

調査研究報告書

住宅セーフティネットの構築における居住福祉に関する考察  
—地域福祉および住宅事情からみる居住支援協議会の取り組みとその課題—

松本暢子 (大妻女子大学社会情報学部 教授)

2025年(令和7年)6月

一般財団法人 第一生命財団



**住宅セーフティネットの構築における居住福祉に関する考察**  
—地域福祉および住宅事情からみる居住支援協議会の取り組みとその課題—

研究代表者 松本 暢子(大妻女子大学社会情報学部 教授)

[研究報告要旨]

住生活基本法第6条では、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることに鑑み、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない」とされ、住宅セーフティネットによる居住の安定確保は、住宅政策の基本理念として位置付けられている。一方、居住の保障が明示されていないなかで、住宅セーフティネットの構築を目指して、民間との協働（空き家、空き室の有効活用や住生活の支援など）による「居住支援協議会」の設立が求められている。2024年現在、全国で146団体、そのうち東京都内の市区では32団体が設立されている。

そこで本研究では、こうした居住支援協議会の現状について東京都内32団体を対象として調査を行った。その結果、①住宅と福祉の連携の現状と課題を整理し、②都市部の住宅ストックや住宅（借家）市場および、地域の福祉システムによる協議会の取り組み方の相違がみられることを明かした。次にアンケート調査の結果をもとに8団体に対してヒアリング調査を行い、協議会の活動や課題について補完した。さらに、住宅ストックと居住支援の関係を3事例で分析した。

結論として、都内の居住支援協議会の実態や課題を整理し、その存在意義の重要性を確認し、今後の可能性について言及している。住宅セーフティネットの一手段としては有効であるものの、その他の手段が十分でないなかで関係者の努力と家主らの善意による居住支援では限界があることを示し、今後の可能性を含めて課題を整理している。地域包括ケアシステムに位置付けられている「住まい」について、行政サービスと居住者間の相互扶助の実態を検討した。さいごに、今後の住宅セーフティネットとしての居住支援やそこでの住生活のあり方は、地域での居住福祉の実現においての大きな課題であると述べている。



# Considerations on residential welfare in the construction of a housing safety net

## The initiatives and challenges of the Residence Support Council from the perspective of community welfare and housing conditions

Dr. Nobuko MATSUMOTO , Otsuma Women's University

### [SYNOPSIS]

Article 6 of the Basic Act on Housing and Living states that "The promotion of measures to ensure the stability of housing and promote its improvement must be carried out with the aim of ensuring stable housing for low-income earners, disaster victims, the elderly, families raising children, and other persons who require special consideration in securing housing (persons requiring housing security), in light of the fact that housing is an essential foundation for the healthy and cultured lives of the people." Ensuring stable housing through a housing safety net is positioned as the fundamental principle of housing policy. On the other hand, with no explicit guarantee of housing, there is a call for the establishment of a "housing support council" in collaboration with the private sector (to make effective use of vacant houses and rooms, support for living in housing, etc.) with the aim of building a housing safety net. As of 2024, there are 146 organizations nationwide, of which 32 are in municipalities in Tokyo.

This study conducted an investigation into the current state of residential support councils targeting 32 organizations within Tokyo. As a result, we clarified: (1) the current situation and issues regarding the collaboration between housing and welfare, and (2) the differences in the approaches of councils influenced by urban housing stock, the rental market, and local welfare systems. Next, based on the survey results, we conducted interviews with 8 organizations to supplement the activities and issues of the councils. Furthermore, we analyzed the relationship between housing stock and residential support through three case studies.

In conclusion, it summarizes the realities and challenges of the residential support councils in Tokyo, confirming the importance of their existence and mentioning future possibilities. While it is effective as one means of a housing safety net, it indicates that the limits of residential support driven by the efforts of stakeholders and the goodwill of landlords exist due to insufficient other measures, and it outlines the challenges including future possibilities. The actual state of mutual assistance between administrative services and residents regarding housing, which is positioned within the regional comprehensive care system, has been examined. Finally, it is stated that future residential support as a housing safety net and the way of living there are significant challenges for the realization of residential welfare in the community.



# 住宅セーフティネットの構築における居住福祉に関する考察

## —地域福祉および住宅事情からみる居住支援協議会の取り組みとその課題—

### 目次

1. 研究の目的および概要	……………1
1-1 研究の目的	
1-2 研究の背景	
1-3 研究の方法	
2. 居住支援協議会の現状	……………3
2-1 東京都内の居住支援協議会へのアンケート調査の概要	
2-2 アンケート調査結果にみる現状	
2-3 調査結果のまとめ	
3. 居住支援協議会への事務局へのヒアリング調査	……………21
3-1 対象とする居住支援協議会の抽出	
3-2 ヒアリング調査結果の概要	
3-3 ヒアリング調査からみた現状と課題	
4. 居住支援のあり方と住宅ストックについての事例の検討	……………32
4-1 居住支援体制と住宅事情	
4-2 中野区の住宅ストックと居住支援	
4-3 西東京市の住宅ストックと居住支援	
4-4 立川市の住宅ストックと居住支援	
4-5 居住支援のあり方と住宅ストック	
5. 考察・居住支援協議会の現状と課題	……………49
5-1 都内の居住支援協議会の現状と役割	
5-2 住宅と福祉をつなぐために	

参考文献

謝辞

資料 アンケート調査の調査票



## 1. 研究の目的および概要

### 1-1 研究の目的

住宅セーフティネットとは、「住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み」である。我が国の住宅政策に関する基本法制である住生活基本法（2006年制定）第6条では、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることに鑑み、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない」としている。そのため、住宅セーフティネットによる居住の安定確保は、住宅政策の基本理念として位置付けてられており、その手段として居住支援協議会が設立されてきた。

東京都では、当初、東京都居住支援協議会を発足させ、その役割を担ってきたが、こうした取り組みが居住エリアの住宅事情等に左右され、東京都で一元的に対応することの難しさから、都内の区市町村において協議会の設置を促すようになった。現在では、基礎自治体である区市町村が住宅セーフティネットの構築を目指し、民間との協働（空き家、空き室の有効活用や住生活の支援など）による「居住支援協議会」の設立を積極的に進めている。2024年現在、全国で146団体、そのうち東京都内では32団体（東京都を除く）が設立されている。

法制度上は安定した住生活の基本である住宅の確保を求めているものの、実際には住宅確保要配慮者でなくても安定した住生活を送るには、住み続けていくための様々な支援が必要である。ましてや高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者が転居して住み始めるための、さらには住み続けるうえでの居住支援（行政による福祉サービスのみならず、隣人等によるインフォーマルなサービスや相互扶助的な関係も含めて）などは不可欠と考えられる。少子高齢化が進行する現在、居住者誰もが安定的に暮らし続けられるための住宅確保および住環境等、生活福祉も含めた環境整備が必要となっている。

そこで本研究では、住宅セーフティネットの構築の要として期待される居住支援協議会について、その設立および運営に関わってきた経験（調布市、多摩市、狛江市、立川市、武蔵野市、世田谷区ほか）をもとに、東京都内を対象として①協議会の実態を把握し、②都市部の住宅ストックや住宅（借家）市場および、地域の福祉システムの状況によって協議会の取り組み方の相違がみられること、について調査し、今後のあり方を検討することとした。さらに、③地域包括ケアシステムに位置付けられている「住まい」について、行政サービスと居住者間の相互扶助の実態を踏まえて、今後の住宅セーフティネットとしての居住支援やそこでの住生活（居住者間の共生やインフォーマルな支援も含めた）のあり方を示し、地域での取り組み「安定して暮らせる住宅と住生活」の実現をめざすための課題および条件を明らかとすることを目的としている。

### 1-2 研究の背景

本研究では、東京都の居住支援協議会を対象とした調査を行い、その実態を把握することにより、住宅セーフティネットの構築について考察することとした。それは、住宅問題は地域的に住宅が確保できないことが前提であり、住宅事情（家賃）及び住宅ストックと密接な関係にあるので、低廉な家賃の賃貸住宅を見つけにくい東京を対象とすることとした。さらに、これまでの都内の協議会設立および運営等に関わった経験も、本研究における重要な情報となることも東京都内の協議会を対象とした理由である。

前述のとおり、東京都は 2016 年以降、基礎自治体である市区町村に協議会設置を呼び掛けてきた。その後約 10 年が経過し、協議会の活動が初動期の経験を経て、事業の継続性や課題が見えてきたと考えられる。また、住宅セーフティネット法の改正など、住宅確保要配慮者への対策が喫緊の課題となっていることも踏まえて、住宅セーフティネットの構築について考察する時機を得たと考えている。

一方、住宅セーフティネットの構築という目的のもとに、その手段として居住支援協議会が位置づけられているものの、前提となる居住の保障が明示されていないなかでの、居住支援協議会の役割を明確にすることが必要である。あくまでも居住支援協議会は、住宅セーフティネットの構築（誰もが住み続けられる環境をつくること）という目的のための手段であり、保障の基準がなく、他の手段が十分に用意されていない現状における現状と課題を示すこととする。

既存研究を収集した結果、居住支援については、福祉分野の事例報告や現状分析が中心となっている。特にソーシャル・ワークとしての検討や課題別の分析などが行われており、住宅確保要配慮者別、すなわち属性別の実態分析とそこからの課題の指摘が行われている。一方、建築学分野では、高齢者や若年層などの住宅対策としての事例が報告されているにすぎず、地域の住宅事情や福祉サービスの現状との関係を分析するに至っていない。

そこで本研究では、こうした居住支援が地域の住宅事情や福祉サービスの状況によって規定されるものであることを前提にし、東京およびその西部の住宅市街地を対象とした分析を行い、それをもとにセーフティネット構築についての課題を整理することとした。

また、行政課題としての分析が福祉分野を中心に蓄積されているものの、住宅分野との連携への指摘は少ない。居住支援協議会の設立やこれらの背景にある住宅政策としての課題を示していく必要があるものと考えられる。最後に、本研究では居住支援を、住宅確保要配慮者のみの問題ではなく、総ての居住者の住生活課題の解決のための仕組みとして、「居住支援」のあり方を地域ベースで捉えなおすこと（そのための住宅と福祉の連携）を目指している。

### 1-3 研究の方法

研究の目的に沿って、以下の調査および検討を実施した。

#### (1) 居住支援協議会の組織及び事業実績の把握

居住支援協議会（都内 32 団体）および設立準備中の市区協議会についての資料（組織、事業内容、実績等）収集を行った。

##### ① アンケート調査

都内の居住支援協議会（東京都の協議会を除く）32 団体に対し、オンラインでアンケート調査を 9 月に実施し、30 団体より回答を得て、集計および分析した。

##### ② ヒアリング調査

アンケート調査の回答をもとに選定した 8 協議会（区部 4 協議会、市部 4 協議会）へのヒアリング調査（訪問およびオンライン）を 10 月から 11 月にかけて実施した。

#### (2) 住宅ストック状況と居住支援の関わりに関する事例の検討

アンケート調査およびヒアリング調査や、収集した資料をもとに、3 事例（中野区、西東京市、立川市）を事例として、住宅ストックや人口・世帯の動向など含めて検討した。

以上の調査をもとに、住宅統計調査等の基幹統計調査結果の分析、住宅確保要配慮者向けの住宅ストックの状況を把握したうえで、各協議会での取り組み方の相違を明らかにし、居住確保の現状と今後の方策について検討を行った。

## 2. 居住支援協議会の現状

### 2-1 東京都内の居住支援協議会へのアンケート調査

#### 2-1-1 アンケート調査の概要

居住支援協議会の実態を把握するため、都内で居住支援協議会を設立している 33 自治体を対象としてアンケート調査を実施した。

アンケート調査の概要は以下に示す通りである。

表 2-1 アンケート調査の概要

調査方法	東京都居住支援課を通じて 33 自治体の居住支援協議会事務局に対して調査依頼
回答方法	オンラインによる回答
調査期間	2024 年 9 月 9 日（月）～9 月 25 日（水）（10/4（金）回答分まで集計）
回答自治体数	30 自治体（回収率：90.9%）
主な調査項目	1 組織概要 ・委員数／・組織構成／・事務局／・委員以外での協力団体 など 2 運営状況 ・開催回数／・年間事業費 など 3 提供サービス ・主な提供サービス など 4 住宅斡旋の状況 ・相談件数／・相談者の属性／・主な相談内容／・斡旋件数／・成約件数 ・インセンティブとして実施していること など 5 運営上の課題 ・現在の課題／・課題解決のための取組 など

#### 2-1-2 アンケート調査の結果

##### (1) 組織体制

##### ①委員構成（表 2-2）

委員構成（表 2-2）をみると、宅建関連団体及び福祉関連団体はすべての協議会で委員として参加している。一方、居住支援にあたって、様々なサービスを提供する居住支援団体の参加は 13 自治体と半数以下にとどまっている。

庁内組織では、福祉系部署が 27 団体で、建築・都市計画系部署が 25 団体と多く、そのほか、LGBT 関連や外国人関連の部署が参加している自治体もある。

また、12 自治体では学識経験者が委員として参加している。

表 2-2 (Q2・Q3) 居住支援協議会の委員構成

区市名称	委員数	不動産関連			建築関連団体	福祉関連団体	居住支援団体	庁内組織			その他	
		宅建関連団体	家主関連団体	その他不動産関連団体				建設・都市計画系	福祉系	その他庁内組織	学識者	その他
千代田区	11	○		○		○	○	○	○			
新宿区	24	○	○			○	○	○	○	○		
文京区	22	○	○		○	○						
墨田区	20	○	○			○	○	○	○	○		
江東区	20	○	○			○				○		○
品川区	16	○				○		○	○		○	○
目黒区	23	○	○			○		○	○		○	
大田区	15	○	○			○	○	○	○	○		
世田谷区	29	○	○			○	○	○	○	○		○
渋谷区	18	○				○	○	○	○		○	
中野区	16	○				○	○	○	○			
豊島区	11	○			○	○		○	○		○	○
北区	11	○			○	○		○	○			
荒川区	15	○				○		○	○	○		
板橋区	22	○	○		○	○		○	○		○	○
練馬区	20	○				○		○	○	○		
足立区	12	○				○		○	○	○	○	
江戸川区	27	○				○	○		○	○		
八王子市	10	○	○			○		○	○	○		
立川市	17	○	○			○	○	○	○			
武蔵野市	9	○				○		○	○		○	
府中市	15	○			○	○	○	○	○			
調布市	16	○	○			○	○	○	○		○	
町田市	13	○	○			○	○	○	○		○	
小金井市	10	○				○		○	○			
日野市	10	○	○			○		○	○			
狛江市	17	○	○			○		○	○		○	○
多摩市	24	○	○			○					○	○
あきる野市	10	○				○			○			
西東京市	17	○				○	○	○	○	○	○	○
該当自治体数	—	30	15	1	5	30	13	25	27	11	12	8

② 会議等の開催回数

総会の開催は、最大4回(調布市・あきる野市)で、2回が15自治体、1回が13自治体となっている。また、13自治体では分科会などのその他の会議を開催しており、最大は豊島区の12回で、1・2回の開催が多い。

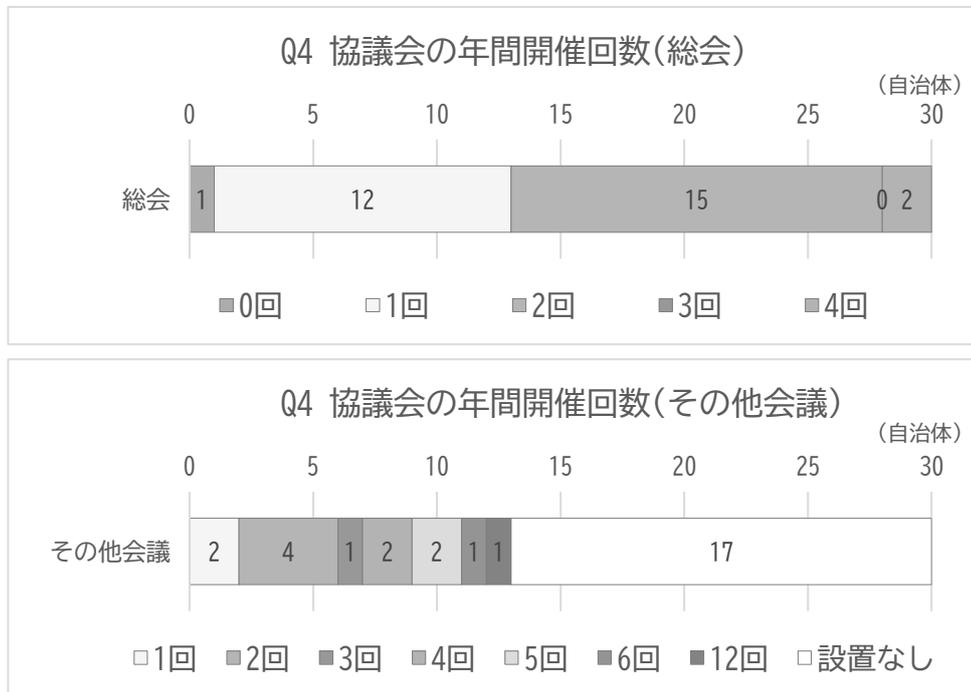


図2-1

③ 事務局の体制

事務局を担っているのは自治体の都市計画・都市整備などのまちづくりセクションが18自治体で、4自治体は福祉セクションの部署が事務局を担っている(千代田区、文京区、目黒区、江戸川区)。また、世田谷区、豊島区、足立区、日野市、狛江市、多摩市、あきる野市の7自治体は、まちづくりセクションと福祉セクションが共同で事務局を担っている。



図2-2

(2) 運営状況

② 協議会設立のきっかけ

居住支援協議会の設立のきっかけとしては、30自治体中、27自治体が「住宅確保要配慮者に対する支援のため」をあげている。また、10自治体では「すでに居住支援についての取組を行っていたため」、9自治体では「新たな住宅セーフティネット制度が施行されたため」と回答しており、新たな法制度の施行が契機となっていることが示されている。

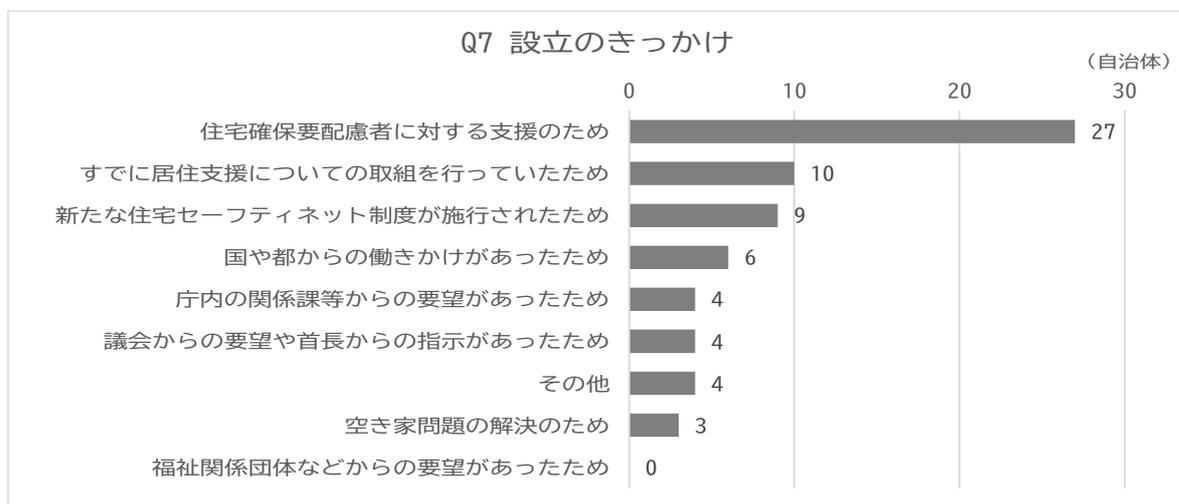


図 2-3

② 事業費

居住支援協議会の年間の事業費は、各自治体による幅が大きく最も多い文京区では約 7000 万円となっている一方で、千代田区、墨田区などでは 0 円となっている。

事業費の大きな自治体では、窓口業務の委託費などの費用や、住宅確保要配慮者の住宅確保に向けた事業者に対するインセンティブなどの費用が計上されているものと推測される。自治体によって、協議会の事業と自治体の事業との境界が異なっていることによると考えられる。

