

目 的

- ① 地域における、**居住支援法人与区市町村**の連携体制の構築・連携強化
- ② 地域における、**居住支援法人同士**の連携体制の構築・連携強化
 - あわせて、地域における課題共有や情報交換の場としても活用

実施の経緯

- 都協議会は、構成員やオブザーバーの増加（現在、約130団体）や、オンラインによる開催等のため、幹事会等**会議の場以外に別途、具体的な意見交換等を行う必要がある**
- （一部の区市や法人を除き、）**法人与区市や、法人同士の連携が進んでいない地域がある**

《区市からの主な声》

- ・自分の区市をメインの活動エリアとする居住支援法人がない。（そのため、連携が取りづらい。）
- ・新たに指定された居住支援法人との連携が進まない。 etc.

《居住支援法人からの主な声》

- ・居住支援法人同士の意見交換の場を設置してほしい。
- ・自分の法人では対応困難な属性の要配慮者への対応方法について、うまくやれないか。
- ・もっと区市町村に自分たちの活動を知ってほしいし、連携したい。 etc.

★ 各区市での居住支援が円滑に行われるよう、広域的自治体である都の居住支援協議会が、各プレイヤーの**連携に向けたきっかけの場**を提供（令和5年度から「ワーキング」を実施）

令和7年度ワーキング（第1期）の報告

- ・事前アンケートの結果を基に意見交換テーマを設定し、全体意見交換の後、グループ別に意見交換を実施。
- ・全体意見交換では、各テーマの現状や課題等について事務局から説明の後、関係団体から取組状況等について発表いただいた。

	日時	会場	参加人数	全体 意見交換テーマ
区部 東部	8月20日（水） 15時～17時	都庁	区 市 町 村 12区 （21名） 居住支援法人 12法人 （15名） 合 計 24団体 （36名）	福祉サービスへのつなぎ 【発表者】 東京都（福祉局）
区部 西部	8月28日（木） 15時～17時	都庁	区 市 町 村 10区 （17名） 居住支援法人 14法人 （17名） 合 計 24団体 （34名）	行政と居住支援団体との連携 【発表者】 （株）Casa
市部	8月22日（金） 15時～17時	三鷹市 市民協働 センター	区 市 町 村 14市 （22名） 居住支援法人 9法人 （11名） 合 計 23団体 （33名）	精神障害者への居住支援 【発表者】 （株）N・フィールド

ワーキングで出た主な発言

【意見交換テーマ】福祉サービスへのつなぎ

【全体意見交換】

- ・居住支援協議会が活性化していないとの話があった。課題を解決していくための取り組みについて教えてほしい。
→部会を開催している自治体があり、係長レベルで現場の課題を持ち寄り、事例の検討を行っている。
部会において、顔見知りがどんどん増えていき、相談先も増えていく。（居住支援法人）
→部会を増やすこともひとつの選択肢だと思うが、地域ケア会議など他の会議も活用することも重要ではないか。（区）

【グループ別意見交換】

（Aグループ）

- ・住宅部門と福祉部門で、認識が異なるので、互いに考えていることを知ることが大切である。
- ・居住支援協議会に、多くの居住支援法人が参加してほしい。会議の中で課題の共有ができればよいと考える。

（Bグループ）

- ・福祉サービスへのつなぎの際に、相談者の生活の全体像をイメージし、その方が地域でどのように受け入れられ、どのような役割を担うのかを考える必要がある。
- ・福祉関係の業務は多岐にわたっている。加えて、行政職員は異動があるため、福祉サービスの全体像の把握が課題。

（Cグループ）

- ・居住支援協議会が、住宅部門と福祉部門の橋渡しとして、今後も機能してほしい。
- ・外部からは、あまり居住支援協議会の存在を認知されていない。大家や管理会社へ情報を発信する場としては、重要な場であると考えている。

（Dグループ）

- ・行政の窓口で相談を受け、福祉サービスへ繋いだ後、その後の状況を把握できていないことが多い。自治体によっては、電話をかけてその方の状況を把握する等の対応を行っている。
- ・福祉サービスを受けている方が、転居後に転居先では受けることができないという事例があった。サービス内容の円滑な引継ぎが難しい場合も多い。

