



伊豆の国市の居住支援について

～居住支援協議会って本当に必要なの？～

2026年2月5日
第16回 令和7年度第2回 中部ブロック居住支援勉強会

静岡県伊豆の国市社会福祉課

☎ 0558-76-8036

✉ fukusi@city.izunokuni.shizuoka.jp

本日の説明内容

2

1

居住支援協議会設立の経緯



「協議会設立」は
目指していませんでした！

2

住まい相談対応の現状



「協議会設立」の効果、
ありました！

3

設立後の活動と協議会運営の課題

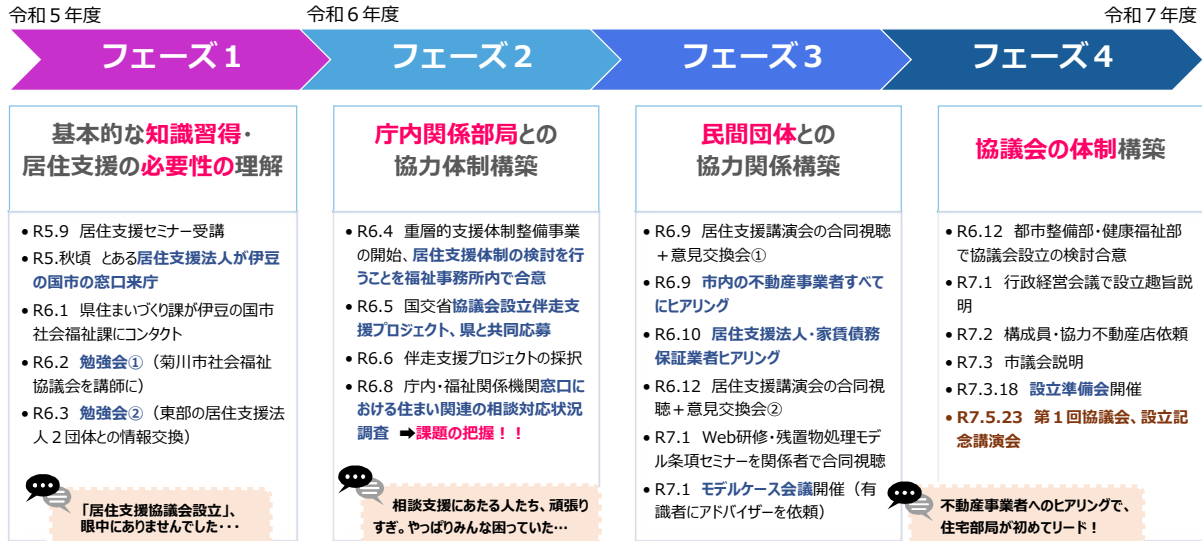


「協議会設立」してみないと
わからないことばかり

スピード設立するも・・・ 設立後の試行錯誤・・・

1 居住支援協議会設立の経緯 ～設立までのフェーズ～

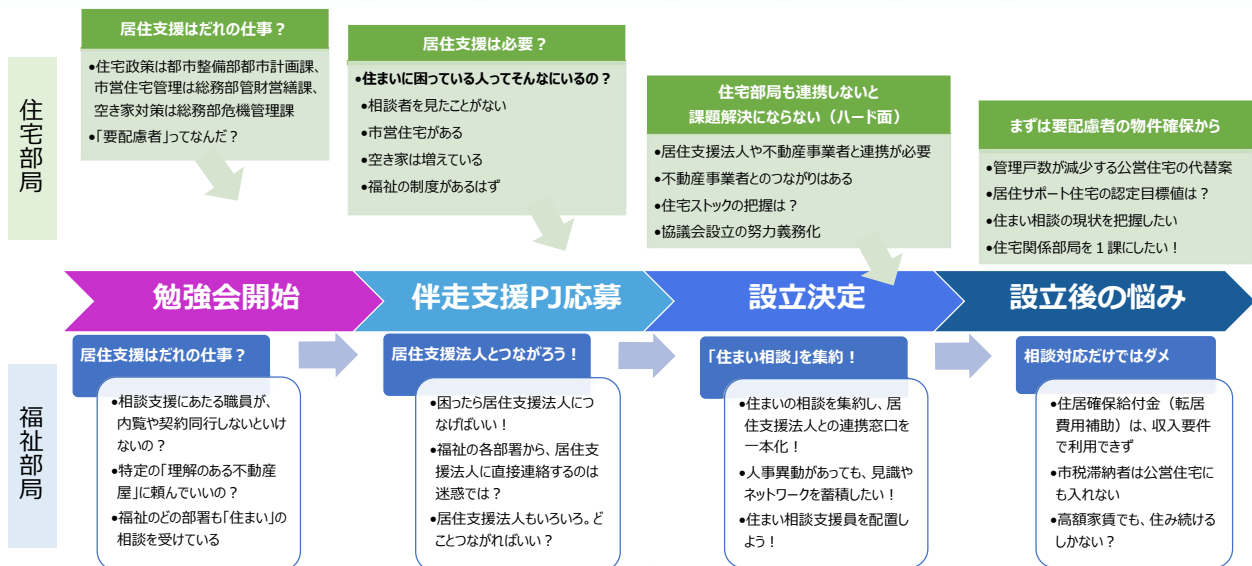
3



※フェーズ…「居住支援協議会設立の手引き」(R7.3国交省)から引用

1 居住支援協議会設立の経緯 ～住宅部局と福祉部局担当者の所感～

4



1 居住支援協議会設立の経緯 ～設立までに見えた課題～

5

課題 1

地域資源（入居支援、住み続けるための支援）が不足している！



課題 2

入居者への緊急対応時、大家や不動産事業者からの相談先が明確になっていない！



課題 3

人が変わっても機能する仕組みづくり、特定の支援者に抱え込ませない役割分担の整理が必要！



多様な関係者を**つなぎ**、住まいと生活を**横断的に**支援・強化したい！

1 居住支援協議会設立の経緯 ～課題解決のための設立～

6



解決策 1

地域資源（入居支援、住み続けるための支援）を創出する場としての、**協議会設立**



