

地域における居住支援の 実現に向けた多様なアプローチ

令和7年（2025年）3月

厚生労働省

はじめに

本年度は4市1町を支援対象に伴走支援を行いました。

従来は、各団体が想定するゴールが区々でしたが、4市すべてが居住支援協議会の設置を見据えていました。また、1町は、既設の居住支援協議会の相談支援体制の整備を行いました。全体を通じて「共有」と「輪を広げる」がキーワードだったと思います。

このパンフレットが、読者の皆様の取り組みを前進させる一助となり、我がまちの居住支援の実現に向けた一歩となれば幸いです。

目次

- ・ 高齢者住まい・生活支援伴走支援事業の概要 P 1

< 伴走支援内容 >

- ・ 東京都国立市 P 5
- ・ 大阪府八尾市 P 7
- ・ 島根県安来市 P 9
- ・ 愛媛県宇和島市 P11
- ・ 大分県日出町 P13

高齢者住まい・生活支援伴走支援事業の概要

高齢単身世帯や高齢者のみ世帯について、大家が入居制限する理由として、孤独死などの不安等によるところが多く、これらに対応するため、社会福祉法人が不動産関係団体と連携し、高齢者の入居支援と、入居後の見守りサービスを提供する事例等もあります。

厚生労働省では、高齢者の住まいの確保と生活支援を進めるため、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」を実施し、住まいの確保支援（住宅情報の提供・相談対応等）や生活支援（見守り等）に係る費用に対する助成を行い、平成29年度以降は同様の取組に対して地域支援事業交付金により支援ができるようにしています。

一方、地域支援事業により、モデル事業と同様の取組を実施している自治体の数は十分とは言えず、支援の全国的な普及までは至っていません。その理由として、自治体内(住宅部局と福祉部局等)の調整や社会福祉法人、不動産業者等との調整など、関係者が多岐にわたることから、検討が進まないといった意見もあります。

そこで、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、その枠組みの中で有識者や厚生労働省職員等を派遣するなど、高齢者の住まいの確保と生活支援を行う事業の実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整等を行い、実施に向けて「伴走支援」を行いました。

「伴走支援」の内容

- ◆厚生労働省職員、有識者等の現地派遣(勉強会の講師、関係者との調整等)
- ◆課題の相談及びアドバイス
- ◆制度や他の取組事例、パンフレット等の情報提供

支援体制（伴走支援プロジェクト委員）

【五十音順・敬称略】

座長 白川 泰之	日本大学文理学部社会福祉学科 教授
委員 井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院 教授
入原 修一	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業部 担当部長
栗田 将行	福岡市社会福祉協議会 住まい・まちづくりセンター 所長
牧嶋 誠吾	大牟田市居住支援協議会 事務局長
オブザーバー	厚生労働省老健局高齢者支援課
事務局	株式会社日本能率協会総合研究所

アドバイザー支援先一覧

【五十音順・敬称略】

支援先自治体	氏名	所属
東京都国立市	入原 修一	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業部 担当部長
	白川 泰之	日本大学文理学部社会福祉学科 教授
大阪府八尾市	井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院 教授
	入原 修一	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業部 担当部長
安来市社会福祉協議会 （居住支援法人）	入原 修一	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業部 担当部長
	栗田 将行	福岡市社会福祉協議会 住まい・まちづくりセンター 所長
愛媛県宇和島市	牧嶋 誠吾	大牟田市居住支援協議会 事務局長
大分県日出町 大分県	井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院 教授
	栗田 将行	福岡市社会福祉協議会 住まい・まちづくりセンター 所長

令和6年度 厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援プロジェクト」支援団体一覧

自治体	応募部局	応募概要
東京都国立市	福祉部局	- 市の公営住宅がなく住宅担当部署もないため、福祉部門で住宅相談に対応している。宅建協会と協定を結んでいるが、連携がうまく取れていない。また庁内においても、課題共有のみで連携は進んでおらず、業務の棲み分けが整理できていない。 - 居住支援協議会を立ち上げ、相談から契約、死後事務委任契約も含めた効果的な支援をしたい。またセーフティネット住宅や支援付き住宅、他自治体の事例含め、情報が欲しい。
大阪府八尾市	府 市：福祉部局 社会福祉協議会、 居住支援法人八尾隣保館、	- 住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する複合的な課題を抱えたケースが増加しており、居住支援法人と連携しながら対応している。その中で本人の意向に沿う物件がない、途中で支援中断になるなど、ケースの約半数は解決に至っていない。 - 不動産に関係する人（不動産仲介業者、大家等）の理解が得られにくい。居住支援法人と不動産仲介業者等がつながる機会がなく、居住支援法人は不動産仲介業者に1件ずつ掛け合い、理解を求めている状態である。 - 協議会設立により、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、関係団体が有機的に連携できる居住支援体制を整えたい。行政が後ろ盾になっている体制を整備することで、不動産事業者・大家からの居住支援事業への理解を得られるようにしたい。
安来市社会福祉協議会 (居住支援法人) 〔継続〕	社会福祉協議会 市：福祉部局	- 身寄りがなく、親族と疎遠の単身高齢者の住居確保は保証人・死後対応・地域関係等の懸念から困難である。その中でも、家事のできない男性では、ゴミ屋敷化、地域からの孤立が起こりやすい。特に、山間地域で住居も老朽化した高齢者の場合、地域での生活維持も困難になり、施設入所や市街地への住替えを希望する方が増えている。 - 協議会を設立し、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制を構築したい。また、空き家の利活用の検討、「終活事業」の創設に向けた取組を進めたい。
愛媛県宇和島市 〔継続〕	福祉部局	- 令和6年度発足した居住支援法人と不動産業界との関係構築を図りたいが不十分である。居住支援法人としての活動は開始したばかりであり、福祉部局とともに相談対応や入居中支援を行っているが、手探り状態である。 - 今年度は、居住支援協議会設立・組織化し、支援のスキーム構築と、各関係機関との関係性づくりを目指したい。他自治体がどのように支援・連携しているかを知り、自分事として考えられるよう、研修会、勉強会を実施したい。
大分県日出町 大分県 〔令和3年度採択団体〕	市：福祉部局 県：住宅部局 社会福祉法人	- 陽谷福祉会と日出町の合同事務局で令和6年3月に居住支援協議会を設立。不動産関係団体、社会福祉法人、居住支援法人、大学、市関係各課、県等が構成員として参画したが、相談事例はない。関係部局や民間団体との連携を強化し、相談窓口の設置、協議会周知に努めたい。 - 高齢による身体や認知機能の低下等により、利便性のよい地域への住み替えを行う際、保証人や身元引受人の不在、持ち家がある等の理由で住み替えが進みにくい。孤立・孤独化しない住まい（居場所）と暮らしの確保・継続につなげたい。 - 重層的支援体制整備事業(令和4年度～)に取り組み、入口の相談体制を整えたが、不動産業者との連携など居住支援の出口部分の重要性を再認識した。 - 空き家の利活用、緊急連絡先・身元引受人・残置物など、関係機関等での課題共有と解決策を検討したい。体制構築に向け、勉強会など庁内の問題意識の共有、行政・社協・社会福祉法人・不動産業者との意見交換会を行いたい。

