

地域包括ケア新任担当職員研修

高齢者の住まい支援について

～地域支援事業『高齢者の安心な住まいの確保に資する事業』～

井上由起子（日本社会事業大学専門職大学院）



1. 高齢者の居住支援施策
2. 居住支援の進め方：個別支援
3. 居住支援の進め方：体制整備
4. 行政の役割

1. 高齢者の居住支援施策：地域包括ケアシステム



住まい
家族

1. 高齢者の居住支援施策：介護保険制度の見直し

介護保険制度の見直しに関する意見（概要） （令和7年12月25日 社会保障審議会介護保険部会）

- 2040年には、介護と医療の複合ニーズを抱える85歳以上人口、認知症高齢者、独居の高齢者等の増加と同時に、生産年齢人口の減少が見込まれる中、地域の規模によって高齢化・人口減少のスピードに大きな差が生じることも踏まえ、早急な対応が求められる。
- このような社会環境の変化の中にあっても、高齢者の自己決定に基づき、必要なサービスを受けられ、希望する場所で安心して生活できる社会を実現するため、地域の実情に応じた地域包括ケアシステムの深化や、これらを通じた地域共生社会の更なる実現・深化を行うことが必要。
- 福祉サービス間の連携に加え、介護や福祉以外の地域資源（地域におけるまちづくりや高齢者の移動支援等の取組）との効果的な連携が重要。

II 地域包括ケアシステムの深化

1. 地域包括ケアシステムの深化に向けて

- ・2040年に向けて、可能な限り住み慣れた地域で自立して日常生活を営むことができるよう、都道府県・市町村及び関係者が地域の状況に合わせて地域包括ケアシステムを深化させることが必要である

2. 医療・介護連携の推進

- 医療と介護の協議の場等
 - ・総合確保方針に基づく協議の場を再編成するとともに、2040年に向けた介護の提供体制等について本格的に議論する体制を構築する

3. 有料老人ホームの事業運営の透明性確保、高齢者への住まい支援

- 有料老人ホームにおける安全性及び質の確保
 - ・中重度の要介護者等を入居対象とする有料老人ホームについて登録制といった事前規制を導入する
 - ・あわせて、更新制や一定の場合に更新を拒否する仕組みを導入する
 - ・事業廃止や停止等の場合の関係者との連絡調整を義務付ける
- 入居者による有料老人ホームやサービスの適切な選択
 - ・契約書や重要事項説明書の契約前の書面説明・交付を義務付ける
- 入居者紹介事業の透明性や質の確保
 - ・公益社団法人等が優良事業者を認定する仕組みを創設する
- いわゆる「囲い込み」対策の在り方等
 - ・介護事業所と提携する有料老人ホームにおいて、ケアマネ事業者の独立性を担保する体制を確保する
 - ・住まい事業と介護サービス等事業の会計を分離独立させる
- 住まいと生活の一体的支援
 - ・改正セーフティネット法も踏まえ、居住施策との連携を促進する

4. 介護予防の推進、総合事業の在り方

- 介護予防・日常生活支援総合事業
 - ・都道府県の伴走支援や多様な主体とのつながりづくり等の更なる支援を推進するとともに、総合事業の実施状況等を把握する仕組みを構築する
- 介護予防を主軸とした多機能の支援拠点
 - ・高齢者の介護予防を主軸とし、障害、子育て、生活困窮等の地域の抱える課題の支援を一体的に実施する多機能の拠点を整備する

5. 相談支援等の在り方

- 頼れる身寄りがない高齢者等への支援
 - ・ケアマネジャーの法定外業務（いわゆるシャドウワーク）として実施せざるを得ないケースも多い、頼れる身寄りがない高齢者等の抱える生活課題について、地域課題として議論できるよう地域ケア会議の活用を推進する
 - ・包括的支援事業（総合相談支援事業等）において頼れる身寄りがない高齢者等への相談対応等を行うことを明確化する
- 介護予防支援・介護予防ケアマネジメントの在り方
 - ・介護予防ケアマネジメントについて居宅介護支援事業所の直接実施を可能とする
- ケアマネジャーの資格取得要件、更新制・法定研修の見直し等
 - ・介護支援専門員実務研修受講試験の受験要件である国家資格を追加するとともに、実務経験年数を5年から3年に見直す
 - ・介護支援専門員証の有効期間の更新の仕組みを廃止し、引き続き定期的な研修の受講を行うことを求め、事業者への必要な配慮を求める

○有料老人ホームに係る相談支援

- ・登録制といった事前規制の対象となる有料老人ホームの入居者に係るケアプラン作成と生活相談のニーズに対応する新たな相談支援の類型を創設する★

6. 認知症施策の推進等

- ・自治体の認知症施策推進計画の策定を通じ

出典：厚労省

1. 高齢者の居住支援施策：社会福祉部会（2025.12.18）

社会保障審議会福祉部会報告書（概要）①

【議論の観点】

- ・ 2040年に向け、人口減少・単身世帯の増加等の社会情勢の変化や多様化・複雑化する福祉ニーズ、人口構造や世帯構成の変化スピードの地域差、地域における支え合い機能の脆弱化への対応が課題
- ・ 全ての市町村で、多様な地域生活課題の解決に向けて、福祉分野を超えた連携や地域との協働を進め、包括的な支援体制の整備を強力に推進していく必要
- ・ 地域と行政が一丸となり、地域の資源を最大限活用し、地域住民、関係者が皆で共に地域を創り上げるため、誰も取り残されることなく地域で支え合う社会を目指す地域共生社会のさらなる実現・深化を行うことが重要