解決策 2

大家や不動産事業者からの相談先を明確に「住まい相談窓口」の設置



解決策 3

「人が変わっても機能する」「できる人がやる」仕組みとしての、**協議会設立**

課題解決のための方策の一部が「**協議会設立**」

1 居住支援協議会設立の経緯 ～設立の効果～

9

効果 1

協議会設立によるPR効果

(相談件数増加、居住支援法人の認知度アップ、伊豆の国市の知名度?)

効果 2

協議会設立により構成員との連携強化

(スムーズな相談対応、物件確保が図りやすい)

効果 3

地域資源の創出について話し合う「場」はできた！

設立の効果は、正直、これくらいしか見つかりません。でも・・・
住まい相談窓口設置は、効果テキメン。

2 住まい相談対応の現状

10

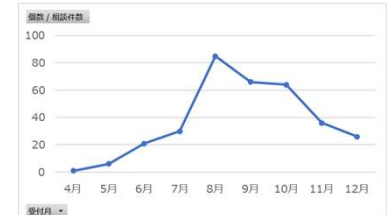


住まい相談対応の現状 (令和7年4月～12月)

相談内容	延件数	実人数	連携先					物件確保状況		
			居法人	行政	不動産	大家	関係機関	成約	支援中	居住継続
転居希望	強制退去	86	4	21	13	17		2	1	
	高額家賃	64	10	10	11			8	1	2
	大家都合	15	2	8	1			1	1	
	住環境劣悪	14	1	1		5		6		1
	別居希望	13	1	1	1		1	1		
	就労	1	1							
居住継続支援	住居確保給付金	67	9		1			5		2
	家賃滞納	34	3	5	4		2	2		1
	トラブル(大家)	11	1	1	1					
退去支援	残置物処理	5	1	1	3					
賃貸人支援	空き物件情報	5	5							
	保証人なし	1	1							
合計	335	39	58	35	22	3	22	5	5	3