令和 6 年度 厚生労働省

「高齢者住まい・生活支援伴走支援プロジェクト」

伴走支援の取組内容



東京都国立市 ～地域で居住支援できる仕組みに向けて～



<支援開始時 ～現状・課題・目標～>

■ 地域の状況

人口 * R6.1.1時点	高齢化率 * R6.1.1時点	要支援・要介護認定率 * R6.2月末時点	第9期介護保険料	高齢単身世帯 * R2.10.1時点	空き家率 * H30.10.1時点
75,889人	24.3% (前期: 8,299人／ 後期: 10,108人)	21.5%	6,467円	11.4%	14.8%

■ 現状（居住支援に取り組む背景）と課題（居住支援ニーズ）

- ・ 住まいに困る人からの相談に対して、市の統一的相談窓口がない。
- ・ 地域の不動産業者と連携するなどして、民間賃貸住宅物件と結びつけるための仕組みが不十分。
- ・ 市営住宅がない一方で、都営住宅やUR賃貸住宅がある。UR賃貸住宅の住宅は老朽化しており、空き家率が高くなっていることに加え、引っ越しができない人が取り残されている状況となっており、市内には潜在的に住まいの困りごとを抱える人が多いと想定される。
- ・ 単身高齢者が増加している中、現金給付以外の多様な住宅支援策を講じていくこと必要性を感じている。

■ 本事業における想定スケジュール・実施事項・到達点

- ・ 住まいの統一的相談窓口を設置に向けて、窓口の体制の検討を今年度を実施。
- ・ 統一的窓口設置と並行し、不動産業者と連携した民間賃貸住宅を紹介できる仕組みを構築していく。

■ 市内・市外との連携状況、検討事項

- ・ 市健康福祉部、市都市整備部、社会福祉協議会において、課題は共有しているものの連携は進んでおらず、業務の棲み分けが整理できていない。
- ・ 都市整備部はどのような形で施策に協力できるか模索している。
- ・ 社会福祉協議会は、判断能力のない人への支援や死亡後の支援を通して、住まいに関する困りごとにも対応してきており、個別対応ではなく、不動産事業者を含む地域で住まいのニーズに対応できる仕組みがあると良いと考えている。
- ・ 宅地建物取引業協会との協定を締結できているが、市内で居住支援を行う不動産業者はとの連携は取れていない。個別の不動産事業者との連携を推進することが必要となっている。

■ 目標・あるべき姿と目標到達に向けた課題

- ・ 市、社会福祉協議会、不動産業者、大家等の住宅施策に関連する者が、住まいに困る人の相談に対して一致団結して解決していくための共通の認識をもち、目標も共有しながら居住支援を進めていく。
- ・ 関係者間で課題意識に差があり、居住支援を実施するための機運が高まっていない。

<支援開始時の体制>

実施主体

- ・ 国立市健康福祉部福祉総務課
- ・ 国立市都市整備部都市計画課

関係機関

福祉事業者：（福）国立市社会福祉協議会 他
不動産関係団体：（公社）東京都宅地建物取引業協会
（公社）全日本不動産協会東京都本部
地元の不動産業者（大家）



東京都国立市 ～地域で居住支援できる仕組みに向けて～

庁内外連
携

庁内関係者
へ居住支援
に対する理
解浸透

不動産業者
へ居住支援
に対する理
解浸透

行政と不
動産業者
と連携強
化

事前ヒアリング
：7/3

キックオフ会議
：7/30

1 回目支援事前
mtg：9/12

1 回目
現地支援：
10/16

2 回目支援事前
mtg：12/11

2 回目
現地支援：1/8

3 回目
現地支援
講演会：2/27

事前打ち合わせの共有事項と支援内容の検討

○現状と課題

- ・ 宅建協会との協定はあるが実効性が不足し、不動産事業者との関係構築が課題。契約の障壁として緊急連絡先の確保がある。
- ・ 福祉部局が先行する一方で、都市計画課との役割分担や市の居住支援の方向性が未確立。
- ・ 協議会設立の必要性が十分に認識されず、UR賃貸住宅の活用も進んでおらず、合意形成が課題。