1. 地域共生社会の更なる展開について

① 包括的な支援体制整備に向けた対応

- ・ 包括的な支援体制整備のために市町村が実施すべき施策の明確化
（1）地域住民同士の支え合い推進のための環境整備、（2）支援関係機関同士の連携体制整備、（3）地域住民と支援関係機関の協働体制整備
- ・ 支援会議を活用可能な市町村の拡大（※）、市町村が地域の見守り等に協力する回体を委嘱できる仕組みの創設
※ 重層的支援体制整備事業を実施していない市町村にも拡大
- ・ 重層的支援体制整備事業の質の向上に向けた事業評価の導入
- ・ 生活困窮者自立支援制度の対象として、頼れる身寄りがない高齢者等が含まれることの明確化等

② 過疎地域等における包括的な支援体制整備のための新たな仕組み

- ・ 過疎地域等における包括的な支援体制整備を推進するための新たな仕組みの創設
福祉各分野の相談支援・地域づくり事業の配置基準を縦割りの基準から分野横断的な基準に柔軟化、地域との協働促進を図る事業を実施

③ 地域共生社会の理念の再整理・連携協働の強化

- ・ 地域共生社会の実現に向けた行政責務・役割を明確化
- ・ 福祉以外分野との連携・協働の強化

2. 頼れる身寄りがない高齢者等への対応、成年後見制度の見直しへの対応について

① 新たな第二種社会福祉事業の創設

- ・ 頼れる身寄りがない高齢者等に対する「日常生活支援」「円滑な入院等の手続支援」「死後事務の支援を行う事業を第二種社会福祉事業に位置付ける

② 中核機関の位置付け等

- ・ 権利擁護支援のコーディネーターや関係機関の連携強化等を行う事務を市町村の努力義務化
- ・ 上記事務を担う中核機関の法定化

出典：厚労省

1. 高齢者の居住支援施策：住宅セーフティネット法改正

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

大家の不安

死亡時のリスク

○死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。

○孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

○家賃を滞納するのではないか。

○入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。

○住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないか。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可手続を簡素化**
(住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**)

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

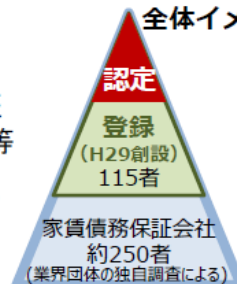
入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

◆認定基準:居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等

⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の
全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

1. 高齢者の居住支援施策：住宅セーフティネット法改正

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)を創設

<現行>セーフティネット登録住宅(H29創設) 「**大家が拒まないこと**」、「**その物件情報を公表すること**」で要配慮者に住宅を供給

<改正法>居住サポート住宅の創設

「**居住支援法人等**※がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外も可能

①ICT等による**安否確認**



要配慮者



大家

連携

②訪問等による**見守り**

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき

③**福祉サービスにつなぐ**

要配慮者

居住支援法人等

・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
・改修費等の補助により供給を促進

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を原則引受け

福祉サービス(例)

■生活にお困りの方

・家計把握や意欲向上の支援
・就労支援、生活保護の利用



特例

生活保護受給者の場合、**住宅扶助費(家賃)**について代理納付を原則化

(自立相談支援機関
福祉事務所)

(高齢者福祉の
相談窓口)

■高齢者

・ホームヘルプ、デイサービス



(福祉事務所
母子家庭等就業・
自立支援センター)

■ひとり親

・母子・父子自立支援員
による相談、助言
・こどもの生活指導や学習支援



(障害者福祉の
相談窓口)

■障害者

・居宅介護、自立生活援助
・就労支援 等



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ
※課題が複雑など、つ
自立相談支援機関に 国交省資料

1. 高齢者の居住支援施策：住宅セーフティネット法改正

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化 【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

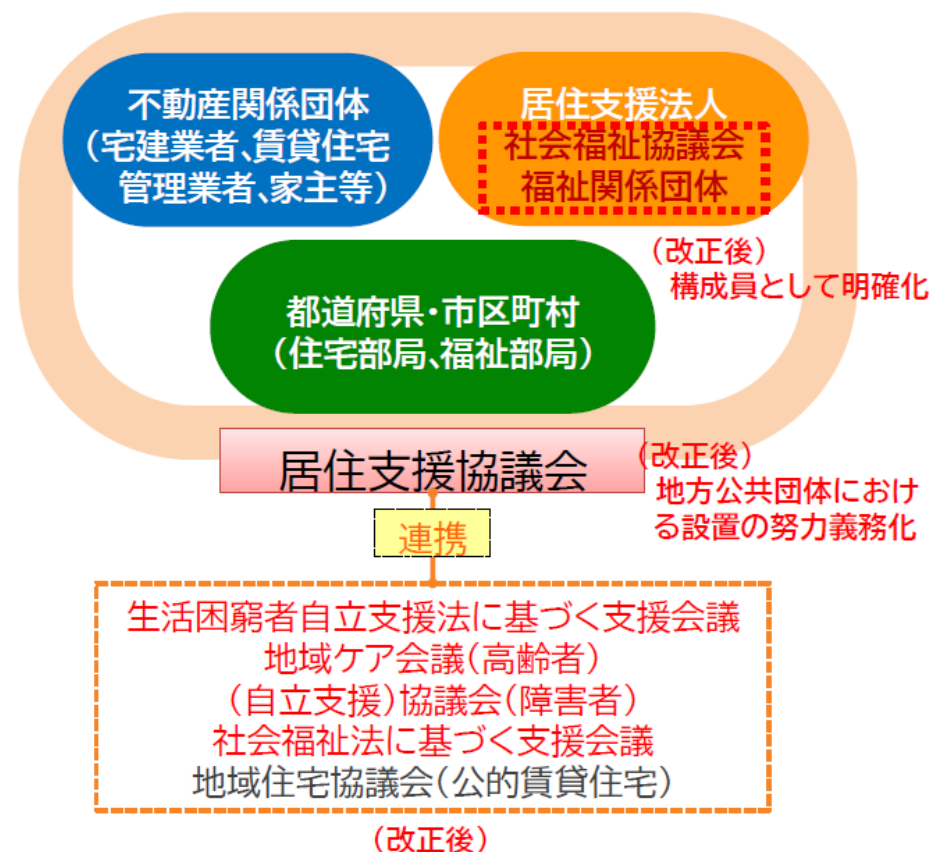
国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**(努力義務化)し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**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。

- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R7.3末)の居住支援協議会設置状況】
155協議会(全都道府県、117市区町村)



国交省資料 8

1. 高齢者の居住支援施策：介護保険 地域支援事業

高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（地域支援事業）

概要

- 高齢者の安心な住まいの確保と入居後の生活の安定を図る観点から、高齢者が民間賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活ができるよう、**不動産関係団体や地域の関係者、住宅部局・福祉関係部局等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまでの総合的な支援等の実施**や、シルバーハウジング等の高齢者が多数居住する集合住宅の入居者を対象に生活援助員の派遣を行う。
- 令和6年に改正住宅セーフティネット法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な例示や居住支援法人等への事業委託が可能である旨を明確化するなどの実施要綱の見直しを行い、総合的・包括的な住まい支援の推進を図る。

支援の内容

市町村は、居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みを積極的に活用し、地域の実情に応じて以下の事業を行う。

なお、事業実施にあたり、福祉施策に限らず、住宅施策やまちづくり施策、既存の相談支援窓口、地域のネットワーク、地域資源や民間活力も活かしながら、事業を実施いただくことを想定。

(1) 総合的・包括的な「住まい支援」の実施

ア 入居前から入居後、退居時まで対応する総合的な相談支援の実施

- ・住宅情報の提供、入居相談の実施
- ・必要な支援のコーディネートの実施
- ・入居後の見守り等生活支援の実施 等

イ 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発

- ・高齢者の入居を拒まない住宅や不動産事業者等の調査
- ・居住支援協議会の運営 等

ウ 住宅関係者と福祉関係者が連携した住まい支援体制の構築

- ・住まい支援に関する各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な地域連携・協働のネットワークの構築 等

(2) 生活援助員の派遣事業

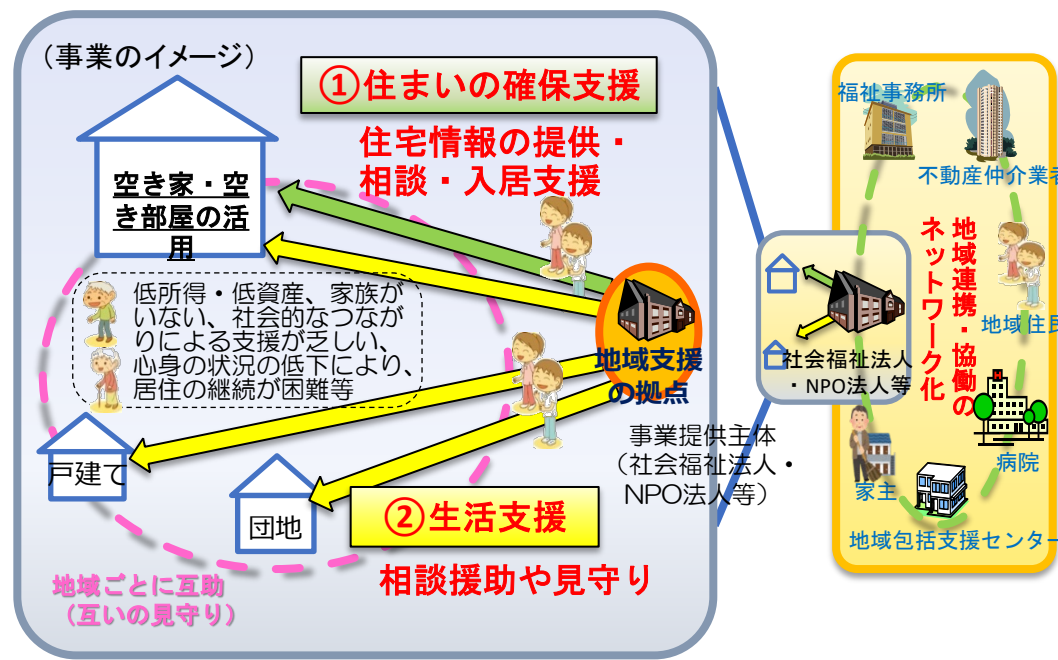
高齢者が多数居住する集合住宅等の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣する。

対象者

高齢者

実施主体

市町村 ※居住支援法人など、事業運営が適切に実施できる団体に委託可



1. 高齢者の居住支援施策：介護保険 地域支援事業

高齢者住まい・生活支援伴走支援事業

老健局高齢者支援課

1 事業の目的

令和6年度予算額 20百万円、令和7年度予算額 25百万円

- 単身高齢者の増加、持ち家率の低下により、都市部を中心に住宅確保が困難な高齢者に対する支援ニーズが高まることが想定される。
- 一方、高齢者の住まい支援に対しては、地域支援事業交付金を活用して自治体が取組むことができるが、実施している自治体が少ない。その理由として、自治体が高齢者の住まいニーズの把握が十分でないこと、取組の実施にあたり、行政内の住宅部局と福祉部局、地域の社会福祉法人と不動産業者等といった多岐にわたる関係者との調整が困難であるため、検討が進まないとの意見がある。
- 令和7年度には、厚労省が共管となる改正住宅セーフティネット法の施行など、制度的枠組みが整うことから、特に高齢者福祉に関わる行政や支援機関の職員等に対して関連制度等の周知の徹底を図るとともに、課題が多い大都市部を中心に、住まい支援体制の構築を強力に推進する必要がある。
- そこで、本事業においては、大都市部を中心に働きかけを行うとともに、特に、機運が高まった自治体に対してアウトリーチ的に伴走支援を行い、単身高齢者等に対する総合的・包括的な住まい支援の全国展開を図る。