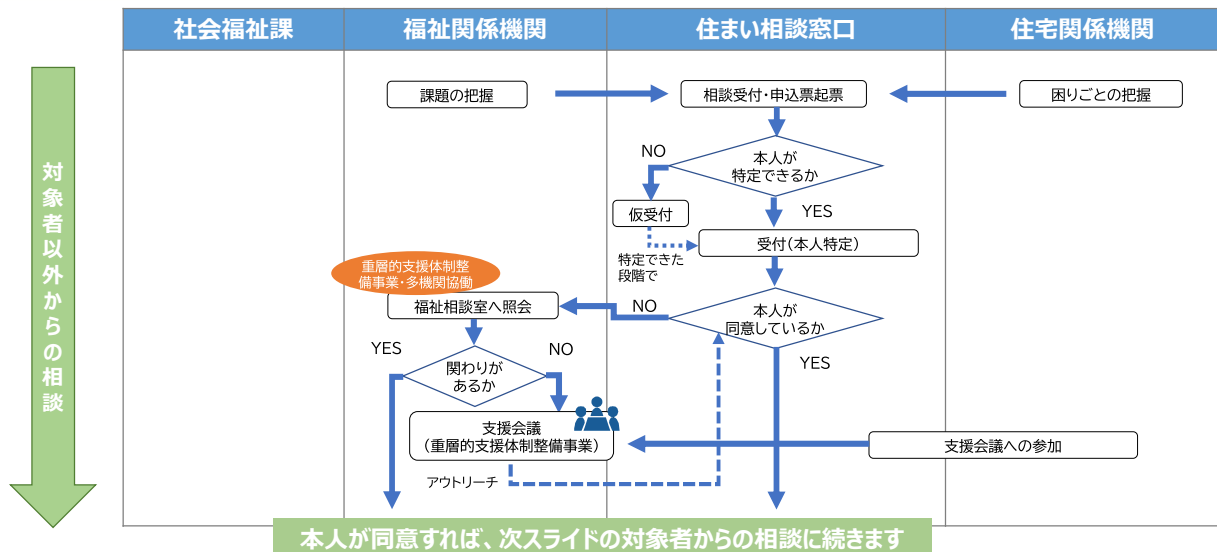
対象者の年代・性別

年代	延件数		実人数	
	男	女	男	女
20代		1		1
30代		1		1
40代	3		2	
50代	21	95	2	6
60～64歳	46	7	4	2
65～69歳	24		2	
70～74歳	56		3	
75～79歳	25	10	3	1
80歳以上	22	17	2	3
合計	197	131	18	14



