15～	【ハーフタイム】 聞き取り内容を振り返る
14:30～	相談内容を整理して共有
15:00～	【第二部】 誰に情報を得る？どこへつなぐ？

出典：神奈川県居住支援協議会HP

本日のなぐれ

1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義
2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由
- 3. 居住支援体制整備とは**
4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係
5. 居住支援は個別支援と地域づくり
6. 住まいを中心に据えた政策のあり方
7. おわりに



個別の相談ケースから居住支援体制を考える



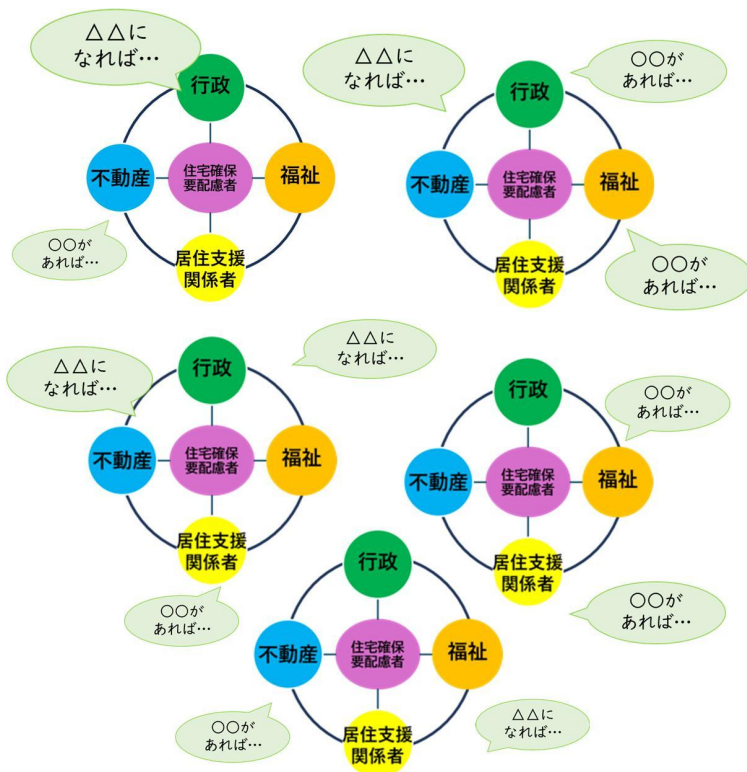
個別の相談へ対応

- 支援のキーパーソンを決め、連携する
- 互いの得意・不得意を理解しながら進める

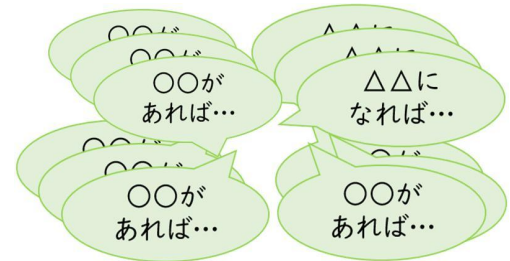
→相談対応から、自組織の限界や地域課題が見える



地域＝個別ケースの集合の場



相談対応から見た
各組織の限界、地域課題
が集積する



互いに相談できる
関係づくり、地域
課題を関係者で検討



居住支援体制とは

互いに相談できる関係ができ、関係者間で
地域課題を検討するつながり

必要なのは

「関係者がつながり、話し合える場がある
こと」

これができると

→互いの業務内容や得意分野がわかり、
相談しやすくなる（支援者の支援）

→地域課題を解決するための方策を一緒に
検討できる（地域居住資源の活用・開発）



居住支援体制整備に必要な要素

① 相談が集まる場－相談窓口

(特定の窓口で相談に対応／地域内に相談窓口が複数設置)

② 顔を合わせるつながりの場

参加者：不動産、福祉、居住支援法人、行政、司法等の関係者

地域に①・②があることで

関係者にとって仕事が円滑に進み地域居住資源の利用・開発、政策の立案につながる

⇒居住支援体制の整備

⇒個別事例への対応が円滑になる



本日のながれ

1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義
2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由
3. 居住支援体制整備とは
- 4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係**
5. 居住支援は個別支援と地域づくり
6. 住まいを中心に据えた政策のあり方
7. おわりに



居住支援協議会とは

- メンバー: 行政(住宅部局)、不動産事業者、行政(福祉部局)、福祉サービス事業者、居住支援法人、など
- 地域の居住支援関係者が集まり、課題を共有し、解決策をともに考える場＝多機関連携のハブ



