

論点 2 地域の居住支援体制の整備に向けた 各主体の役割と施策連携

論点 2-1 居住支援協議会の設立目標(人口カバー率)

論点 2-2 居住支援法人や不動産協力店、民間賃貸住宅が少ない地区での居住支援の在り方

論点 2-3 居住支援体制の整備に向けた各主体の役割

■現計画の目標値 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：50%（令和12年度）

（目標値の考え方）

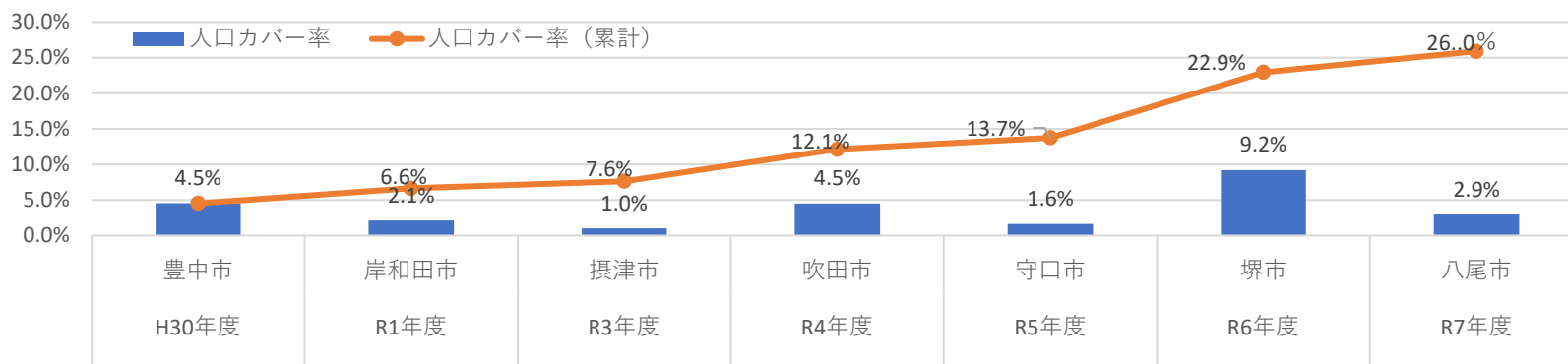
住生活基本計画（全国計画）に示されている「居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率50%（令和12年度）」を目標として設定

《計画策定時（R3年度）》

- ・府内の居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 6.6%（設立済：豊中市、岸和田市）

《R7年度（10月時点）》

- ・府内の居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 26.0%（設立済：豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市、堺市、八尾市）



国における目標値の検討状況

○住生活基本計画（全国計画 令和3年3月19日閣議決定）

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 25%（令和2）⇒50%（令和12）

○改正住宅セーフティネット法のKPI（賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（令和7年9月改正））

改正法案のKPIにおいて「市区町村協議会による人口カバー率」を施行後10年で9割

■大阪府の考え方（案）

（目標値の考え方）

改正住宅セーフティネット法のKPIや住生活基本計画（全国計画）の目標値の改定を見据え、

「居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率90%（令和17年度）」を目標として設定

■居住支援法人や不動産協力店、民間賃貸住宅が少ない地区での居住支援体制の在り方

《市町村担当者（住宅部局・福祉部局）へヒアリング結果》

①相談事例について

- ・住まいを探しているという相談が市町村の窓口にはあまり入っていない
- ・生活困窮者の相談対応で窓口で転居を提案することはあるが、住むところがなく困っているという相談はあまりない
- ・地域における居住支援のニーズがどれだけあるかがわからない

②住まい探しの関係の相談への対応

- ・地域の居住支援的な相談は社会福祉協議会等のCSW※にて対応しており、CSWから居住支援法人に住まい探し対応をお願いする事例もある

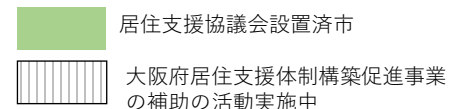
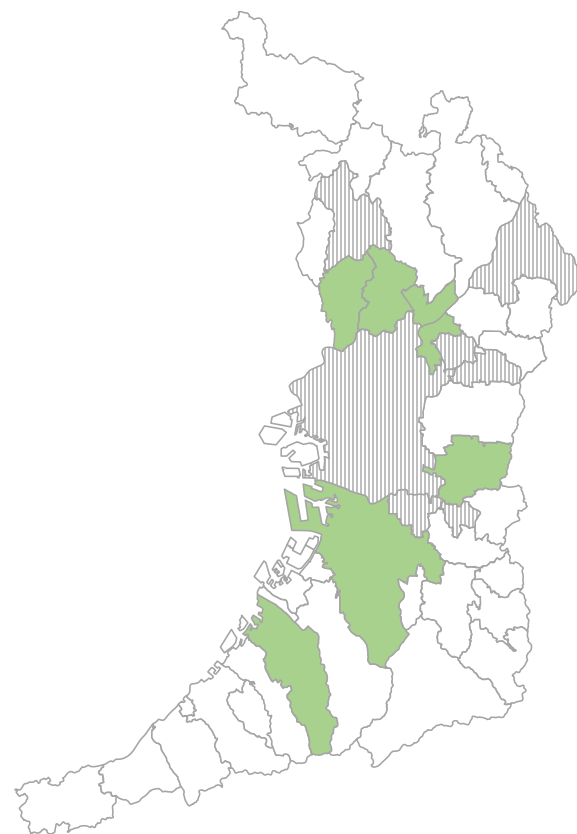
※CSW：コミュニティソーシャルワーカー 地域を基盤とする支援活動を発見して支援を必要とする人に結びつけたり、公的制度との関係を調整したりするもの

