

居住サポート住宅を考える研修会

事業説明・活動報告

2026年 2月13日
特定非営利活動法人 抱樸

1

1. みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業<<サブリース型>>について
2. 特定非営利活動法人 抱樸での取り組みについて①（検討事業）
3. 特定非営利活動法人 抱樸での取り組みについて②（試行事業）
4. 特定非営利活動法人 抱樸での取り組みについて③（普及・広報事業）
5. 今後について

2

事業の趣旨

「みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業《サブリース型》」

居住支援法人や、社会福祉法人、特定非営利活動法人等の居住支援団体等が、住宅確保要配慮者に対して

- 賃貸住宅（公営住宅等を含む。）のサブリース又は自ら所有する住宅の賃貸により住宅の提供を行いつつ、
 - 入居後の住宅確保要配慮者に対して、安否確認や見守りを行うほか、必要に応じて福祉サービスにつなぐ
- ことを通じて、住宅の所有者が安心して住宅を提供できる環境を構築するとともに、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るモデル的な取組（及びこうした取組の本格実施に向けた検討を行う取組）に対して支援を行う。

引用：みんな住まいサポートセンター (<https://renkei-sb.mlit.go.jp/>)

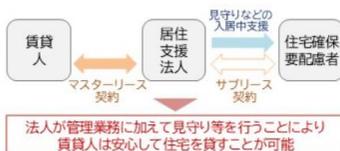
3

みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業《サブリース型》 国土交通省

入居する住宅確保要配慮者の見守りや福祉サービスへのつなぎなどを行う賃貸住宅(居住サポート住宅等)について、サブリースや自ら所有する住宅の賃貸借により、今後、提供を予定する居住支援法人等に対して、事業の検討、試行等を実施するための費用を支援します。

事業主体	居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円/年
補助要件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間賃貸住宅のサブリース又は自ら所有する住宅の賃貸借により、住宅確保要配慮者に対して住宅の提供を行うこと 2. 当該住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、緩やかな見守りや定期的な訪問を行うほか、入居者の心身等の状況に応じて福祉サービスにつなぐこと 3. 居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 4. 補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること <p>※ 1,2を行うための体制の検討や構築を行う取組（年度中の入居に至らない取組）も補助対象になります。</p>
支援期間	最大3年間

【サブリース型】のイメージ



- 居住支援法人等において現在既に検討中の取組も補助対象になります。
- 居住支援法人等において見守りなどを行う住宅を供給する体制が既に構築されている場合でも、更なる取組のための検討や、構築した体制の妥当性の検証等を行う取組は補助対象になります。