ワーキングで出た主な発言

【意見交換テーマ】行政と居住支援団体との連携

【全体意見交換】

- 行政と居住支援法人の連携について、具体的な事例を教えてほしい。
 - 区居住支援協議会に参画し、地域密着的な活動ができている。区では、福祉部門と住宅部門で勉強会を開催しており、情報共有ができている。今後も、その横串を太くしてほしいと感じている。（居住支援法人）
 - 福祉部門において、福祉人材育成に関する研修を年7～8回行っている。
 - その中の1回について、令和5年度までは居住支援に関する勉強会を実施していた。
 - 令和6年度からはこれとは別に、福祉支援者向けの居住支援の説明会を実施、障害部局・介護部局や庁内関係者以外の事業者にも参加してもらった。さらに、今年度は、生活保護のケースワーカー向けに説明会を実施した。（区）

【グループ別意見交換】

（Aグループ）

- 行政から居住支援法人へ繋ぐ方法としては、パンフレットに掲載している居住支援法人を紹介することがある。行政が居住支援法人と相談者の間に入り、相談に乗ることは、後々の状況の把握にもよいと考える。
- 行政にとって、居住支援法人の得意分野が分からない状況である。得意分野が分かれば、相談者を繋ぎやすいと考える。

（Bグループ）

- 行政の立場だと、個人情報の開示をどこまで行ってよいか迷いがあった。そのため、個人情報の取り扱いについて、全国又は都において統一的な取り決めがあれば、運用がしやすいと考える。

（Cグループ）

- 行政が窓口で受けた相談について、相談シートを上手に活用してほしいと感じている。行政の窓口で受けた相談を整理し、その後に居住支援法人へ繋げればスムーズであると考えている。

（Dグループ）

- 行政において、福祉部門、住宅部門で情報連携をしっかりと行うことが大切である。福祉部門と住宅部門のコーディネート、居住支援法人で担うことができれば良いのではないかと考える。

ワーキングで出た主な発言

【意見交換テーマ】精神障害者への居住支援

【全体意見交換】

- ・N・フィールドで部屋探しをする際に、物件オーナーに依頼する際のポイントを教えてほしい。
→企業の受付では、精神疾患と言えば門前払いになることが多いため、担当者に代わってもらうことが大切だと思っている。
また、入居が決まらず困っている物件を優先的に紹介するので、他の物件も紹介してほしいといった相手にも利があるような交渉をすることもある。
- ・精神障害者への支援のポイントとして、大家や近隣住民といかに良好な関係性を築いていくかが重要だと思っているが、トラブルを起こした際に医療保護入院などに向けてどのような対策をしているのか教えてほしい。
→非常に難しい。本人を説得して信頼関係を築いて一緒に病院へ行くこともあれば、家族に相談して民間救急の搬送時に現地にきていただくこともある。

【グループ別意見交換】

（Aグループ）

- ・大家に対して、もう少し丁寧な情報提供を行うことで、入居受け入れに向け進んでいく可能性があると考える。

（Bグループ）

- ・精神障害者が地域で暮らしていくときに、どのように説明すれば地域に受け入れてもらえるかといった悩みがある。
地域で活動している居住支援法人がサポートしていることを説明していくことが有効であると思うが、法人がない地域もあるため、居住支援法人を増やしていくことも必要である。

（Cグループ）

- ・居住支援法人と行政が連携して活動していく必要がある。また、トラブル時の相談先がはっきりしていないのも大家の不安につながっているので、相談先リストのようなものを作成することも有効ではないか。
- ・居住支援協議会、居住支援法人、行政などが行っているサポートを不動産関係団体に丁寧に周知することが必要である。

（Dグループ）

- ・福祉のサービスを入居前に準備しておかないと入居後のトラブルにつながりやすい。

令和7年度ワーキング（第2期）の報告

- ・事前アンケートの結果を基に意見交換テーマを設定し、全体意見交換の後、グループ別に意見交換を実施。
- ・冒頭、各テーマの現状や課題等について事務局から説明の後、関係団体等から取組状況等について発表いただいた。