③住宅と福祉の連携について

- ・住宅と福祉がそれぞれが何をやっているか、実務などもわからないのでそれらを知る機会があれば欲しい

④地域の実態について

- ・行政、法人、不動産協力店がそれぞれ何ができるか、それぞれの役割や業務を互いに知る場が欲しい
- ・市町村域内に居住支援法人や不動産協力店がどれだけあるか不明であり、それぞれ関係者が行っていることを共有できる場が欲しい
- ・勉強会やそれぞれの関係者の顔が見えるつながりの場が必要
- ・協議会の意義、目的と実効性、関係者の意向などを共有してから協議会を設立したい
- ・単独での居住支援協議会は難しいのかもしれない



■大阪府の考え方（案）

（仮称）居住支援体制構築促進会議（地域別会議）の開催

数少ない居住支援法人や不動産協力店、民間賃貸住宅を活かすため、地域別の会議を開催し、地域の実情に応じた居住支援体制について、まずは関係者間で現状を共有する場を持つことを目的に開催

居住支援協議会設置市と
居住支援体制構築促進事業の活動がある市

■複数自治体での共同設置の居住支援協議会《事例》

住宅セーフティネット法 第八十一条

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、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。

<複数の地方公共団体が共同で設置した事例>

①福岡県直轄地区

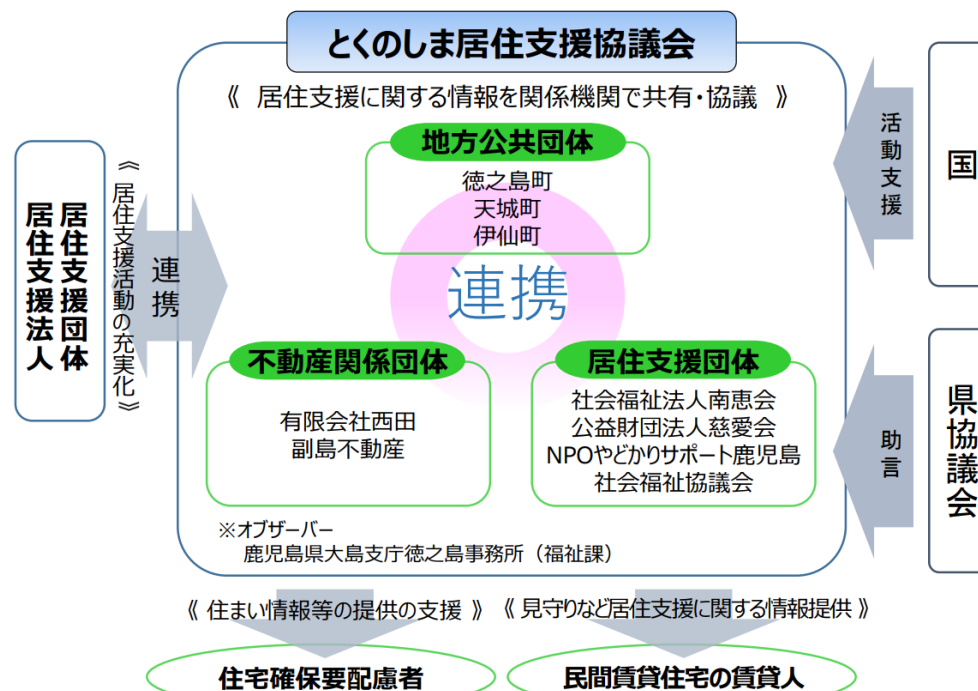
(直方市、宮若市、鞍手町、小竹町)
事務局 (一社) そーしゃる・おふいす

②鹿児島県とくのしま

(徳之島町・天城町・伊仙町)
事務局：輪番制

③長野県南佐久

(小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村)
事務局：南佐久居住支援協議会



合同設置事例 (鹿児島県とくのしま)

出展：厚生労働省HP (令和3年度九州厚生局地域共生セミナー)