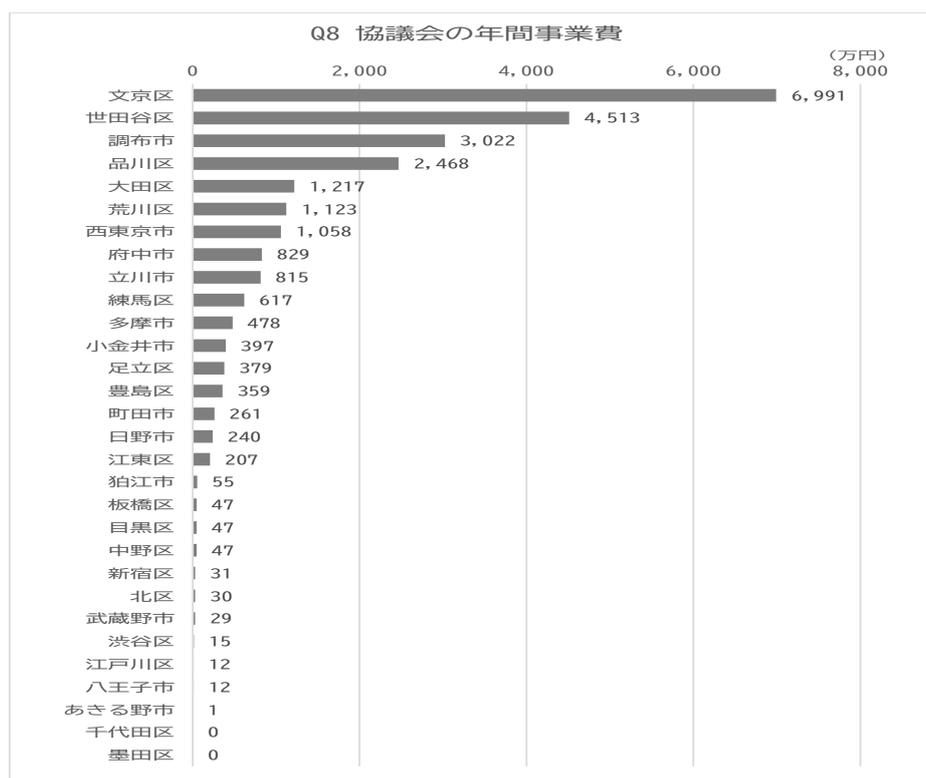


図 2-4

(3) 提供サービス

① 居住支援サービス

居住支援サービスでは、「①入居に関する相談」はすべての自治体でまた、「不動産事業者の紹介」は23自治体で、協議会もしくは区・市として実施している自治体が多い。一方で、「⑨賃借（サブリース）による住居の提供」、「⑤契約時の保証人の引き受け」、「⑦緊急連絡先の提供」などでは「実施も紹介もしていない」が20自治体前後と多い。

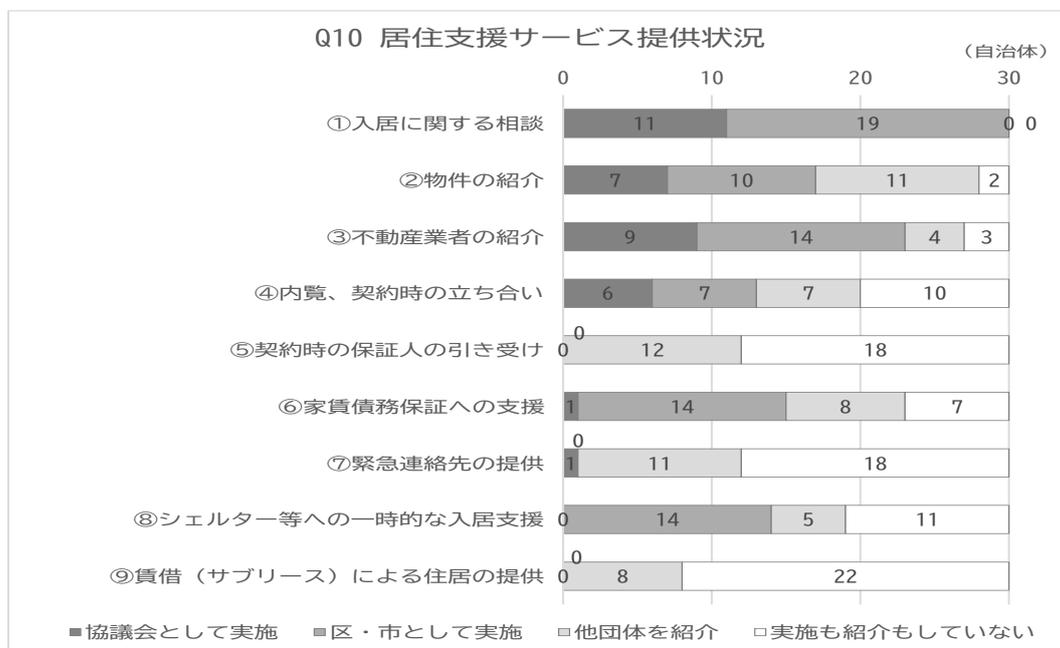


図 2-5

② 生活支援サービス

生活支援サービスでは、「①定期的な見守り、声かけ」、「②緊急時の安否確認、対応」、「⑪就労の支援」、「⑫転居支援」などで協議会もしくは区・市として実施している自治体が半数前後と多い。一方、「⑤家事支援」、「⑥外出・移動支援」、「⑦入・通院時の支援」、「⑧近隣との関係づくり」、「⑬死後事務委任」では「実施も紹介もしていない」自治体が半数以上と、サービス提供体制の拡充が求められる。

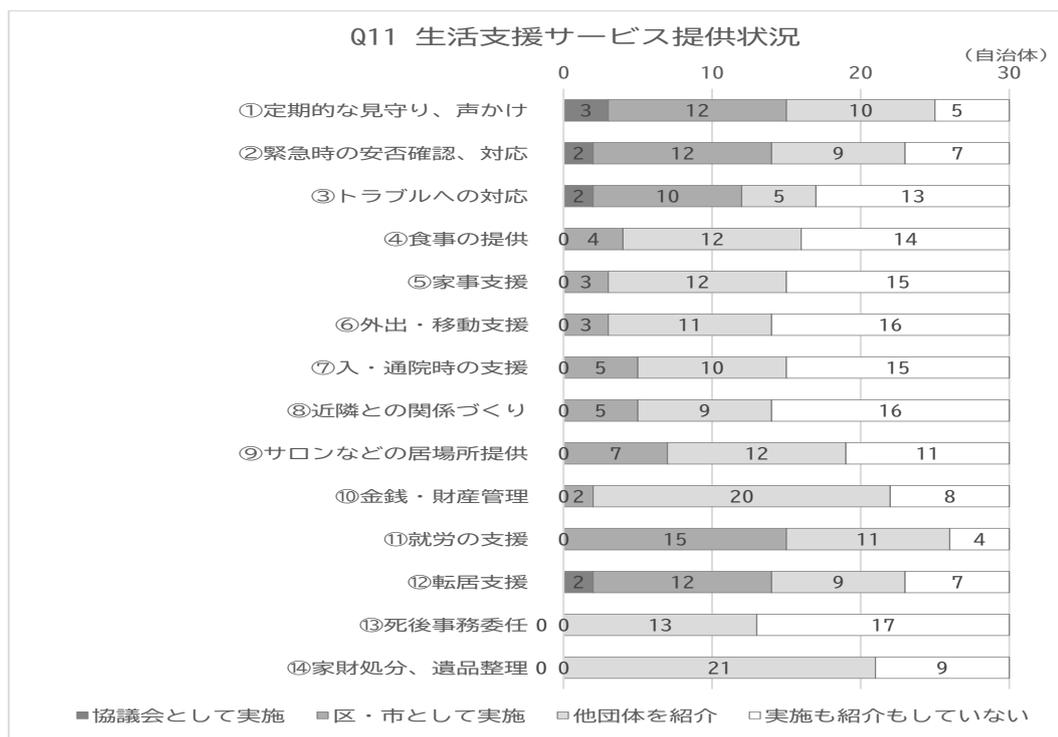


図 2-6

(4) 相談・住宅斡旋の状況

① 相談件数

年間相談件数は自治体によって大きな差があり、最も多い豊島区では約 6,000 件と突出しており、以下、大田区の約 1,000 件、小金井市の約 600 件と続いている。少ない自治体では千代田区が 9 件となっているほか、武蔵野市、狛江市、府中市なども 20～30 件程度と少ない。

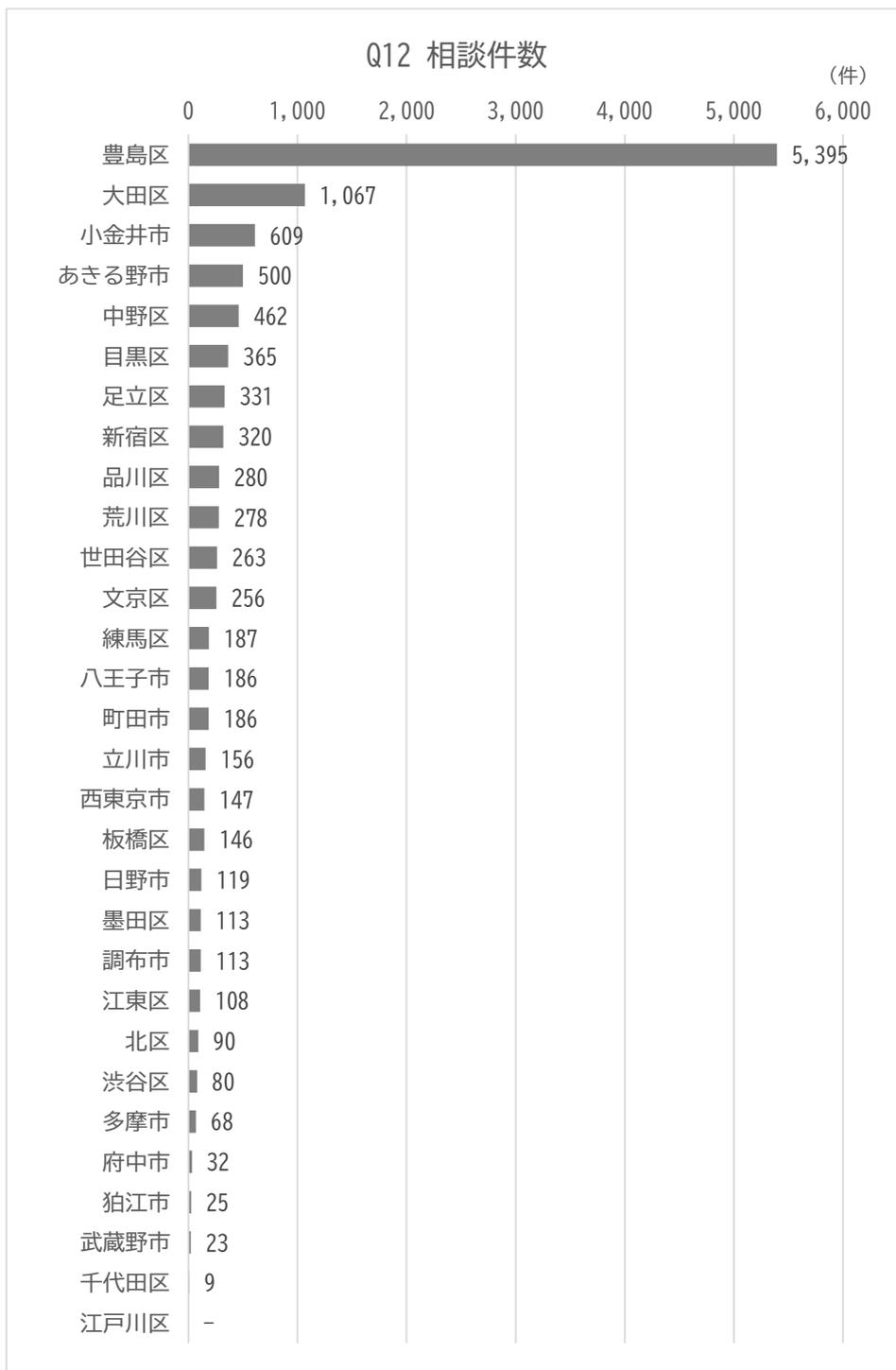


図 2-7

※自治体によって、集計方法が相談の延べ回数か、相談者数かなどの違いがある可能性がある。また、各自自治体の相談窓口の体制や相談内容などの違いから、何を居住支援に関する相談に分類しているのかが不明であるため、単純には比較できない。

② 主な相談者

主な相談者は高齢者や障害者、低所得者、ひとり親世帯などが多くなっている。また、大田区、豊島区、板橋区、江戸川区などでは外国人の相談もある。

表 2-3 (Q12) 主な相談者の属性

区市名称	相談件数	相談者の属性		
		①	②	③
千代田区	9	高齢者	—	—
新宿区	320	高齢者	障害者	母子世帯
文京区	256	高齢者	障害者	ひとり親世帯
墨田区	113	高齢者	—	—
江東区	108	高齢者世帯	障害者世帯	ひとり親世帯
品川区	280	高齢者世帯	ひとり親世帯	障害者世帯
目黒区	365	高齢者単身世帯	高齢者のみの世帯	障害者世帯
大田区	1,067	高齢者	生活保護受給者	外国人
世田谷区	263	高齢者	障害者	ひとり親世帯
渋谷区	80	高齢者	低額所得者	ひとり親世帯
中野区	462	高齢者	障害者	母子世帯
豊島区	5,395	高齢者	ひとり親	外国人
北区	90	高齢者	—	—
荒川区	278	生活困窮単身世帯・母子世帯	高齢者	精神障害者、母子世帯
板橋区	146	高齢者	障がい者	外国人
練馬区	187	高齢者	障害者	ひとり親
足立区	331	高齢者	低所得者	障がい者
江戸川区	—	高齢者	外国人	障害者
八王子市	186	高齢者	低額所得者	障害者
立川市	156	高齢者	低額所得者	生活保護受給者
武蔵野市	23	高齢者	低額所得者	障害者
府中市	32	高齢者	障害者	低額所得者
調布市	113	高齢者	精神障害者	ひとり親
町田市	186	高齢者	障がい者	生活困窮者
小金井市	609	高齢者	低額所得者	生保
日野市	119	高齢者	生活保護受給者	低所得者
狛江市	25	高齢者	障がい者	家賃滞納者
多摩市	68	定額所得者	高齢者	障がい者
あきる野市	500	低所得者	障がい者	高齢者
西東京市	147	高齢者世帯	障害者世帯	子育て世帯

注；回答者の記入を基に作成しているため、用語に差異がある。

③ 主な相談内容

主な相談内容としては、立ち退きに関するものが多いほか、家賃負担の軽減、住環境の改善などが多くなっている。

表 2-4 (Q12) 主な相談内容

区市名称	主な相談内容		
	①	②	③
千代田区	高齢により階段の昇降がづらいので、1階もしくはエレベーターのある物件に引っ越したい。	現在の家賃を払うのが難しいため、今より安い物件に住み替えたい。	公営住宅に申し込んでいるが、なかなか入れない。
新宿区	家賃を下げるための住み替え	生活保護受給者で生保基準内家賃への住み替え	取り壊し立退きによる住み替え
文京区	住宅を探している	住宅を探している	住宅を探している
墨田区	民間賃貸住宅への転居	-	-
江東区	転居先を探している	-	-
品川区	転居のご相談	転居のご相談	転居のご相談
目黒区	大家からの立ち退き要求、高額家賃など	大家からの立ち退き要求、高額家賃など	大家からの立ち退き要求
大田区	立ち退きによる転居	高額家賃による転居	住環境の改善について
世田谷区	立ち退きによる転居相談	高額家賃による転居相談	独立のための転居相談
渋谷区	住み替え相談	住み替え相談	住み替え相談
中野区	立退き要求による住替え相談	家賃を下げるための住替え相談	近隣トラブルによる住替え相談
豊島区	高額家賃の負担	将来の不安	立ち退き
北区	立退き等により民間賃貸住宅を探すも、仲介業者や家主から入居を拒否されるため、転居先が見つからない。	-	-
荒川区	費用に関する相談（家賃が高い、引っ越しのための転宅費が無い、更新料が払えない等）、大家や近隣住民とのトラブル、賃貸物件の家賃滞納による退去指示への対応 等	賃貸借契約について緊急連絡先が確保できないため、保証会社が利用できない、立ち退きを求められているが希望する条件に合う物件が見つからない、低所得のため現在の家賃より安い物件を探しているが見つからずに困っている	退去命令後の転居先、グループホーム卒業による転居先探し、精神科長期入院患者の退院先探し、予想外の妊娠による住まいの確保、DVや虐待による避難
板橋区	立ち退き	一人暮らし	転居
練馬区	立ち退き	高家賃	身体上の理由
足立区	立退き	家賃を下げたい	離婚・独立
江戸川区	ひとり親	-	-
八王子市	家賃が高いので、安価な物件への転居先を探している。	立ち退きを迫られている。	現住まいに不満・建物の老朽化のため転居先を探している。
立川市	住居確保相談	-	-
武蔵野市	立退き	家賃が高い	-
府中市	立ち退き、転宅指導	体調による転宅	立ち退き
調布市	取り壊し	高額家賃	離婚
町田市	家族関係の不仲や金銭事情による同居解消のため転居	出所後（刑務所、更生保護施設）の住まいがない	無料低額宿泊所やシェルター等からの転居
小金井市	-	-	-
日野市	家賃を下げたい	取り壊し	近隣トラブル
狛江市	高齢であり、民間の賃貸住宅を借りることができなかった	障がいがあり、現在の住居から引っ越しを行いたい	家賃を滞納し、退去命令が出ている
多摩市	低家賃への住み替え希望	退院・退所後の住まい探し	強制退去による新たな住まい探し
あきる野市	低廉な家賃への転居（公営住宅等含む）	グループホーム、施設等への入所	賃貸借契約・更新の拒否
西東京市	民間賃貸住宅への引越し支援	都営住宅の申込支援	-

④ 住宅斡旋・成約状況

住宅の斡旋・成約は民間賃貸住宅が圧倒的に多く、公的賃貸住宅での成約実績があるのは渋谷区、多摩市、西東京市のみとなっている。

成約率（成約件数÷斡旋件数）は、調布市、府中市、品川区などで50%以上と高い。

表 2-5 (Q13) 住宅斡旋・成約件数

区市名称	相談 件数	相談件数のうちの斡旋・成約状況						成約率
		斡旋件数			成約件数			
		公的賃貸 住宅	民間賃貸 住宅	その他の 住宅	公的賃貸 住宅	民間賃貸 住宅	その他の 住宅	
千代田区	9	0	6	0	0	0	0	0.0%
新宿区	320	0	129	0	0	0	0	0.0%
文京区	256	0	21	0	0	0	0	0.0%
墨田区	113	0	90	0	0	9	0	10.0%
江東区	108	0	0	0	0	22	0	—
品川区	280	0	252	0	0	174	0	69.0%
目黒区	365	0	0	0	0	0	0	—
大田区	1,067	*	*	*	*	*	*	—
世田谷区	263	0	118	0	0	34	0	28.8%
渋谷区	80	56	24	0	8	3	0	13.8%
中野区	462	0	0	0	0	13	0	—
豊島区	5,395	0	0	0	0	0	0	—
北区	90	0	0	0	0	15	0	—
荒川区	278	0	0	0	0	0	0	—
板橋区	146	0	25	0	0	5	0	20.0%
練馬区	187	0	165	0	0	2	0	1.2%
足立区	331	0	27	0	0	13	0	48.1%
江戸川区	—	*	*	*	*	*	*	—
八王子市	186	*	*	*	*	*	*	—
立川市	156	0	143	0	0	50	0	35.0%
武蔵野市	23	0	11	0	0	4	0	36.4%
府中市	32	0	17	0	0	14	0	82.4%
調布市	113	0	59	0	0	61	0	103.4%
町田市	186	0	0	0	0	0	0	—
小金井市	609	0	0	0	0	0	0	—
日野市	119	0	96	0	0	53	0	55.2%
狛江市	25	0	11	0	0	2	0	18.2%
多摩市	68	0	0	0	8	31	0	—
あきる野市	500	0	0	0	0	0	0	—
西東京市	147	2	145	0	2	62	0	43.5%

\*は各区・市で未集計のための回答されていないもの

⑤ 相談者の相談ルート

住宅確保要配慮者の相談ルートとしては、「相談窓口へ直接」はすべての自治体であげられている。また、「生活保護や高齢者福祉などの庁内から」は27自治体、「地域包括支援センターなど的高齢者支援組織」からは24自治体と多い。

各自治体の相談ルート数は、世田谷区、中野区、西東京市が7つ、八王子市、立川市、調布市が6つと多い一方で、板橋区、小金井市は1つのみ、品川区、武蔵野市は2つと少ない。

表 2-6 (Q17) 相談者の相談ルート

区市名称	相談者が相談に来るルート								相談ルート数
	相談窓口へ直接	生活保護や高齢者福祉などの庁内から	地域包括支援センターなど的高齢者支援組織から	住まいの相談会などの相談イベントの場	民生児童委員などを通じた紹介	障害者支援事業者などからの紹介	不動産事業者からの紹介	その他	
千代田区	○	○	○	○	○				5
新宿区	○	○	○				○		4
文京区	○	○		○			○		4
墨田区	○	○	○						3
江東区	○	○	○				○		4
品川区	○						○		2
目黒区	○	○	○					○	4
大田区	○	○	○						3
世田谷区	○	○	○	○	○	○	○		7
渋谷区	○	○	○		○	○			5
中野区	○	○	○	○	○	○	○		7
豊島区	○	○	○						3
北区	○	○	○	○					4
荒川区	○	○				○	○		4
板橋区	○								1
練馬区	○	○	○			○			4
足立区	○	○	○		○			○	5
江戸川区	○	○	○	○					4
八王子市	○	○	○	○	○	○			6
立川市	○	○	○		○	○	○		6
武蔵野市	○	○							2
府中市	○	○	○			○	○		5
調布市	○	○	○		○	○	○		6
町田市	○	○	○					○	4
小金井市	○								1
日野市	○	○	○				○		4
狛江市	○	○	○						3
多摩市	○	○	○	○					4
あきる野市	○	○	○			○			4
西東京市	○	○	○	○		○	○	○	7

⑥ 不動産店等の登録制度の有無

不動産店等の登録制度は18の自治体で制度があり、また、5自治体では宅建業団体や協力不動産店等の協力により、賃貸物件の紹介を行っている。

表 2-7 (Q14) 不動産店等の登録制度の有無

区市名称	不動産店の登録制度 などの有無	登録不動産店数
千代田区	あり	9
新宿区	あり	138
文京区	あり	25
墨田区	あり	283
江東区	あり	47
品川区	あり	95
目黒区	その他	*
大田区	無回答	*
世田谷区	その他	*
渋谷区	あり	40
中野区	その他	*
豊島区	あり	55
北区	あり	25
荒川区	なし	*
板橋区	あり	153
練馬区	なし	*
足立区	なし	*
江戸川区	その他	*
八王子市	無回答	*
立川市	あり	18
武蔵野市	あり	14
府中市	あり	29
調布市	あり	30
町田市	なし	*
小金井市	あり	14
日野市	あり	21
狛江市	その他	*
多摩市	あり	9
あきる野市	あり	10
西東京市	なし	*