	日時	会場	参加人数	意見交換テーマ
第1回	12月3日（水） 15時～17時	新宿	区 市 町 村 26区市（39名） 居住支援法人 15法人（19名） 合 計 41団体（58名）	新たな住宅確保要配慮者（困難な問題を抱える女性、刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等）への居住支援について 【発表者】 東京都（福祉局） (株)ホッとスペース東京
第2回	12月22日（水） 15時～17時	新宿	区 市 町 村 29区市（44名） 居住支援法人 15法人（17名） 合 計 44団体（61名）	居住サポート住宅制度について 【発表者】 東京都 (株)R65 ホームネット(株)
第3回	1月27日（火） 13時30分 ～17時	都庁	区 市 町 村 15区市（22名） 居住支援法人 12法人（18名） 合 計 27団体（40名）	第1部 外国人への居住支援について 【発表者】 東京都 (公財)日本賃貸住宅管理協会 第2部 居住支援における各関係者の役割等について 【発表者】 東京都

ワーキングで出た主な発言

【意見交換テーマ】新たな住宅確保要配慮者への居住支援について

【グループ別意見交換】

困難な問題を抱える女性

〈特に注意していること〉

- ・ 関係を築くことが大切、仲良くなりすぎると支援範囲を超えた過度な支援になることも。
- ・ 部屋探しにはサブリース方式などの保証を通してもらいやすい制度を利用した。
- ・ 緊急連絡先、入院等の保証人も引き受けている。
- ・ 緊急度が高い人はシェルターへ、低い人は本人の要望を優先している。
- ・ 地域と関われるよう、社会福祉協議会や地域福祉コーディネーターにつなぐ。
- ・ DV被害者は情報流出に十分に注意している。

〈居住支援の課題〉

- ・ 住まい探しについては、協議会において不動産団体とリスト作成を行い公営住宅へも波及する必要あり
- ・ 別の自治体で住居を探すのはとても難しい。
- ・ シェアハウスを勧めるが本人は入居を希望しない。
- ・ 緊急連絡先の確保は限界があるので、ケースワーカー、行政等が緊急連絡先になってくれるとよい。

刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等

〈特に注意していること〉

- ・ 支援者との不動産の間に信頼関係を築くことが大切
- ・ 部屋探しにはサブリース方式などの保証を通してもらいやすい制度を利用した。
- ・ 緊急連絡先、入院等の保証人も引き受けている。
- ・ 緊急度が高い人はシェルターへ、低い人は本人の要望を優先している。
- ・ 本人が納得するための時間が必要

〈居住支援の課題〉

- ・ 刑余者について、国と現場との間でギャップがある
- ・ 自治体が所有している支援者情報が共有されない。
- ・ 犯罪歴があると書類をすべてそろえても通らない。
- ・ 刑余者についての支援について大家に理解してもらうことが必要。
- ・ 緊急連絡先の確保は限界があるので、ケースワーカー、行政等が緊急連絡先になってくれるとよい。
- ・ 刑余者の受け入れ先が限定的。居住支援以前に解決すべき問題が多い。

ワーキングで出た主な発言

【意見交換テーマ】居住サポート住宅制度について

【全体意見交換】

- ・ 築古物件の利活用の話題があった。不動産業界において、築古物件とはどの程度の年代の物件を指すのか。
→ 築30年～40年程度の物件と考えている。築古物件でも、大家が取り壊しをせずに、賃貸に出したいと考えている物件や、築古物件の取り壊しの理由が、相続のため更地にしたいという物件がある。
ただ、築古物件にも補助金が出たり、融資がついたりすることが多いため、
取り壊しをせずに高齢者向けの賃貸へ転換させることが、相続税などの対策となると考える。（居住支援法人）

【グループ別意見交換】

（居住支援法人のグループ）

○居住サポート住宅が有効だと思うケース

- ・ 見守り等が必要である要配慮者、その中でも精神障害者、高齢者との親和性が高いのではないかと。
居住支援法人の見守りや安否確認サービスが、制度に組み込まれるため、大家の不安軽減に繋がると考えられる。

○居住サポート住宅の実施における課題

- ・ 居住サポート住宅の認知度が低く、管理会社やオーナーに対し、制度の内容やメリットが伝わっていない。
- ・ 居住支援法人が提供するサービスに係る活動費への補助金等が必要ではないか。
- ・ 主に区市町村が認定主体となるため、家賃低廉化の補助が自治体により異なる。
広範囲のエリアで活動している居住支援法人にとっては、どの地域でもほぼ同一の基準で活用できるのであれば、
活用の幅が広がるのではないかと。