引用：国土省

4

居住サポート住宅の概要

国土交通省と厚生労働省の共管

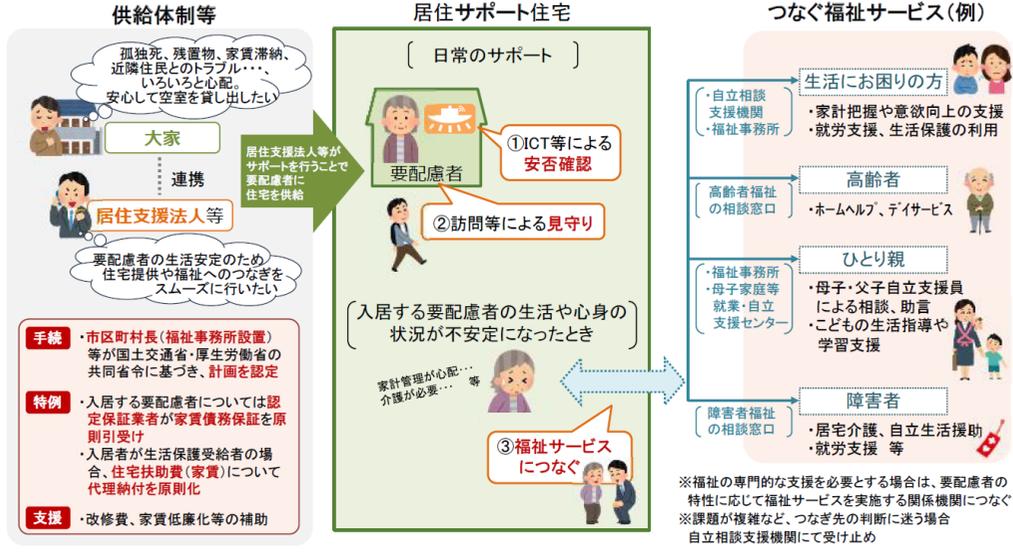


居住支援法人等※が大家と連携し、

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

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



引用：国土省

5

事業概要

事業名：みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業<<サブリース型>>

1. 検討事業

サブリース等を行う物件の選定、安否確認・見守り方法の検討、入居者の心身等の状況に応じたつなぐ先との関係性の構築など、取組を実施するための体制の検討や構築を行う事業

2. 試行事業

検討事業等を通じて構築された体制において、実際に住宅確保要配慮者を入居させ、安否確認、見守り、福祉サービスへつなぐ取組等を実施することを通じて、当該体制の妥当性の検証を行い、必要に応じて見直しを行うなど、取組の改善を行う事業

3. 普及・広報活動

検討事業や試行事業を通じて実施した取組について、マニュアルを作成して取組の安定性を図るほか、住宅確保要配慮者や居住支援団体等に対して周知を行うなど、普及や広報を行う事業

6

抱樸での実施事業内容

「支援付き住宅」プラザ抱樸では、住み込み管理人による3日に1回の安否確認と必要に応じて常駐の支援員による相談支援や生活支援を実施している。

本助成を受けることにより、

- 1年目（令和6年度）は、支援員による安否確認の頻度を増やした。ICT機器導入に向けて、資金確保や物件確保をテーマに検討委員会で意見交換や視察を行った。
- 2年目（令和7年度）は、支援内容の検証と新規物件確保に向けての検討を行い、R7年度より実施が見込まれる「居住サポート住宅」の普及・拡大を目指す。

①検討事業

- プラザ抱樸内20室を本助成事業の対象とし、これまでの支援スキームの検証とICT機器導入に向けた検討を行う。
- 居住支援で連携している地元不動産事業者と協働で、居住サポート住宅の普及・拡大に向けての資金確保や物件確保のための検討会を行い、先進事例等の調査や検討を行う。

7

抱樸での実施事業内容

②試行事業

- プラザ抱樸内20室を本助成事業の対象とし、入居者及び住宅確保要配慮者への支援を行う。具体的には、管理人及び支援員による毎日の安否確認（訪問および電話連絡など）と支援員による各種支援（入居、訪問、相談、生活、就労、福祉制度へのつなぎ、受診同行、金銭管理等の支援）を実施し、入居者が安心して暮らし続けることができる仕組みを作る。
- ADLの低下や本人希望による転居や施設入所が必要な入居者については、行政（保護課、保健福祉課、地域包括支援センター、自立相談支援機関等）、福祉事業者、不動産会社と連携し、転居支援を行う。（2018年3月～2025年6月時点で22名の地域移行、転居、施設入所支援を実施している）
- 本年度は、ICT機器の導入による毎日の安否確認体制への移行を目指す。3年目に新規物件での増室を目指す。
- 入居者とは賃貸借契約（2年更新、家賃29,000円＋公益費6,050円）と生活支援契約（月額2,200円）の契約を行う。なおICT活用の際の想定利用料は検討会議にて実施業者も含めて検討する予定。

8

抱樸での実施事業内容

③普及・広報活動

- ①②によって得られた知見をもとに居住サポート住宅運営のためのマニュアル策定を行う。入居支援や生活支援の体制作りだけでなく、居住サポート住宅の普及・拡大に向けた資金確保や物件確保についても言及したマニュアル作成と関係団体等への周知、配布を行う。(R8年度発行予定)

- ・年度ごとの事業報告会を開催する。→本研修会

<主なスケジュール>

	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
①検討事業			検討事業				視察
②試行事業	居住サポート住宅登録						
③普及・広報事業						報告会	

9

特定非営利活動法人 抱樸での取り組みについて①(検討事業)