図 2-8

⑦ インセンティブのしくみ

住宅確保要配慮者が住宅を確保しやすくするために何らかのインセンティブの制度を持っているのは、13自治体で、うち7自治体では住宅所有者や不動産事業者に対して、金銭的な支援をおこなっている（業務委託を含む）。

調布市や品川区など、インセンティブがあり、成約率も高い自治体もあるが、明確な相関関係はみられず、費用対効果は不明である。

表 2-8 (Q16) 住宅確保に向けたインセンティブの有無とその効果

区市名	住宅確保に向けたインセンティブ	インセンティブの効果	成約率
千代田区	—	—	0.0%
新宿区	住宅への円滑な入居を支援した住宅相談員、住み替え促進協力店に対し、感謝状を贈呈している。	感謝状を出すことで励みになっている。	0.0%
文京区	高齢者・障害者・ひとり親世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅を区に登録していただき、要配慮者に紹介する。要配慮者が入居した場合は、家主に謝礼を支出するとともに、仲介した住まいの協力店に仲介謝礼を支出する。	例年、30件程度の要配慮者が入居している。	0.0%
墨田区	住宅斡旋のインセンティブとして、成約時に大家に謝礼を支払っている	成約率1～3割程度	10.0%
江東区	賃貸借契約成約時に謝礼金を支出・不動産団体 1万円・家主 3万円・登録している不動産店 1.5万円	令和6年度よりや家主謝礼金を1.5万円から3万円に増額、不動産店への謝礼金を新設したため、確認中。	—
品川区	本事業を通して成約に至った場合、紹介元の不動産店と賃貸人に対し協力金を支給している。	協力店から物件情報が一定数上がっている。	69.0%
目黒区	特になし	—	—
大田区	ない	—	—
世田谷区	区で実施しているひとり親家賃低廉化補助事業において、新たに空き室を提供された賃貸人に対し、10万円の協力金を支給している。	令和5年度実績：1件	28.8%
渋谷区	—	—	13.8%
中野区	なし	なし	—
豊島区	なし	なし	—
北区	—	—	—
荒川区	貸主向け制度として、住宅確保要配慮者のみが入居可能として登録された専用住宅に関する改修費補助・専用住宅に関する家賃低廉化補助をおこなっている。	利用実績なし	—
板橋区	住宅斡旋の協力を得るため、宅建及び全日と協定を締結している。	区役所で相談できなくても、直接不動産店で相談し、新規・更新契約が成立しており、住宅確保の困苦を回避できている。	20.0%
練馬区	—	—	1.2%
足立区	不動産関係の協会2協会と入居相談や住宅紹介の委託契約を締結し、相談件数に応じた委託料を支給している。	自己都合のキャンセルを除き、成約に結びついている。	48.1%
江戸川区	—	—	—
八王子市	居住支援協力店として市のホームページに掲載していることで、不動産業者として信頼性や問い合わせが増すようにしている。	—	—
立川市	—	—	35.0%
武蔵野市	少額短期保険に市が加入 見守り支援の実施 緊急通報装置の設置費、運営費補助 バリアフリー改修費補助 家賃債務保証費補助	利用件数が少なく、まだ効果が少ない状況	36.4%
府中市	—	—	82.4%
調布市	協力不動産店に対し、相談室利用者の物件成約1件につき30,000円を助成	助成が直接成約件数の増加に寄与しているかは不明	103.4%
町田市	—	—	—
小金井市	—	—	—
日野市	—	—	55.2%
狛江市	—	—	18.2%
多摩市	—	—	—
あきる野市	—	—	—
西東京市	住宅課の職員が実際に市内の不動産店に出向くことで、支援制度の周知に努めている。	制度が浸透することで、引越し先を探す際にも協力していただいている。	43.5%

(5) 取組の課題及び国・都に対する要望

① 取組の課題

居住支援協議会の運営や事業実施にあたっての課題については、家主や不動産事業者、住民への制度の周知や行政内部での連携に関する課題が 11 自治体であげられている。また、居住支援法人との連携も 7 自治体があげており、多くなっている。

表 2-9 (Q18) 居住支援協議会・事業実施にあたっての課題

区市名	協議会運営・事業実施にあたっての課題
千代田区	①民間賃貸住宅の需要が高く、廉価な物件が少ない中で住宅確保要配慮者をひとくりにした議論が難しい。 ②不動産に関する専門的な知識を持った職員がいない中で、物件を探したり、相談を受けたりすることは負担となっている。
新宿区	事務局である住宅課主導の協議会運営となっており、構成員の協議の場となっていない。
文京区	関係部署及び関係機関と居住支援法人との連携
墨田区	協議会事務局の体制
江東区	孤独死を心配した貸主による高齢者への貸し渋り。支援者間の連携。
品川区	区内で活動可能な居住支援法人との連携の強化
目黒区	諸制度の区民等への周知及びその方法
大田区	家主、不動産事業者に対する啓発、協力依頼 居住支援協議会のあり方について 居住支援にかかる住宅部局と福祉部局の連携強化
世田谷区	居住支援協議会の体制（会員数増加に伴う、体制の見直し） 協議会会員同士の連携が進んでいない（協議会が現状、情報提供の場としてしか機能していない）
渋谷区	セーフティネット住宅確保のための賃貸住宅オーナーとの連携
中野区	区内の賃貸住宅オーナーに対して、住宅確保要配慮者を受け入れる場合のメリットや、孤独死等の不安を解消するための各種制度等の周知をより一層進めていく必要がある点。
豊島区	オーナーが部屋を貸してもよいと思えるような情報提供ができていない
北区	居住支援協議会の体制について会員に学識経験者がおらず、会長・副会長を区職員が務めている。全体として専門性を欠き、単なる情報共有の場にとどまっているため、活発な議論がなされていないことが課題である。
荒川区	・居住支援協議会での協議内容等何をやればよいのか ・居住支援法人との連携について
板橋区	居住支援協議会の体制及び居住支援法人との連携
練馬区	家主の不安を解消する手段の構築
足立区	家主や庁内外の関係機関への居住支援事業の周知不足。福祉的課題未解決のまま住宅問題として相談がくる。
江戸川区	居住支援法人との連携が薄いこと
八王子市	福祉関係部署との連携
立川市	住まい探しの前段で福祉的なサービスが整っていない方民間賃貸住宅への入居。初期費用のない方の民間賃貸住宅への入居。精神障害のある方の民間賃貸住宅への入居。一時的な住まいの確保
武蔵野市	福祉部署との連携 居住支援法人との連携 紹介できる物件の少なさ
府中市	福祉関係部署との連携
調布市	相談室利用者で、現に転居を必要としていないケースや、まだ転居の状態が整っていないケース、転居しないことがベターなケースが散見された。真に困窮している相談者が相談できる体制を整えるために、支援者との連携や支援者の介入の必要性を感じている。
町田市	民間事業者・賃貸住宅オーナーへの制度周知、連携 庁内福祉部署との連携
小金井市	福祉との連携、居住支援法人との関係作り
日野市	庁内関係部署との協働
狛江市	伴走型支援に向けた相談窓口の体制強化 入居後の支援及び、退室時の支援について、市やその他団体でサービス自体はあり利用もできるが、これらを入居前に整え、さらにそのことにより賃貸住宅を探し易くする体制とはなっていない。
多摩市	各業界からの事業への参加が少ないことです。
あきる野市	居住支援に関する認知度や理解度の向上
西東京市	・庁内関係部署との連携 ・住宅セーフティネット専用住宅の登録促進

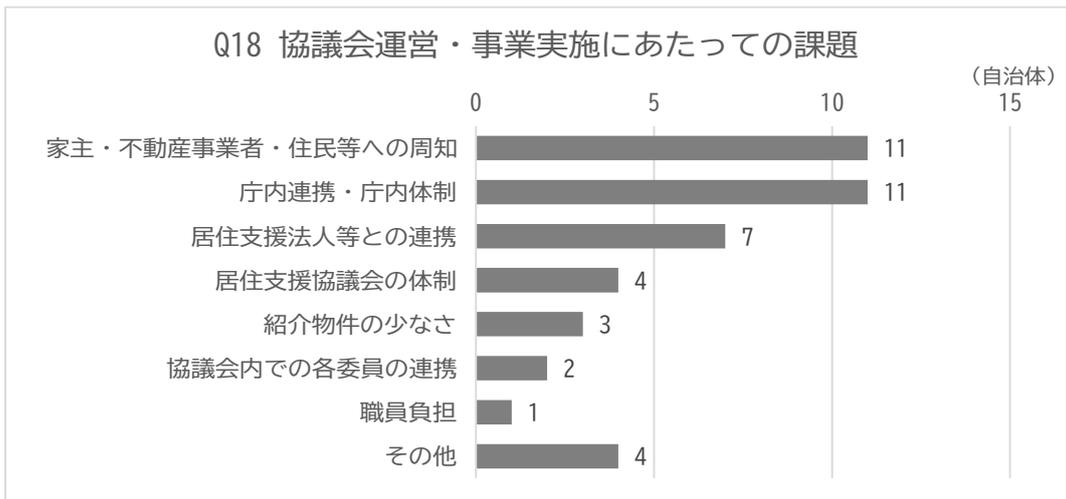


図 2-9

② 課題改善に向けた取組とその成果

課題改善に向けて取り組んでいることとしては、セミナー等の開催やチラシ等の配布による周知が 13 自治体で最も多い。また、庁内連携の強化・職員のスキルアップも 9 自治体、不動産事業者等の民間事業者との連携強化も 6 自治体で取り組まれている。

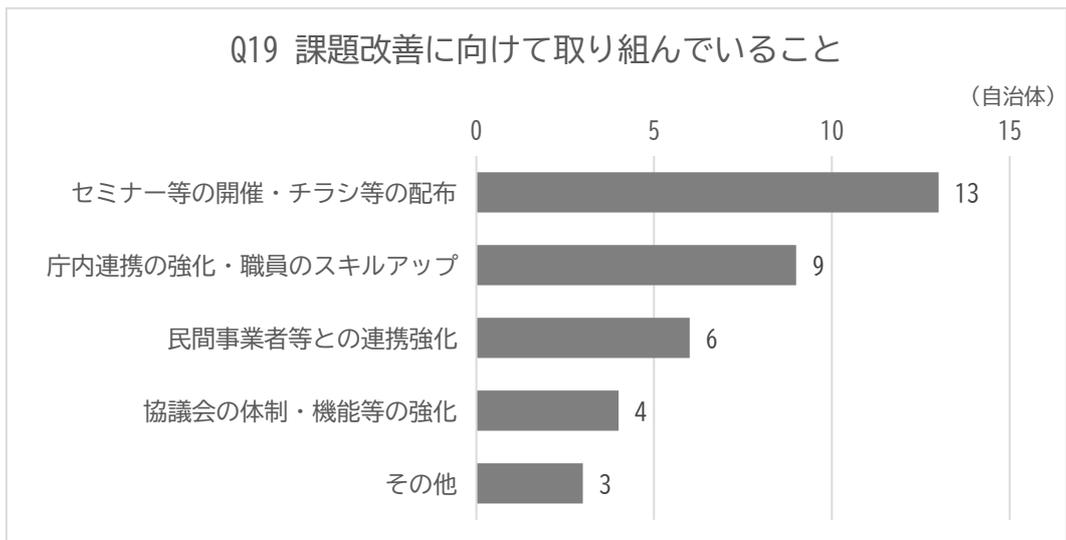


図 2-10

表 2-10 (Q19) 課題改善に向けた取組とその効果

区市名	課題改善に向けた取組	課題改善に向けた取組の成果・効果
千代田区	①一番相談の多い高齢者に焦点をてて、協議会の中で支援策を検討している。 ②高齢者の住まい探しに協力してくれる地域の不動産店を「協力不動産店」として募集した。	①議論が明確になり、具体的な支援策について意見交換ができるようになった。 ②不動産店から物件を紹介してもらったり、助言をいただけるようになった。
新宿区	居住支援協議会での議論を活性化させ、有効な支援策を検討していくため、令和6年度中に居住支援協議会への学識経験者の参加を検討している。	改善策について令和6年度中の実施を検討しており、成果・効果については今後把握していく。
文京区	居住支援協議会に居住支援法人を招き、活動に関する周知を行った。	関係部署及び関係機関が居住支援法人の存在を認知し、連携へ向けた認識が持てた。
墨田区	特に実施していない	特になし
江東区	居住支援セミナーの実施。	令和4年度 2回開催 計24名参加 令和5年度 1回開催 14名参加
品川区	区の居住支援施策に積極的に協力いただいている不動産店や団体に対し、居住支援法人登録への声掛けを行っている	声掛けした事業者が登録に向け動いている
目黒区	居住支援セミナーの開催 広報物の作成	未算出
大田区	居住支援に関する理解促進のための啓発物の作成 居住支援セミナー等の開催	協力不動産店の増加 セミナー等を等を通して、不動産事業者からの意見収集
世田谷区	居住支援法人及び住宅部門・福祉部門との連携強化の一環として、令和5年度から新たに部会を立ち上げ、年2回意見交換等を実施している。	現状、目に見える効果は無い
渋谷区	—	—
中野区	・区内の協力不動産店のうち数店舗に直接訪問し、区で行っている住宅確保要配慮者を対象とした助成制度や、大家さん向けのセーフティネット住宅改修費補助制度について周知を行った。 ・大家向けのセミナーを開催し、住宅確保要配慮者を受け入れる際のメリット・デメリットや、デメリットを解消するための対応策について、専門家による講演を行う。	・セーフティネット住宅への登録に関する相談の問合せがあった。 ・セーフティネット住宅専用住宅への登録があった。 ・昨年度より協力不動産店での成約数が伸びている。
豊島区	—	—
北区	会員に学識経験者の登用を予定している。	—
荒川区	令和6年度に設立したばかりなので、各部署の支援の共有や事例検討を行い、居住支援協議会の改善を図る予定である。	無し
板橋区	他区の状況の把握・住宅セーフティネット法改正を見据えた居住支援協議会のあり方の検討	現在、検討の段階であり、成果及び効果は不明
練馬区	居住支援協議会において各団体から意見を伺い協議する	—
足立区	事業周知方法の再検討。福祉部局・関係機関との連携方法の見直し。	検討中により未実施。
江戸川区	課題の共有とそれに対する対策の検討・共有	事例研究などを行う予定
八王子市	住宅局と福祉局との調整会議	活発な意見交換が行われ、お互いの役割について認識を深めることができた。
立川市	福祉サービスへのつなぎや就労相談先等の案内を行っている。	支援体制等整えば入居まではある程度進みますが、初期費用のない方、精神障害のある方の入居は困難で引き続きの課題となっています。
武蔵野市	—	—
府中市	居住支援協議会部会において、実務担当レベルでの情報交換や、事例研究等を行った。	活発な意見交換など、実務担当レベルでの情報共有ができた。
調布市	令和5年度の居住支援セミナーにおいて、相談室を利用する前に支援者にやっていただきたい住宅相談の入り口や案内できる選択肢を紹介した。	包括支援センターや社会福祉協議会から、予約の前に事前相談を受けている。転居に必要な事前準備を相談日までに整えていただき、相談後すぐに物件探しに移れるようになった。
町田市	事業者・オーナーに向けた説明会の検討	成果まではいたっていません。
小金井市	東京都のワーキンググループなどに参加して、情報交換	—
日野市	相談事例を共有する定例会の開催	あくまで事務局は住宅部署で福祉部署は呼ばれているから来ているだけの認識がぬくえていない
狛江市	・協力不動産店を増やすため、住宅確保要配慮者への住宅斡旋の実績のある不動産店へ個別訪問 ・相談窓口の相談員に福祉関係の相談員を同席させることで福祉サービスと合わせた住宅斡旋 ・居住支援法人の登録の紹介・セーフティネット住宅の登録の紹介・周知 ・住宅部局と福祉部局の連携及び勉強会	・相談窓口福祉相談員を同席させることで解決策の幅が広がった ・不動産店の個別訪問で居住支援法人の登録に前向きに検討されている
多摩市	セミナー等、周知活動に力を入れています。	事業の認知度が上がり、問い合わせ等が増加傾向にあるように思います。
あきる野市	パンフレット・チラシの作成・配布 不動産店向け説明会の開催	具体的な効果は不明
西東京市	・市職員、支援関係者向けの居住支援研修の実施 ・関わりのある市内不動産店、オーナーへ直接制度を説明	—

③ 国や都に対する要望

30自治体中、15自治体が具体的な要望をあげており、その中では補助金の拡充に関する要望が7自治体で最も多い。また、セーフティネット住宅や居住サポート住宅などの制度の改善についても4自治体が要望している。

表 2-11 (Q20) 国や都に対する要望等

区市名称	国や都に対する要望等
新宿区	住宅確保要配慮者支援に関する情報提供
墨田区	居住支援法人に対する補助金の増額
大田区	セーフティネット住宅の登録が増えているが、高額な物件が多く、要配慮者の状況では借りることができない。要配慮者の円滑な入居契約を進めるためには、入居中や退去時（死亡時）の支援がどこまで行えるかが課題。
世田谷区	住宅セーフティネット制度の見直し（専用住宅の要件の緩和等）
渋谷区	一般的に賃貸住宅オーナーにメリットが発生するような制度・補助金の待遇改善
中野区	法改正により「居住サポート住宅」制度が創設されたが、既存のセーフティネット住宅等との住み分けを明確に行い、各自治体の居住支援において最も効果的な施策を選択できるよう制度設計を進めてほしい。
荒川区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度の創設、改善の場合に事務作業をなるべく増やさないようにしてほしい。</li> <li>・個人の緊急連絡先や保証人が確保できない方が、保証会社を利用しやすい環境の整備を進めてほしい</li> <li>・入居者に何かあった際に大家が相談できる窓口を設置して、大家の不安を解消することで家を貸しやすくする仕組みを作してほしい</li> <li>・触法の事例等だと、通常のアパートを借りての対応が困難であり、福祉的な入居施設だと単身対応が多く、夫婦や家族で触法の場合、住宅確保がかなり困難であるため、対策を依頼したい。</li> <li>・住宅確保要配慮者と専用住宅供給者との繋ぎに関する支援のノウハウなど提供をお願いしたい</li> </ul>
板橋区	補助金の拡充
足立区	SN住宅検索サイトの情報更新の頻度を増やす。居住支援法人の周知と支援強化。民法第896条（賃借権の相続）の見直し。
八王子市	補助金100% 法改正にあたり、一般的な伴奏支援といったソフト対策の強化が求められているため、国土交通省と厚生労働省の共同推進というよりも、厚生労働省が主体となり、福祉事業の観点として推進していく体制を構築していただくことを要望する。
立川市	補助金額が毎年度下がっており、市からの持ち出しが多いため、手厚い補助を希望します。
町田市	補助金の安定的な措置
日野市	要望先：国 居住支援に関する補助を令和10年まで延長しているが、ここ2～3年は補助金が満額配分されていないことをもっと問題視するべきであり、セーフティネット法の改正よりも、補助金を満額は配分できるようにすることに取り組んでいただきたい。
多摩市	現状では、特にございません。
あきる野市	補助金額の増額
西東京市	補助金額の増額

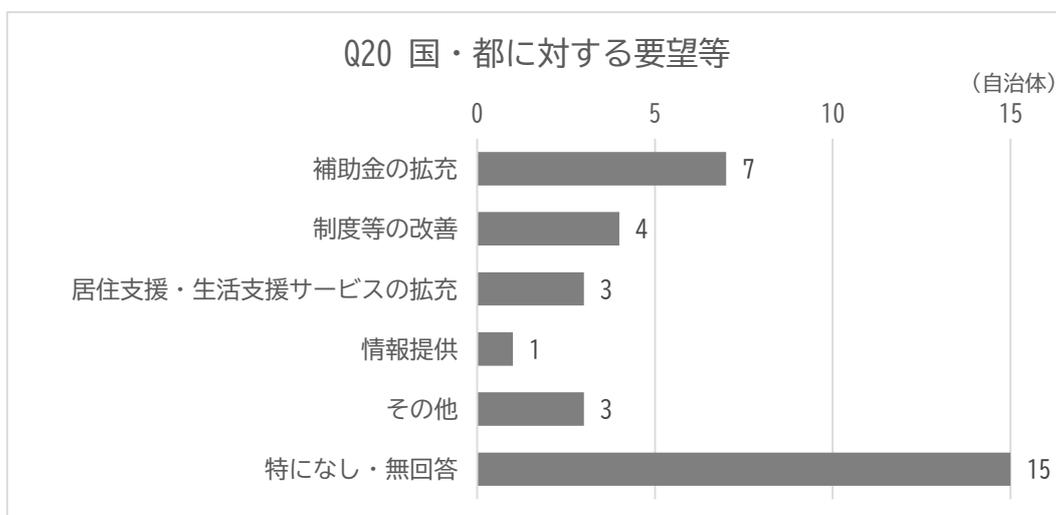


図 2-11

## 2-1-3 アンケート調査結果のまとめ

### (1) 組織概要

#### 1) 居住支援協議会の体制

宅建関連団体、福祉関連団体、庁内では福祉系セクション、建設・都市計画系セクションは構成員として参加している協議会が多い。一方で、住宅確保要配慮者の住宅確保に向けて様々なサポートを担う居住支援団体が参加している協議会はまだまだ少ない。また、第三者的視点からアドバイスをを行う学識経験者が参加している協議会も少数であり、専門家の活用が求められる。