○1回目支援に向けた検討

- ・ 不動産事業者との連携強化（宅建協会・個別事業者との協力体制を検討）
- ・ 庁内調整（福祉部局と都市計画課の役割整理、推進体制の整備）
- ・ 住宅支援の仕組み作り（既存制度の整理、UR賃貸の活用可能性を検討）
- ・ 持続的な運営（協議会の必要性、他機関との連携、長期的な運営体制の検討）

2回目支援に向けて

○1回目支援を踏まえた課題と考えられる要因

- ・ 不動産事業者へ居住支援の重要性が十分に伝わっておらず、宅建協会経由の対応に依存し、個別の不動産事業者との直接的な関係構築が進んでいない
- ・ 特定の不動産事業者とのつながりはあるが、新規の関係構築には積極的に動いていない
- ・ 支援が生活保護・障がい福祉・社協など分野ごとに分かれ、統一的な窓口がない
- ・ 都市計画課は居住支援の経験がなく、役割や動き方が定まっていない

○2回目支援に向けた検討

- ・ 庁内の各部局の業務・役割整理
- ・ 福祉・都市計画・空き家・URとの連携強化
- ・ 住宅相談窓口設置に向けた庁内調整（予算要求との連携）

○1回目支援時に行うこと

- ・ 講和：居住支援の基本的な考え方、進め方について（白川アドバイザー）
- ・ 関係者間で市の現状と課題の共有（福祉総務課）
- ・ 各課からの困りごとの共有（都市計画課・市社協）
- ・ 意見交換（本日の気づきや、今後取り組めそうなことのアイディア出し）

○1回目支援の気づき

- ・ 居住支援は福祉に限らず、住まい全体の課題の視点が必要
- ・ 地域の不動産業者との関係構築が不可欠
- ・ 都市計画課の役割を理解できた
- ・ 「共管」を基盤に、同じ熱量で課題整理・視覚化が必要
- ・ 居住支援の実態を知り、必要性を再認識



○2回目支援時に行うこと

- ・ 居住支援に関する講話（白川アドバイザー）（前回振り返り、空き家活用、法改正動向）
- ・ 課題認識・取組報告（関係部局への協力要請含む）（福祉総務課）
- ・ 各課の関連情報共有（富士見台地域・国立駅整備・まちの振興課）
- ・ 意見交換・グループワーク（業務・課題の共有、協力・連携の検討）

○2回目支援の成果

- ・ 庁内の居住支援関係者の参加増
- ・ 関係部局間で居住支援の重要性を共有
- ・ 各課の課題と市の現状への共通理解を促進
- ・ 協力体制構築の土台づくりが進展



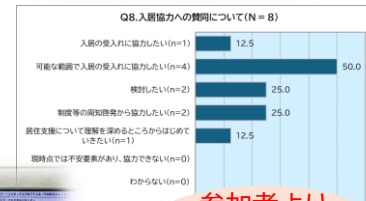
3回目支援：不動産関係者への講演会の実施

○講演会の内容

- ・ 講演：オーナーと入居者をともに支える仕組みづくりについて（入原アドバイザー）
- ・ 事例紹介（国立市高齢者支援課地域包括支援センター、福祉総務課福祉総合相談係）
- ・ 質疑応答

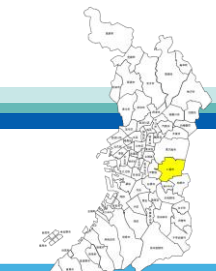
○参加者数

- ・ 不動産関係者（オーナー含む）：10社



参加者より
入居協力の
前向き回答

大阪府八尾市 ～居住支援協議会の設立に向けて～



< 支援開始時 ～現状・課題・目標～ >

■ 地域の状況

人口 * R6.5.31時点	高齢化率 * R6.3.31時点	要支援・要介護認定率 * R6. 3.31時点	第9期介護保険料	高齢単身世帯 * R2.10.1時点	空き家率 * H30.10.1時点
259,890人	28.3% (前期：29,129人／ 後期：44,644人)	25.2%	7,089円	15.0%	14.3%

■ 現状（居住支援に取り組む背景）と課題（居住支援ニーズ）

- 住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する、複合的な課題を抱えたケースが増加しており、居住支援法人と連携しながら対応している。その中で本人の意向に沿う物件がなかったり、途中で支援中断になるなど、ケースの約半数は解決に至っていない。
- 高齢者に関しては、保証人、緊急連絡先が居ないことによる入居上の課題が生じている。入居後についても、他界後の家財処分等に課題が残っている。
- 市内には居住支援法人が7つあるが、ケース対応の大半を1つの社会福祉法人が担っており、同法人の負担が増し続けている。
- セーフティネット登録住宅は増えているが、家賃が高いなどの理由から、相談を受ける住宅確保要配慮者に繋がっていない。

■ 本事業における想定スケジュール・実施事項・到達点

- 令和7年度の居住支援協議会設立をめざし、本事業のもと「居住支援協議会設立に向けた勉強会」を活用し関係団体間の議論を進めていく。
- 関係団体間の議論と並行して、居住支援協議会事務局の担い手・役割や、死後事務委任等の具体的な方法について検討していく。