2 事業の概要・スキーム、実施主体等

1. 必要性が高い自治体に対する働きかけ・対象自治体の選定

①対象の設定

ニーズが高い大都市部中心に、住まい支援体制が未整備の自治体や、アンケートにより把握した取り組む意向がある自治体を抽出
* 居住支援協議会未設置 (R6年9月末現在)
・ 政令指定都市：7市
・ 中核市：48市

②集合形式の研修会を開催

* 高齢者の住まい確保に関する現状と課題
* 活用可能な最新の制度・施策説明
* 取組のポイントの解説
* グループワーク



③研修会を通じて取組の機運が高まった自治体を選定。

→ 住まい支援の体制構築と事業実施に向けて伴走支援につなげる

2. 事業実施に向けた伴走支援

有識者や厚労省職員等を派遣し、事業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の支援を実施

- 事業の実施に向けた意見交換、課題に対する検討及びアドバイス
 - ・ 有識者や自治体職員等による支援チームを構成
 - ・ 実態把握を行った上で、課題と取組の方向性について意見交換や検討等を行うに当たり、有識者や自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣してアドバイスをを行う。

3. 全国展開に向けた取組

- 取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える事例集の作成、フォーラムの開催による普及

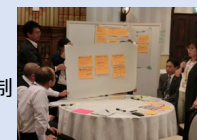


地域支援事業交付金等

支援

○自治体における地域の実情を踏まえた対応方策の検討

- ・ 実態把握
大家の入居制限、支援機関と不動産事業者とのつながり 等
- ・ 庁内外の関係者調整、ネットワーク構築
庁内連携体制、行政と社会福祉法人・不動産団体等との協働体制
- ・ 住まい支援の具体的な事業化を検討
住まい支援の担い手発掘、住まい支援体制の検討 等



○事業の実施

- ・ 地域における住まい支援体制の構築
- ・ 住まいに係る相談対応
- ・ 社会福祉法人によるアセスメント、生活支援の実施 等

<実施主体> 国 (民間事業者に委託)

<事業実績> 令和6年度実施団体数：5

2. 居住支援の進め方：個別支援

Aさん（女性・70代・単身）

- ・今住んでいる物件が半年後に取り壊し予定
- ・年金8万円、就労6万円、預貯金400万円、車保有
- ・現在の物件は5万円
- ・仕事はビルの清掃員
- ・頼れる親族はいない、友人あり

- ・不動産屋さんを何軒か回ったが、緊急連絡先がないので、みつからないと行って地域包括支援センターに相談にきた



2. 居住支援の進め方：個別支援

Bさん（女性・70代・息子と二人暮らし）

- ・ 正規雇用で勤めていた会社を定年退職、要介護Ⅰ
- ・ 年金20万円で生活。
- ・ 転居が必要で困っている：ケアマネが地域ケア会議で

この年金で、お子さんもいるのになぜ？と聞いてみると…

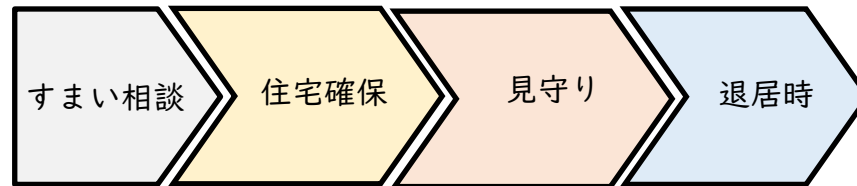
- ・ ひきこもりの息子による経済的DV、ネグレクトに近い
- ・ 受診できていない、デイも週1のみ
- ・ 家賃も滞納している
- ・ かなりの困難ケースで重層とも連携して対応することへ。