#### 2) 福祉部局とまちづくり部局との連携

事務局に担う部署はまちづくりセクションが 19 団体と多いが、住宅確保要配慮者の支援にあたっては福祉的な側面での課題解決が不可欠な例も多く、福祉セクションの積極的な関わりが不可欠である。しかし、福祉セクションが単独や、福祉セクションとまちづくりセクションが共同で事務局を担う例も増えているものの、さらなる福祉セクションの関与が求められる。

### (2) 運営状況

相談事業が協議会運営の軸となっていることが確認されたが、その方法や効果の検証は十分ではない。

外部団体への窓口業務などを委託、家主や不動産事業者への報奨金として多くの予算をかけている協議会がある一方、ほとんど予算をかけずに運営している協議会も多い。

予算をかけている協議会では費用対効果の検証が行われる必要がある。合わせて、予算をかけていない協議会では構成員に対して過度な負担を強いていないか等の検証も必要と考えられる。

また、相談事業の効果を住宅あっせんの成約率で測ることは、相談事業の目的をゆがめてしまう恐れがある。公的主体（自治体が関わるい協議会）による相談事業では、住宅あっせん以外の解決手段を見いだせることもあり、効果についての検証を行わないとならない。

### (3) 提供サービス

住宅確保要配慮者が住宅を借りる際のポイントとなる「契約時の保証人の引き受け」や「緊急連絡先の提供」、「死後事務委任」などのサービスの提供体制がない協議会（自治体）が多く、住宅あっせんと合わせてサービスの提供（契約、内見同行、引っ越しほか）が必要となっている。こうしたサービスの提供を可能とすることが望まれる。また、住み始めた後のサービスも居住支援としては重要となっており、取り組んでいる協議会では住宅あっせんの際にこうした居住支援サービスが存在していることが契約に結び付くとしている。

### (4) 住宅斡旋の状況

相談件数は、最大 5,400 件/年から最小 9 件と大きな開きがあり、その背景としては常設の相談窓口の有無やアウトリーチの実施状況などが関係していると考えられる。行政職員のマンパワー不足のなかで、民間活力なども活用しながら、相談件数を増やす努力をすることが求められる。

住宅斡旋の成約率は都心部では成約が少ないなど地域差もあるが、郊外部でも成約率にはばらつきが大きい。成約率の高い自治体のノウハウを共有し、実践することで住宅確保要配慮者の住宅確保が進めることも一案として考えられる。

### (5) その他の課題として、家主や不動産事業者等への制度の周知と行政内部での連携を課題と認識し

ている自治体が多い。特に 23 区内では低廉な家賃の賃貸住宅が少ないなかで、住宅確保要配慮者向け住宅をどう確保していくかが問題となっている。家主への協力要請やインセンティブ制度の導入なども含めて、紹介可能な住宅を増やしていくことが求められている。

行政内部での連携については、協議会設立の経緯からまちづくりセクションが中心となってきた側面があるものの、居住支援協議会の部会などによる連携強化や福祉セクションの協議会運営への積極的な関与が必要とされ、取り組みつつある。

### 3. 居住支援協議会事務局へのヒアリング調査

#### 3-1 対象とする居住支援協議会の抽出

アンケート調査の結果を踏まえ、今後の居住支援協議会のあり方に重要となるポイントとして以下の4つの視点を設定し、ヒアリング対象となる自治体を抽出した。ヒアリングは各視点につき、23区内と多摩地域からそれぞれ1自治体ずつを選定し、協力を得られた協議会に調査を行った。なお、ヒアリング調査は2024年10月から11月に実施した。

調査項目は、①協議会の運営について、②居住サービスの提供について、③住宅斡旋についての3点を軸として、アンケート調査の回答を補完するかたちとなった。アンケート調査での回答では得られない実態や課題が確認された。

表 2-12 抽出の考え方

抽出の視点		ヒアリングの主な狙い
視点1	運営に福祉セクションが関わっている協議会(江戸川区・狛江市)	ハードである住宅と住宅確保要配慮者を支援するソフトとの連携が重要となるなかで、福祉系部署が協議会の事務局を担うことによるメリットや課題等を把握する。
視点2	多様な生活支援サービスを提供している協議会(中野区・立川市)	住宅確保要配慮者の入居に大きな役割を果たす生活支援サービスの提供について、居住支援法人等との連携状況や課題等を把握する。
視点3	相談件数が多い協議会(大田区・小金井市)	住宅確保要配慮者が増加するなかで、数多くの相談に対応するための体制のあり方や課題等を把握する。
視点4	住宅斡旋の成約率の高い協議会(品川区・西東京市)	高い成約率を達成している理由、宅建事業者や家主等との連携状況、今後の取組意向や課題等を把握する。

#### 3-2 ヒアリング調査結果の概要

ヒアリング調査から、アンケート調査ではとらえきれなかった各市区の取り組みの状況を把握することができた。調査結果の概要は、次ページ以降にまとめているので参照されたい。

アンケート調査で明らかとなったとおり、協議会ごとに組織体制、連携・協力関係などが大きく異なっている。また、協議会の構成が同じでもその役割や実態が異なるなどの実情を垣間見ることができた。たとえば、協議会の構成員とその役割にも協議会ごとに違いがあることや、協議会の事務局の担当や他部署との連携の違いなどである。それぞれの違いは、協議会の設立の背景、各区市の行政での位置づけやマンパワーも含めた地域資源の状況などの組み合わせによるものとなっている。

## ヒアリング調査結果の概要

### (視点1) 福祉セクションが居住支援協議会を運営している協議会

#### (1) 江戸川区の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>○居住支援協議会の事務局は、福祉推進課であるが、令和2年度までは都市開発部住宅課であったものが、令和3年度に住宅施策のソフト部門だけを切り離して福祉推進課の住宅係に組織改編している。そのため、課の場所も福祉部の近くではなく、都市開発部と一緒に場所にある。課の場所としては福祉部内にあった方がよいと思うが、庁舎のスペースの関係で難しい状況となっている。</p> <p>○福祉部に組織変更になったことで福祉セクションの他部署への相談や連携等はしやすくなった。</p>
サービス提供	<p>■居住支援法人等との連携状況について</p> <p>○居住支援法人であるホームネットは平成30年7月の居住支援協議会の立ち上げ当初から委員として参加いただいている。</p> <p>○ホームネットは、高齢者向け物件の紹介、安否確認などに強みがある法人なので、相談に来られた住まいを探している区民に直接ホームネットを紹介するようなこともある。</p>
住宅斡旋	<p>■相談体制について</p> <p>○相談は、区の相談窓口のほか、住みかえ相談会を年8回開催。相談は事前予約制で、1回あたり5枠の相談窓口を不動産協力店が持ち回りで対応してもらっている。</p> <p>■相談者の属性等について</p> <p>○相談の20～30%が外国人でアジア系が多い。葛西・西葛西などの南部地域にIT関連の事業所があることが関係していると思われる。都営住宅の申込書の書き方などのサポートが多い。</p> <p>○高齢者の相談では家賃を下げたい（5万円以下）との希望が多い。</p> <p>■宅建事業者との連携状況について</p> <p>○協力店は現在105店で、区からの相談者であると、相談者の基礎的な情報については区で把握しているため、不動産店に対する安心材料にはなっている。</p> <p>○問題は家主の貸し渋り。一人暮らしの高齢者が亡くなった場合の残置物の処理や家賃債務保証などで不安を持っている家主が多い。現在はそうしたサービスを提供している事業者もいるので、うまく連携していけるとよいと考えている。</p> <p>■不動産店・家主へのインセンティブについて</p> <p>○現在は実施していない。居住支援では福祉的な視点が重要だと考えており、今後も実施する予定はない。</p>

#### (2) 狛江市の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>○居住支援協議会の事務局は、当初、福祉政策課が担っていたが、組織改正に伴い、まちづくり推進課も一緒に加わり2課で事務局を行う形となった。</p> <p>○役割分担は、福祉的な要素が多い相談窓口を福祉課が、それ以外の居住支援協議会の運営や不動産関係者等への依頼等をまちづくり推進課が担当している。</p> <p>○福祉的つながりと住宅斡旋のつながりが重複していないため、連携がうまくいけば解決の幅が広</p>

調査項目	ヒアリング内容
	<p>がるが、十分に連携できていない部分が出る可能性がある。</p> <p>○それぞれが固有に持っている知識があり、その存在をそれぞれが知らない状況がある。現在、勉強会を開き、お互いの知識を共有するとともに意見交換の機会を作っている。</p>
サービス提供	<p>○現在、入居中のサービス提供は何も行っていない。近くに居住支援法人ができたため連携していきたいと考えている。</p> <p>○不動産店には電話や訪問をし、協力を求めている。現在は、相談員が相談者の情報や希望条件を協力不動産店に伝え、条件にあう物件があれば、不動産店から相談員に連絡が来て、相談者に伝える。そこから先の物件の紹介・検討、賃貸借契約手続きは相談者と協力不動産店の間で行われるため、相談員は内見の同行などは行っていない。</p> <p>○現在、福祉相談員を相談窓口と同席させることで、福祉サービスのつなぎや福祉的なアドバイスを行うなど解決の幅を増やしている。今後は、契約や退室のサポートなどの体制作りをしていきたいと考えている。</p>
住宅斡旋	<p>■相談体制</p> <p>○相談窓口は常設しておらず、月に1回第1火曜日に予約制で相談窓口を3枠設けている。現状予約待ちは発生していない。生活困窮者や生活保護受給者については、生活保護のケースワーカーが住宅相談や住宅確保も行っており、この相談窓口以外の方法でも住宅確保要配慮者に対しての住宅斡旋を行っている。</p> <p>○今年度からチラシを作り周知の活動も行っている。今後、予約が増えるようであれば枠を増やすが、現状では増やす予定はない。</p> <p>■インセンティブ</p> <p>○インセンティブについては今のところ考えていない。不動産事業者に対するインセンティブは効果がないと考えており、実施するとすれば家主が対象となるが、それについても効果があるとは思えない。</p>

## 視点2 多様な生活支援サービスを提供している協議会

### (1)中野区の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>■協議会内部での連携について</p> <p>○不動産団体と福祉側の溝を埋めるために、不動産店を訪問し双方の思いを伝えることで連携が取れるようにしている。</p> <p>○課題としては知識の差があげられる。職員同士でもお互いわかっているようでわかっていない部分があるほか、不動産団体、居住支援団体でも知識の差がある。それらを解消するため積極的に部会や勉強会、他の自治体や不動産事業者を招いてのセミナーなどを行っている。</p> <p>■庁内連携について</p> <p>○職員の異動があるため何回も繰り返し研修等を実施することで、組織として知識を継承していくことが重要である。居住支援がシステムとして確立していないため、異動によってやり方が変わってしまうという課題がある。</p>

サービス提供	<p>○協力不動産店は現在 165 店ある。</p> <p>○不動産の斡旋に関しては、相談者からの情報に基づいて条件整理をすることで物件が見つかりやすくなっている。行政が相談者からの情報から条件を整理し、その情報をもとに不動産店が物件を探すシステムにすることで、不動産が協力的になってきている。</p> <p>○家主は漠然とした不安を持っている方が多いため、セミナーを開いたり、町内会に出たりして周知活動を行っている。</p> <p>○居住支援法人は 2 社（ホームネット・ささえる手）が入っており、見守りや不動産店への同行、緊急連絡先のお願いなどを行っている。また緊急通報サービスなどは市で行っているなど、1 つの所をお願いするのではなく、みんなで協力して相談に対応している。</p>
住宅斡旋	<p>■相談体制</p> <p>○専門的な窓口は設けておらず、各関係団体の窓口で相談を受けている。住宅課では相談のほか、他の窓口では受けられない相談を他の所につなぐ役割も担っており、住宅課には年間 450～500 件ほどの相談がくる（緊急連絡先がないなどの小さい相談も入れて）。</p> <p>○相談内容が、住まいと言うより生活福祉的な問題である場合は、くらしサポートにつなげており、その逆もある。住まいの相談は、今の環境とのミスマッチであるため、相談者と共に条件整理を行い協力不動産店にお願いして探すという流れで解決している。ゆくゆくは、住まいの相談も住宅課に流すのではなくそれぞれの相談窓口で知識をつけて案内ができることを目指している。</p> <p>○新しいものを作るのではなく、各団体が持っている資源やサービスを組み合わせれば解決するのではないかという考えのもと、新しいやり方を模索しており、例えばこれまでは保証会社は物件が見つかったから探すという流れだが、物件を見つける前に審査をすることで、物件が見つかったのに保証会社の審査が通らず、契約できないという事態を回避する方法に変更している。</p> <p>■インセンティブ</p> <p>○補助金が出るから物件が出てくるというのは違うと思う。高齢の人でも 1 回の内見で住宅が見つかることもあるし、見守りサービスを増やし孤独死を防ぐなどの対策を行うことでうまくいっており、インセンティブに関しては入れる予定はない。</p>

(2) 立川市の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>■居住支援協議会について</p> <p>○居住支援協議会の総会を 6 月に、総会以外に居住支援協議会を 11 月に開催している。</p> <p>■庁内連携について</p> <p>○居住支援協議会の前には庁内会を開催し、庁内調整を行っている。また、そのほか、案件があればその都度関係部局で集まって連携している。</p> <p>○居住支援協議会がある都下 12 市では、どこも福祉との連携がうまくいっていないとの話を聞く。立川市では庁内の風通しもよく、連携はうまくいっている。</p> <p>○将来的には住宅課を福祉セクションに持っていきたいが中々難しい。</p>
サービス提供	<p>■困難案件への対応</p> <p>○高齢者の入居については、保障会社などのサービスも充実してきたことで解消の方向にある。精神障害のある方の入所はやはり厳しい。協力店でも断られることがある。</p> <p>○精神障害のある方については、病院につながっている人は市が対応、つながっていない人は都が</p>

	<p>対応することになっており、そうした人が何か問題があった場合は都の保健所が対応することになっているが、対応できていない。保健所にまったく余裕がない状況になっている。</p> <p>○障害者手帳を持っている人は施設という選択肢もあるが、手帳を持っていない方はほんとうに住宅が見つからない状況となっている。</p>
住宅斡旋	<p>■相談窓口について</p> <p>○居住支援団体として協議会メンバーになっている「株式会社こたつ生活介護」は宅建業事業者でもあり、公平性に問題があるということで、グループ会社の「一般社団法人住まいと暮らしの相談室」に相談窓口を委託している</p> <p>○毎年相談を 150 コマ(毎週木曜日(50 日)×3 人)、800 万円程度で委託している。相談は 3 人体制で、相談のほか、年 1 回のセミナーやチラシ作成なども委託に含まれている。</p> <p>○相談はきめ細かく行ってもらっている。相談者の情報を詳しく聞き、不動産店の紹介、生活保護や福祉への繋ぎなどもやっている。</p> <p>■協力不動産店について</p> <p>○現在 19 店が登録しており、近隣市の不動産店も含まれている。</p> <p>■居住サポート住宅について</p> <p>○来年 10 月から居住サポート住宅がスタートするが、課題が多い。一歩間違えれば貧困ビジネスになる。アパートがまるまる一棟空いている田舎ならよいが、家賃が高い都市部では成立しづらい。</p> <p>■インセンティブ</p> <p>○成約に対する不動産店や貸主に対する補助金等は考えていない。</p>
一時的な住宅の提供	<p>○退去期限ギリギリになって相談に来る人が結構いるが、仮に、市が一時的な住居を用意するとしても、今度は一度入居してしまうと出て行かなくなってしまうという懸念がある。</p> <p>○初期費用がない人については、来年度から制度改正で一時金を支援する制度ができるのでその部分は改善されそうである。</p> <p>○実際に若い人の相談は多くないが、若い人などで住居が確保できずにネットカフェなどで寝泊まりしている人は相当数いると思う。現状では実態がわからないが、これに本気で対応しようとしたら大変なことになる。</p> <p>○居住支援と就労支援をセットで行っていくことが必要になる。ただ、寮付の仕事などを紹介しても嫌がられることが多い。</p>

### 視点3 相談件数が多い協議会

#### (1) 大田区の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>■まちづくりセクションと福祉セクションとの連携について</p> <p>○当初はまちづくり推進部が居住支援協議会の事務局であったが、令和 3 年度から福祉部が事務局に入った。何か特別なことがあれば連絡は取るが、日常的な連携はあまりしていない。協議会の開催前は連携して準備等は進めている。</p> <p>○予算などはまちづくり推進部で持っている。福祉部局は福祉セクション内での連絡調整などを行っている。</p>

調査項目	ヒアリング内容
	<p>■居住支援協議会の体制と各構成員との連携について</p> <p>○会長はまちづくり推進部長で、副会長として、日本福祉大学の菱沼教授に入っている(協議会設立時から関与していただいている)。</p> <p>○居住支援協議会の構成員に対しては報奨を支出している。</p> <p>○不動産関連団体とは日常的に連携。福祉系の団体とは何かあれば連携する形になっている。</p> <p>■庁内検討会について</p> <p>○協議会の前に係長級と課長級の会議を開催し、協議会に望んでいる。また、年度始めに課長・係長レベルのキックオフ会議を開催している。</p> <p>○何か案件があれば、担当者レベルの作業部会を開催している。昨年度はパンフレット作成などがあったので、作業部会を開催した。</p>
相談	<p>■相談体制について</p> <p>○住宅相談窓口は建築調整課内にあり、窓口は「大田まちづくり公社」に委託(予算 1,200 万円の大半は委託費)。全体で 7 名体制でうち 2 名が住宅斡旋の対応となっている。</p> <p>○相談は窓口に来られる方が多いが、メールや電話などでの相談もある。</p> <p>○窓口では福祉的なアセスメント機能はないため、内容に応じて関係機関を紹介するような形となっている。</p> <p>○相談者 3/4 は高齢者、次いで障害者、外国人が多い。精神障害がある方は入居後の支援の体制が見えないことで、敬遠されがちである。</p>
住宅斡旋	<p>■協力不動産店について</p> <p>○現在の登録店は 107 店舗。積極的にアプローチしたことで一昨年の 80 店舗程度から増加した。</p> <p>○基本的には窓口で相談に来られた方に協力不動産店のリストを渡し、相談者がその中から不動産店を選んで出向くという形になっている。</p> <p>○相談された方のうち、不動産店に行った人数は把握できていない。成約した場合は不動産店から連絡いただくようになっているが、相談者が区からの紹介ということを不動産店に伝えていないケースもあり、実態は把握できていない。</p> <p>■不動産店・家主に対するインセンティブについて</p> <p>○不動産団体(2 団体)には協力金として、年 12 万円を支出している。成約に対する報酬などは特にない。今後も特に導入する予定はない。予算的に厳しい。</p>
今後の取組	<p>■自治体間の連携について</p> <p>○今後、居住支援、生活支援のサービスの充実に向けて他自治体の取組を研究していきたい。特に豊島区などは力を入れて取り組んでいるようなので参考にしたいと思っている。</p> <p>○東京都の居住支援行議会の場や、都で年 2 回ワーキングを開催しており、その場で知り合った担当者などとは連絡を取り合ったりしている。</p>

(2) 小金井市の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>■居住支援協議会について</p> <p>○居住支援協議会は 2 回開催しており、それ以外に部会を実施している。部会の開催は不定期で、今年度は委託でガイドブックの作成を部会でやっている。</p>

調査項目	ヒアリング内容
	<p>■福祉セクションとの連携について</p> <p>○部会には必ず福祉セクションも参加し、情報の共有を図っている。また、講演会なども実施しており、今年は国交省と厚労省の担当者に来てもらい勉強会をする予定としている。</p> <p>○小金井市では、これまで福祉系での相談については社会福祉協議会が窓口となっており、実際には住まいに関する相談ニーズは多いにもかかわらず、そのような認識が低かった。</p>
相談	<p>■相談窓口について</p> <p>○社会福祉協議会に委託している。</p> <p>○必ず1人は窓口にいるような体制としているが、最近是不動産店や内覧の同行が増えており、日によっては複数体制をとってもらっている。</p> <p>○最近の傾向として複雑な背景を持った方が多いので、相談窓口の社協の相談員と福祉の相談窓口の相談員の2人が同行している。</p> <p>○まだ相談体制が弱いので、市の職員にも参加してもらうようにする等、体制の強化を図っている。</p> <p>■相談者について</p> <p>○相談件数は増加する傾向にある。</p> <p>○相談者は高齢者4割、生保・低所得者4割、子育て・その他が残りという比率。</p> <p>○高齢・生保・障害の3つ、または高齢・生保の2つに該当される方が多い。高齢・障害がある方が多いため、1階を希望される方が多い。</p> <p>○不動産店・家主の先入観などもあり、精神障害のある方は決まりにくい。小金井市の場合、精神障害のある方は「地域生活支援センターそら」が入居後に対応してくれているので、現在のところ大きな問題は発生していない。</p> <p>○物件を紹介しても気に入らないということで断られることも多い。</p> <p>○転居が本当に本人にとってよいかどうかはわからない。目指すべきは「成約」ではなくて、本人が納得して相談が終わる「終了」だと考えている。</p>
住宅斡旋	<p>■協力不動産店について</p> <p>○登録しているのは14店。うち3~4店のみが協力的にやってくれている。</p> <p>○現在は市内事業者のみだが、市域を越えた連携が必要と考えている。近隣の居住支援協議会と連携しながら、対応できるエリアを広げていきたい。</p> <p>■不動産店・家主に対するインセンティブについて</p> <p>○成約に対して報酬を支払うと、転居させることが目的化してしまう恐れがある。他のしくみがよいと思う。</p>
今後の取組	<p>○居住サポート住宅をうまく取り込んでいきたい。国土交通省からまだ省令が出ていないので確かなことはいえないが、居住支援法人が大家さんから4,5000円で住宅を借り、家賃補助給付金の53,700円との差額分で入居者の生活サポートをするようなしくみができないかと考えている。</p> <p>○また、公営住宅を居住サポート住宅に改修し、居住支援法人が管理することで、改修費の補助も出て、管理までやってもらえることになる。通常の指定管理では委託費を行政が支払わないといけませんが、このしくみだと委託料なしで管理してもらえることになる。</p> <p>○今後は市域を超えた連携が必要。すでに近隣の自治体の居住支援協議会に声かけをしている。</p> <p>○愛知県岡崎市・名古屋市、神奈川県座間市などは意識高く取り組んでおり参考にしたい。</p>