■ 庁内・庁外との連携状況、検討事項

- 令和5年度は社会福祉法人が不動産事業者等向けに居住支援に関するセミナーを開催し、市内の不動産事業者や大家等が参加したが、民間団体間の繋がりは依然として薄く、協議会設立に向けた実際の議論は進んでいない。
- 行政と福祉事業所との繋がりは強く、各相談窓口で課題を整理しながら居住支援法人に繋げている。一方で、居住支援法人と不動産事業者との繋がりは弱く、物件を提供する段階が支援上のボトルネックになっている。

■ 目標・あるべき姿と目標到達に向けた課題

- 協議会設立により、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、関係団体が有機的に連携できる居住支援体制を整える。特に、行政が後ろ盾になっている体制を整備することで、不動産事業者・大家からの居住支援事業への理解を得られるようにする。
- 居住支援事業の実効性を高めるため、住宅確保に係る実態、動向、課題の整理が求められる。
- 居住支援協議会の持続性・発展可能性を見据え、見守り、死後事務委任等を実施するための資源開発が必要になる。

< 支援開始時の体制 >

実施主体

- ・ 八尾市健康福祉部地域共生推進課
- ・ 八尾市建築部住宅政策課
- ・ 八尾市社会福祉協議会
- ・ 居住支援法人

関係機関

- ・ 大阪府
- ・ (公社) 全日本不動産協会 大阪府本部
- ・ (一社) 大阪府宅地建物取引業協会
- ・ 市内の不動産業者（大家）



大阪府八尾市 ～居住支援協議会の設立に向けて～

居住支援
協議会の
必要性の
検討

福祉関係
団体間の
連携促進

不動産事
業者との
連携

庁内調整
と役割整
理

事前ヒアリング
：7/11

キックオフ会議
：7/30

1 回目支援事前
mtg :
8/30,10/25

1 回目
現地支援 :
11/13

2 回目支援事前
mtg : 12/3

2 回目
現地支援 :
12/23

事前打ち合わせの共有事項と支援内容の検討

○現状と課題

- ・保証人がいない、緊急連絡先がない等で入居ができないケースが増えており、本人他界後の家財処分方法や費用に関する問題も多い。
- ・住まい相談件数が多いが、居住支援団体が少なく、十分な支援に至っていない。
- ・居住支援法人与不動産関係団体がつながる機会がなく、不動産事業者等の理解を得るのが難しい状況。

○1回目に向けた課題整理

- ・まずは、居住支援の必要性や居住支援法人に関する理解促進が必要。
- ・居住支援に関わる福祉関係団体同士のつながり、相談しやすい関係をつくる必要がある。



○1回目支援時に行うこと

- ・居住支援の相談を受けて支援につなげる流れや体制の確認（コアメンバーにて実施）
- ・福祉関係団体を対象とした居住支援に関する勉強会（講演：日本社会事業大学 井上教授）
- ・障害者、若者・刑余者、高齢者等を対象とした居住支援法人等の取組紹介
- ・グループワーク（住まい探しと生活支援の一体的支援について）

○福祉関係団体向けセミナー（1回目支援）の成果

- ・居住支援の流れや体制の具体化・共有
- ・居住支援の基本知識の習得
- ・福祉関係者へ居住支援の必要性と居住支援法人やグループメンバーの取組を知ることで住まいに対する困りごとが発生した際の相談先となることを認識



2回目支援に向けて

○1回目の振り返りと課題

- ・福祉関係団体が集まり、様々な視点から、居住支援について意見交換ができ、有益な場となった。
- ・福祉関係団体の中でも居住支援法人の活動があまり知られていないことが分かったが、セミナーを通じて理解促進の場となった。
- ・不動産関係団体への居住支援に関する情報提供や、居住支援法人等の取組の周知が必要。

○2回目支援に向けた検討事項

- ・不動産事業者向けアンケートの検討
- ・不動産事業者向けセミナーの検討

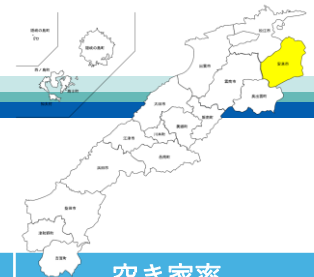
○2回目支援時に行うこと

- ・オーナーと入居者を共に支える仕組み作り（講演：公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業部 担当部長 入原氏）
- ・居住支援法人の取組紹介
- ・個別相談会、名刺交換

○不動産関係団体向けセミナー（2回目支援）の成果

- ・不動産事業者等が居住支援に対して全体的に前向きなスタンスであることの把握
- ・不動産事業者等にとっての居住支援の必要性、具体的な居住支援の内容等に関する理解促進
- ・不動産事業者と居住支援法人、福祉関係団体との顔が見える関係づくりのきっかけ
- ・八尾市、居住支援法人、福祉関係団体の不動産事業者との連携に対する機運醸成

島根県安来市 ～協議会設立に向けた庁内・外との連携強化に向けて～



<支援開始時～現状・課題・目標～>

■ 地域の状況

人口 * R6.1.1時点	高齢化率 * R6.1.1時点	要支援・要介護認定率 * R6.2月末時点	第9期介護保険料	高齢単身世帯 * R2.10.1時点	空き家率 * H30.10.1時点
36,391人	37.5% (前期: 5,929人／ 後期: 7,715人)	20.9%	6,500円	12.07%	14.8%