<https://kouseikyoku.mhlw.go.jp/kyushu/000212080.pdf>

■都道府県と市町村の役割

国基本方針（抜粋）（令和7年7月18日）

■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基本的な事項

国と地方公共団体の役割分担

住宅セーフティネットの整備に当たっては、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を的確に把握するとともに、地域における賃貸人等の意向や居住支援の実態等も踏まえ、賃貸住宅の供給の促進に関する具体的な施策を展開していくことが重要であることから、**市町村等の地方公共団体による主体的な取組**が必要である。

住宅施策と福祉施策等の連携並びに関係者相互の連携

関係者相互の連携

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、国、地方公共団体、公的賃貸住宅の供給当を行うもの、住宅関連事業者、居住者、福祉サービスを提供する者その他の関係者において必要かつ十分な連携を図ることが重要である。これら連携を進める上で、居住支援協議会及び地域住宅協議会等の枠組みを積極的に活用することが有効である。また、とりわけ、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を踏まえて各種施策等を実施する、**市町村における取組の強化**が必要である。

■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する基本的な事項

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当たっては、各地方公共団体等において、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等のほか、支援を必要とする住宅確保要配慮者の属性、円滑な入居を困難にしている要因及び必要とする支援措置を的確に把握した上で、適切な施策を講じることが重要である。

居住支援協議会の設立及び運営に関する事項

市町村においては、居住支援協議会の設立及び運営等を通じて、地域における居住支援のニーズや実態を把握するとともに、住宅確保要配慮者等に対する情報の提供、住宅確保要配慮者からの相談に対応するための体制の整備、関係者の連携の推進等に関する具体的な協議を行い、総合的かつ包括的な居住支援体制の整備に向けた具体的な施策を着実に進めることが重要である。

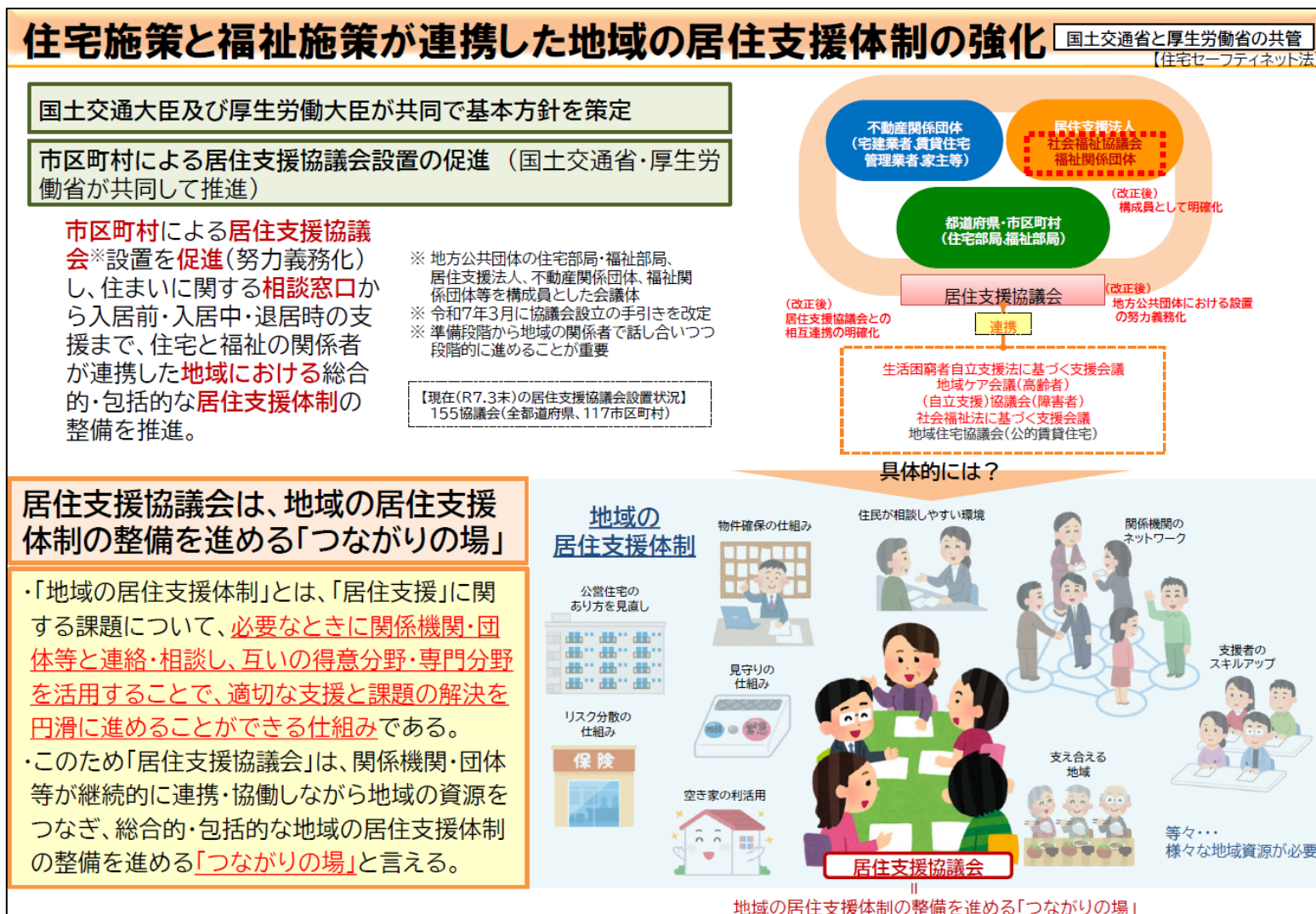
都道府県においては、**管内の市町村における居住支援協議会の設立及び効果的な運営のための支援を行う**ほか、地域の実情に応じて、**管内の市町村及び関係者等の連携の促進**に向けた取組等を行うことが重要である。