住生活基本計画（全国計画）における目標

基本的な施策

(総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等)

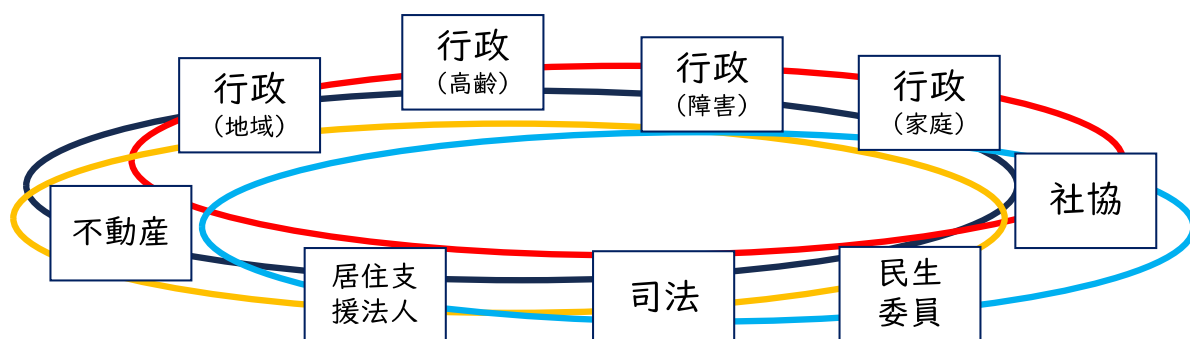
○ 地方公共団体が中心となり、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人等と連携した市区町村居住支援協議会の設置並びに効果的な運営の推進による地域の総合的かつ包括的な居住支援体制の整備

- 居住者の状況に「気づき」、建築・不動産関係や介護・福祉分野の専門家等に「つなぐ」ため、その役割を担う居住支援法人等の人材の育成及び関係者の連携体制の整備
- 市区町村への居住支援協議会の設置促進に向けた働きかけの実施



居住支援協議会を設立をしていない自治体の声①

居住支援協議会の役割について、**重層的支援会議**や障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第89条の3に基づく**協議会**などの**役割と重なる**ところがあるため、居住支援協議会と**同等の機能が発揮できる会議体が既にある**場合は、当該会議体を居住支援協議会とみなしてほしい。



居住支援協議会を設立をしていない自治体の声②

市区町村における居住支援協議会の設立が進まない大きな原因は、**都道府県の居住支援協議会と市区町村の居住支援協議会の役割分担が明確ではない**からである。

現在当県が実施している居住支援の事業は、本来は市区町村が実施した方がよいと思うが、県が一元的に行っている状況である。

県の居住支援協議会が様々な取組を行っていることが、県内の市区町村が新たに居住支援協議会を設立する必要性を感じない原因となっている可能性もあると考えている。

居住支援体制と居住支援協議会の関係

居住支援体制の整備＝居住支援協議会 ？

→こたえはYESでもあり、NOでもある

- 地域で居住支援体制を整備していく過程で、（結果的に）居住支援協議会ができる
- 居住支援協議会設立が目的となる≠居住支援の取組みが進まない“名だけの協議会”

要配慮者や大家の問題を解決し、誰もが**住まいを確保し、住み続けられる仕組み**を地域で作る＝居住支援体制の整備



本日のなぐれ

1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義
2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由
3. 居住支援体制整備とは
4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係
- 5. 居住支援は個別支援と地域づくり**
6. 住まいを中心に据えた政策のあり方
7. おわりに