2. 居住支援の進め方：住まい支援と居住支援の関係

<居住支援とは> 以下を連続的・一体的に提供する取組み

- ① 住まいに関する相談
- ② 物件の紹介・内覧同行・家賃債務保証等の入居前の支援
- ③ 見守り・トラブル対応・残置物処理等の入居中（退居時）の支援



居住支援協議会設立の手引き（令和7年3月改訂）

<住まい支援と居住支援の関係>

<住まい>

自宅（持家・公営・UR・民賃・シェア住宅）

居住支援

有料
サ高住

特定
GH

特養・老健
介護医療院

養護老人ホーム・軽費老人ホーム

身元保証や身元引受人 ・ 死後事務委任

日常生活の支援

いわゆる身寄り問題

制度で保障されている医療/介護等

2. 居住支援の進め方：登場人物

借りたい人

相談援助職



仲介業者



自主管理もあるが通常は
管理を不動産会社に委託

家主

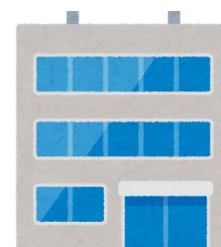


仲介物件・管理物件・自社物件

代弁機能

家主の不安を軽減しながら
借りられるように環境を整えていく

保証会社

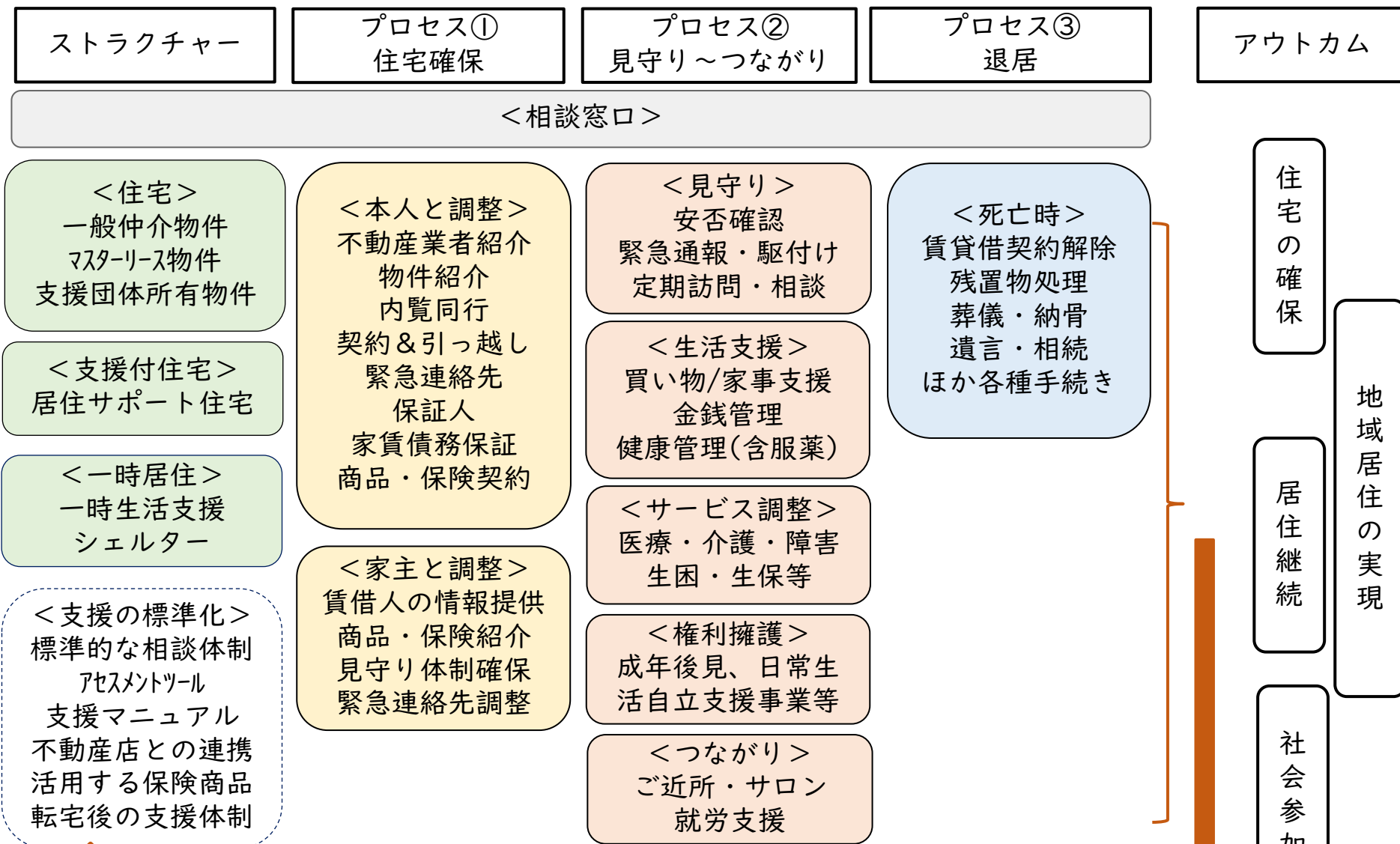


管理会社



保証会社は管理会社に紐づいていることが大半
(この物件を借りるなら保証会社はここ)