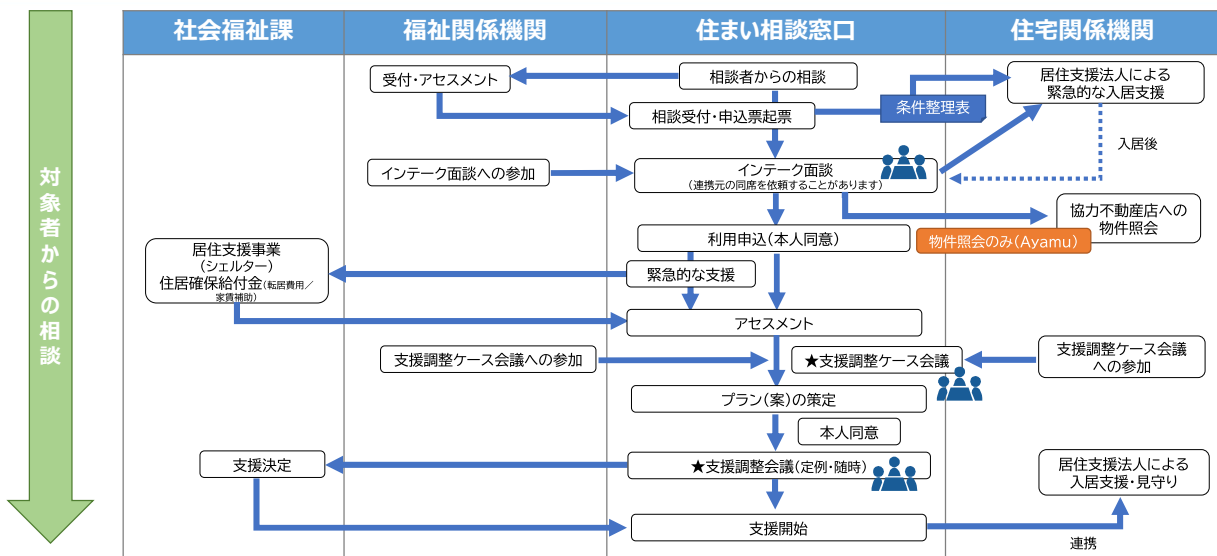
2 住まい相談対応の現状 ～住まい相談対応フロー～

11



2 住まい相談対応の現状 ～住まい相談対応フロー～

12



3 設立後の活動と協議会運営の課題 ～令和7年度活動計画～

13

第1回協議会で構成員と共有したもの



計画の時点で盛り込みすぎた？

所掌事項	令和7年度											
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
協議会の開催	第1回協議会				第2回協議会							
住宅とのマッチングに関する取組		物件照会 ルート整備	物件マッチング シート検討				協力不動産店 協力依頼					
地域資源の発掘・創出に関する取組			専門部会 設置		専門部会 開催	居住サポート住宅 制度勉強会			居住サポート住宅 見学会		専門部会 開催	
普及啓発に関する取組	設立記念 講演会			広報紙特集 記事掲載		市ホーム ページ掲載						
ネットワークづくり・相互理解に関する取組		事例 検討会				福祉サービス 勉強会	事例 検討会	ICT見守り 勉強会		賃貸借契約 勉強会		