居住支援は個別支援と地域づくり

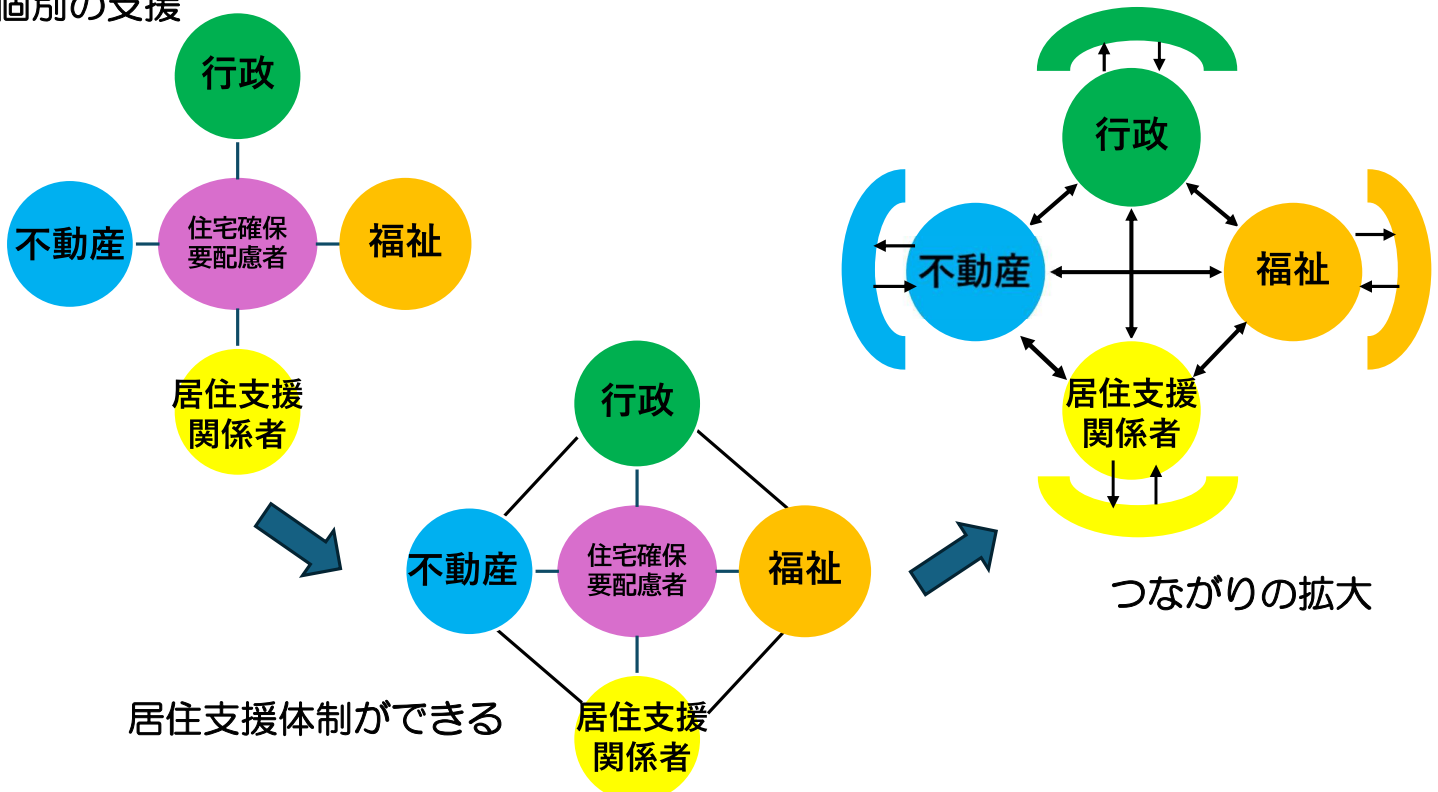
個別支援の延長線上に地域づくりがある

- 個別支援を丁寧に積み重ねると、地域の課題が自然と見えてくる。
- ゴミ出し、見守り、孤立、医療との連携、大家の不安…。これらはすべて地域の課題といえる
- 居住支援は、**地域づくりの入口**であり、**地域包括ケア**の実践そのものの。