2. 居住支援の進め方：支援の流れ



実践を重ねるなかでストラクチャーに、標準的な相談体制、アセスメントツール、活用する保険商品、転宅後の支援体制等が蓄積され、支援の標準化が進む。

2. 居住支援の進め方：支援の流れ 実際

ストラクチャー

プロセス①
住宅確保

プロセス②
見守り～つながり

プロセス③
退居



<相談窓口>

居住支援協議会
重層・多機関協働
生活困窮・基幹包括
社会福祉協議会



住宅確保

債務保証
緊急連絡先
代理納付
ICT見守り

×住宅を確保した後に入居後体制を構築すればよい
○入居後体制を整えることで住宅確保がスムーズに

同時並行！

物件の
掘り起こし

協力不動産回り
各種支援策構築



住宅系
相談員



福祉系
相談員

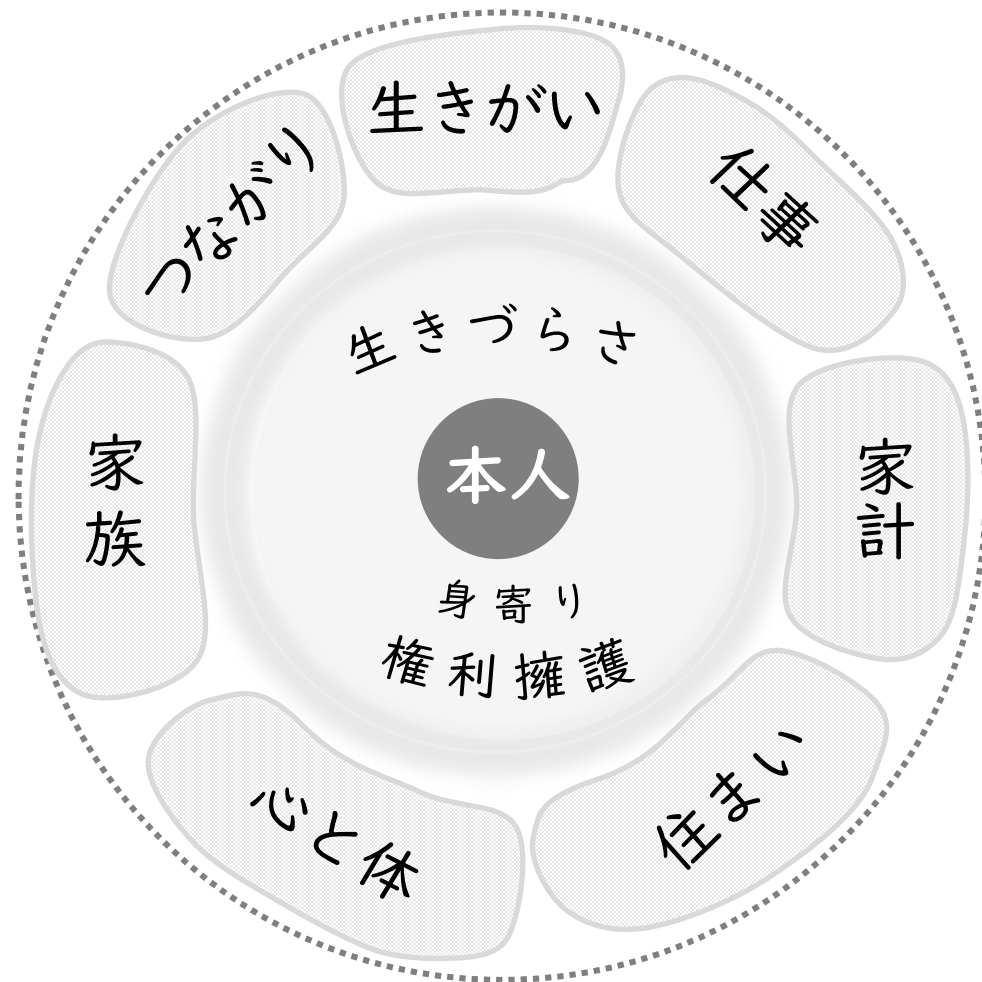
入居後支援

人による見守り・生活支援・制度サービス
権利擁護
就労・社会参加・つながり

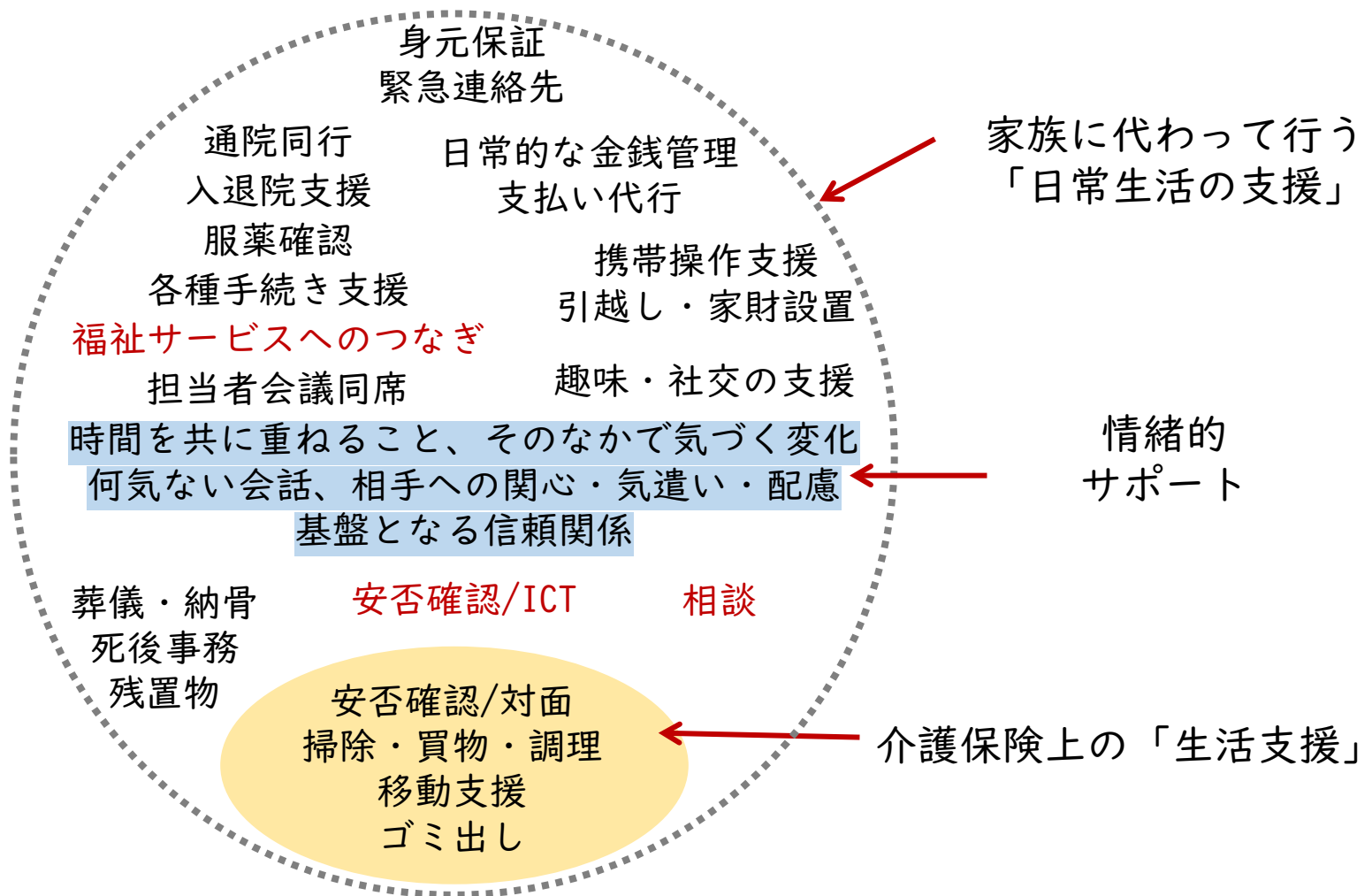