## 視点4 住宅斡旋の成約率の高い協議会

### (1) 品川区の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>■居住支援協議会について</p> <p>○居住支援協議会の運営支援としてコンサルタントに委託。学識者は会長で筑波大の有田智一教授、東京家政大学の小池孝子教授にも参加いただいている。</p> <p>■福祉セクションとの連携について</p> <p>○居住支援については、品川区入居促進事業に基づいて実施しているが、年に2回程度、居住支援協議会とは別に、この事業の関連部署が集まり、困難事例等の情報共有の場として庁内検討会を開催し連携を図っている。(不定期開催)</p>
相談	<p>■相談窓口について</p> <p>○相談窓口は一本化しておらず、各課で相談を受けている。各課では「斡旋申請書」というヒアリングシートに基づいて相談者からの相談内容を記入し、それを住宅課に集約し、毎週金曜日に住宅課から不動産店に送付している。不動産店からは早ければ翌日、平均では2~3日程度で、相談者に住宅情報をフィードバックしている。</p> <p>○相談1件あたりの紹介件数は高齢者では最大20軒程度になる。精神障害者については課題となっている。</p> <p>○相談は協力不動産でも直接受け付けている。斡旋申請書の様式は区ホームページに掲載し、不動産店で対象になる方が相談に来られた場合、それに記入して区に申請できるようにしている。</p> <p>○区の窓口と不動産店直接は半々ぐらいの比率である。</p> <p>○協力不動産店は現在96店となっている。</p> <p>■相談者について</p> <p>○相談者は複数の属性を持っている人がいるが高齢者が多い。</p> <p>○相談内容は立ち退きに伴う転居が多い印象。区内に木密地域があり、建替助成金が出るため、古い木造アパートの取り壊しが増えている影響かもしれない。</p>
住宅斡旋	<p>■品川区入居促進事業について</p> <p>○対象者は2年以上区内に居住している高齢者、障害者、ひとり親世帯、低所得者で、外国人は対象外。</p> <p>○区内居住期間が2年未満の方は事業対象にはならないが、個別に登録店の紹介などはしている。</p> <p>○来年度からは居住支援団体として登録する不動産事業者があり、連携を深めていきたい。</p> <p>■不動産店・貸主への協力金について</p> <p>○令和3年11月から、成約した場合に不動産店と貸主にそれぞれ6万円の協力金を支出している(生活保護受給者で65歳未満など、一定の条件を満たしていない方は、協力金の額は各4万円)。</p> <p>○年間事業費の2,468万円の大半はこの協力金の支出である。申請数が増えて、当所予算額を超えた場合でも補正予算を組んですべてに対応している。</p> <p>○そもそも事業設計が協力金ありきでスタートしているため、協力金の有無によってどれだけ成約率が変わるのかわからない。</p>
今後の取組	<p>○入居後のサポートについては今後の課題になっている。来週に介護支援事業者に委託して居住支援相談会を単発で開催する予定としており、お試的に転居支援や転居後の見守りなどのサービス提供について、相談ニーズ等から分析し、来年度以降の事業につなげていきたいと考えている。</p>

(2) 西東京市の調査結果

調査項目	ヒアリング内容
協議会の運営	<p>■居住支援協議会について</p> <p>○協議会には東洋大学福祉社会デザイン学部の高橋先生に学識経験者で参加いただいている。</p> <p>○増加している空き家を活用したいと考えて、空き家管理センターもメンバーとして加わっていただいている。空き家バンクをつくり活用したいが、使いたい人の登録は多いが、貸したい人は1件のみとなっている。</p> <p>■庁内・民間事業者等との連携について</p> <p>○毎年1回、秋ごろに居住支援セミナーを開催している。去年と今年は庁内関係部署との連携をテーマに、ホームネットの種田さんをお願いして、職員向けセミナーを開催し、去年、今年と60人ぐらいが参加している。</p> <p>○「ホームネット」と「支える手」は通年で委託をしている。</p>
相談	<p>■相談窓口について</p> <p>○生活福祉課やケースワーカー経由で相談に来ることが多い。</p> <p>○昨年度の相談人数は100人程度。</p> <p>○相談時間は1人平均30分～1時間程度。</p> <p>○建築士協会等の関係事業者団体の協力を得ながら「空き家相談会」を年1回開催しており、その中で居住支援の相談も受け付けている。</p> <p>■相談者について</p> <p>○住民票や戸籍がない人、退去期日ギリギリになって相談に来る人もいる。</p> <p>○取り壊し物件の家主が、居住者が出て行って欲しくないと相談窓口に来ることもある。</p> <p>○外国人については、都営住宅の申込みのやり方がわからないといって来られる方が多い。アジア系のフィリピンやネパール国籍の方が多い。</p>
住宅斡旋	<p>■不動産店との連携について</p> <p>○協力いただいている不動産店は10～20店ぐらいで増加している。市の職員が不動産店を回って開拓してきた成果。</p> <p>○現状では協力不動産店の登録制度をつくる予定はない。</p> <p>○インターネットで物件を検索して、不動産店に直接問い合わせで協力依頼することもある。</p> <p>○高齢の一人でやっているような不動産店の方が受け入れてもらえる。</p> <p>○市役所の信頼が不動産店や家主の安心感につながっている。</p> <p>○成約率を上げる秘訣は決まるまで諦めずにやること。</p> <p>■困難事案への対応</p> <p>○最近、困難事案が増えている印象。障害者手帳を持っていないが障害がある方など。生活支援サービスを入れながら対応したりしている。</p> <p>○緊急連絡先に市がなることで入居できているような例もある。入居したら終わりではなく、その後のサポートもしている。</p> <p>○住宅課内では悩ましいことがあればその都度話し合いながら解決している。</p>

### 3-3 ヒアリング調査からみた現状と課題

今回のヒアリング調査からみた特徴と課題は、以下のように整理される。

#### (1) まちづくりセクションと福祉セクションとの連携

まちづくりセクションと福祉セクションとの連携強化は各自治体ともに課題と認識しており、居住支援協議会の部会などの機会を捉えた知識や情報の共有の取組が行われているが、まだ道半ばという状況にある。

居住支援においては福祉的な視点が重要であり、居住支援協議会の事務局についても福祉部局に移そうとする動きがみられるものの、組織改革が必要になるなどのハードルの高さもあり、実現がむずかしい面があるほか、これまでのまちづくりセクションであったものの看板の掛け替えのみに終わり、内実が伴っていないケースもあり、意識を大きく変えていくことが必要となっている。

#### (2) 多様なサービス提供体制の確立

多くの自治体では、住宅確保要配慮者の入居にあたっての支援や入居後の各種サービスを提供する主体が少なく、十分なサービス提供ができない実態がある。ヒアリングを行った中野区や立川市は居住支援法人との連携が機能している。立川市協議会では居住支援法人が受託することで住宅あっせんと居住支援サービスをパッケージとして提供できている。一方、中野区では区のサービスと民間サービスの融合により多様なサービスを展開していくことをめざしている。

#### (3) 相談体制の確立

相談体制は、自前で行政が担っている協議会と外部に委託している協議会がある。また、相談窓口を常設で設けている場合と、相談会などを予約制で開催している場合もある。高齢者人口の増加や格差拡大などが社会問題化するなかで、今後、住宅確保要配慮者は増加することが予測されるとともに、相談者一人ひとりが様々な困難な事情を抱えているような事例も増えている状況がある。そのため、相談できる体制（窓口とは限らない）を常にかき、必要に応じて早急な対応をしていくことが必要になる。

相談窓口を自前で持つのか、委託するのかについては、一長一短があるものの、行政では異動による担当者の入れ替わりがあり、知識や情報の継承が難しい面がある。これに対し、委託の場合は、委託先の質の確保や財政負担の問題がある。

相談件数が多い大田区、小金井市はともに外部委託しており、豊富な経験のある事業者へ委託可能であれば、委託した方が体制の構築はしやすいとみられる。また、ヒアリングした事例では立川市でも居住支援法人に窓口業務を委託しており、不動産事業者や福祉セクションをつなぐ役割も担うなど、相談体制のひとつの好事例となっている。

一方、自前で相談窓口を持っていて相談件数が多い中野区などでは、行政組織内の多様な窓口が横断的な連携体制のなかでそれぞれがハブ機能を持つような方向性を目指しており、これも有効な方策と考えられる。

#### (4) 住宅あっせんと成約率

住宅あっせんに対する高い成約率の背景には、①相談者に寄り添った相談窓口でのきめ細やかな対応、②相談者の状況に応じた様々な支援体制、③家主や不動産店の協力体制などの存在あり、それぞれが相互に連携しあって住宅が確保されている現実がある。西東京市は①のきめ細やかな対応を、まちづくりセクションの担当課を中心に行っている事例であるが、担当課の対応は福祉的（ケースワーク）であり、

その相談者に寄り添う姿勢や熱意が周囲に好影響を及ぼし、家主や不動産店が協力する形で成約率が上がっているとみられる。一方、品川区はマンパワーがないなかで、家主や不動産事業者に対する報奨金等によるインセンティブが効果をあげているとみられるが、合わせて協力体制の構築が行われていることも重要である。

#### (5) その他の視点

行政区域を超えた連携が必要となっており、近隣の自治体の居住支援協議会との連携に向けた動きをしている自治体があったほか、居住支援・生活支援サービスの充実に向けて他自治体の取組を研究していきたいといった発言もあった。

上記の特徴と課題を踏まえ、次章では中野区、西東京市、立川市について、地域の人口や住宅の状況などを概観し、他自治体への応用可能性について検討する。

## 4. 居住支援のあり方と住宅ストックについての事例の検討

### 4-1 居住支援体制と住宅事情

居住支援のあり方を検討するため、以下の3事例を取り上げることとした。

アンケート調査およびヒアリング調査において、①相談とそこから始まる支援体制が相談者の問題解決に大きく関わること、しかし②住宅あっせんの成約率には大きな幅があること、③居住支援として行われるサービス（内容）にも差異があることなどが分かった。

「住宅あっせんにおける成約率が問題解決」と捉えられがちであるが、必ずしも解決とはいえないことがヒアリング調査で理解できた。確かに、住宅に関わる相談のなかには、様々な事情があり、住宅の住み替えで解決する問題もある一方、長期的な家賃負担や心身の衰えへの不安などを抱えている相談者は住み替えでは解決しない。このように高齢化や収入減少、家族関係や心身の問題など個別に対応しないとならない問題であり、ケースワークで対応すべき問題といえる。しかし、住宅政策ではこれまではこうしたケースワークによる対応の手段に十分な経験はなく、担当者等にゆだねられてきたといえる。

また、住宅あっせんの場合、あっせん可能な住宅が地域内に存在しなくては解決に結びつかない。相談者の求める家賃水準であり、居住者の住生活にふさわしい住宅条件および住環境でなければならない。

そこで、相談体制、居住支援体制の違いを踏まえて3事例を選んで、住宅事情等を含めて検討した。

- (1) 中野区居住支援協議会は、特別な相談窓口を設けるのではなく、各担当課による相談のなかで住宅確保の必要な相談者への対応を行うとしており、福祉と住宅の関係者の連携強化をはかることで、持続性のある取り組みとして進められている。
- (2) 西東京市居住支援協議会は、行政担当者が福祉のケースワーク的な対応で住宅あっせんなどの解決をはかっている。
- (3) 立川市居住支援協議会は、居住支援法人（NPO ことつ）との連携によって、福祉サービスを提供するNPO法人であり、宅建事業者でもある。住宅確保要配慮者のみならず、福祉サービスを必要とする市民との信頼感をもとに、空き家、空き室の活用にも有効な取り組みを行っている。

## 4-2 中野区の住宅ストックと居住支援

### 4-2-1 中野区の概況

#### (1) 人口・世帯等の状況

中野区の2024年の人口は約34万人で、増加傾向にある。高齢者人口をみると、65～74歳の前期高齢者は直近の5年間で減少している一方で、75歳以上の後期高齢者は増加傾向にある。

世帯数は2024年約21万世帯で、そのうち一人暮らしの世帯が13万世帯を占め、年々増加している。また、夫婦と子どもから成る世帯や夫婦のみ世帯は増加傾向にあるが、一人親と子どもから成る世帯はほぼ横ばいとなっている。

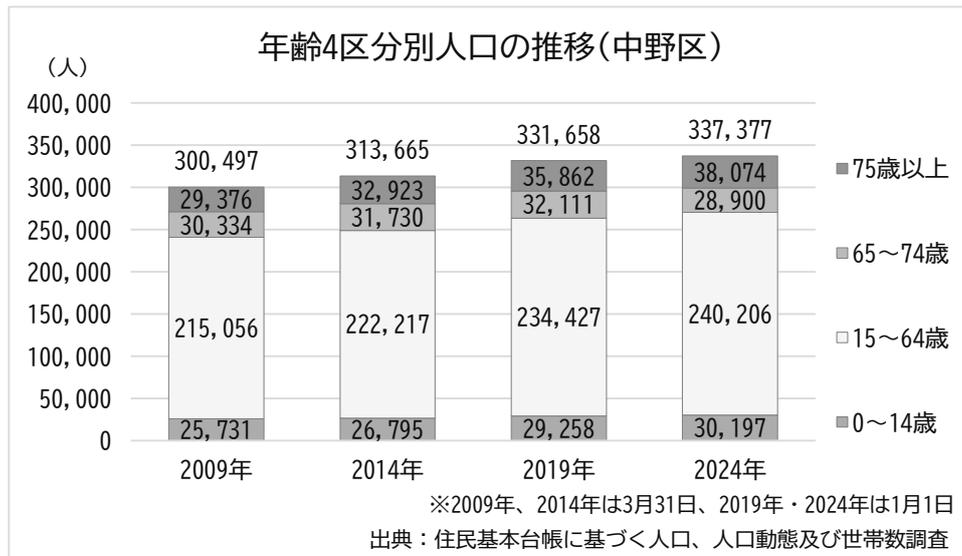


図 3-1

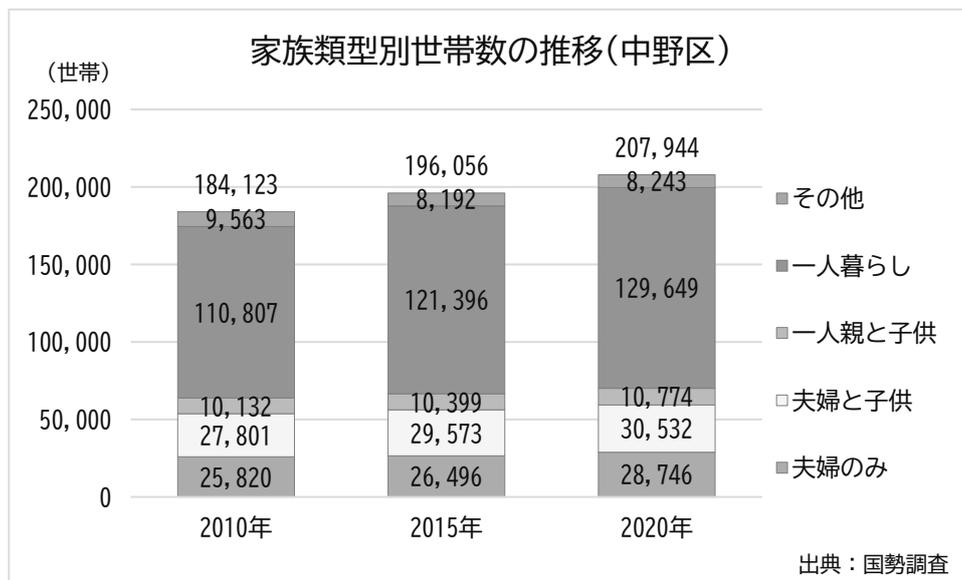


図 3-2

高齢者の単身世帯については、2020年で約2万世帯となっており、2015年から2020年にかけて1,500世帯程度減少している。住宅の所有関係では、持ち家が約1万世帯、民間借家が約7,500世帯となっており、民間借家は2015年から約2,500世帯減少している。

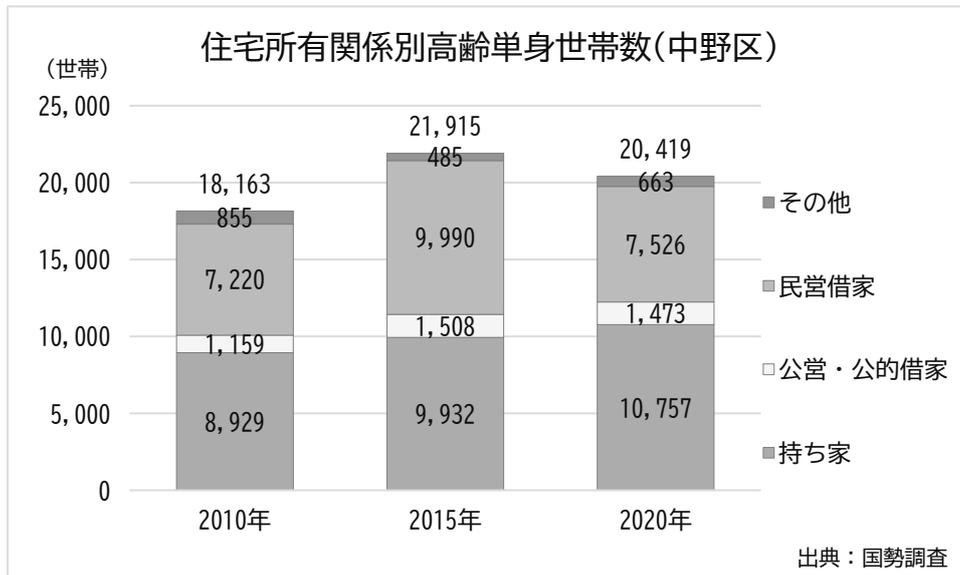


図 3-3

生活保護被保護世帯数は年々増加する傾向にあり、2017～2021年度の平均で7,000世帯弱、うち住宅扶助を受けている世帯は6,000世帯強となっている。

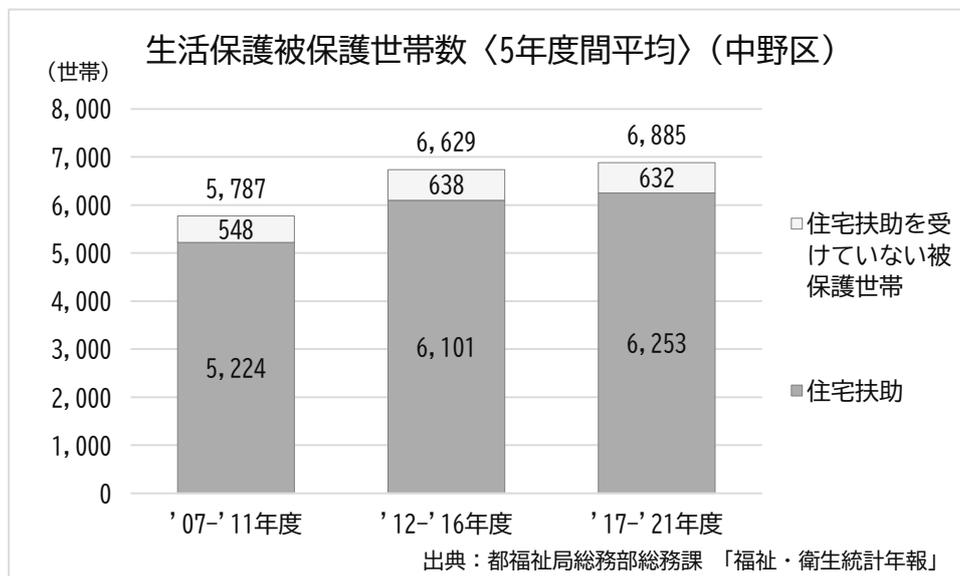


図 3-4

(2) 住宅ストックの状況

2023年の住宅総数は23万6千戸で、2020年時点の世帯数20万8千世帯を大幅に上回っている。約3万戸の空き家のうち、賃貸用の空き家は2万5千戸となっている。

専用住宅は約20万戸となっているが、そのうち5割強にあたる11万2千戸が民営借家となっている。

公的賃貸住宅は約5千戸で、都営住宅と公社一般賃貸住宅がそれぞれ4割程度を占める。

住宅総数 236,250戸	居住世帯のある住宅 206,190戸 (87.3%)	専用住宅 205,020戸 (99.4%)	持ち家 66,860戸 (32.6%)
			公営の借家 2,510戸 (1.2%)
			都市再生機構(UR)/公社の借家 2,030戸 (1.0%)
			民営借家 112,100戸 (54.7%)
			給与住宅 5,150戸 (2.5%)
	店舗その他の併用住宅 1,170戸 (0.6%)		
	居住世帯のない住宅 30,050戸 (12.7%)	空き家 28,620戸 (95.2%)	賃貸用の住宅 24,690戸 (86.3%)
			売却用の住宅 1,860戸 (6.5%)
			二次的住宅 150戸 (0.5%)
			その他の住宅 1,920戸 (6.7%)
一時現在者のみの住宅 1,180戸 (3.9%)			
建築中の住宅 250戸 (0.8%)			