■ 現状（居住支援に取り組む背景）と課題（居住支援ニーズ）

- ・ 高齢者の中には身寄りがいない人や、家族や親族がいても絶縁状態や疎遠になっている人がいる。そのような人の住まいの確保は保証人・死後対応・地域関係などの懸念から入居が困難な現状がある。また、入居後も定期的な見守りや相談支援や生活支援が必要な人がいる。
- ・ 民間の物件に空きはあるが、家賃の相場が扶助費では手を出しづらい価格帯である。空き家の利活用が課題になっている。
- ・ 単身高齢者が増える中、とりわけ家事のできない男性の単身高齢者の場合、ゴミ屋敷化、地域からの孤立が起こりやすい。特に、山間地域で住居も老朽化した高齢者の場合、地域での生活維持も困難になり、施設入所や市街地への住替えを希望する方が増えている。

■ 本事業における想定スケジュール・実施事項・到達点

- ・ 居住支援協議会設立に向けて、関係各課の合意形成を図りたい。最終的には、協議会設置により、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制構築を期待している。
- ・ 「終活事業」についてガイドラインに沿った実施要綱の作成、合意形成を進め、できればR6年度末に前倒しでの試行的実施を検討したい。

<支援開始時の体制>

実施主体

- ・ 安来市社会福祉協議会
(居住支援法人)

関係機関

- ・ 安来市：福祉課、建築住宅課、やすぎ暮らし推進課、介護保険課
- ・ 不動産関係団体：アスタス・やすらぎ・島根県住宅供給公社
- ・ 在宅介護支援センター、基幹相談支援センター
- ・ 民生委員・児童委員協議会



■ 庁内・庁外との連携状況、検討事項

- ・ 居住支援協議会設置に向け、8月上旬に行政4課の課長・係長と社協による意識統一を目的に意見交換を予定している。
- ・ 総合相談コーディネーターを行政、社協双方に配置し、合同事務局体制で高齢者の住まいの相談も対応しており、両方で月1回定例会を開催している。
- ・ 今年度から福祉課において重層的支援体制整備事業の移行準備を始めており、その一部が社協に委託される。参加支援の中では「住まい」（居住支援）についても関連が想定される。
- ・ R5に「居住支援関係機関連絡会議」（9機関/16人）を立ち上げ、課題共有を行った。

■ 目標・あるべき姿と目標到達に向けた課題

- ・ 居住支援協議会設立により、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制を構築したい。
- ・ 協議会設立のプロセス、設立後の期待として、不動産事業者等との連携を強化したい。そのためには行政が主体となり事務局機能を担うことが望ましく、住宅部局のさらなる主体的な意識向上が求められる。
- ・ 「居住支援関係機関連絡会議」において、住宅行政と福祉行政の定期的な連携の「場」づくりを進め、関係を強化したい。

島根県安来市 ～協議会設立に向けた庁内・外との連携強化に向けて～

関係者間の
居住支援に係る
共通理解

地域資源・課題
の共有

協議会事務局の設置先の検討

終活事業

事前ヒアリング
：7/11

キックオフ会議
：7/30

居住支援法人主催
セミナー実施：8/9

1回目支援事前
mtg：9/4

1回目
現地支援：
10/2

2回目支援事前
mtg：10/24

2回目
現地支援：
11/8

3回目
オンライン支援：
2/14

事前打ち合わせの共有事項と支援内容の検討

○現状と課題

- ・身寄りがいない、家族と絶縁状態等で、住まいの確保が困難、入居後も定期的な見守りや相談・生活支援が必要といった人が多い。また、高齢化が進む中で、死後対応も重要な課題となっている。
- ・社会福祉協議会が中心となり、居住支援に対応している状況があるが、連携できる不動産事業者・大家は限られており、今後さらに、関係性を構築していくことが必要。
- ・協議会の設立に向けて、住宅部局・福祉部局との連携をさらに図っていく必要がある。



○1回目支援時に行うこと

- ・居住支援に係る国の施策動向についての解説（厚生労働省）
- ・居住支援協議会の意義と役割（講演：公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 入原 修一氏）
- ・グループ協議（居住支援協議会の設置に関する意見、求められる体制、それぞれの関係団体ができること等を出し合い共有する）

○1回目支援の成果

- ・居住支援に対する理解を深めるとともに、居住支援協議会を設立するメリット等について学ぶことができた
- ・居住支援協議会の設立に向けて、関係者で目的や具体的な活動内容等に関して意見交換、共有することができた

2回目支援に向けて

○1回目の振り返りと課題

- ・居住支援に対する認識・理解が進むとともに、居住支援協議会の役割や具体的な活動イメージ等が共有された。
- ・不動産関係団体への居住支援に関する情報提供が必要であり、不動産事業者や大家のリスク低減のために、死後事務委任等の対応が必要。

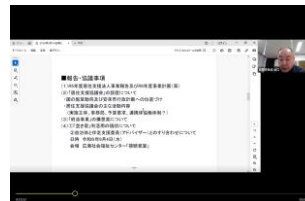
○2回目支援時に行うこと

- ・福岡市社協の居住支援と終活事業について（講演：福岡市社会福祉協議会 地域福祉部 事業開発課長 栗田 将行氏）
- ・「終活あんしんサポート事業」（構想案）についての説明、意見交換

3回目支援に向けて

○今後の方向性

- ・協議会事務局をどこがどのように担っていくのか、引き続き検討が必要。
- ・事務局が負担過多にならないよう、役割分担と業務の整理が必要。
- ・終活事業の具合的なスキームの検討。



○2回目支援の成果

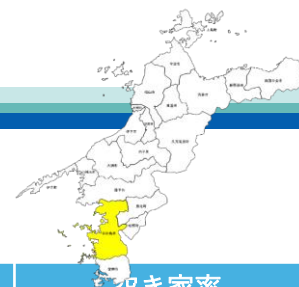
- ・終活サポートに関して、福岡市社会福祉協議会の例を聞きながら、具体的に学ぶことができた。
- ・安来市で終活に係る事業を実施する場合の構想案を共有し、関係者の理解を深めることができた。
- ・協議会設立に向けての機運を高めることができた。