（行政のグループ）

○認定に係る課題

- ・ 認定をする際の家賃やサポートの対価が、妥当な金額であるかどうか判断が難しい。
- ・ 福祉サービスのつなぎ先をまとめることが難しい。

○居住サポート住宅の普及に向けて必要と考えること

- ・ 制度の周知が難しい。大家に対して、何かしらのインセンティブが必要ではないかと。

ワーキングで出た主な発言

【意見交換テーマ】第1部 外国人への居住支援について

【グループ別意見交換】

〈外国人への居住支援に係る課題〉

- 自治体側の実感として、外国人からの居住支援に関する相談は月に数件程度と多くない。
その要因として、行政側が生活保護や居住支援等の情報を主として日本語で発信しており、多言語化が十分でないことから、困窮している外国人に情報が届ききっていない可能性があると考えられる。
- 外国人は自らのコミュニティを持っていることが多く、行政ではなくコミュニティ側で問題解決が図られ、結果として行政相談に至らないのではないかと。
- 仮に入居が実現しても、文化の違いに起因する生活習慣上の問題、例えば一つの部屋に大人数で居住する、ゴミ出し等の生活ルールに関する問題、無断退去による残置物の生活実態がトラブル要因となる可能性がある。
- オーナーの中には「外国人は不可」という固定観念を持つ人が少なくない。
その場合には、要配慮者としての属性や支援体制などを丁寧に説明し、理解を得ることが重要である。

【全体意見交換】

- 管理会社が肌感覚として捉えている外国人入居者の増加と、自治体や居住支援法人が日常的に対応している相談内容や実感との間に、認識の違いがあるか
→不動産会社の立場から見ると、近年、外国人からの入居に関する問い合わせは明らかに増加している。
特に地方部では人口減少が進んでおり、外国人を受け入れなければ入居率や事業の継続が難しい状況も見られるため、外国人入居への対応は着実に進んでいると感じている。
都内でも地域差はあるものの、全体として増加傾向にあるという認識は共通していると感じた。
- 「相談件数は増えているものの、どこに、どのようにつなげればよいのか分からない」という初動対応上の課題について、居住支援法人はどこにつないでいるのか
→立川での活動の場合は、要配慮支援者に向けた相談窓口につないでいる。
最近はSNSを使って、ひらがなでやり取りをして意思疎通を図ることも多く、住居が確保された後も状況を確認している。

ワーキングで出た主な発言

【意見交換テーマ】第2部 居住支援における各関係者の役割等について

【グループ別意見交換】

- ・オーナーに求められる役割として、セーフティネット住宅の理念を理解してもらうことが重要
- ・ただし、都内では要配慮者向けに貸し出さなくても物件が埋まる現状があり、貸し手が困っていないことがセーフティネット住宅の登録が進まない一つの要因ではないか。
- ・行政側としては、オーナーに直接制度を周知できるチャンネルが限られており、セミナーを開催しても参加者が固定化し、広がりにくいという課題がある。そのため、管理会社や不動産事業者など、オーナーに近い立場にある方が、制度の周知や協力依頼をつなぐ役割を担うことが効果的ではないかとの意見があった。
- ・一方で、管理会社の立場からすると、セーフティネット専用住宅への転換や登録を勧めることが管理会社の変更につながるケースもあり、オーナーにとってのメリットが十分に示されていない点は課題だと考えられる。
- ・賃貸はビジネスである以上、オーナーや管理会社にとって不安解消やメリットがなければ取組は進みにくく、何らかのインセンティブや制度的支援が必要
- ・居住支援法人に求められる役割として、物件の積極的な確保に加え、必要な部署や支援につなぐことが重要である。
- ・区市町村の住宅部門に求められる役割として、居住支援法人や福祉部局との連携強化が挙げられたが、居住支援協議会の開催頻度が少なく、関係主体が十分に参画できていないなど、協議体の運営が活発でない現状が課題
- ・不動産、オーナー、仲介・管理会社、住宅部門、福祉部門など立場が異なる中で、両者の考え方をつなぐ「翻訳者」の役割が重要