図 3-5 中野区の住宅ストック

出典：令和5年住宅・土地統計調査

表 3-1 中野区の公営住宅・公的賃貸住宅の状況

(2019年度～2022年度末)

	総数	都営住宅	都民住宅	区市町村住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	公社一般賃貸住宅	都市機構賃貸住宅
実数 (戸)	4,992	2,194	12	646	20	2,001	119
構成比 (%)	100.0	44.0	0.2	12.9	0.4	40.1	2.4

出典：都住宅政策本部住宅企画部企画経理課 「事業概要」

住宅の所有関係別の住宅の建築時期をみると、公営借家やUR・公社の借家で1980年以前に建てられた住宅が3割超と多い。また、木造民営借家でも1980年以前の建築が16%、1990年以前だと4割以上となっており、比較的古い住宅が多い。

賃貸住宅の家賃水準をみると、50～69㎡で比較的6万円未満の住宅が18.5%と比較的多いものの、20～29㎡でも6万円未満は16.6%となっており、安価な住宅は極少数となっている。

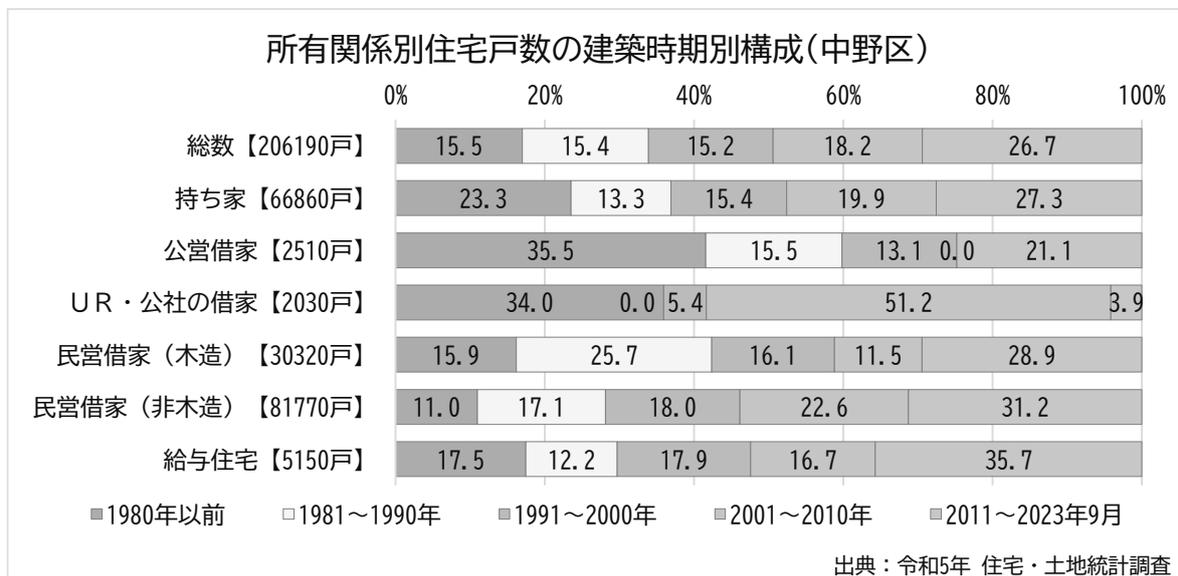


図 3-6

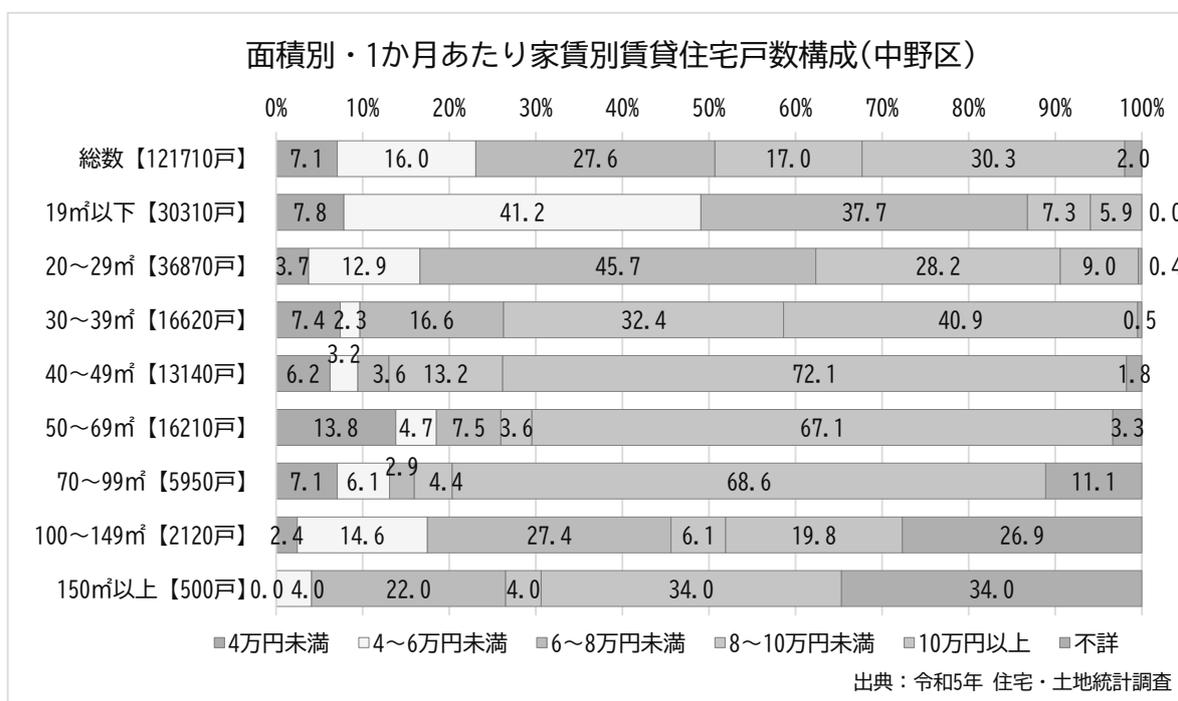


図 3-7

## 4-2-2 中野区の居住支援の状況と住宅ストック

### (1)居住支援協議会の運営状況

協議会のメンバーは宅建関連団体、福祉関連団体、居住支援団体、市内のまちづくり系と福祉系のセクションの計16人で構成されている。

事務局を担っているのはまちづくりセクションのみである。

協議会は年1回開催で、総会以外に役員会と事務運営部会が設置され、事務運営部会で取組や方向性が決められている。

### (2)サービス提供について

区として実施している事業は入居の相談や不動産事業者の紹介、家賃債務保証への支援、定期的な見守り、声かけなどの、一般的なものを中心となっているが、居住支援法人等と連携しながら多様なサービスを提供できる体制を構築しており、30自治体中最も提供サービスが多い。

### (3)住宅斡旋について

専門的な窓口は設けておらず、各関係団体の窓口で相談を受けている。住宅課で受ける相談は年間450～500件ほどである。

相談を受けた窓口で相談者と共に条件整理を行い、165店ある協力不動産店にお願いして物件を探してもらっている。相談者は高齢者、障害者、母子世帯が多く、相談内容としては立ち退きによる住み替えや低家賃の物件への住み替えなどが多い。

### (4)取組の特徴

居住支援団体等の民間事業所との連携のなかで、多様なサービス提供体制を構築している。

相談を行政・関係団体の窓口が連携して担いつつ、多くの相談を処理できる体制を構築している。また、将来的には、住まいに関する相談もそれぞれの相談窓口で案内ができることを目指している。

サービス提供については、地域にサービス提供可能な民間事業者がどの程度存在するのかに左右される面があるため、単純に他の自治体が参考にするのは難しいかもしれない。

住宅斡旋については、行政の窓口等を中心に自前の体制を構築しているが、人事異動などで人が変わっても継続可能なシステムづくりをめざしており、現状ではその過程にあるものの、その構築が課題となっている。

後期高齢者や生活保護被保護世帯が増加するなど、住宅確保要配慮者は今後も増加する可能性が高い。一方、住宅については、公的賃貸住宅の数が少なく、賃貸住宅は民間だのみとなっている。家賃水準は比較的高いものの、空き住戸は比較的多い。しかし、老朽化も進んでいることから、将来的には低廉な賃貸住宅の不足が懸念される。

### 4-3 西東京市の住宅ストックと居住支援

#### 4-3-1 西東京市の概況

##### (1) 人口・世帯等の状況

西東京市の2024年の人口は約21万人で、増加傾向にある。高齢者人口は中野区同様、65～74歳の前期高齢者は直近の5年間で減少している一方で、75歳以上の後期高齢者は増加傾向にある。

世帯数は約10万世帯で、直近5年間で8%増加している。一人暮らしの世帯は4万世帯で、こちらは直近5年間で16%増加している。また、夫婦のみの世帯や一人親と子どもから成る世帯も直近5年間でそれぞれ7%と5%増加している。

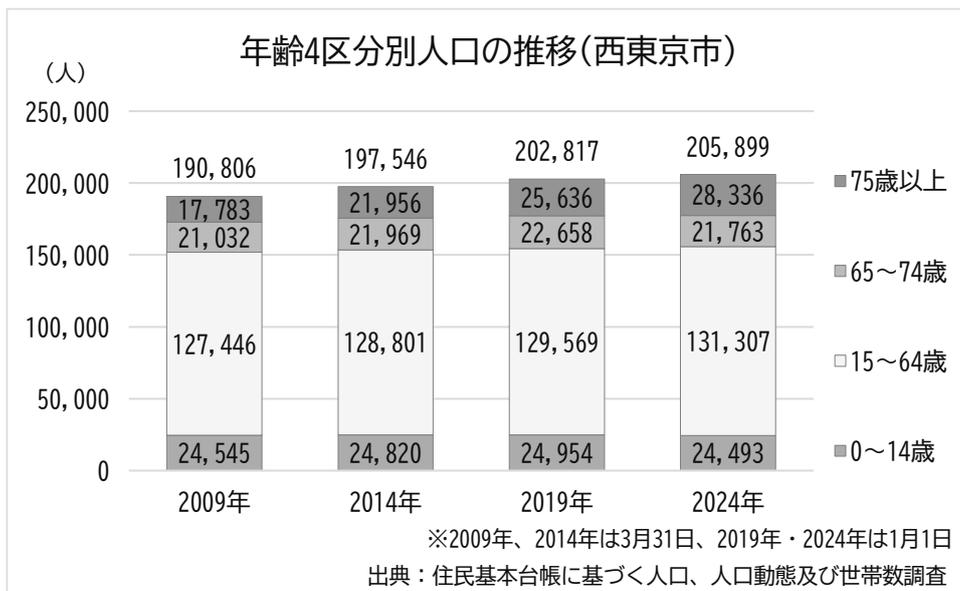


図 3-8

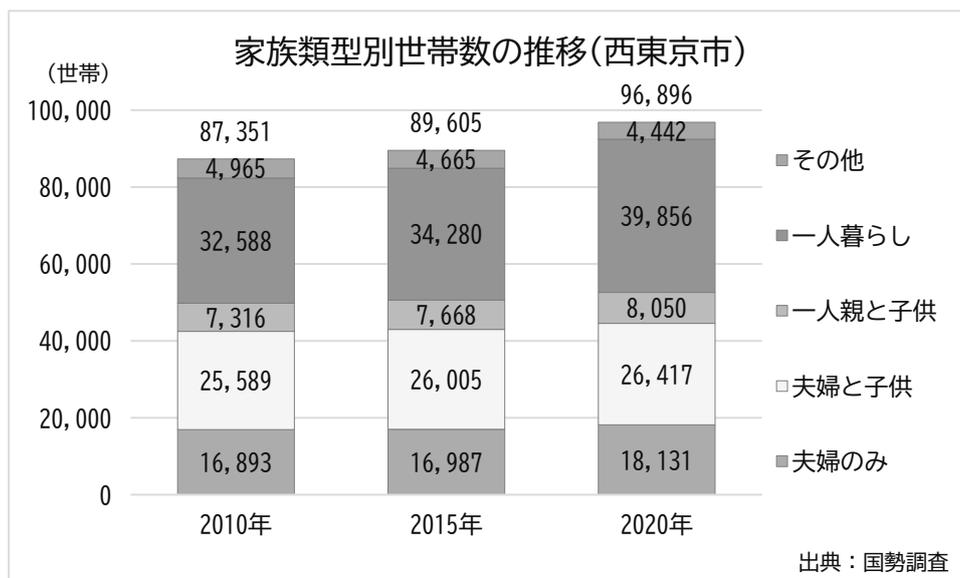


図 3-9

高齢者の単身世帯については、2020年で約1万1千世帯となっており、2010年から2020年にかけて3,500世帯程度増加している。住宅の所有関係では、持ち家が約6,000世帯と半数以上を占めており、借家住まいは相対的に少ない。借家では、民間借家が約2,500世帯、公営・公的借家が2,400世帯でそれぞれ2割強となっている。

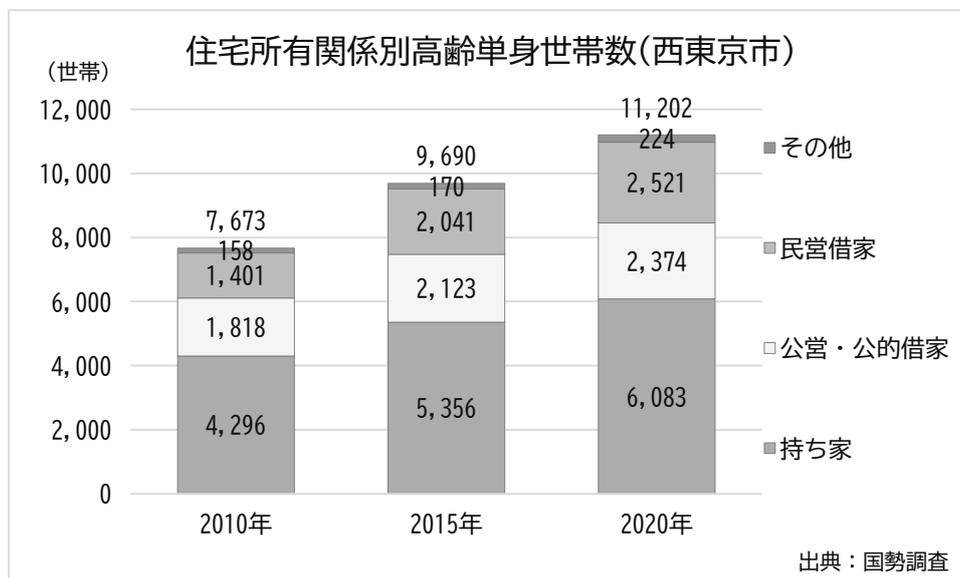


図 3-10

生活保護被保護世帯数は増加する傾向にあるが、2012～2016年度から2017～2021年度では増加率が鈍化している。2017～2021年度の被保護世帯3,150世帯のうち住宅扶助を受けている世帯は2,858世帯となっている。

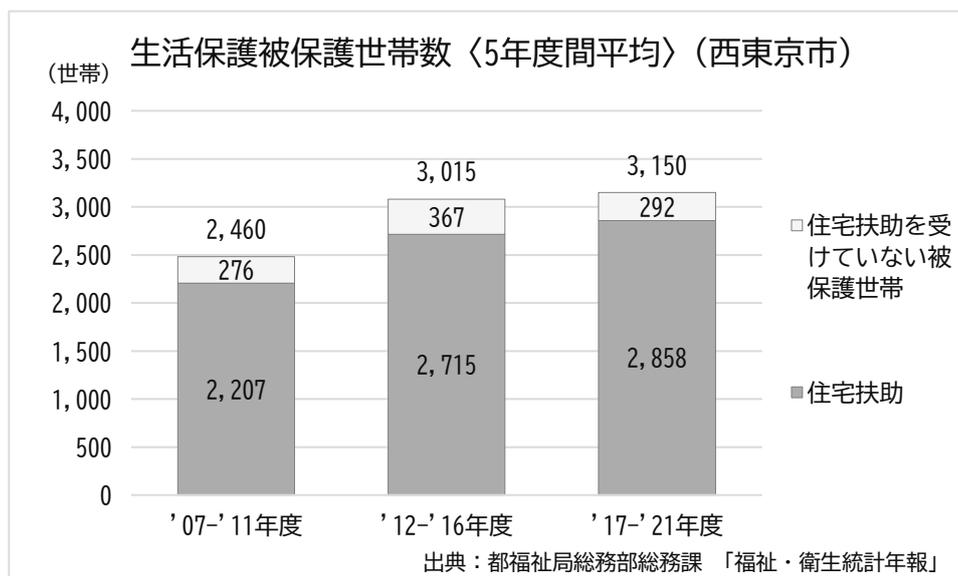


図 3-11

(2) 住宅の状況

2023年の住宅総数は約10万8千戸で、2020年時点の世帯数9万7千世帯を約1万戸上回っている。約1万戸の空き家のうち賃貸用の空き家は6,640戸となっている。

専用住宅は約9万7千戸あるが、その半数以上は持ち家で、民営借家は約2万9千戸となっている。

公的賃貸住宅は約1万戸で、その半数が都営住宅、約4割が都市機構賃貸住宅となっている。

住宅総数 107,690戸	居住世帯のある住宅 97,300戸 (90.4%)	専用住宅 96,780戸 (99.5%)	持ち家	52,140戸 (53.9%)
			公営の借家	4,670戸 (4.8%)
			都市再生機構(UK)/ 公社の借家	4,460戸 (4.6%)
			民営借家	29,030戸 (30.0%)
			給与住宅	1,540戸 (1.6%)
			店舗その他の 併用住宅	520戸 (0.5%)
	居住世帯のない住宅 10,390戸 (9.6%)	空き家 10,030戸 (96.5%)	賃貸用の住宅	6,640戸 (66.2%)
			売却用の住宅	260戸 (2.6%)
			二次的住宅	30戸 (0.3%)
			その他の住宅	3,110戸 (31.0%)
一時現在者の みの住宅		240戸 (2.3%)		
建築中の住宅	120戸 (1.2%)			

図 3-12 西東京市の住宅ストック

出典：令和5年住宅・土地統計調査

表 3-2 西東京市の公営住宅・公的賃貸住宅の状況 (2019年度～2022年度末)

	総数	都営住宅	都民住宅	区市町村 住宅	高齢者向け 優良賃貸住宅	公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅
実数 (戸)	10,812	5,487	179	50	0	841	4,255
構成比 (%)	100.0	50.7	1.7	0.5	0.0	7.8	39.4

出典：都住宅政策本部住宅企画部企画経理課 「事業概要」

住宅の所有関係別の住宅の建築時期をみると、公営借家で1980年以前に建てられた住宅が4割超と多い。また、UR・公社の借家でも1980年以前の建築が16%と比較的多い一方、民営借家は木造・非木造ともに、1980年以前に建てられた住宅は一桁台と少ないが、木造の民営借家では1990年以前に建てられた住宅が全体の1/3以上を占める。

賃貸住宅の家賃水準をみると、29㎡未満の住宅では6万円未満の住宅の比率が約半分を占めるが、また、都営住宅が多いことが関係しているとみられるが、50～69㎡や100～149㎡の住宅でも4万円未満の住宅が25%以上と多いという特徴がみられる。