○3回目支援の成果

- ・居住支援協議会の事務局、体制についての協議継続が決まった（事務局の負担軽減と居住支援団体との役割分担を明確にする）。
- ・終活事業は令和7年4月から検討会を立ち上げる。

愛媛県宇和島市 ～居住支援協議会の設立に向けて～



<支援開始時～現状・課題・目標～>

■ 地域の状況

人口 * R6.1.1時点	高齢化率 * R6.1.1時点	要支援・要介護認定率 * R6.2月末時点	第9期介護保険料	高齢単身世帯 * R2.10.1時点	空き家率 * H30.10.1時点
70,019人	40.3% (前期: 12,873人／ 後期: 15,367人)	19.4%	6,392円	19.1%	21.6%

- ・独居の高齢者の死亡対応件数が、令和4年度10件、令和5年度38件で3倍に増加。
- ・令和6年4月に発生した震度5強の地震で住宅被害（罹災証明）130件程度あり、住宅被害の状況把握を実施している。

■ 現状（居住支援に取り組む背景）と課題（居住支援ニーズ）

- R4
- ・住民からの居住支援の相談が少ないことに対して、福祉部局内等の問題意識が高くないという課題があった。居住支援を重層的支援体制整備事業での実施を検討し、勉強会を実施。
- R5
- ・不動産業界との勉強会・意見交換会を実施。居住支援法人が設立され、事例を通じて、居住支援を開始。
- R6
- ・居住支援法人が設立されたばかりであるため、居住支援関係者の機運を高めたい。

■ 本事業における想定スケジュール・実施事項・到達点

- ・今年度は、居住支援協議会設立・組織化し、支援のスキーム構築と関係性づくりを目指す。
- ・他自治体の居住支援法人担当者がどのように支援・連携しているかを知り、自分事として考えられるようになる研修会、勉強会を実施したい。

⇒ 今後の進むべき姿が不明確な部分があるため、自分たちの方向性が間違っていないことを確かめる勉強会にしたい。
(勉強会は、大牟田市居住支援協議会 牧嶋氏と山口県（株）上原不動産への講演依頼を検討)

<支援開始時の体制>

実施主体

- ・宇和島市保健福祉部高齢者福祉課



■ 庁内・庁外との連携状況、検討事項

- ・今後、重層的支援会議で「住まい」に関するキーワードが出たときに「居住支援協議会」で対応できるようにしたい。
- ・今後居住支援法人による居住支援の際に地域住民の力を借りる等、連携していきたい。

■ 目標・あるべき姿と目標到達に向けた課題

- ・安心して生活するために、地域を巻き込んだ伴走支援ができる、仕組み・関係性をつくりあげることが目標。
- ・不動産業者との関係づくりや家賃補助に関する取組を進めたい。
- ・可能であれば、1棟借り上げの実施や現在空き家が増えていることから空き家問題にも取り組みたい。
- ・今後、かつ仮定の話ではあるが、災害発生時に居住支援として「終の棲家」を探すことができるようになりたい。

関係機関

- ・宇和島市：建築住宅課、保護課、こども家庭課、保険健康課
- ・（福）正和会（すまいとくらしのサポートセンターうわじま）
- ・（公財）正和会（宇和島病院）
- ・不動産関係団体：（公社）愛媛県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会愛媛県本部
- ・福祉事業者：宇和島NPOセンター、（福）宇和島市社会福祉協議会 他
- ・愛媛県：建築住宅課

愛媛県宇和島市 ～居住支援協議会の設立に向けて～

居住支援
協議会の
設立

勉強会の
実施

不動産業
者と関係
構築

居住支援
関係者の
機運向上

事前ヒアリング
：6/24

事前打ち合わせの共有事項と支援内容の検討

○現状と課題

- ・居住支援協議会の設立を検討しており、福祉関係者と住宅関係者の連携をこれまで以上に強化したいと考えている。
- ・福祉部局と不動産事業者の意見交換の場を設け、居住支援の強化を図りたいがその場が不足している。
- ・宇和島市内の空き家増加により、利活用に関する検討を行っているが、事例が不足している。

○1回目支援時に行くこと

- ・福祉部局と不動産事業者が居住支援に関する理解を深め、関係者間で意見交換することで、居住支援の強化等を図ることを目的として勉強会を実施する。

キックオフ会議
：7/30

○1回目支援（勉強会）の内容

- ①厚生労働省説明
「住宅セーフティネット法等の改正と居住支援について」
- ②すまいとくらしのサポートセンターうわじま
「宇和島市の居住支援に関する取組について」
- ③大牟田市居住支援協議会 事務局長 牧嶋誠吾
「人口減少社会における「住まい」のあり方」
- ④意見交換会（座談会形式）

○1回目支援の成果

- ・参加者の居住支援に関する基本知識の習得。
- ・居住支援関係者（特に不動産業者）との意見交換により、居住支援の現状や困りごとが把握できた。
- ・居住支援協議会設立に向けて、市内不動産業者と居住支援法人の関係構築ができた。

1回目支援事前
mtg：9/6

今後に向けて

○居住支援協議会の設立に向けて

- ・大規模な会議形式ではなく、不動産業者・福祉関係者を交えた少人数の意見交換の場を設けて、近い距離間での話し合いを実施する。
- ・居住支援協議会設立実現・具体化に向けて、実務的な議論を開始し進めていく。