【全体意見交換】

- ・「翻訳」が重要であるという意見があったが、どの立場とどの立場との間での翻訳が重視されるか。
→福祉分野と不動産分野では重視する視点が根本的に異なっており、その違いを翻訳する役割が不可欠である。
福祉側は生活背景や事情への配慮を重視する一方、不動産事業者は収入の有無、緊急連絡先、連絡手段、支援体制といった実務的な情報を重視しており、これらを整理して不動産窓口に行かなければ入居にはつながりにくい。
居住支援は単なる物件探しではなく、不動産事業者がオーナーに安心して提案できる材料を整える役割を担うものであり、そのためには福祉制度や支援内容を不動産側に伝えることも重要

アンケート結果

<感想等>

- 【第1期】
- ・ 9割以上の人「大変有意義」又は「有意義」と回答
 - ・ ワーキングの時間については約9割、テーマについては9割以上の人適切だったと回答
 - ・ 約7割の人「今回のワーキングの参加は区市又は居住支援法人との連携を深めるきっかけとなった」と回答
- 【第2期】
- ・ 9割以上の人「大変有意義」又は「有意義」と回答
 - ・ ワーキングの時間については約8割、テーマについては9割以上の人適切だったと回答
 - ・ 約8割の人「今回のワーキングの参加は区市又は居住支援法人との連携を深めるきっかけとなった」と回答

令和8年度の方角性

○ワーキング開始後3年を経過し、区市と居住支援法人・区市同士の基礎的な連携が進んできたことから、令和8年度は、連携のきっかけの場としてだけでなく、各区市町村居住支援協議会における実践的な対応力向上に資するよう、新たに具体的な事例研究などを行う勉強会を実施予定

○第1期（7月～8月）は3つのエリア（区部東部・区部西部・市町村部）に分け、それぞれ1回実施し、第2期（11月～1月）は、エリア分けせず3回程度、専門的なテーマを設定し実施

【構成案】

- 1 何人かの方にテーマに関する発表をしてもらい、質疑を皮切りに全体での意見交換
- 2 発表内容や全体での意見交換の内容について、グループで意見交換（具体的な事例を基に事例研究を実施予定）
- 3 グループで出た意見・疑問等を全体で共有し、意見交換