退去

死後事務委任
葬儀・納骨
残置物処理・賃貸借契約解除

2. 居住支援の進め方：居住支援の包括性

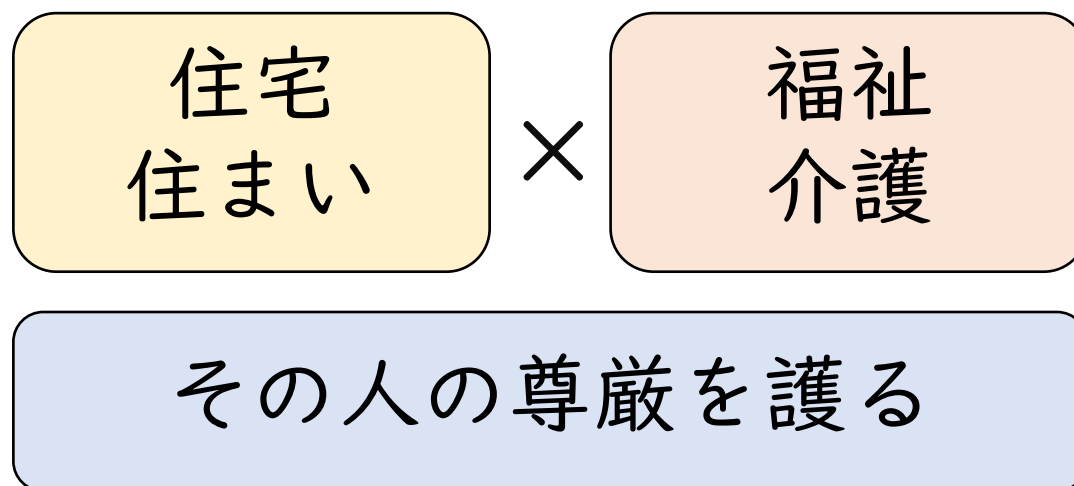


2. 居住支援の進め方：入居後の日常生活支援



制度や市場だけでは暮らしは成り立たない
地域社会を耕す。社会的孤立を防ぐ。

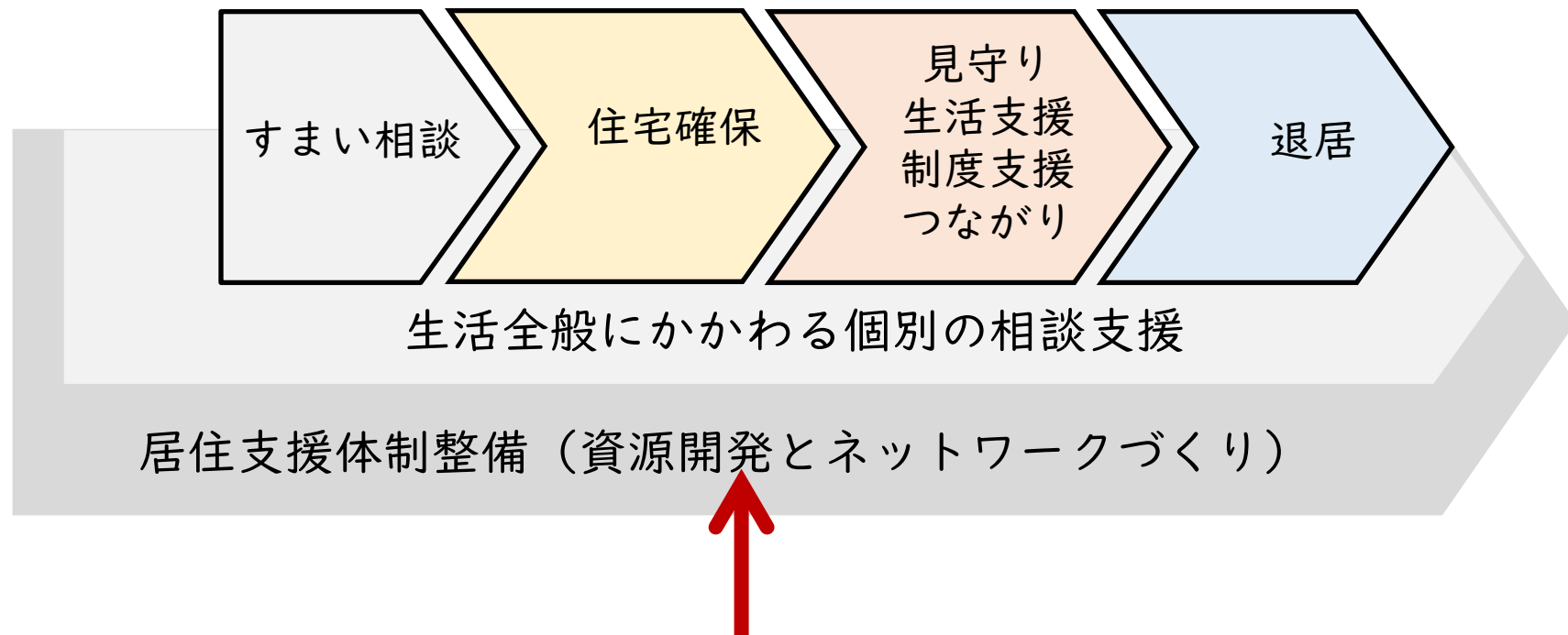
2. 居住支援の進め方：住まい支援の本質



意思決定支援

居住支援で先行して表面化する権利擁護に
いわゆる身寄り問題がある

3. 居住支援の進め方：個別支援と体制整備

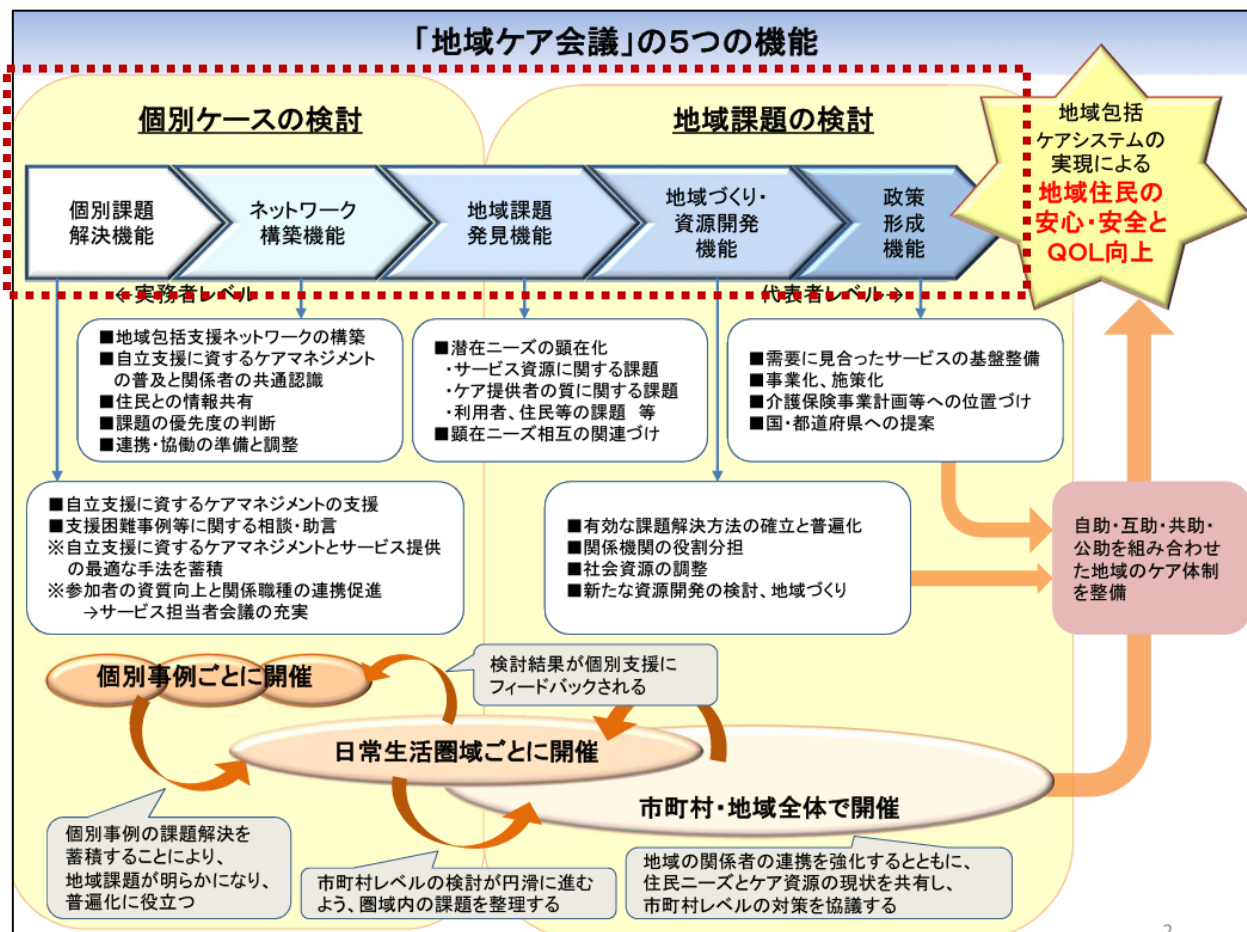


これを整えるのが市町村の役割（居住支援協議会等）

・ 熱意ある職員による属人化 → 組織として仕組み化

3. 居住支援の進め方：体制整備 居住支援協議会

- 地域ケア会議や重層会議で居住を扱うのは容易ではない。
- 地域ケア会議や重層的支援会議と基本的な考え方は同じ



3. 居住支援の進め方：居住支援協議会の難しさ

- 業界を超えている（福祉×住宅）
- 分野を超えている（高齢・障害・困窮…）
- 事務局機能：住宅部局が馴染む、会議体
- 個別支援機能：福祉部局が得意、事業体
- 住宅事情は地域により様々



自分たちの地域にあった会議体を考える

4. 行政の役割：行政サービスとして整える

- 居住支援が目指すもの
 - ・ 住宅を確保したうえで、
 - ・ 地域のなかで居住し続けるための支援を行う
 - ・ これらを通じて、市民の安寧な暮らしをまもる
- 居住支援の可能性を探らず、何らかの支援がついた特別な住まいへの転居を安易に行うことは、避けなければならない
- 熱意ある福祉職に委ねて属人化するのではなく、ない社会資源は創りながら、仕組みとして整える

4. 行政の役割：地域の関係者とともに進める

- 不案内な分野の鍵を開け、初めてのことは教えを乞う
- ない素材は社会資源としてつくってあげればいい
- コアをぶれずに持ち続ける

本人が望む
住まいと
住まい方