○不動産業者との連携強化に向けて

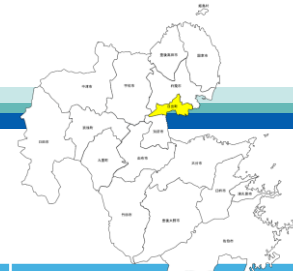
- ・居住支援法人と不動産業者の連携を深めるため、情報共有を行い、繋がりやすい・相談しやすい体制を構築する。

1回目
現地支援：
9/26

3/10：既存の重層的支援会議に建築住宅課と不動産事業者が加わる形で宇和島市居住支援協議会が発足。



大分県日出町 ～居住支援協議会の効果的な運用に向けて～



<支援開始時～現状・課題・目標～>

■ 地域の状況

人口 * R6.1.1時点	高齢化率 * R6.1.1時点	要支援・要介護認定率 * R6.2月末時点	第9期介護保険料	高齢単身世帯 * R2.10.1時点	空き家率 * H30.10.1時点
28,115人	30.7% (前期: 4,063人 後期: 4,574人)	15.3%	5,829円	12.6%	14.2%

■ 現状（居住支援に取り組む背景）と課題（居住支援ニーズ）

- ・ 高齢による身体や認知機能の低下等により、利便性のよい地域への住み替えを行う際、保証人や身元引受人の不在、持ち家がある等の理由により、住替えが進みにくい。
- ・ 陽谷福祉会と日出町の合同事務局で令和6年3月に居住支援協議会を設立。相談事例はまだなく、効果的な周知、相談窓口の設置、見守りや各種相談対応等、多岐にわたる支援について関係部局や民間団体（不動産事業者、福祉団体等）との連携強化（情報共有や支援体制）が必要。
- ・ 将来的に居住支援法人で、空き家を活用したシェアハウスを持てるとよい（まずは空き家調査を実施したい）。

■ 本事業における想定スケジュール・実施事項・到達点

- ・ まずは8月9日の居住支援セミナーをキックオフとし、協議会の周知、居住支援に係る関係者の目線合わせ、仲間づくりにつなげたい。
- ・ 地域資源（福祉団体、不動産事業者、空き家等）を掘り起こし、支援制度や連携体制等の見える化（支援メニュー、資源マップ、連携図等）を進める。また、空き家の利活用（高齢者のシェアハウス等）も検討する。

■ 庁内・庁外との連携状況、検討事項

- ・ 協議会設立により、関係団体との連携は進んだが、相談窓口の設置に至っていない。陽谷福祉会へ相談を集約できるような体制づくりを進めたい。
- ・ 自治体が小規模であり、庁内で相談等は可能。まちづくり推進課は、空き家バンクも所管し、住まい探しの相談の際には連携している。
- ・ 庁外との連携は不十分であり、福祉団体と不動産事業者同士の交流もない。不動産事業者は要配慮者の入居を断ることが多い一方、協議会活動には前向きで、福祉関係の事業にも取り組む意欲がある。
- ・ セミナーのチラシ作成、空き家調査等において、大学との連携を進めている。

■ 目標・あるべき姿と目標到達に向けた課題

- ・ 高齢者等が孤立・孤独化しない住まい（居場所）と暮らしの確保と継続につなげたい（高齢者が可能な限り自立し自分らしく生きられるようにしたい）。
- ・ 中心となる介護福祉課では担当者がほぼ1名という状況でマンパワーが不足しており、効果的に取組を進めていけるかが課題。

関係機関

<支援開始時の体制>

実施主体

- ・ 日出町介護福祉課
- ・ 社会福祉法人陽谷福祉会



- ・ 日出町：都市建設課、まちづくり推進課
- ・ 大分県：土木建築部 建築住宅課
- ・ 福祉事業者：日出町社会福祉協議会 他
- ・ 不動産関係団体：宅地建物取引業協会・別府支部、大分県住宅供給公社 他
- ・ 居住支援法人：NPO法人住むケアおおいた、株式会社金田臨海総合
- ・ 地元の不動産業者（2社）
- ・ 大学：立命館アジア太平洋大学、大分大学、別府大学

大分県日出町 ～居住支援協議会の効果的な運用に向けて～

相談的
口の
設置

居住支援
の相談フ
ローの整
理

不動産業
者と連携
強化

空家活用
の促進

協議会の
認知不足

事前ヒアリング
：7/12

キックオフ会議
：7/30

居住支援法人主催
セミナー実施：8/9

1 回目支援事前
mtg：10/7

1 回目
現地支援：
10/18

2 回目支援事前
mtg：
11/20、12/3

2 回目
現地支援：
12/17

3 回目支援
事前mtg：2/3

3 回目
現地支援：2/19

事前打ち合わせの共有事項と支援内容の検討

○現状と課題

- ・居住支援の取組が進むが、正式な部会が未設置。
- ・広報・空き家相談部会の設立を検討中。
- ・居住支援協議会のパンフレット・HPを作成中。
- ・空き家バンク登録件数の増加が課題。
- ・相談が個別対応に留まり、協議会の認知度向上と相談フローの整備が必要。

○事例を通じた課題整理

- ・高齢者の転居相談が難航し、希望物件の確保が困難。
- ・不動産業者の理解・協力体制が不十分。
- ・空き家活用が進まず、要配慮者向け物件が不足。



○1回目支援の成果

- ・個別対応の進め方の方法のイメージがつかめた
- ・個別事例を通じた地域課題の抽出を認識
- ・町関係者の居住支援への取組意欲・協力意向が向上

2回目支援に向けて

○1回目の振り返りと課題

- ・事例を通じて課題を整理できたが、関係者の連携強化が必要。
- ・居住支援協議会の認知度が低く、相談先が分散。
- ・相談窓口の明確化と、町内の不動産業者・福祉団体との連携強化が課題。