個別の支援⇒居住支援体制の構築⇒ つながりの拡大＝住みやすいまちづくり

個別の支援

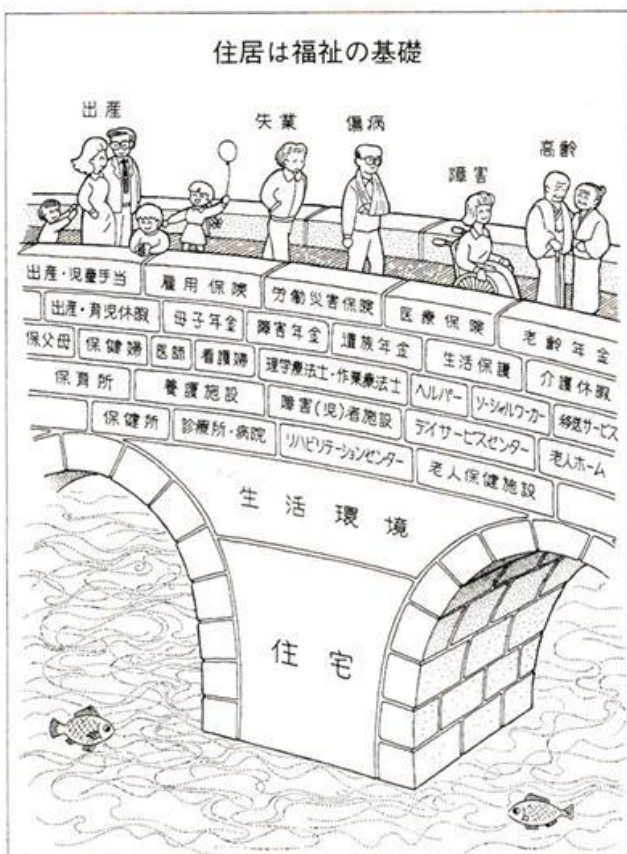


本日のながれ

1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義
2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由
3. 居住支援体制整備とは
4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係
5. 居住支援は個別支援と地域づくり
- 6. 住まいを中心に据えた政策のあり方**
7. おわりに



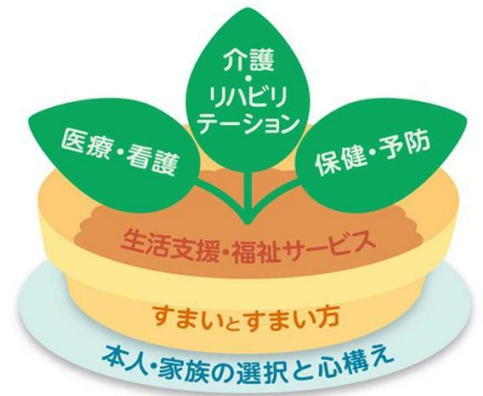
住まいとは



生活の土台
社会との接点を生む場
安心して住み続けられる
ことが大切

地域包括ケアシステムにおける住まい

「介護」「医療」「予防」という専門的なサービスと、その前提としての「**住まい**」と「生活支援・福祉サービス」が相互に関係し、連携しながら在宅の生活を支えている。



【すまいとすまい方】

生活の基盤として必要な**住まい**が整備され、本人の希望と経済力にかなった**住まい方**が確保されていることが**地域包括ケアシステム**の前提。

高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた住環境が必要。

出典：平成25年3月 地域包括ケア研究会報告書

居住支援からの波及効果 空き家対策と災害時対応

・空き家対策

現行：**公営住宅**や**民間賃貸住宅**の活用

→今後：「**空き家活用**」の視点

・災害時対応

災害時に居住支援協議会が活きる（佐賀関火災）
空き家・空き室を**みなし仮設住宅**に

居住支援体制が整うことで、結果として地域の**空き家活用**が進み、災害時の**住まい確保**にも応用できる

居住支援＝地域政策の土台を強くする取組み

居住支援と空き家の活用例

空き家を住宅確保要配慮者の住まいに
大牟田市居住支援協議会：「住みよかネット」、
「空き家所有者向け無料相談会」、シェルター

大牟田市の空き家情報サイト
住みよかネット

地域で見守る
住まいナビ

初めての方 よくある質問
お問い合わせ ☎ 0944-88-9616

かんたん検索

すべて 〇借りる 〇買う

建築年 指定しない

予算 下限なし ~ 上限なし

校区 指定しない

検索

HOME >

高齢者向け住まいを探す >

お知らせ >

ニュースとトピックス

登録物件 募集中！
その物件、もっと有効活用してみませんか？

空き家情報

利用形態 すべて 〇借りる 〇買う

校区

☐ みなと	☐ 手鎌	☐ 天の原
☐ 羽山台	☐ 上宮	☐ 天領
☐ 吉野	☐ 上内	☐ 白川
☐ 玉川	☐ 倉永	☐ 平原
☐ 瀬水	☐ 大正	☐ 明治
☐ 高取	☐ 大牟田	☐ 鞍馬南
☐ 三池	☐ 中友	☐ 鞍馬北