■大阪府の考え方（案）

今後ますます**市町村等**の地方公共団体による**主体的な取組**が必要となってくることから、**大阪府**はそれら主体的な取組を行う**市町村への支援や、関係者等の連携促進**に向けた取組等を行う。

■居住支援体制の整備に向けた居住支援協議会の役割

出展：国土交通省



■大阪府の考え方（案）

大阪府は**住宅と福祉の連携**など互いの得意分野・専門分野を活用することで課題の解決を進める場である**市区町村居住支援協議会の設置を促進**し、**地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備**を推進する。

■居住支援体制整備に向けた都道府県の役割

出展：居住支援協議会設立の手引き

8 都道府県の役割 ～市区町村支援の視点を中心に～					-58-
居住支援体制整備に向けた都道府県の役割とは					
・都道府県は、市区町村協議会の主役となる市区町村の担当者・担当部署が、より活躍できるように黒子役としてサポートすることが重要です。下記の役割は、都道府県が一般的に求められる役割であり、各都道府県が地域の実情に応じ独自の取組みを行うことも期待されます。					
	① 情報及びつながりの収集・蓄積	② 普及啓発活動	③ 市区町村と関係団体との連携支援	④ 市区町村間の連携促進	
目的	○居住支援に関する情報をストックし、それらを適宜提供できる体制を整える。 ○市区町村が居住支援体制を開始・発展するために必要な基盤を整える。	○市区町村が居住支援に関する課題を把握し、学びを深める。 ○不動産関係者と福祉関係者が互いの課題を共有し、目線を合わせる。 ○各市区町村で共通して使える情報やツールを作成し、市区町村の居住支援を支援する。	○市区町村の居住支援協議会設立に向けて、市区町村と関係機関・団体・居住支援法人等との関係づくりをサポートする。 ○市区町村が居住支援体制を円滑に運用、継続できるようにする。	○居住支援協議会設立済みの市区町村同士がつながり、相互連携による居住支援活動の発展を促す。 ○居住支援協議会設立済の市区町村の参考情報等を未設立の市区町村へ共有し、設立を後押しする。	
手法例	○所管業務の遂行（居住支援法人の指定、SN住宅の登録） ○都道府県と関係団体との連携強化 ○参考情報の収集	○広報活動 ○市区町村、関係団体を対象とした講演会・セミナー等の開催 ○ガイドブック・アセスメントシート等の作成・提供	○都道府県のネットワークを活用した市区町村と不動産関係団体の橋渡し ○都道府県が有する居住支援法人等の情報提供	○市区町村間の交流を促す（協議会設立済の市区町村へのヒアリング、事例紹介等の機会・場づくり等）	