3 設立後の活動と協議会運営の課題 ～構成員への協議事項アンケート～

14

第1回協議会の開催通知と一緒にアンケート

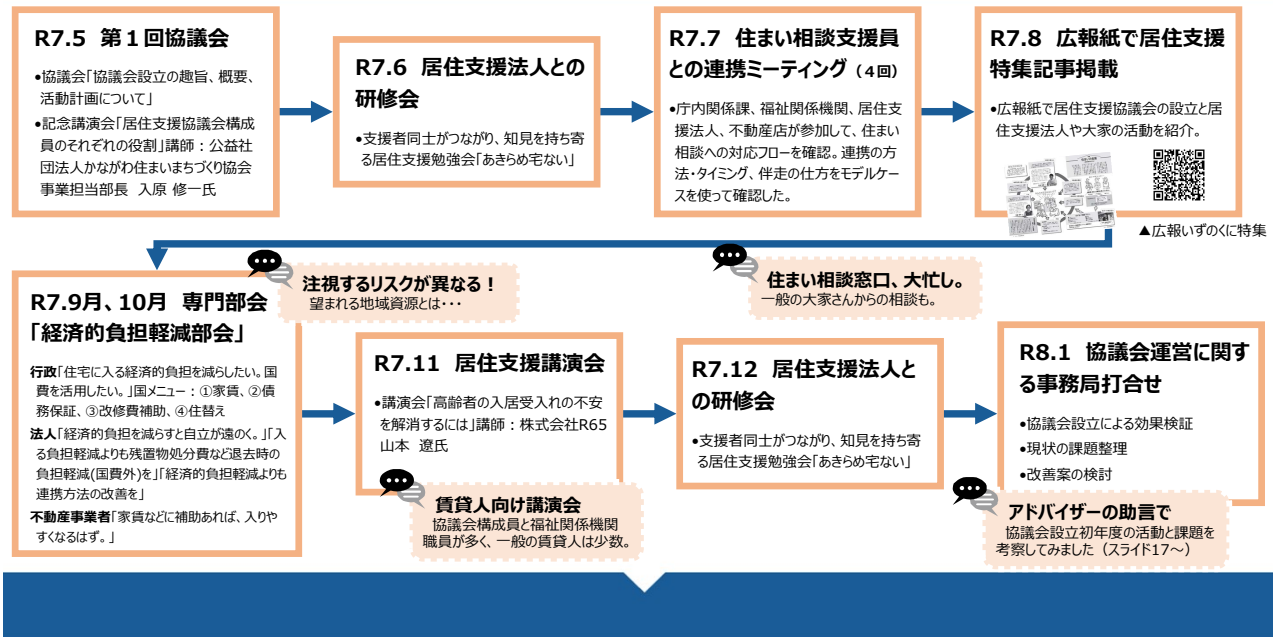


専門部会の設置で活用したが・・・
注視するリスクが異なっていた！
そもそも設問の選択肢が行政目線？

優先度	協議事項	創出される支援策・期待される効果等	
◎	要配慮者の経済的負担の軽減	・家賃低廉化制度の検討 ・家賃債務保証料等の低廉化制度の検討 ・住替えに係る補助制度の検討	・活用可能な財源の検討 ・市に対する事業化の提言
	見守り支援の拡充	・ICTによる見守り機器の勉強会 ・緊急連絡先の確保策検討 ・家賃債務保証料等の低廉化制度の検討	・福祉サービスの情報共有シートの作成 ・市に対する事業化の提言
○	住まいの相談体制の充実	・お部屋探しサポートブックの作成 ・お部屋探し条件整理表の作成 ・福祉サービスの情報共有シートの作成	・住まい相談窓口の周知 ・相談窓口と不動産事業者等との連携
○	居住サポート住宅制度の普及	・大家を対象とした認定居住サポート住宅の内覧会の開催 ・居住サポート住宅が活用可能な補助制度の紹介	・空き家の解消 ・大家とのネットワークづくり
	協力不動産店の拡大	・市外不動産店への協力依頼 ・提供可能な物件情報の把握 ・ネットワークづくり	
	空き家の活用	・空き家を所有する大家との情報交換 ・改修費補助制度の検討 ・活用可能な財源の検討	・市営住宅の民間賃貸住宅活用検討 ・空き家の解消
	その他(自由記載)	死後事務委任、残置物処理、ダウンサイジングにともなう家財処理	

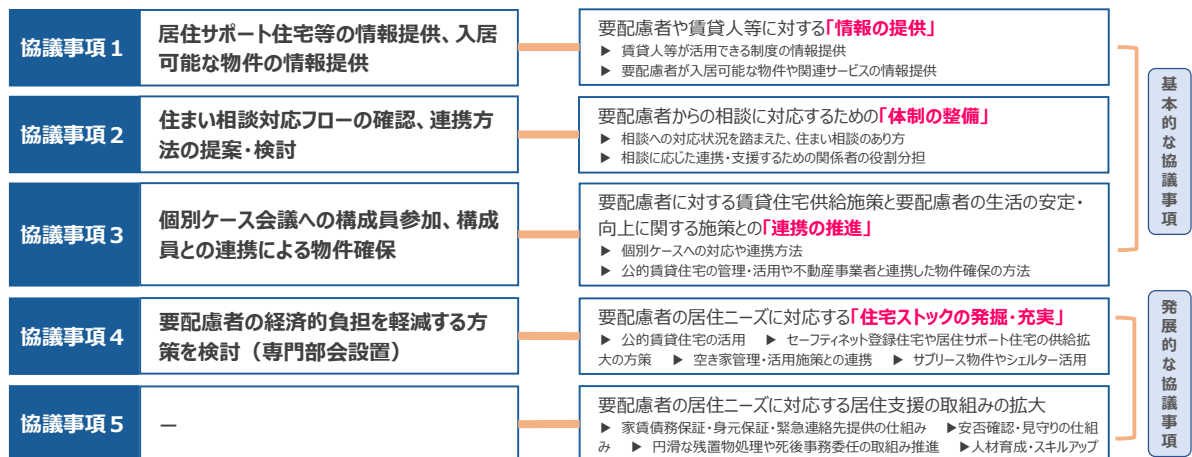
3 設立後の活動と協議会運営の課題 ～今年度の取組み～

15



3 設立後の活動と協議会運営の課題 ～初年度協議できたこと～

16



「基本的な協議事項」は**このまま継続**していく、「発展的な協議事項」は**専門部会を設置して検討**していく

住宅SN法施行通知 別紙6 地域の居住支援体制の整備を推進する居住支援協議会の設立等について 第2 市区町村・市区町村居住支援協議会について に当てはめて整理。

3 設立後の活動と協議会運営の課題 ～事務局打合せでの考察～

17

課題 1

協議会構成員としての活動内容が不明確である。

- 「協議会」「専門部会」「連携ミーティング」「勉強会」「講演会」等の開催頻度が定まっていない。
- どのような立場で出席しているか（「構成員として」なのかどうか）、構成員が把握できていない。
➡ 構成員としての参加であれば、不動産事業者である構成員は、所属する不動産団体に通知。
- 第1回協議会で事業計画を示したが、毎年度、事業計画の提示や、事業の進捗、実績について示す必要がある。



改善案

今年度の事業報告と来年度の事業計画を作成し、協議会に諮る。
（例年5月の協議会を定例会とする。開催日時は、前年度中に調整し、議事については事前の構成員から意見聴取をする）