※本日の総会や今後実施する事前アンケートで出た意見・要望等を検討し、適宜修正

		求められる役割	現状（役割を担えている成功事例）	担えていない場合の障壁・課題
オーナー		・要配慮者について理解 ・入居者属性で一律に排除せず、支援体制を知った上で判断 ・空き物件の提供 ・IoT機器の設置など受け入れ態勢の整備	・社会的意義を理解し、見守りサービス等の支援制度を活用して物件を提供する事例が増えつつあるが、まだ少数 ・住宅扶助費の53,700円の家賃設定で物件を提供	・生活困窮者支援、居住支援への理解不足 ・家賃滞納、単身死亡、近隣トラブル、原状回復等への不安（保証が足りない） ・専用住宅登録、要配慮者受入のメリットがない、または伝わっていない ・オーナー自身が高齢化し、考えを変えることが困難 ・オーナーの代替わりで関係が途切れる
居住支援法人ではない 仲介・管理会社		・居住支援に関する制度を理解し、オーナーに周知・説明 ・懸案事項がある入居希望者を門前払いせずオーナーにつなぐ ・オーナーと入居者との調整 ・オーナーと支援機関等とのパイプ役 ・加盟店の管理・仲介会社が役割を果たせるように情報伝達のハブ役になる	・一部仲介会社が地域コミュニティとの連携を強化し、生活困窮者等の居住支援を実施 ・見守りサービスや家賃債務保証を利用し、孤独死リスクへの懸念を払拭して成約 ・業者間情報流通の際、仲介会社が対象物件を検索しやすい環境を作り出す	・理解不足からくる要配慮者への偏見 ・支援者がいることで負担が減ることを知らない ・入居後の支援についてのノウハウがない ・居住支援活動（オーナーとの交渉等）の費用対効果が低く、ビジネスとして成立しない ・入居後生活支援等を媒体会社が担うことの限界 ・トラブル時の責任が不明確（管理会社が責められる）
居住支援法人	不動産系	・福祉系団体へのつながり ・居住支援に関する制度を理解 ・オーナーと連携し、サブリースを含めた多様な物件を確保	・福祉や行政などとのつながりが強い不動産会社による先行事例がある（R65不動産など） ・死後事務委任、残置物処理、原状回復の補償対応などによる支援 ・マッチングの適切な実施や長期的な居住継続支援により、居住の安定を実現している例がある	・物件数の不足 ・サブリースは利益が出ない ・人的、物的リソースの限界があり、支援の量を増やせない
	福祉系	・入居後の安否確認、見守り、死後事務等を受託し、オーナー・管理会社へ安心を提供 ・居住支援に関する制度を理解 ・アセスメントを実施の上、必要な支援先につなぐ	・地域で福祉・居住支援を融合して行い、困窮者の社会的孤立を防止 ・福祉、介護と安定して連携	・不動産系団体との連携不足 ・見守りなどで出勤が多くなると費用対効果が低くなる ・収入源が確保できず、活動が継続できない ・介護、福祉サービスを拒否する人への対応が困難
区市町村（協議会）	住宅部門	・セーフティネット住宅の情報提供 ・福祉部門との連携強化 ・空き家の活用促進 ・貸主への財政的支援 ・低廉な家賃の住宅の提供、家賃助成 ・公的住宅を含めた住宅の提供	・住まい相談窓口で相談を受け、協力不動産店に物件照会し、内覧に同行 ・必要に応じて福祉の関係機関につなぐ ・公的住宅のあっせん ・セーフティネット住宅の登録促進 ・セミナーや相談会の実施 ・一部自治体が民間住宅借上制度を利用して困窮者へ住宅を提供	・住宅政策と生活支援の連携が不十分 ・居住支援協議会の役割がわからず活動が限定 ・相談者をつないだ後の状況が把握できず、成果が測れない ・住宅セーフティネット制度の周知が困難 ・住宅扶助と家賃低廉化補助が重複して受けられない ・公的住宅の供給不足
	福祉部門	・生活困窮者の状況把握と支援調整 ・居住支援法人との連携 ・入居者の身体・精神状況を不動産屋に正確に伝達 ・一時的な住まいの確保	・居住支援法人と連携し、困窮者支援を実践 ・就労支援や家計相談の実施により、入居後の安定した居住継続を支援 ・区、病院、地域包括支援センターと密に連携し、退去時の問題を解決	・生活保護が受けられないと住宅が決まらない、住宅が決まらないと生活保護が受けられない、のジレンマ ・住居に関してできることがない。分野を超える対応が困難
東京都（都協議会含む）		・区市町村同士の横連携の場を継続して提供 ・区市町村居住支援協議会の活性化 ・制度の周知 ・オーナーへ居住サポート住宅などの情報提供・啓発活動 ・現場の状況をふまえた仕組みの改善などを国に要望 ・都全域の居住支援政策策定、エリア格差の是正 ・居住支援法人が活動を継続できるよう、使いやすい補助制度を構築 ・家賃高騰対策、公営住宅の拡充	・都居住支援協議会ワーキングの定期的な開催により、自治体・居住支援法人等が各々抱えている課題を共有 ・セミナー等による周知活動 ・補助制度の制定・運用 ・都が居住支援法人を支援し、民間の居住支援スキームを積極的に広げた	・制度が十分に浸透していない、わかりづらい ・地域差への対応不足、限られた財源 ・現場に寄り添った支援ができていない ・金銭面での支援に踏み込んでいない ・セーフティネット住宅が増えない
その他		・地域住民・NPO・企業による支援、情報提供、啓発活動 ・（国）オーナーへの理念やメリットの周知 ・（国）オーナーのメリットづくり（補助金の充実等） ・（国）セーフティネット住宅の義務化などの強力な政策 ・（日管協）管理業者が居住支援市場に入ってもらう働きかけ、成功事例の発信 ・（入居者）ルールの遵守と支援の受容	・地域コミュニティや民間企業が主体的に連携し、特定地域で包括的支援が成果を上げている ・（日管協）イベントを通じた成功事例の発信 ・（入居者）支援付き住宅への入居により、地域で安定した生活が実現	・地域全体で社会的支援を構築するコーディネーターが不足 ・（日管協）利益構造が低いため、ビジネスとしての持続性が担保が困難 ・（入居者）認知機能の低下や孤立、入居者の理解不足も課題