■大阪府の考え方（案）

大阪府は①情報及びつながりの収集・蓄積、②普及啓発活動、③市区町村と関係団体との連携支援、④市区町村間の連携促進を担う。

■都道府県居住支援協議会と市区町村居住支援協議会

出展：居住支援協議会設立の手引き

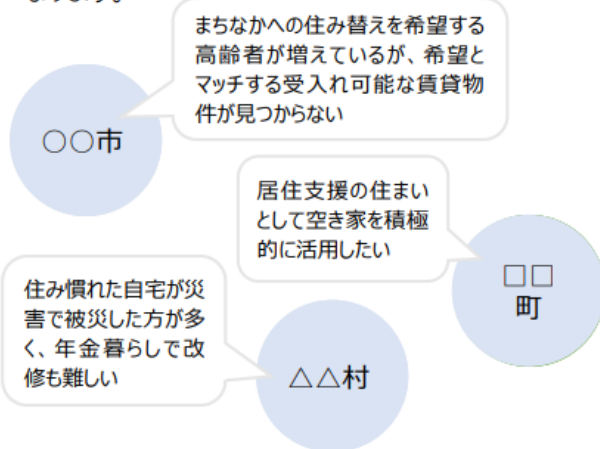
2 居住支援協議会とは

-24-

市区町村単位での居住支援協議会の必要性

市区町村の居住支援協議会は必要？

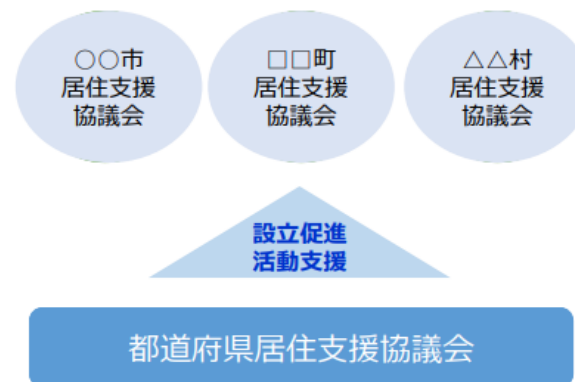
- ・市区町村ごとに、地域の課題や地域資源(居住支援法人の有無、空き家活用等)の状況が異なっていることや、高齢者や障害者等に対する福祉サービスのほとんどが、市区町村単位で提供されていることを踏まえると、市区町村単位で居住支援協議会を設置し居住支援体制を整備することが求められます。
- ・住宅確保要配慮者にとっても、身近な相談先である市区町村に居住支援体制が整備されていることで気軽に相談しやすくなります。



※居住支援協議会は、複数の市区町村が共同で設立することも可能です。

都道府県の居住支援協議会の役割は？

- ・都道府県単位の居住支援協議会は、居住支援情報の統括(協力不動産店、SN住宅、居住支援法人等の情報)、市区町村の居住支援協議会に対する情報提供や普及啓発、居住支援協議会相互のパイプ役としての役割が期待されます。
- ・多くの市区町村で共通する課題がある場合は、都道府県居住支援協議会で仕組みや資源を開発することで市区町村居住支援協議会や居住支援法人等の活動を支援することができます。



■大阪府の考え方(案)

身近な相談先である**市区町村の居住支援協議会**により、居住支援体制が整備されることが重要であり、大阪府居住支援協議会は**①居住支援情報の統括、②市区町村の情報提供や普及啓発、③市区町村居住支援協議会相互のパイプ役**としての役割を担う。

■大阪府における取組

①情報及びつながりの収集・蓄積

- 居住支援法人の指定
- SN住宅、サポート住宅等の認定
- あんぜん・あんしん賃貸検索システム
- 不動産協力店、相談協力店の登録
- 業界団体との連携促進

など



あんぜん・あんしん賃貸検索システム
による情報の収集・蓄積

②普及啓発活動

- 住宅SN制度に関する周知啓発
- 居住支援に関する研修会の実施
(住宅部局・福祉部局での研修)

など



研修会等での住宅SN制度の周知啓発

③市町村と関係団体との連携支援

- 居住支援研修会・交流会の実施
- 居住支援法人や不動産協力店・相談協力店等の情報提供
- Osakaあんしん住まい推進協議会
- 住まい探し相談会への協力
- 居住支援体制構築促進事業

など



居住支援研修会・交流会の開催

④市町村間の連携促進

- Osakaあんしん住まい推進協議会

など



Osakaあんしん住まい推進協議会の場で連携

■大阪府居住支援協議会（Osakaあんしん住まい推進協議会）の取組

①居住支援情報の統括、情報発信

- 居住支援法人、SN住宅、サポート住宅、不動産協力店・相談協力等の情報の発信

など

②市区町村への情報提供や普及啓発

- 広報物等による住宅SN制度に関する周知

など

③市町村居住支援協議会のパイプ役

- 既設立の居住支援協議会の意見交換会

など

④その他

- 住宅確保要配慮者の住まい探しの相談対応
 - ・福祉サービスへのつなぎ
 - ・不動産協力店、相談協力店の紹介
 - ・居住支援法人の紹介
 - ・市町村居住支援協議会等の相談窓口の紹介