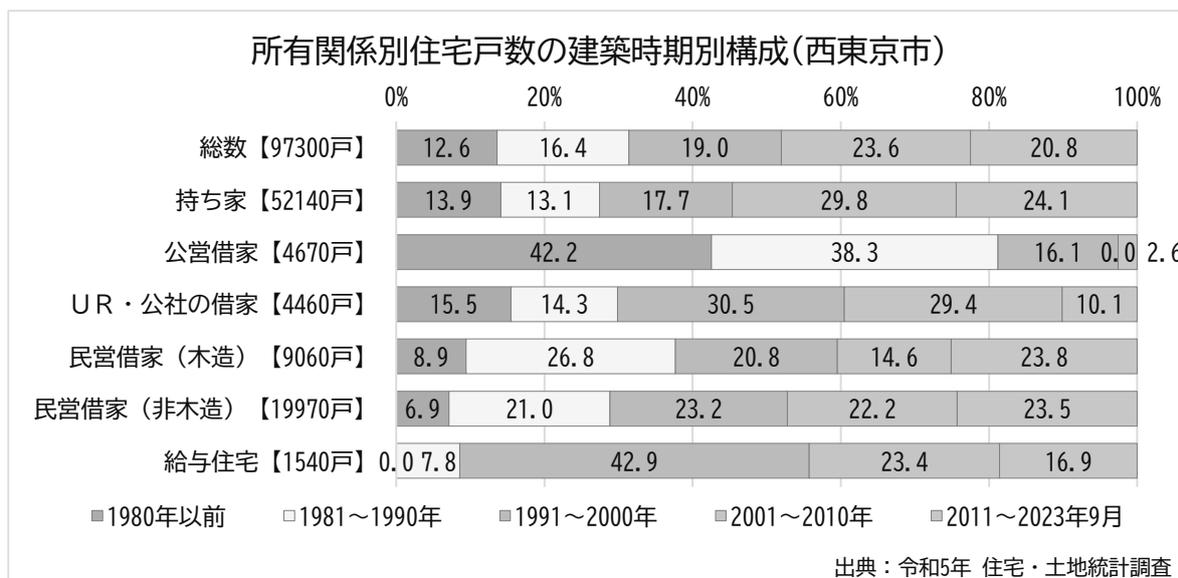


図 3-13

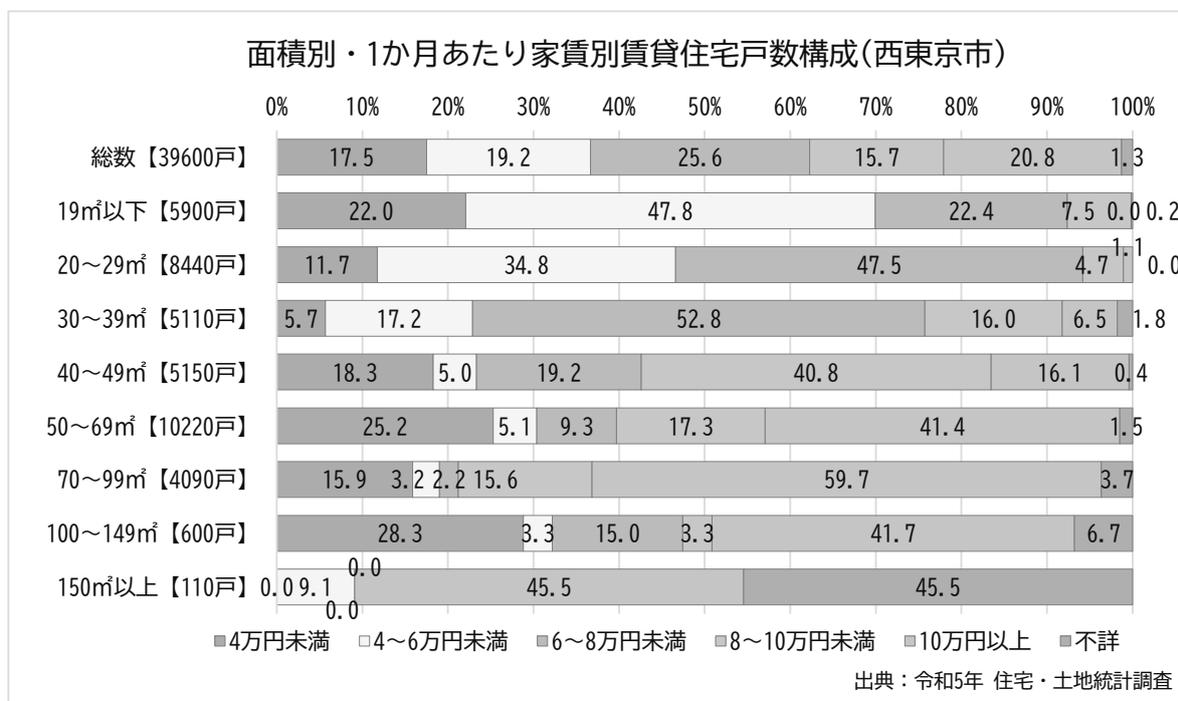


図 3-14

## 4-3-2 西東京市の住宅ストックと居住支援

### (1)居住支援協議会の運営状況

協議会のメンバーは宅建関連団体、福祉関連団体、居住支援団体、市内のまちづくり系、福祉系、子育て系、多文化共生等のセクション、学識者、空家・空地管理センターなどの計 17 人で構成。市内組織で多文化共生の担当部署が加わっているほか、空き家活用を見据えた委員構成にするなど工夫をしている。

事務局を担っているのはまちづくりセクションのみである。

協議会は年 2 回開催で、総会以外の会議は設置されていない。

### (2)サービス提供について

「入居に関する相談」、「物件の紹介」、「不動産業者の紹介」、「内覧、契約時の立ち合い」、「家賃債務保証への支援」、「定期的な見守り、声かけ」、「緊急時の安否確認、対応」、「トラブルへの対応」、「転居支援」の取組を居住支援協議会として実施しており、居住支援協議会が提供するサービスとしては 30 自治体中、最も取組が多い。

その一方で、市内のサービス提供団体の少なさに起因するのか、他団体を紹介してのサービス実施は少ない。

### (3)住宅斡旋について

居住支援協議会の事務局である「まちづくり部住宅課」を中心に相談を受け付けており、そのほか、生活福祉課やケースワーカーを通じた相談もある。また、建築士協会等の協力で「空き家相談会」を年 1 回開催しており、その中で居住支援の相談も受け付けている。

協力不動産店の登録制度はなく今後もつくる予定はない。市職員が市内の不動産店を回り、協力してくれる事業者を増やしており、現在 10～20 店程度が協力関係にある。

### (4)取組の特徴

居住支援協議会の事務局はまちづくりセクションが担っているが、担当職員が相談者の要望を丁寧に聞き取り、住宅が見つかるまで諦めずに対応することで、高い成約率を上げている。担当職員と宅建事業者・家主等との信頼関係ができていることで、円滑な居住支援が行われている。

担当職員の一人ひとりのきめ細かい対応に依拠している部分が大きく、今後、高齢化が急速に進むなかで相談者が増加した場合、対応が困難になる恐れがある。また、担当職員の異動などにより、これまで培ってきた事業者や家主との信頼関係やノウハウの継承、後継者の育成などがスムーズに行われないことが懸念される。

面積が小さい住宅は比較的家賃水準も低いため、西東京市の住宅ストック状況から、住宅ストックの問題は少ないとみられ、こうした住宅事情が高い成約率につながっているものと考えられる。

## 4-4 立川市の住宅ストックと居住支援

### 4-4-1 立川市の概況

#### (1) 人口・世帯等の状況

立川市の2024年の人口は約18万6千人で、増加傾向にある。高齢者人口は中野区・西東京市同様、65～74歳の前期高齢者は直近の5年間で減少している一方で、75歳以上の後期高齢者は増加傾向にあり、2009年と比較すると約1万2千人増加している。

世帯数は2024年約9万世帯で、直近5年間で8%増加している。家族類型別の構成比では一人暮らし世帯が約4万世帯で46%を占めている。直近5年間での増減率では、一人親と子どもから成る世帯が25%増加しているほか、夫婦のみの世帯も18%増加している。

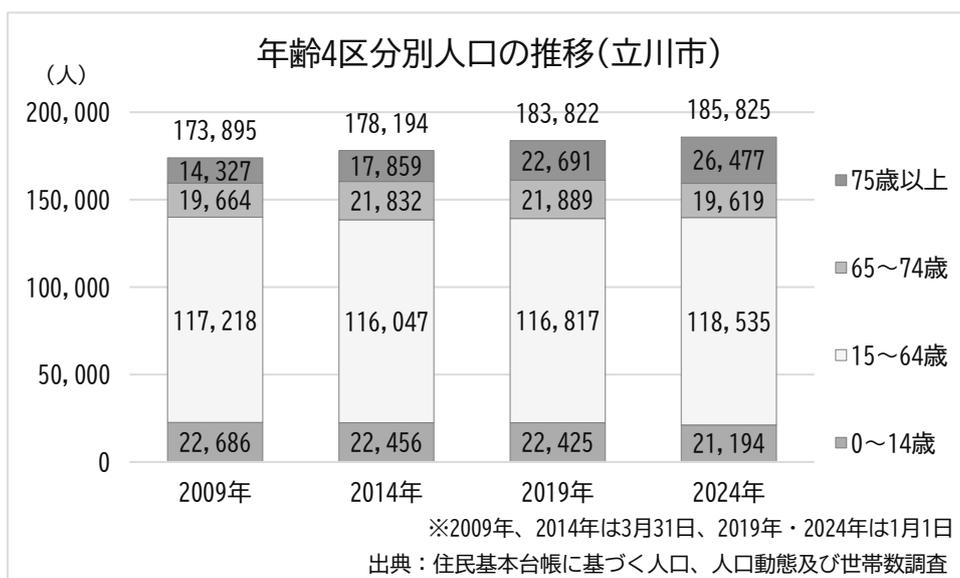


図 3-15

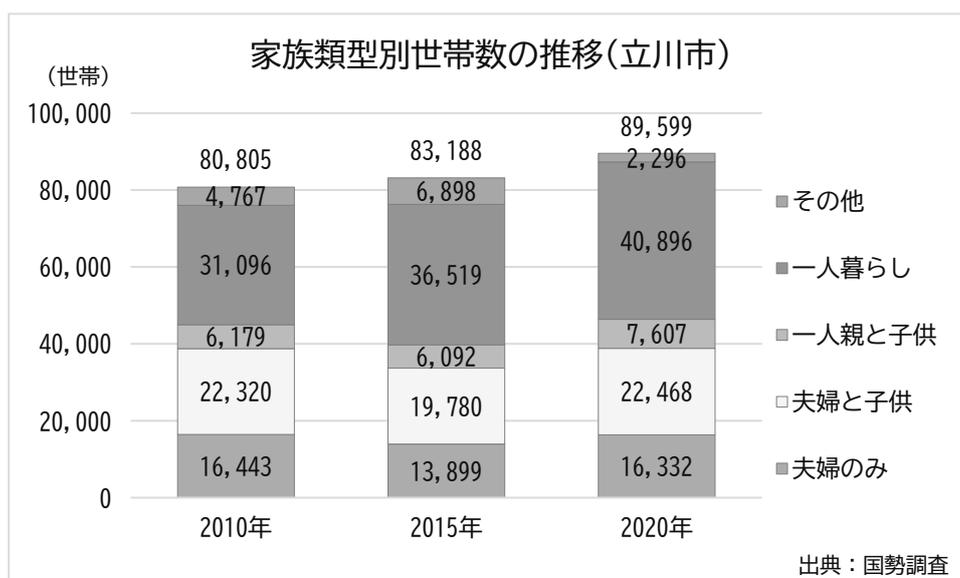


図 3-16

高齢者の単身世帯については、2020年で約1万3千世帯となっており、2010年から2020年にかけて3,000世帯程度増加している。住宅の所有関係では、持ち家が約5,600世帯と4割強を占めている。借家では、公営・公的借家が3,300世帯、民間借家が約3,000世帯となっており、民間借家は直近5年間でわずかに減少している。

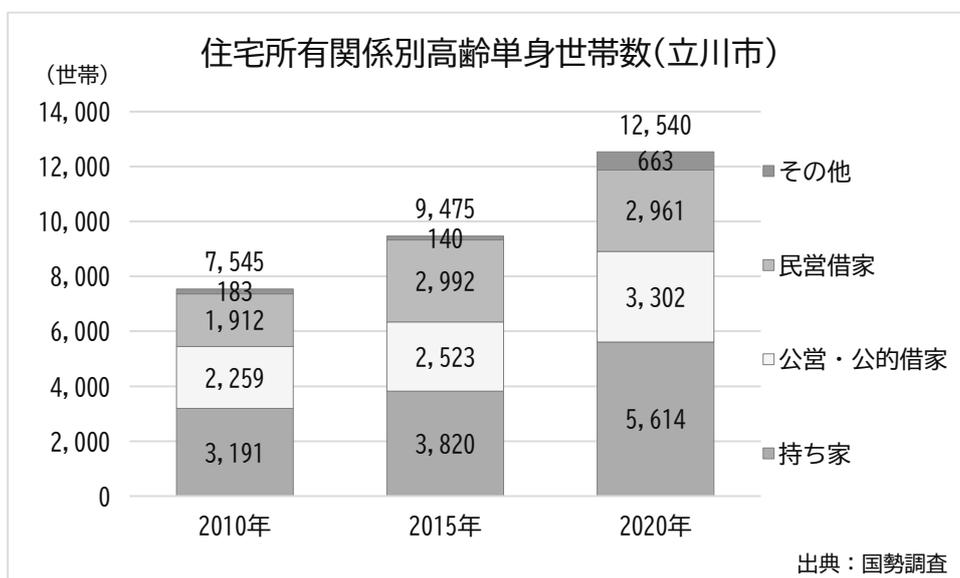


図 3-17

生活保護被保護世帯数は増加する傾向にある。2017～2021年度の被保護世帯3,906世帯のうち住宅扶助を受けている世帯は3,561世帯となっている。

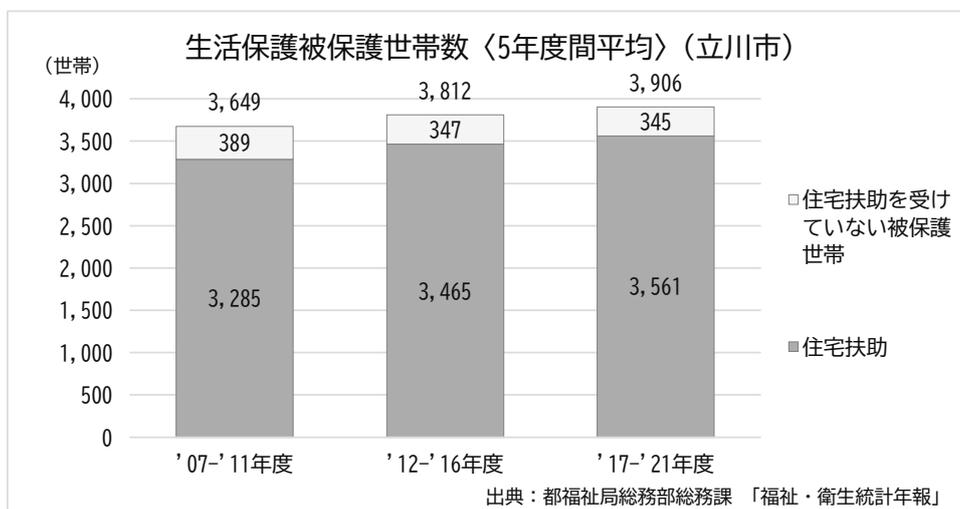


図 3-18

(2) 住宅の状況

2023年の住宅総数は約10万3千戸で、2020年時点の世帯数9万世帯を約1万3千戸上回っている。また、約1万3千戸の空き家のうち賃貸用の空き家は9,600戸となっている。

専用住宅は約9万戸あるが、その半数弱は持ち家で、民営借家は約3万1千戸となっている。公的賃貸住宅は約1万2千戸で、都営住宅と都市機構賃貸住宅がそれぞれ4割を占めている。

住宅総数 102,640戸	居住世帯のある住宅 89,440戸 (87.1%)	専用住宅 88,640戸 (99.1%)	持ち家	41,590戸 (46.9%)
			公営の借家	4,850戸 (5.5%)
			都市再生機構(UR)/ 公社の借家	5,530戸 (6.2%)
			民営借家	30,790戸 (34.7%)
			給与住宅	3,150戸 (3.6%)
	店舗その他の併用住宅 800戸 (0.9%)			
	居住世帯のない住宅 13,200戸 (12.9%)	空き家 12,360戸 (93.6%)	賃貸用の住宅	9,600戸 (77.7%)
			売却用の住宅	470戸 (3.8%)
			二次的住宅	210戸 (1.7%)
			その他の住宅	2,070戸 (16.7%)
一時現在者のみの住宅		800戸 (6.1%)		
建築中の住宅 50戸 (0.4%)				

図 3-19 立川市の住宅ストックの状況

出典：令和5年住宅・土地統計調査

表 3-3 立川市の公営住宅・公的賃貸住宅の状況

(2019年度～2022年度末)

	総数	都営住宅	都民住宅	区市町村住宅	高齢者向け 優良賃貸住宅	公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅
実数 (戸)	12,342	5,027	58	550	0	1,750	4,957
構成比 (%)	100.0	40.7	0.5	4.5	0.0	14.2	40.2

出典：都住宅政策本部住宅企画部企画経理課 「事業概要」

住宅の所有関係別の住宅の建築時期をみると、UR・公社の借家で1980年以前に建てられた住宅が3/4以上を占めている。また、公営借家でも1980年以前の建築が32%と比較的多くなっている。民営借家は木造では1980年以前に建てられた住宅が12%となっているが、非木造では5%と少なく、比較的新しい住宅が多い。

賃貸住宅の家賃水準をみると、39㎡未満の住宅では6万円未満の住宅の比率が半数弱を占めており、比較的低家賃の住宅が多い。

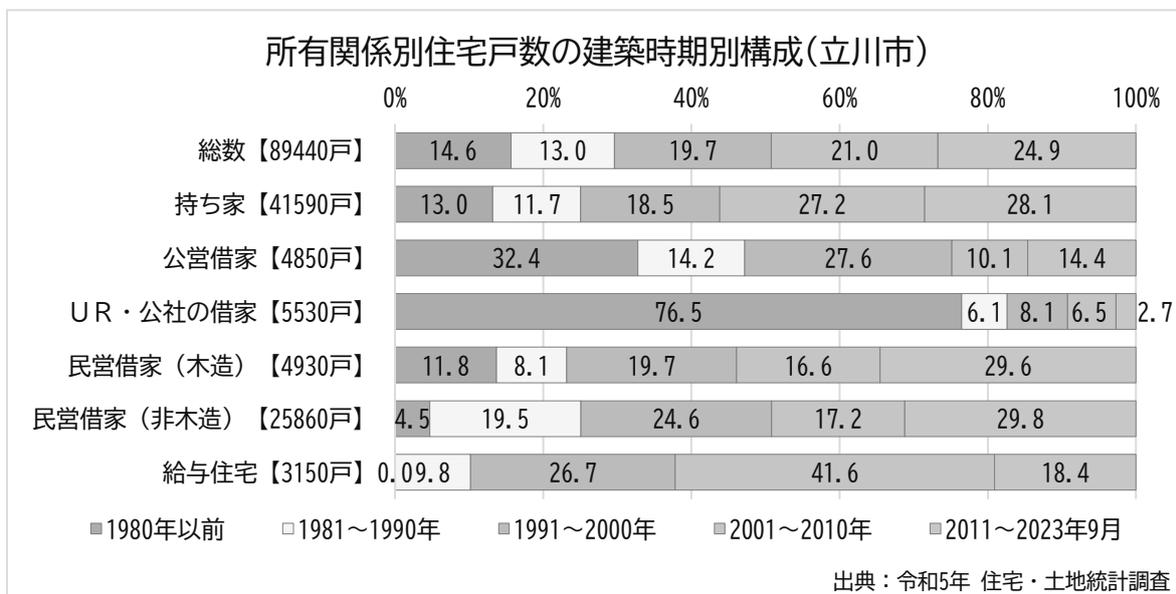


図 3-20

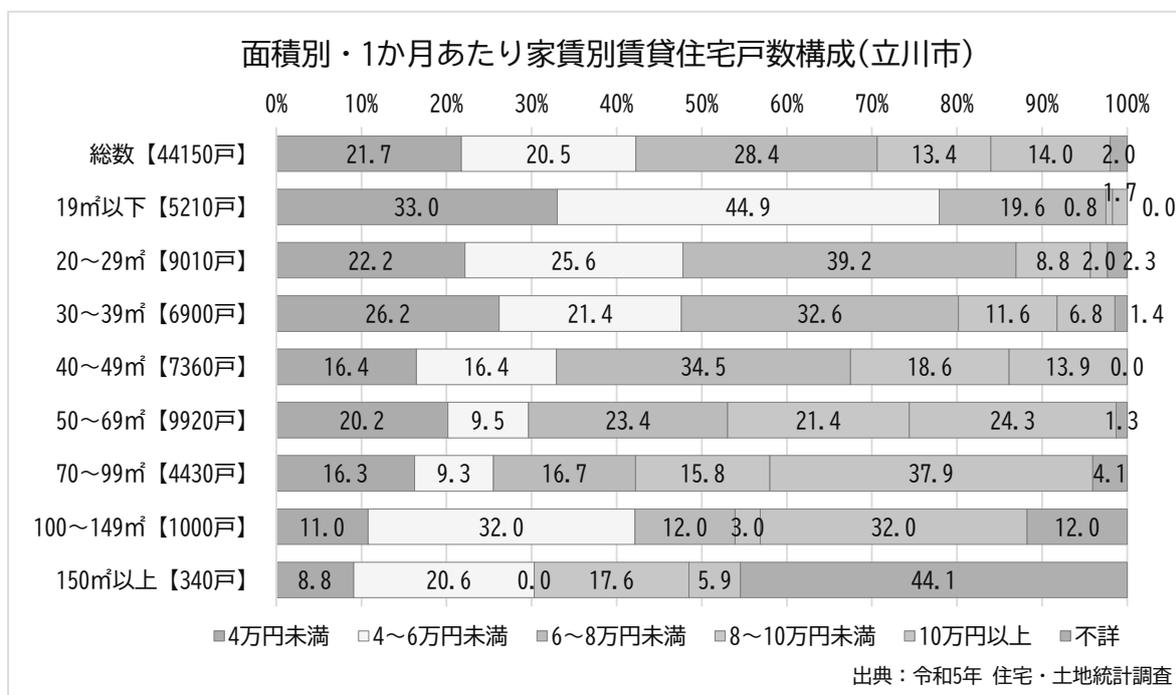


図 3-21

## 4-4-2 立川市の住宅ストックと居住支援

### (1)居住支援協議会の運営状況

協議会のメンバーは宅建関連団体、福祉関連団体、居住支援団体、市内のまちづくり系、福祉系のセクションのほか、都市再生機構や東京都住宅供給公社など、計 17 人で構成。

事務局を担っているのはまちづくりセクションのみである。

協議会は年 1 回開催で、総会以外の会議を年 1 回開催している。また、居住支援協議会の開催前には市内会を開催して、市内調整を図っており、市内での連携は比較的うまくいっている。

### (2)サービス提供について

居住支援に関しては「入居に関する相談」、「物件の紹介」、「不動産業者の紹介」、「内覧、契約時の立ち合い」、「シェルター等への一時的な入居支援」を居住支援協議会もしくは市として実施しているほか、「契約時の保証人の引き受け」、「家賃債務保証への支援」、「緊急連絡先の提供」などのサービスは他団体への紹介を行っており、対応していないのは「賃借（サブリース）による住居の提供」のみとなっている。一方、生活支援に関しては、他団体を紹介してサービス提供をしているものもあるが、「家事支援」、「外出・移動支援」、「入・通院時の支援」、「サロンなどの居場所提供」、「転居支援」などのサービスは提供できていない。