【メンバー】 抱樸理事長
 地元不動産（ワイスプランニング様、北九州みらいづくりラボ様）
 サポート担当者、事務局

【検討内容】 居住サポート住宅の普及・拡大に向けての資金確保や物件確保。
 先進事例等の調査や検討を行う。

【検討会】 ① 12/4（木）、② 1/8（木）、③ 2/5（木）

【視察】 ① 1/6（火）、②③④ 2/2（月）～2/3（火）
 ・設立経緯、業務内容、体制、運営について、課題について聞き取り、
 意見交換

10

【視察①】

視察先:門司港1950団地
(有限会社 吉浦ビル 吉浦様のご案内)
・公営団地の活用について視察、意見交換



【視察②】

視察先:認定NPO法人女性と子ども支援センターウィメンズネット・こうべ
(正井代表、職員の皆さまのご案内)
・女性支援について視察、意見交換



11

【視察③】

視察先:株式会社 Happy はっぴーの家
(首藤代表、職員の皆さまのご案内)
・多世代交流についての視察、意見交換



【視察④】

視察先:京都ソリデール事業
(京都府建設交通部住宅政策課の皆さま、応用芸術研究所 片木所長、学生)
・事業と多世代交流について意見交換



12

「プラザ抱樸」の1室を居住サポート住宅に登録 (2025年10月1日 第1号)

⑤居住サポート住宅
(2025年10月新設・制度) 1室
ICTIによる安否確認と相談支援員による訪問相談支援

④日常生活支援住居施設
(2021年度増設・制度)
20室 サロン1か所 常駐4名

③障害グループホーム
(既存・制度)
2ユニット(12室) サロン2か所
支援員 5名 日中常駐

②地域交流サロン相談窓口
(既存・非制度)
1か所設置 地域住民と入居者の交流

①生活支援付住宅
(既存・非制度)
59室 管理人常駐 相談支援員1名

ごちゃまぜ型支援付き住宅



支援付き住宅「プラザ抱樸」とは？

→属性超えた

「ごちゃまぜ」型 支援付き住宅群

- ・制度と非制度を組み合わせることで「断らない体制」を実現
- ・同一建物内に複数のスタッフが存在・相互に助け合う体制
- ・プラザ抱樸が大きな家族・入居者同士の助け合いと出会い

追加で、10室を居住サポート住宅に
現在申請中。

抱樸の居住支援のABC⇒「住宅」と「暮らし」の一体支援を「地域」で！



B-2 借上型支援付地域居住

※単身生活可能だが日常的な見守り及び時として生活支援が必要

① 地域が抱える課題マッチングによる新しい価値（ビジネス）創造

- ⇒不動産・・・学生向けマンションの空き家化問題解決
- ⇒家賃債務保証会社・・・家賃滞納事故問題解決
- ⇒生活支援NPO・・・生活支援費用の負担問題解決



②住宅確保 不動産「田園興産」（オーナー）からNPO抱樸が借上げ（サブリース）

- ⇒鉄筋コンクリート12階建 耐震、耐火構造
- ⇒60室借り上げ、うち46室を見守り支援付き住居として
- ⇒管理人常駐体制 ⇒24時間相談受付（NPO）
- ⇒保証人OFIとの連携・・・家賃見守、オートコール