予算 下限なし ~ 上限なし

築年数 指定しない

この内容で検索

建築・不動産・法律・福祉の専門家がお応えします！

空き家を
どうにかしたい！
地域貢献のために
活用しても
いいかも～

令和7年度
第2回

**空き家
所有者向け
無料相談会**

事前申込制
（空き家 10月15日まで）

【過去の無料相談会の様子】
参加者の相談が、空き家の活用
（実家の売却・賃貸・解体など）
に役立ちます。

実家の空き家
どうしよう・・・
売りたいが売れない
何かいい方法はないかな？

日時 令和8年1月10日（土）10時～12時

場所 大牟田市市民活動等多目的交流施設 2階中研修室
（所在地：大牟田市新栄町6-1）

申込 お電話にてお申込み
申込専用☎：070-1274-7161（平日9時～17時）

【主催】大牟田市居住支援協議会
【お問い合わせ】NPO法人大牟田ライフサポートセンター ☎0944-88-9616（田中、田中、三浦）
大牟田市居住支援協議会では、高齢者や障害者など、住宅の確保に困っている方が、

出典：大牟田市居住支援協議会HP

居住支援と公営住宅の活用例

公営住宅を居住サポート住宅に

大牟田市営白銀住宅

計画ID：SPL1062
住宅コード：a75

住所 福岡県大牟田市

交通 九州新幹線 新大牟田駅 徒歩15分
バスで5分、吉野停で下車 徒歩5分

築年数 築 35年8ヶ月

階建 3階建

居住サポート **安 見 つ**

入居に関する
問い合わせ先 0944-88-9616
特定非営利活動法人 大牟田ライフサポートセンター

3.20万円～3.20万円 / 51.2㎡～51.2㎡ / 2DK

共益費・管理費 0円～0円 敷金 64,000円～64,000円

> 詳細を見る

出典：居住サポート住宅情報提供システム

居住支援と災害時対応

- ・災害：多くの被災者が生まれる。

被災者＝住宅確保要配慮者

令和7年11月18日 大分市佐賀関 大規模火災

- ・被災者の多くが**単独高齢世帯**。仮住まいへの入居に伴う内覧や契約手続等は、単独での対応が困難

- ・**大分県・大分市居住支援協議会**が連携を図り、仮住まい確保に向けた支援を行う

(物件抽出、内覧時の移動支援、入居相談会、マッチング支援)

○ 被災者の仮住まい等状況 ※大分市資料より

転居先	世帯数	人数
市営住宅	38世帯	61名
民間みなし仮設	17世帯	25名
自身で確保	20世帯	25名
施設・入院等	19世帯	20名
合 計	94世帯	131名

(避難所は令和7年12月26日に閉鎖)

出典：国土交通省HP

本日のながれ

1. 住宅確保要配慮者への支援事例から考える居住支援の意義
2. 居住支援において多機関連携が不可欠な理由
3. 居住支援体制整備とは
4. 居住支援体制と居住支援協議会の関係
5. 居住支援は個別支援と地域づくり
6. 住まいを中心に据えた政策のあり方
7. おわりに



財源確保の工夫

日向市居住支援協議会

日向市では「日向市居住支援協議会」の活動資金として「[企業版ふるさと納税](#)」※を活用

※国が認定した地方創生プロジェクトに対して、企業が寄附を行った場合に、寄附額の最大6割を法人関係税から税額控除する仕組み。損金算入による軽減効果（寄附額の約3割）と合わせて、寄附額の最大約9割が軽減。



財源確保の工夫 社会福祉協議会等

【ファンドレイジング（Fundraising）】

非営利組織や公益的な活動を行う団体が、活動に必要な資金を個人・法人・財団・政府など、社会の様々なセクターから集めるための活動

「Fund（資金）」＋「Raising（集める、調達する）」

【遺贈】

生前に遺言書を作成することによって、亡くなった人の財産を法定相続人以外の人に受け継がせる方法



財源確保の工夫 居住支援法人

- 行政との協働事業化（事務局・相談窓口等の委託）
- 事例の記録・分析を行政と共有し政策形成に貢献（補助金、信頼獲得）
- 見守りの工夫（社会福祉法人・地域における公益的な取組）

行政のみなさんへ

- 財政が厳しい居住支援法人にとって、行政との連携が支援継続の鍵
- 行政が「相談の後方支援」を担うだけでも、法人の負担は大きく減る



協議会がない地域で活動する 居住支援法人の方へ

居住支援法人の強み

- 行政が気づいていない地域課題をよく把握している
- 現場と遠い行政に地域課題を伝えられる
→ 「一機関で対応することができない問題」

居住支援体制ができることで

- 行政との情報共有の仕組みを設けられる
- 困りごとを関係者に伝え、協力を仰げる
- 困りごとを地域で検討する機会が持てる

ご清聴ありがとうございました