○2回目支援に向けた検討事項

- ・ケース検討の拡充
- ・相談窓口の明確化・周知
- ・体制の整理と合意形成

○2回目支援時に行うこと

- ・ケース検討の深化
(2件の新規ケースより支援策を具体化)
- ・相談窓口の整備・合意形成
(町が主導する窓口体制の確立)
- ・関係者の認識共有・役割分担の明確化
(支援フローの策定・説明)
- ・居住支援協議会の認知向上策の検討
(広報部会の活動計画を策定)

3回目支援に向けて

○3回目支援に向けた検討事項

- ・フロー図の改善点
- ・アセスメントシートの見直し
- ・ケース検討の深化

○アセスメントシートの見直し

- ・フロー図・アセスメントシートのブラッシュアップ
(入居後支援・支援経過記録の整理を含む)
- ・庁内・福祉団体との対話
(建設・まちづくり・包括・障がい担当を交えた意見交換)
- ・今年度の課題と成果の整理(居住支援の仕組み化の進捗確認)
- ・今後の体制・支援の方向性の検討
(居住支援の仕組みの定着に向けた具体策の整理)

○1回目支援時に行うこと

- ・事例の振り返りと課題整理(転居支援の課題抽出・改善策検討)
- ・部会設立の検討(広報・相談支援部会の具体化)
- ・支援ツールの見直し(相談フロー・パンフレットの確認)
- ・持続的運営の検討(補助金終了後の財源確保・他協議会との連携)

○今後の方向性

- ・不動産業者との連携強化(相談対応の仕組み化)
- ・空き家活用の促進(契約方法の工夫・活用モデルの構築)
- ・相談体制の整備
(協議会の認知向上・ワンストップ相談体制の確立)
- ・財源確保の検討(遺贈・サブリース活用による持続的運営)



○2回目支援の気づき・成果

- ・事例検討を通じ、相談フローのブラッシュアップの要素を整理
- ・相談体制は一方通行ではなく、関係者同士が補完し合う必要があると認識
- ・詳細なアセスメントは、各専門機関の力を借りながら進める
- ・町の強み(資源)を活かした支援の可能性を再認識
- ・支援者が一人で抱え込まず、関係者と相談しながら課題解決につなげる意識が必要



○3回目支援の気づき・成果

- ・ケースを通じた相談対応の体験を重ねることで、必要な項目や事前準備の重要性を再認識
- ・実際に相談が寄せられることで、活動の成果として実感できるようになった
- ・協議会の存在が、業務の停滞を防ぎ、前進するための支えとなると認識

～伴走支援を振り返って～

国立市

白川アドバイザー

市内では、段階的に問題意識の共有、深化ができました。また、つながり自体はあった不動産関係者とも前向きなつながり直しがスタートできました。これらを土台に、さらに相互理解の輪を広げ、支援体制の具体化が進むことを期待します。

入原アドバイザー

初回支援に健康福祉部長と都市整備部長が出席され、国立市の熱量を感じました。他部署や民間団体（不動産店）との課題共有を丁寧に取り組まれたことは良かったと思います。市営住宅が無いことは不動産団体に頼れるメリット（武器）ですよ！

安来市

入原アドバイザー

「終活あんしんサポート事業」を、居住支援協議会というツールを使ってぜひ実現してください！その暁には、神奈川でも参考にさせていただきます！
課題は事務局体制ですね。属人的にならず「会員（皆）が主役」を忘れずに、仲間づくりを進めてください。

栗田アドバイザー

居住支援と終活（死後事務）を一体的に捉え、率先して事業化に取り組まれていらっしゃる姿勢は、社会課題を先駆的・開拓的に解決することがミッションである市町村社協のモデルになり得ると考えています。

八尾市

井上アドバイザー

市の担当者さんの猪突猛進に圧倒されて始まった伴走支援でした。心理的安全性を意識して対話することで、関わる人達の警戒心が溶けていき、前に進めましたね。次の展開を心待ちにしています。

入原アドバイザー

第2回の支援でお世話になりました。参加された不動産事業者がとても前向きで、セミナーの後の名刺交換タイムでも良好な関係が垣間見られ、この延長が目指す居住支援協議会の姿なのだと感じました。その調子で地道に関係を築いてください！

宇和島市

牧嶋アドバイザー

宇和島市は協議会設立ありきではなく、関係者を巻き込みながら時間とプロセスを共有し、着実に居住支援体制を構築してきた。
居住支援を入り口とした相談者の多くは生活背景が複雑に絡み合っているため、相談内容の紐解きながら、丁寧に伴走することが求められます。
引き続き居住支援に関係する多くの仲間とともに、宇和島市民のために頑張ってください。

日出町

井上アドバイザー

回を重ねるごとに、町役場の担当者さんと居住支援法人の担当者さんの表情がキリリ。いい仕事している人のお顔に大変身！惚れ惚れでしたー。
居住支援にかかわる皆さんを巻き込んで、住民の幸せに向けてがんばってください。

栗田アドバイザー

自治体・社会福祉法人・民間団体が強みを持ち寄り、プラットフォームを形成する居住支援の推進策は、住まいの問題を超えて「セーフティネット」や「まちづくり」といった、より大きなテーマの基盤形成にも寄与するものと確信しています。



令和6年度 高齢者住まい・生活支援伴走支援事業
地域における居住支援の実現に向けた多様なアプローチ

令和7年（2025年）3月発行
厚生労働省