現時点では、事務局案です。

3 設立後の活動と協議会運営の課題 ～事務局打合せでの考察～

18

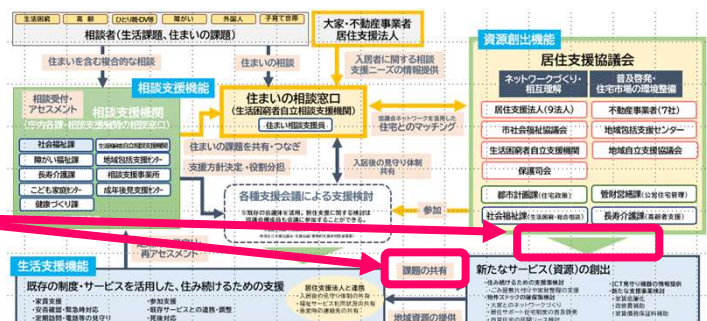
課題 2

協議会に協議課題を挙げる場がない。

- 構成員の日頃の業務の中で感じた課題や、構成員間で共有したい情報、知見を深めたい内容など、自由に構成員間で議論する場がない。
- 専門部会で協議すべき協議課題の提出方法を、構成員に周知する必要がある。



設立時に想定していた「課題の共有の場」が、ふわっとしたイメージどまり。具体的にどうやるか…



スライド8 伊豆の国市住まい支援システム再掲



改善案

- ① 構成員区分（居住支援法人・不動産事業者・福祉関係団体・行政）ごとに、**連絡会を設置**し、課題の抽出を行う。
- ② 専門部会の設置や協議会の議題等は、事前に**連絡会代表者に諮る**。
- ③ 住まい相談窓口との連携ミーティングは、人事異動を考慮し、**毎年度1回定例開催**。



現時点では、事務局案です。

課題3

行政内の居住支援の所管課や、事務局内の役割分担が明確になっていない。



事務分掌規則では、居住支援の所管課が明確に規定されていない。

【現状の根拠？】 都市計画課 土地対策係 … 住宅政策に関すること

社会福祉課 地域福祉係 … 生活困窮者の自立支援に関すること



共同事務局の役割分担が明確になっていないことにより、協議会活動が活発にならない。



設立時に、都市計画課と社会福祉課で「共同事務局」を担うことに決定していた（設置要綱が根拠）が、事務局の業務分担は明確にしていなかった。
設立準備のときから、両部局の担当者が「あ。うん。の呼吸で？」

3 設立後の活動と協議会運営の課題 ～事務局打合せでの考察～

21



改善案

- ① 事務分掌については現行どおり（のりしろがあってもいい！）
- ② 共同事務局である両課の所掌業務を明確にする。

賃貸人の支援、住宅市場の環境整備に資する業務

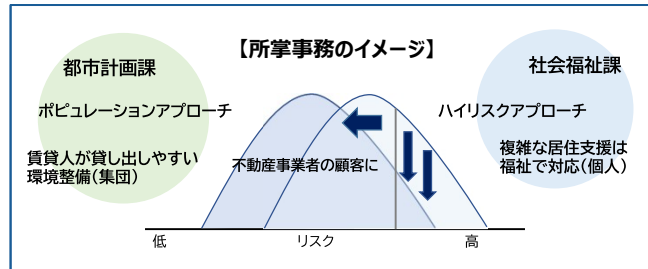
- ☐ 賃貸人の不安を軽減する資源創出（協議会の把握、専門部会の設置）
- ☐ SN住宅・居住サポート住宅の普及
- ☐ 空き物件の相談受付
- ☐ 賃貸人と居住支援法人のネットワークづくり
- ☐ 賃貸人・不動産事業者向け研修会等立案

都市計画課
【対物支援】
賃貸人支援

社会福祉課
【対人支援】
要配慮者支援

住宅確保要配慮者の相談支援、住宅確保に資する業務

- ☐ 入居支援・入居中の生活支援関連の資源創出（協議会の把握、専門部会の設置）
- ☐ 住まい相談支援
- ☐ 入居に関する賃貸人の相談受付
- ☐ 福祉関係機関と居住支援法人のネットワークづくり
- ☐ 福祉関係機関向け研修会等立案