③ 保証人確保 OFIとNPO抱樸による生活支援付保証人事業

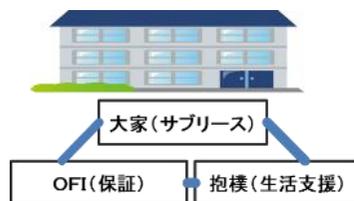
※NPOが実施する生活支援費の確保のしくみ

サブリース差益⇒9000円（月額）生活支援費（平均3万円の物件を2万円で借上）

生活支援付保証⇒2000円（月額）生活支援費

■合計 一部屋に付11,000円（月額）の生活支援費を確保

※46室のサブリースで年間約607万円のサポート経費を確保



15

プラザ抱樸 入居費用

月額費用

家賃：29,000円

公益費：6,050円（水道料・給湯料・町費）

生活支援費：2,200円

OFI賃貸保証料（継続）：351円（初回の1%）



その他初期費用

敷金：58,000円（家賃2か月分）

OFI賃貸保証料（初回）：35,050円（家賃+公益費）



16

プラザ抱樸 居住サポート住宅

①ICTなどによる毎日の安否確認

◆電力データ(1分値)から、入居者の生活パターンをAIが分析。通常と異なる変化が通知されることで、体調不良等が悪化する前に変化に気づくことができる。

→支援員による早期の対応ができる。

→入居者にとっての安心につながる。

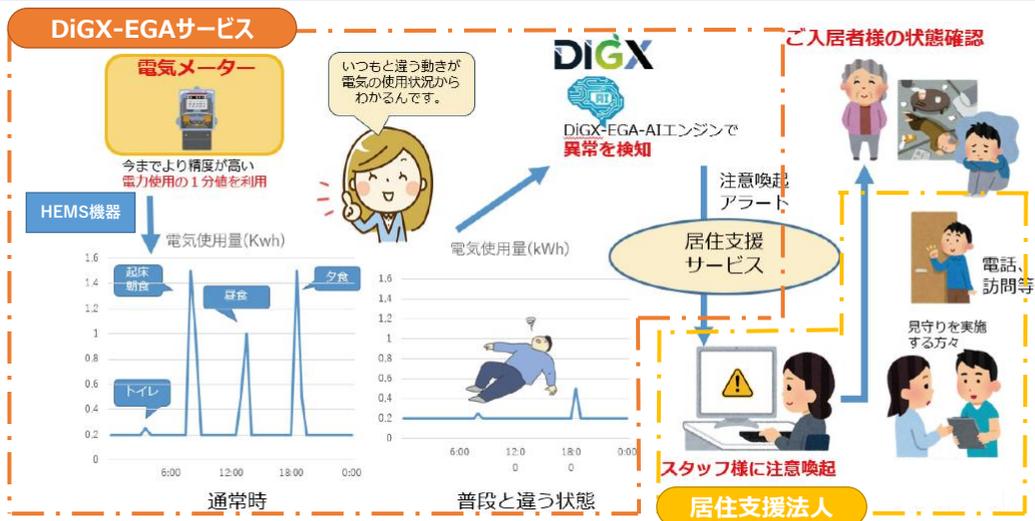
◆設置に関して手間暇が不要であり、カメラ等が無く機器を置くだけのため、入居者の精神的負担が少ない。

◆サービス機器利用料 毎月2,200円(税込)



居住支援法人との役割分担

- 10月15日よりNPO法人 抱樸さまと居住支援サポートサービスの提供に向けたPOCを実施しました
- ①体調不良者の予兆検知による異常の早期発見、②見守り時間外の生活行動の把握による居住支援スタッフの稼働工数の削減、および③訪問時のコミュニケーションの深化といった効果を確認しました



見守り画面

- 居住支援スタッフが一目でわかる**状態通知**（最初の画面）
- 最初の画面から、誰がどのような**症状で異常と判定されているのかを過去に遡って状態を確認可能**
- 居住支援スタッフの**初動の判断材料として活用**



引用：株式会社東光高岳様 説明資料

19

特定非営利活動法人 抱樸での取り組みについて②(試行事業)

プラザ抱樸 居住サポート住宅

②訪問等による見守り

- ◆3日に1回の管理人による安否確認を行っている。
→いつもと違う様子、変化が見られた場合は、支援員に連絡。
専門的な支援、対応を支援員が行う。
- ◆日々の支援として、生活に関する相談を受けたり、健康相談受診支援、家計管理支援、就労支援、転居支援を行っている。
→2024年度の生活支援付き住宅 総対応件数 2,458件
- ◆生活支援費 毎月2,200円(税込)



プラザ抱樸 居住サポート住宅

③福祉サービスのつなぎ

<行政>

- ・各区福祉事務所
- ・各区自立相談支援機関
- ・小倉北区介護保険課
- ・小倉北区障害福祉課
- ・小倉北区地域包括支援センター
- ・小倉北区子ども・家庭相談コーナー
- ・子ども総合センター(児童相談所)