など

■市町村居住支援協議会の設立状況

1. 豊中市居住支援協議会

設 立：平成30年11月2日
事務局：（一財）豊中市住宅協会

2. 岸和田市居住支援協議会

設 立：令和元年8月28日
事務局：（社福）岸和田市社会福祉協議会

3. 摂津市居住支援協議会

設 立：令和4年3月1日
事務局：（社福）桃林会 とりかい白鷺園

4. 吹田市居住支援協議会

設 立：令和5年2月24日
事務局：吹田市住宅政策室、（社福）みなと寮

5. 守口市居住支援協議会

設 立：令和6年2月14日
事務局：守口市住宅まちづくり課、（株）ケイ・アンド・エムソリューション

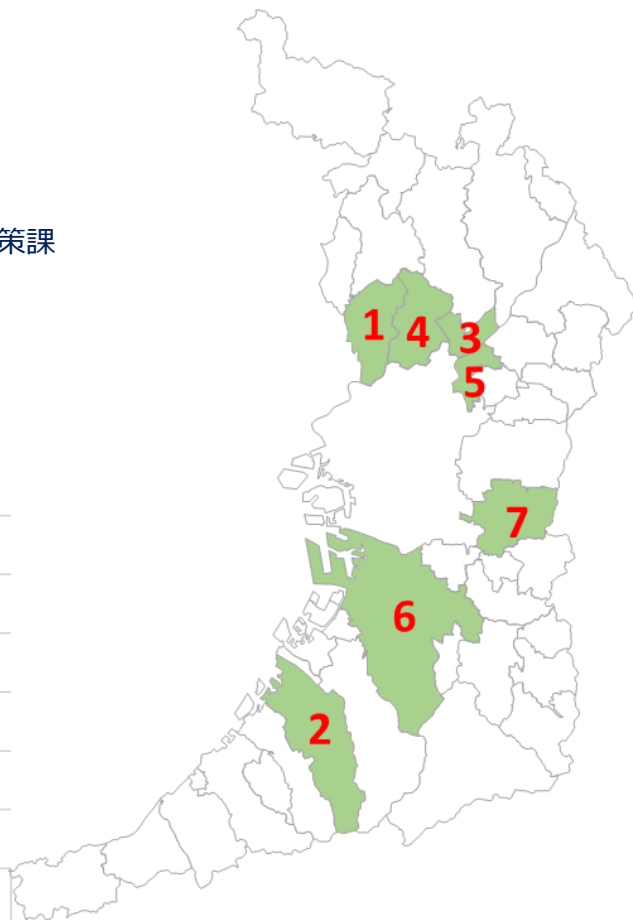
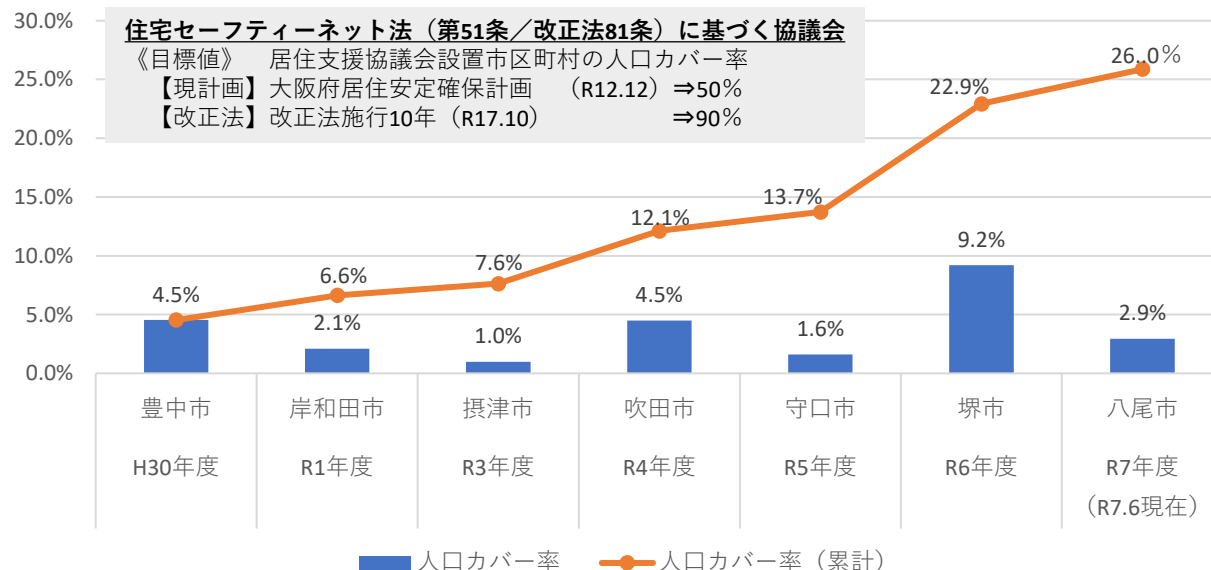
6. 堺市居住支援協議会

設 立：令和7年3月25日
事務局：NPO法人カリネ

7. 八尾市居住支援協議会

設 立：令和7年4月1日
事務局：地域共生推進課・住宅政策課

■市町村居住支援協議会の人口カバー率



○市町村居住支援協議会へのヒアリング

①住まい探しに関する相談が入る経路

- ・福祉部の窓口から相談を受けるケース ・相談者から直接相談が入るケース
- ・協議会の会員や福祉関係団体、福祉関係の窓口から相談を受けるケース
- ・行政側からの相談はあまりなく、協議会事務局となる法人に相談が入っているケース
- ・協議会では直接相談を受け付けていない