参考：日本社会事業大学専門職大学院 井上由起子教授

3 設立後の活動と協議会運営の課題

22



改善案

- ③ 事務局の業務内容を明確にする。
➡ 今年度中に、**運営の手引き**を作成しよう！

協議会設置要綱の
所管課は都市計画課。

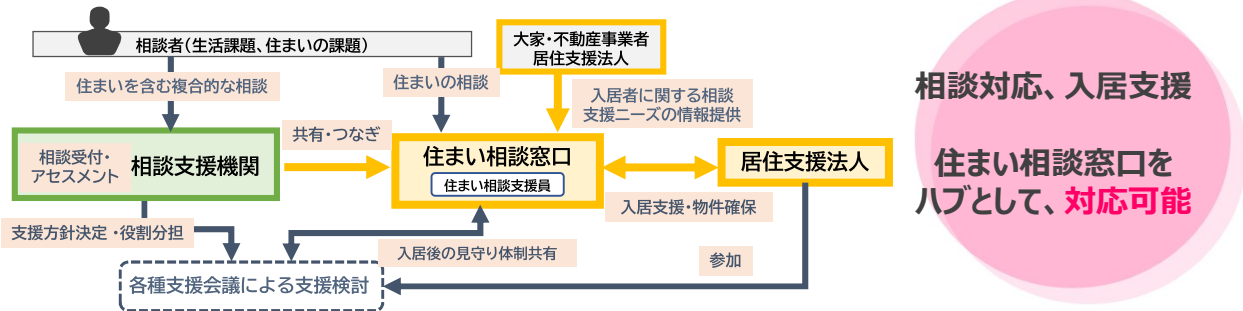
協議会予算管理
はありません。

業務	担当課	想定される業務内容
協議会構成員管理	都市計画課	居住支援法人・不動産事業者の追加（承諾書の受諾、起案）
	社会福祉課	協議会構成員管理アプリ（kintone）管理
協議会の招集、運営	都市計画課	日程設定、会場確保、起案、通知、出欠管理、会場設営、会議資料とりまとめ
協議会の把握	都市計画課	SN住宅／居サポ住宅、賃貸人の不安軽減に資するもの
	社会福祉課	入居支援、入居中の生活支援に資するもの
専門部会の設置	都市計画課	SN住宅／居サポ住宅、賃貸人の不安軽減に資するもの
	社会福祉課	入居支援、入居中の生活支援に資するもの
研修会・講演会の企画	都市計画課	賃貸人向け、住宅市場の整備に資するもの
	社会福祉課	福祉関係機関向け、入居中の生活支援に資するもの
関係者の連携の場づくり	都市計画課	賃貸人と居住支援法人について
	社会福祉課	福祉関係機関と居住支援法人について、連携状況の分かる資料提供
住まい相談窓口との連携	社会福祉課	住まい相談受付状況の把握、分析、課題の抽出
居住サポート住宅申請・管理	都市計画課	事前相談受付、変更届受付、定期報告
静岡県居住支援協議会と連絡調整	都市計画課	県協議会からの通知等の收受、構成員への周知
報道提供、広報掲載	社会福祉課	報道提供、市民向け広報、ホームページ管理

居住支援協議会って本当に必要なの？

23

住まい相談窓口を設置して、居住支援協議会がないままだったら・・・



でも相談に来る人は、市民のほんの一部です。

もっと多くの市民のための ↓ ↓ このような仕組みを検討することはできないままです。

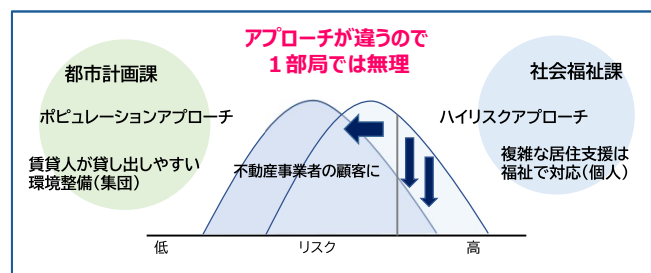
公営住宅の在り方直し 空き家の利活用 リスク分散の仕組み 物件確保の仕組み 見守りの仕組み 支援者のスキルアップ