<医療機関>

- ・北九州市内精神科病院 7カ所
- ・その他病院 18カ所
- ・訪問看護ステーション 10カ所

<高齢による民間福祉サービス等の支援>

- ・ケアプランセンター、ヘルパーステーション等 11カ所
- ・福祉用具事業所 1カ所

<障害による民間福祉サービス等の支援>

- ・相談支援事業所、ヘルパーステーション等 11カ所
- ・B型就労継続支援事業所 3カ所
- ・児童発達支援事業所 1カ所
- ・訪問マッサージ事業所 1カ所
- ・基幹相談支援センター

<司法関係>

- ・司法書士、弁護士事務所 3カ所

2025年10月14日、北九州市長が訪問されました! ～ニュース、新聞等で紹介されました～

[福岡県]

北九州市が全国初の「サポート住宅」認定 NPO抱樸が提供の高齢者向け住宅 ICTで見守り強化

西日本新聞 2025年10月20日(月)



居住サポート住宅に認定された部屋で取材を受ける奥田知志理事長

高齢者が安心して暮らせる住居を増やす目的で今月から始まった国の「居住サポート住宅」認定制度で、北九州市は、困難者支援に取り組むNPO法人「抱樸(ほうぼく)」(八幡東区)所有の住宅を全国で初めて該当施設として認定した。全国屈指のスピードで高齢化が進む市は、制度の利用を促進し、単身高齢者らの住宅支援を強化していく方針だ。

新制度は、病気などを理由に入居を断られがちな高齢者の住まい確保につなげようと国が今月1日に創設した。「居住支援法人」に指定されたNPOや社会福祉法人がICT(情報通信技術)機器を活用して入居者の生活を見守り、孤独死などを心配する大家が貸しやすい環境を整える。市区町村が居住支援法人と住居の認定を担い、認定された住居には、バリアフリー化や耐震補修に対する国の補助も受けられる。国は今後10年で10万戸の認定を目標に掲げる。

市は制度開始に合わせて、抱樸が小倉北区に所有する集合住宅の1室(1K)を認定。今月から高齢男性が入居し、抱樸が居住支援法人として見守りを担う。家賃はサポート費用などを含め月3万9450円。

室内には電気メーターの使用量を解析するセンサーが設置され、起床や外出、入浴など入居者の生活リズムを把握。異常があれば抱樸に知らせが働く仕組みだ。生活支援員が3日に一度訪問し安否確認も行う。

抱樸は2018年から集合住宅を借り上げ、見守り付きで単身高齢者などに部屋を提供しており、今回の制度創設のモデルとなった。奥田知志理事長は「従来、家族が担ってきた役割の代わりに、今回の制度で話し合い、14日に現地に視察に訪れた武内和久市長は「高齢化先進地である市で、新しい見守りの形ができたのは大変心強い」と述べた。

引用: WAM NET(https://www.wam.go.jp/newsPublic/detail?newsno=2985)

全国初の「居住サポート住宅」北九州市で認定 入居者の安否確認や見守りを実施

2025/10/14(日) 12:07 配信



入居者の安否確認や見守りなどを行う「居住サポート住宅」が全国で初めて、北九州市で認定され、武内市長が視察しました。

【写真で見る】北九州市で認定 入居者の安否確認や見守りを実施

全国初の「居住サポート住宅」に認定されたのは、ホームレスの支援などを行う認定NPO法人「抱樸」が運営する小倉北区のマンションの一室です。

「居住サポート住宅」は、日常生活の援助が必要とされる人向けの住宅で、センサーによ

引用: Yahoo!ニュース (https://news.yahoo.co.jp/articles/2a08965f22f58cd4fe60e754b7cdd1f704778684)



引用: RKB毎日放送News (https://www.youtube.com/watch?v=u6HnneGG8B0)



写真: 2025/10/14 NHKニュース報道

最終年度の展望

- ICT機器の導入継続
- 福祉的支援内容の精査
- 物件確保に向けて（資金・物件）
- マニュアル作成

3か年(R6年度、R7年度、R8年度)の最終年度のため、重点的に行う予定