②住まい探しに対する対応

- ・不動産店と連携して物件情報を協議会にて提供
- ・事務局にて相談を受付し、住まい探しに応じてもらえる不動産店へ物件紹介を依頼
- ・事務局にて相談の受付し、協議会構成員の居住支援団体を派遣。入居したい物件の詳細を聞き取り、登録された不動産協力店に一斉に物件の紹介を依頼。提示された物件の中から要配慮者と居住支援団体で物件を選定
- ・構成員となる不動産事業者の管理物件を居住支援法人が紹介

③協議会設立時の苦労

- ・協議会の構成員の事務負担の調整協議に苦労した
- ・行政と事務局となった法人が同じ方向を向いていたので特に苦労はなかった
- ・府の設立に向けた補助金や、府からの技術的支援があり、特に苦労はなかった

④協議会の運営等での課題

- ・居住支援協議会の運営に関する資金不足（国補助金）による事業縮小
- ・相談に応じてくれる不動産店への負担増

《参考》居住支援協議会の相談支援実績

□府内市町村居住支援協議会 相談支援実績※

R4年度 419件（豊中、岸和田、摂津）

R5年度 508件（豊中、岸和田、摂津、吹田）

R6年度 558件（豊中、岸和田、摂津、吹田、守口）

※相談実績の件数は住まいに関する相談のほか、
内覧同行や賃貸借契約時の紹介、安否確認等も含む

⑤大阪府に求めること

- ・府内の協議会との情報共有・意見交換の場を設定してほしい
- ・協議会の運営に関する技術的助言等への支援

○市町村のヒアリング結果より

- ・住まい探しの相談を受ける体制や、その対応等については各市により状況が異なり、**地域に応じた居住支援体制**が構築されている
- ・これまでの大阪府の**設立時の支援（事例の共有など伴走的な支援）**は**協議会の設立に有効**であった
- ・協議会が抱える課題に対して、**協議会間の課題の共有**や**技術的支援、国への要望等**が大阪府に求められている

■大阪府の考え方（案）

大阪府は市区町村単位での**居住支援協議会設立**のため**事例の共有**や**伴走的な支援**を実施するとともに、既設立の**居住支援協議会間の課題の共有**や運営課題等の解決のための**技術的支援等**を行う

《参考》吹田市における住まい探しの相談体制の事例

相談受付

相談窓口にて、各方面から住まいに関する支援の依頼が寄せられます。



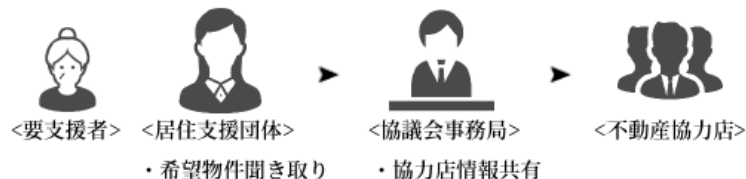
居住支援団体派遣

事務局は、支援が必要な方に居住支援団体を派遣し、寄せられた相談への対応を進めます。



物件募集

居住支援団体は、入居したい物件の希望条件を聞き取り、事務局を通じて不動産協力店として登録された店舗全体に一齐に情報共有します。



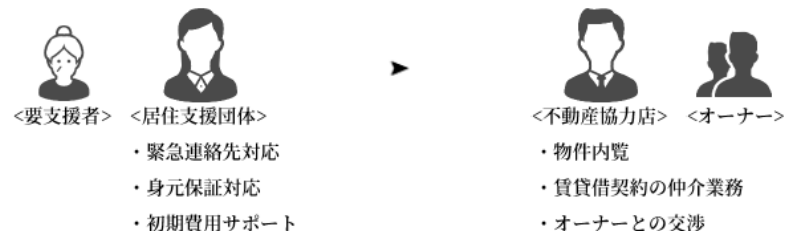
物件集約

不動産協力店は、予め定めた期間内に条件を満たす物件を提案し、事務局は提案された物件を集約して居住支援団体に提示します。この中から最適な物件を選定します。



賃貸借契約

物件を提案した不動産協力店は、物件の内覧や賃貸借契約の仲介を行います。オーナー側が不安を感じる場合も想定されますので、生活保護等の福祉制度や死亡時の家財処理が附帯した家賃債務保証制度、居住支援団体による見守りなどを利用することで、オーナー側との交渉材料とします。



入居

入居後の支援は原則として居住支援団体が行いますが、オーナーや近隣住民とトラブルになる場合も想定されますので御了承ください。



■住宅と福祉の連携事例

○市町村担当者（住宅部局・福祉部局）へヒアリング結果

- ・住宅部局、福祉部局がそれぞれ主催する研修会や会議の場で連携している
- ・居住支援協議会内で居住支援団体（社会福祉法人等）と不動産関係団体との勉強会や情報共有を実施
- ・福祉の会議体へ参画し、住まい探しの課題がでてきた際に連携体制をとれるようにしている。
- ・普段から必要に応じて、関係課で集まり勉強会等を実施している。