居住支援協議会って本当に必要なの？

24

なぜ市町村の住宅部局と福祉部局が連携するのか？

例えば、SN住宅供給拡大のため、
支援制度を創設したとしても、
市税滞納者は利用できません



社会の仕組みの変化や法改正で、多くのことがいずれ解消され、新たな課題が生まれます。

ハイリスクな要配慮者は、個別に支援が必要です。

住宅部局と福祉部局は毎回WIN-WINではないが、全体的に見ればWIN。

参考：日本社会事業大学専門職大学院 井上由起子教授

(参考) わがまちの概況

25

【基礎情報把握シート】

《シート1》 わがまちの概況 ―居住支援に関する基礎情報の整理

高齢化率 34.5%

わがまちの人口・世帯状況		
総人口	45,791	人
世帯数	21,584	世帯
高齢者(65歳以上)人口	15,796	人
高齢者(65歳以上)単身世帯数	2,670	世帯
障害者手帳保持者数	2,263	人
生活保護被保護実人員数	647	人
生活保護被保護世帯数	544	世帯
住宅扶助受給世帯数	447	世帯
住宅扶助 代理納付世帯数	156	世帯
★単身世帯の住宅扶助上限額	37,200	円
18歳未満人口	5,862	人
18歳未満のいる世帯数	2,240	世帯
ひとり親世帯数	362	世帯
外国人数	724	人

わがまちの住宅ストック			
総住宅戸数	23,590	戸	
持ち家	11,590	戸	
借家	5,310	戸	→うち民間借家 4,590 戸
空き家	5,190	戸	→うち賃貸用の住宅 2,450 戸
【公的住宅】	総戸数	空戸数	応募倍率
市区町村管理	187	戸	27 戸 12 倍
都道府県管理(域内)	0	戸	0 戸 ー 倍
公社住宅(域内)	0	戸	0 戸 ー
UR賃貸住宅(域内)	0	戸	0 戸 ー
その他	0	戸	0 戸 ー
【セーフティネット登録住宅】			
登録戸数	693	戸	→うち専用住宅 0 戸
空室数	4	戸	→うち★以下の空室数 0 戸
【居住サポート住宅】	0	戸	

参考 高齢者住宅財団「基礎情報把握シート」

(参考) 居住支援関連施策

26

支援策	対象者	低所得者	高齢者	障がい者	子育て世帯	DV被害者	刑務所出所者等
都市計画課 →居住特・住宅認定(特・面) 管財管理課(市営住宅管理) 危機管理課(空き家対策)	住宅ストック確保	生活困窮者自立支援事業 居住支援事業シェルター	サービス付き 高齢者向け住宅	障害者グループホーム		母子生活支援施設 女性自立支援施設	更生保護施設 自立準備ホーム
		公的賃貸住宅(県営・市営)					
		民間賃貸住宅(セーフティネット住宅、居住サポート住宅 + 家賃低廉化・改修費補助等検討)					
		居住支援法人サブリース物件、空き家利活用					
社会福祉課 →居住特・住宅認定(特・面) 障がい福祉課 長寿介護課 こども家庭センター 健康づくり課	住宅を借りる支援	生活困窮者自立支援事業 住居確保給付金(転居費用補助)					
		居住支援法人(家賃債務保証、緊急連絡先の確保、引越し支援、物件紹介・内覧同行、死後事務委任)					
		家賃債務保証会社					
		伊豆の国市居住支援協議会(住宅マッチング、見守り体制の情報共有)					
相談支援機関 生活困窮者 自立相談支援機関 地域包括支援センター 相談支援事業所 成年後見支援センター	住み続ける支援	生活保護制度(住宅扶助費代理納付) 生活困窮者自立支援事業 住居確保給付金(家賃補助) 生活困窮者自立支援事業 就労支援・就労準備支援事業 生活困窮者自立支援事業 家計改善支援事業	成年後見制度、日常生活自立支援事業 おはようサービス 介護保険サービス 居場所・サロン・体験教室 見守り安心ごみ出し事業	母子生活支援施設 母子生活支援施設 母子生活支援施設 母子生活支援施設 母子生活支援施設			
		生活福祉資金貸付					
		居住支援法人(死後事務委任、葬儀・納骨支援、遺品整理・家財処分支援)					
民間事業者 居住支援法人 不動産業者・大家 専門事業者	ネットワーク構築 ・地域資源発掘	伊豆の国市居住支援協議会 (勉強会・研修会の実施、不動産業者と福祉関係者の意見交換、協力不動産業者・大家の拡大 ICT見守りサービスの情報提供、困難事例の検討、福祉分野各々会議参加)					