### (3)住宅斡旋について

居住支援団体として協議会メンバーになっている「株式会社こたつ生活介護」のグループ会社である「一般社団法人住まいと暮らしの相談室」に相談窓口を委託(年間 150 コマ、3 人体制対応)。

相談者の情報を詳しく聞き取り、不動産店の紹介、生活保護や福祉への繋ぎなども対応してもらっている。

協力不動産店の登録は 19 店で、近隣市の不動産店も含まれている。

### (4)取組の特徴

窓口を委託している「住まいと暮らしの相談室」や居住支援団体である「こたつ生活介護」と行政との連携がスムーズに取れており、住宅斡旋などがうまくいっている。地域に熱意のある居住支援団体等があり、協力体制が取れば、委託費はかかるものの、他の自治体でも同様の取組を行うことができると考えられる。

一方で、立川市の事例では委託先団体の職員の知識や能力に依存する部分も少なくなく、信頼関係の継続やノウハウの継承が課題となっている。

住宅ストックについては、民間賃貸住宅は比較的新しいものが多く、比較的家賃も低廉であることから懸念事項は少ないものの、老朽化している市内の UR・公社の住宅の更新がどのように進むのかによって大きな影響をうける可能性がある。

#### 4-5 居住支援のあり方と住宅ストック

取り上げた3事例は、相談体制、居住支援の体制に特色のある事例であった。

居住支援協議会の事業のなかで重要なのは相談事業であり、その相談の内容によって対応策を判断し、解決にむけての道筋を描くことである。そのため、相談を誰がどのように行うのかによって、この取り組みの効果に大きな違いが出るものと思われる。

相談事業を、窓口対応、予約制、相談以降の対応などを含めて、だれがどのように行うかは、重要な点である。調布市や多摩市協議会の設立の準備段階では、相談を行政担当者が行うこととしたが、その難しさが認識されたことから相談事業の委託を行うこととなった。ケースワークとしての対応の道筋を描いたうえで対応することは、福祉と住宅の両分野の地域や経験が必要となってくる。

中野区では、特別の相談窓口をつくるのではなく、従来からある区民の相談窓口での相談に対して、住宅に関わる相談を選別したうえで対応することとして、関連窓口の担当者の連携や地域の共有に取り組んでいる。一方、西東京市では住宅相談の担当職員に委ねられており、その負担の大きいことが懸念される。立川市では、居住支援法人がパッケージとして受託しており、その担い手もめて体制が整えられている。

さらに、住宅あっせんを行うとすると、相談者の住みたい地域の住宅ストックや家賃水準が無視できない。そこで、3事例では地域の住宅ストックや人口・世帯の動向などを整理することとした。

相談件数、住宅あっせんの状況、その後の居住支援体制は、各協議会の構成員（居住支援団体の有無、登録不動産店や協力不動産店の状況、社会福祉協議会や地域包括支援センターなど）や相談体制などにより、大きく異なる。相談体制によっても相談件数に差がある。さらに、前述のとおり、将来にわたっての家賃負担への不安といった相談なども含まれ、住宅に関わる相談は多岐にわたる。多くの相談から住宅あっせんの必要性のあるケースを抽出して対応する。

西東京市の住宅あっせん例が多いのは、行政担当者の努力の成果でもあるが、同市の住宅事情が背景にあることも忘れてはならない。民間賃貸住宅の空き室が増加しているというものの、低廉な家賃の住宅ストックが十分でない場合は、現在の協議会のしくみでは対応しきれないのも事実である。現状でも、相談に対して、すべてが解決しているわけではないことを受容せざるを得ない。

すなわち、こうした協議会の取り組みに加えて、地域の住宅事情（住宅確保要配慮者向けの住宅ストックの存在量、契約可能性など）の影響は無視できないのである。そのため、今後の需要拡大（高齢者予備軍の単身率が高い、民間賃貸住宅居住者が多い等）に対しても対応可能なかどうかを検討しなくては、協議会の活動を継続していくのはむずかしいのではないだろうか。

## 5. 考察・居住支援協議会の現状と課題

### 5-1 都内の居住支援協議会の現状と役割

#### 5-1-1 調査で得られた知見

都内の居住支援協議会は、住宅セーフティネット法にもとづいて住宅確保要配慮者に対する住宅相談および住宅あっせんに民間事業者等と連携して取り組んでいる。約 10 年の間に、協議会運営や相談体制等に試行錯誤があったなかで現在の姿にたどり着きつつあるともいえる（設立から間がない協議会ではその体制を整えつつある）。各協議会の置かれた状況により、その組織体制のあり方、たとえば協議会の構成員や居住支援団体等との関係などは大きく異なり、それぞれで適切な組織形態を模索しつつあることが分かった。協力する不動産店は、地域差がありながらも地元不動産業界団体等の存在に依拠し、構成員としての協力を得られている。一方、多くの区市の課題には協力を仰げる地元居住支援団体が見つからないことが示された。また、協議会設立の要件に基づいて構成員を集めても、必ずしも協議会運営や事業が遂行できるとは限らないことも明らかである。

豊島区協議会<sup>1</sup>の NPO 等の居住支援団体が主体となった形態や、町田市の社会福祉法人が加わった形態は、自立して暮らすことが難しいと懸念される高齢者の居住に对应していく必要性に対する取り組みといえる。本来の居住支援協議会のしくみは、ビジネスとして経営されている民間賃貸住宅に契約できる高齢者等を対象とし、不動産店等が協力して民間賃貸住宅の契約成立をめざすことである。しかし実際には、契約の難しいケースが存在し、今後は増加するのではないかと懸念されている状況への対応であろう。

調査結果では、協議会運営を継続していくための組織のあり方は、置かれた状況を背景にそれぞれの自治体や協議会で模索していることが確認された。協議会を設立した自治体は、住宅セーフティネットの構築の必要性を認識しており、相談者の問題解決のためにこうしたしくみの存在意義は大きいことが明らかである。そのなかで、庁内の連携を強化していこうとしている中野区のあり方は、協議会を含めたこのしくみの持続性を担保しうるのではないかと考えられる。ただし、住宅と福祉の分野の連携強化は、担当課の職員の努力と、不動産関連団体の協力を要するものであり、問題のすべてを解決するものではない。立川市の協議会はこうした課題解決をパッケージとして居住支援法人へ委託することで、着実に成果をあげているが、居住支援法人に依存することも、長期的な持続性に問題が残る。

#### 5-1-2 相談から始まるケースワーク

協議会の事業のうち、軸となるのは、相談事業である。

相談件数は、アンケートの回答をみると、相談体制によって大きな差が生じている。いずれにしても、相談から始まり、その相談内容によってその後の対応の道筋が示されることとなっている。そのため、だれがどのように相談を受けて、相談内容を判断するのが、肝となる。相談を受けるには、福祉と住宅の両分野、場合によって法律等の知識と経験が必要であり、そのマンパワーの確保は容易ではない。

相談者からの聞き取りを踏まえてケースワークとなる。経済的問題なのか、住宅をあっせんすればいいのか、住み続けていかれるのか、は、個別の対応が必要となる。これまで、調布市、多摩市、武蔵野市の協議会において、相談事例をデータ化して蓄積することで、今後の取り組みの方向性を検討する資料とすることとしている。住宅行政におけるケースワークの試みであるが、ケースごとの対応を調整、

<sup>1</sup> 金指有里佳ほか「ひとり親世帯の今後の居住支援展開における課題について-豊島区居住支援協議会の取り組みを事例として-」日本建築学会技術報告集 第 25 巻 第 59 号, 445-449, 2019 年 2 月

検討するに至ってはいない。今後は、ケースへの対応の確認や課題を確認していくことも必要となろう。特に、相談を行ったことへの評価を明らかにしていくことが必要である。

当然ながら民間賃貸住宅の契約が難しいケースの存在や、相談からケースワーク的に対応していかないと解決に至らないケースが多々存在する。こうしたケースに対して、関係者の努力や家主等の善意によって解決が積み重ねられているものの、この方法を続けていくことや一般解とするには限界がある。

相談者に伴走するなかで、住宅の住み替えで解決することばかりではなく、他の選択肢も含めて相談者が選択できるように問題を整理することが必要ではないか。住宅選択に関する助言は、むしろ、将来に向けての不安への対処ができると相談事業の意義は大きい。民間事業者ではなく、行政による協議会による相談は、区民市民の「信用」を得ており、この存在は不可欠と考えられる。

住宅に関わる相談は、住宅確保要配慮者のみならず、多くの人々の相談があり、その内容は多岐にわたる。近年では空き家空き地、相続、修繕、リフォームなど、少なくない。こうした相談も含めて、地域の住宅ストックの維持、向上、有効利用につなげることができたらいい。

相談から始めて、住宅確保とともに居住支援、見守り等を含めての対応をケースごとに考えていく。この福祉サービスの対応をケースごとに組み立てていくことが試みられているが、賃貸住宅を貸す側（家主）や不動産業者は個別の事情を理解しきれないことが多々ある。住宅あっせんの成約率の高い協議会では、契約までの伴走支援（住宅の内見や契約に同行）などを行っていることが功を奏しているなど、協議会の活動に広がりが見られた。

### 5-1-3 住宅セーフティネット構築はまだ遠い

居住支援協議会の取り組みは、住宅困窮者の相談から始まる。すなわち、相談されない問題は対処の方法はない。相談件数は、協議会の回答からみると、その数には大きく差があることがわかった。相談体制、相談窓口の設置、協議会の認知度などの違いなのかどうかはわからない。また、協議会の認知度の低いことやその役割なども十分に理解されているとはいえないのも事実である。調布市の協議会では、当初から地域包括センターでの住宅に関わる相談の多いことを問題とし、相談事業の重要性が庁内で共有され、取り組んできた。予約制の相談体制で、福祉的対応が必要な場合と住宅あっせんが必要な場合などに個別の事情を踏まえた対応を行っている<sup>2</sup>。

現在、あくまでも相談から始まるので、相談されない問題がどのくらい存在しているのかが、つかめないままに協議会が取り組んでいるといえる。そのことが、協議会の活動の目標のみえない状況をつくっている。そもそも客観的に住宅問題を抱えている人々はどのくらい存在しているのか、住宅困窮世帯を含めると、その把握は難しい。これまで住宅統計調査等で概数を把握することは行ってきたが、精確ではなく、住宅難世帯および住宅困窮世帯を捕捉できているとはいえない。協議会の相談事業で対象とすべき範囲も明確な基準があるわけでない。

一方、住宅セーフティネットとは、何をめざしているのだろうか。その対象をどう捕捉し対応すべきなのか。住宅とは生活の基盤であり、家計の中で多くを占める住宅確保の費用の負担は大きい。社会保障のあり方も見直していくべきだとの指摘があるなか、特に「住宅扶助」に対して住宅手当の新設が提案されている<sup>3</sup>。

居住支援協議会での取り組みを調査する中で、都内の協議会での住宅確保の難しさは、①低廉な家賃

<sup>2</sup> 松本暢子（2018.6）「セーフティネットとしての居住支援協議会—東京都調布市のとりくみ—」 日本住宅会議 住宅会議 103 p.19～22

<sup>3</sup> 岩田正美（2021）「生活保護解体論 セーフティネットを編み直す」岩波書店

の住宅ストックの量的不足、②低廉な家賃の住宅ストックの質の問題、③居住する地域の家賃事情、④自立して生活するのが難しいかどうかの判定が困難なことである。中野区、西東京市、立川市の住宅ストックと居住支援を検討したが、住宅ストックや家賃事情の地域差が大きいことが協議会の取り組みに影響を与えることが確認された。

高齢者への入居拒否をしては、賃貸住宅の空き室は埋まらない。少子高齢化するなかでは、築年数の古い空き室の増加は避けられず、次第に高齢者に貸すことも視野に入れていくようになるとの意見もあるが、民間賃貸住宅の経営者や管理をする不動産業者にとっては、リスクの大きい契約とみなされているのも事実である。貸す側はあくまでもビジネスとしての契約を望んでいるのである。こうした契約の難しいケースへの対応をどうするのかは、住宅政策における重要な課題である。一方、現在の居住支援協議会のしくみでは本来は対象外ともいえる。すなわち、ビジネスとして経営されている民間賃貸住宅の活用では対応しきれない対象である可能性もある。

したがって、公営住宅への入居が妥当なケースも少なくないし、相談のなかには生活保護の対象となることもある。また、低廉な家賃の民間賃貸住宅の質は高いとはいえないことから、住生活の改善につながっているのかどうかはわかっていない。今後は、家賃補助などの手立てがないと、解決のむずかしいケースが増加することが懸念される。

## 5-2 住宅と福祉をつなぐために

### 5-2-1 家計のうちの住居費の大きさ

協議会の相談者の多くは高齢者で低所得者である。立ち退きを求められていることや少しでも家賃を安くしたいなどの相談である。それは、家計のうちで住居費（家賃）の割合が大きく、それを安く抑えられれば生活が楽になるからである。

住宅セーフティネットとしての公営住宅は、その需要に対して十分な供給状況ではない。そのため、居住支援協議会への相談が増えるのは当然であるが、応能家賃である公営住宅に対し、民間賃貸住宅のあっせんで代替することでは解決できない。公営住宅入居の代わりに、空き家、空き室となっている民間賃貸住宅を活用することで対応するのならば、その質の保証と応能家賃にすることが必要である。したがって、家計のなかで負担の大きい住居費負担を軽減することが必要であり、生活保護の住宅扶助を生活保護の枠からはずして適応できると、生活保護を受けなくても生活できる世帯は少なくないはずであるが、現行の制度ではできない。

住宅は生活の基盤であり、安定した暮らしを営むためには不可欠である。住宅の確保は、経済的にも精神的にも人々の暮らしを左右する問題であり、相談から始まる協議会の取り組みは今後とも有効である。また、こうした相談を必要とする者にとっては住宅確保とともに居住支援が両輪として必要となっている。協議会の活動を通して、改めて住宅行政と福祉行政の連携の意義を確認することができた。基礎自治体は、居住者の暮らしを包含する存在であり、縦割りではない対応が可能であり、求められている。居住支援協議会のしくみは、基礎自治体ならではの取り組みとして居住者の住宅とそこでの暮らしを支援するものとして期待される。

### 5-2-2 居住支援協議会の課題と可能性

居住支援協議会の実態を踏まえて、今後の課題と可能性について考察したことを、以下に整理した。

#### (1) 居住支援を促進し広げるために

現状は、自治体担当者・地元不動産業者などの良心・関係者個人のがんばりに依拠しており、持続性

に懸念がある。

そのため、地元不動産業者などへのインセンティブや自治体のモチベーション向上につながる方策が必要となる。契約成立等に報奨金が支払われるなどがあるものの、必ずしも効果が上がっているとは判断できない。

むしろ、地域活性化につながる取り組みを総合的に行うことで、地元不動産業者には新たな顧客層の開拓、福祉活動団体にはセーフティネット構築への寄与、自治体には庁内横断的取組の実践、コミュニティ形成、若者の転入期待などにつながるなどが考えられた。

たとえば、有料で住まいの専門的なコンサルティング（リフォーム、解体等の費用や業者の選定の助言等）を行うなど、協議会の事業を拡大してビジネスチャンスを見出すこともあろう。

## （2）居住福祉が浸透した地域社会のイメージづくり

現在、地域や将来の成功イメージがないまま、個別対応に追われるなかで、居住支援協議会の活動が行われている。できるだけ問題を共有し、解決策を話し合う場をつくる必要があるのではないだろうか。地域包括ケアシステムに位置付けられた「住まい」を市民と共有できると望ましい。茅ヶ崎市の住まいづくり推進委員会では、市民や事業者の参加による住まいづくりとして、居住支援協議会の活動などが行われており、「住宅なんでも相談」の窓口が設置されて多岐にわたる相談への対応を市内の関連団体の協力を得て進めている。居住福祉は、困窮対策ではない多くの市民の住まいや暮らしへの対応が行われるべきで、居住支援協議会の守備範囲も見直していければいいと考えられる。

地域やまちのイメージづくり、共有した問題を統合した力による解決、新たな協力者・チャンネルの創出につなげ、多くの市民との協働を進めていくことも必要と思われる。

## （3）国・都道府県による支援制度の拡充

現場の実態を十分に把握しない制度や施策の乱発では、自治体の対応には限界がある。地元不動産業者・自治体・居住支援協議会が動きやすいしくみとするほか、地域性の大きい内容であることを踏まえたしくみとしないと、実効性はあがらない。恒常的なしくみとしていくための自治体への支援が必要である。

### 5-2-3 今後の課題

本研究は、東京における居住支援協議会（32 団体）へのアンケート調査に始まり、8 団体へのヒアリング調査を経て、事例の検討を行った。アンケート調査およびヒアリング調査に精力を注いだ結果、事例の分析が十分に満足のいく検討はできていない。合わせて、相談の内容を精査することにより問題を明らかにしていくことが必要と考えている。また、研究を進めるなかで、住宅セーフティネットの対象となる世帯の捕捉について、その方法や対象の水準などの検討が必要なことが明らかとなり、今後の大きな課題を得ることができた。

居住福祉とは、貧困などの困窮者対策ではなく、そこに住む人々が安心して暮らしていけるための社会のしくみである。厚労省の地域包括ケアシステムの中心に「住まい」が描かれており、このシステム構築が明示されるのであれば、「住まい」の確保は必然であるし、「住まい」なくしてはシステム自体が意味をなさないのではないだろうか。居住支援協議会は住宅セーフティネットの一部として不可欠なしくみであるが、ほかの手段も含めて構築されるべきである。セーフティネットは幾重にも張られてこそ、人々が安心を得られるのであり、唯一のセーフティネットだけでは心もとない。

## 参考文献

- 1) 稲葉剛、小川芳範、森川すいめい (2018) 「ハウジングファースト—住まいからはじまる支援の可能性—」山吹書店
- 2) 岩田正美 (2021) 「生活保護解体論—セーフティネットを編み直す」岩波書店
- 3) 川崎直宏、山口幹幸 (2016) 「人口減少時代の住宅政策—戦後70年の論点から展望する」鹿島出版会
- 4) 今野彬徳、内海康也、長谷川 洋 (2023) 「住居費に対する負担感の地域性に関する研究—平成30年住生活総合調査を用いた負担感の地域差の分析—」日本建築学会計画系論文集 第88巻 813号
- 5) 今野彬徳、内海康也、長谷川 洋 (2022) 「住居費に対する負担感に関する研究—平成30年住生活総合調査を用いた負担感の決定要因に関する分析—」日本建築学会計画系論文集 第87巻 第802号, 2527-2536
- 6) ジム・ケメニー、祐成保志 (訳) (2014) 「ハウジングと福祉国家—居住空間の社会的構築」新曜社
- 7) 泉水健宏 (2018) 「住宅セーフティネットの現状と課題—新しい住宅セーフティネット制度を中心とした状況—」立法と調査, 2018.9 No.404, p.84~98
- 8) 高木恒一 (2012) 「都市住宅政策と社会—空間構造—東京圏を事例として」立教大学出版会
- 9) デイヴィッド・ガーランド、小田透 (訳) (2021) 「福祉国家」白水社
- 10) 東京都住宅政策本部 (2025) 都内居住支援協議会の状況一覧 (PDF) (2025年4月10日閲覧)  
[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/juutakuseisaku/7\\_4](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/juutakuseisaku/7_4)
- 11) 東京都住宅政策本部 (2025) 都内居住支援法人一覧 (PDF) (2025年4月10日閲覧)  
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf\\_juutaku\\_seisaku\\_pdf\\_kyojushien\\_04](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf_juutaku_seisaku_pdf_kyojushien_04)
- 12) 平山洋介 (2020) 「「仮住まい」と戦後日本」青土社
- 13) 松本暢子 2018.6, 「セーフティネットとしての居住支援協議会—東京都調布市のとりくみ—」日本住宅会議 住宅会議 103 p.19~22
- 14) 松本暢子 2018.4, 「賃貸住宅政策の課題と展望」都市問題 後藤・安田記念東京都市問題研究所 vol.109-4 (2018年4月号) p.47~56
- 15) 松本暢子 2019, 「家族の変容と住まい—少子高齢化による住宅需要の変化と住生活—」, 日本家政学会家族関係学部会誌 家族関係学 NO.38 p.5~14
- 16) 松本暢子 2020, 「空き家の利活用と地域福祉の拠点づくり」千葉商科大学経済研究所 View & Vision No.49 p.25~32
- 17) 日本住宅協会 (2015-11) 月刊住宅 特集 居住支援協議会

## 謝辞

アンケート調査およびヒアリング調査には、東京都をはじめ32の協議会にご協力いただき、回答を得ることができました。また、調布市、多摩市、狛江市、立川市、武蔵野市の協議会、世田谷区住宅委員会では、その一員としてかかわる中で多くのことを知ることができました。ここに記して感謝申し上げます。



住宅セーフティネットの構築における居住福祉に関する考察  
—地域福祉および住宅事情からみる居住支援協議会の取り組みとその課題—

---

2025年（令和7年）6月刊 (非売品)

発行人 渡邊光一郎

編集・発行 一般財団法人 第一生命財団 ☎03-3239-2312

〒102-0093 東京都千代田区平河町一丁目2番10号

平河町第一生命ビル

印刷所 日本印刷株式会社 ☎03-5911-8660(代)

〒170-0013 東京都豊島区東池袋四丁目41番24号

---