《茨木市主催の福祉関係機関と不動産協力店等との交流会の事例》

○内容

- ・市より趣旨説明
- ・大阪府より住宅セーフティネット制度の説明
- ・市の福祉相談体制の説明
- ・不動産協力店の自己紹介
- ・交流会（名刺交換、情報交換、悩み事相談など）

○出席者

- (1) 居住政策課
- (2) 福祉総合相談課
- (3) 大阪府居住企画課
- (4) 福祉関係機関
 - ・ 障害者相談支援センター
 - ・ 障害者基幹相談支援センター
 - ・ 生活困窮者自立支援機関
- (5) 市内の不動産協力店

○参加者アンケートより

■福祉関係機関からの声

- ・居住支援の機関の困りも聞けたので良かった
- ・各不動産会社の特徴が分かった
- ・対面できたこと、情報を知れたことで連携しやすくなると思う
- ・オーナーさん、管理会社さんの本音、お困りごとをお聞きできた

■不動産協力店からの声

- ・相談員の方と直接お話しできる機会はあまりないため貴重な機会だった
- ・要配慮者の入居について実情を知ることができた
- ・支援センターの方とお話をさせていただくことができ、最近のお部屋を探しているかたのニーズ、お困りごとを理解することができた



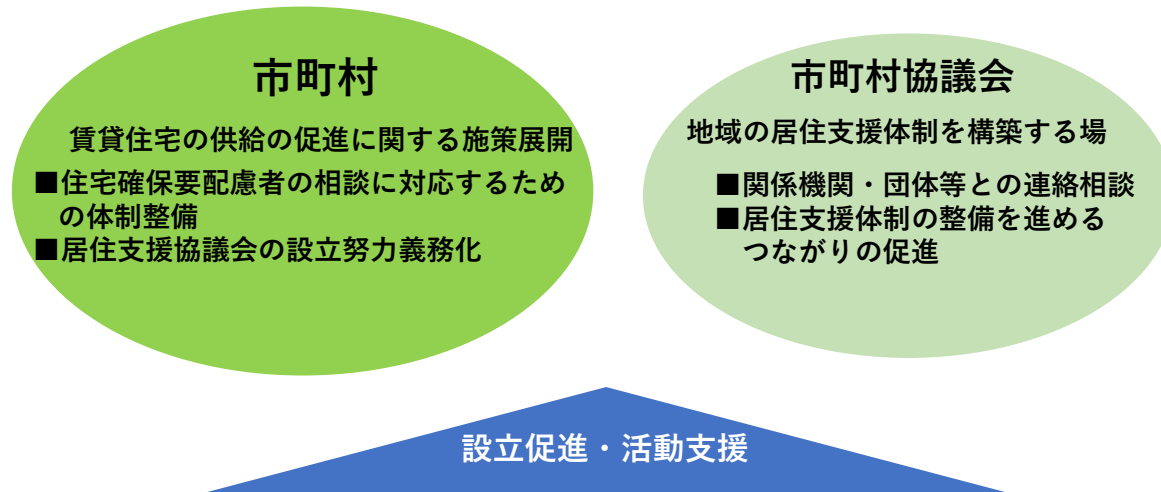
○市町村のヒアリングの結果や交流会の実施事例より

- ・研修会や会議の場で住宅や福祉に関する**各制度の説明等や情報共有**を互いに実施し連携をしている
- ・福祉関係機関と不動産事業者（協力店）が、お互いに顔の見える関係をつくり、要配慮者から住まいに関する相談があった際に**協力して支援できる体制づくりを行っている**

■大阪府の考え方（案）

市町村において研修や会議の場や、居住支援に携わる関係者の交流会の開催など住宅と福祉の連携が進んでいるところもあり、大阪府はそれら取組について事例の共有等を行い、**住宅と福祉**の関係者間の**連携を促進**する。

■居住支援体制の整備に向けた各主体（府・府協議会・市町村・市町村居住支援協議会）のめざすべき姿（案）



大阪府

関係者間との連携促進、市町村支援

■情報及びつながりの収集

■普及啓発

■市町村と関係団体との連携支援

■市町村間の連携促進

Osakaあんしん住まい推進協議会（大阪府居住支援協議会）

■居住支援情報の統括、情報発信

■市区町村への情報提供や普及啓発

■市町村居住支援協議会のパイプ役

■大阪府の考え方（案）

- ①地域の身近な相談先である市町村・市町村居住支援協議会が居住支援の取組の**中核**を担う。
- ②大阪府は市町村を含む関係者間と十分に連携（住宅と福祉との連携等）を図るとともに、**市町村における取組の強化に関する活動支援や、市町村の居住支援協議会の設立の促進等**を行う。
- ③大阪府居住支援協議会は居住支援情報の統括や市区町村への**情報提供や普及啓発**の実施、**協議会相互のプラットフォーム**役を担う。