

第8章 むすびにかえて

- 包括的居住支援実現のための居住政策の仮説的提示-

大月 敏雄

8.1 現行住宅政策における居住支援

すでに第1章で触れたように、現在の日本における居住支援という施策領域は、2007（平成19）年の住宅セーフティネット法に基づく**居住支援協議会**の設置と、その延長として2017（平成29）年の同法改正によって登場した**居住支援法人**の制度によって、大きく方向づけられた。

この方向性のもと、主として**福祉領域**で活躍していたプレイヤーと、**不動産領域**で活躍していたプレイヤーが、それぞれの専門性を活かしながら、容易に住まいを見つけることができない人々に対して、適切な居住空間を確保するばかりでなく、居住空間の確保以降の住生活においても、住宅内外での生活、地域生活において、人間らしい質が担保された暮らしが営めるような応援を、どのように実践できるかということに邁進してきた。

ところが、不動産と福祉という、長い間かなり次元の異なる専門領域であり続けていたこの2領域が、住生活に困っている人々に対して、すぐさま融合的に支援できる体制をとりにくい、という課題が残っている。2つの領域を包含するような、行動規範のようなものを早急に打ち立てる必要がここにある。居住支援は、住宅を見つけたらおしまい、という領域ではないということの認識が必要である。ここで住宅は目的なのではなく、手段なのである。こうした意味で、**包括的居住支援**、という目標を共有する意義が生じるのだと考える。

もう一方で、現在の日本社会は、誰しものが**安定した居住が損なわれる可能性**を容易にもちうる時代になりつつあるという認識も重要である。2008（平成20）年のリーマンショックによる失業と住居の喪失、2011（平成23）年の東日本大震災とそれに続く各種災害による被災と住居の喪失、2020年以降のコロナ禍による罹病・失業等にもなう住居の喪失、といった近年の日本を取り巻く社会経済状況を見ると、実はすでに、多くの人々の生活自体が薄氷を踏むような状態のところで、ギリギリの普通を保っている、という認識を持たざるを得なくなったということである。

日本人がどのようにして、このようにいともたやすく**居住の喪失**に至りやすくなって来たのかについては、深い考察と検証が必要だと思うが、いくつかその要因を挙げることはできよう。例えば、ある人にお困りごとが生じ、その人自身で解決することが難しそうであれば、従来は家族に相談して解決するのが一般的であったろう。また、「遠くの親戚」よりも「近くの他人」の方に相談するのが都合よければ、近くの他人に相談するという手も、特に近代に都会に移住した世帯にとっては重要な解決の糸口だったはずであった。

しかし現在においては、家族に頼ろうとしても、まずは家族の数自体がどんどん減少している。兄弟の数が減り、親戚づきあいも減り、離婚という現象もごく普通のこととなっている。抱樸の奥田さんが指摘されている「**家族機能の縮小**」である。

一方で、「近くの他人」の数も少なくなってきた。戸建住宅であれ、集合住宅であれ、昔だったら向こう三軒両隣はせめて顔ぐらいは知っているという「普通」が、ここ30年程度で急速に普通ではなくなっている。それとともに、地域空間・地域社会のマネジメント役であ

った町内会や自治会も超高齢化で担い手不足が目立つ一方で、新規加入世帯が激減しているという状況にある。また、こうした地縁ばかりでなく、社縁のような職場関連のつながりも急速になくなりつつあり、こうした人々を頼っての生活課題解決の糸口は、ますます細くなってきている。

このように、単に地球環境の変化が激しくなり、日本の経済状況が悪化しているから、**居住の不安定性**が増しているというばかりでなく、お困りごとを抱えざるを得なくなった人が頼れる人のつてが薄く、細くなってきているために生じる不安定性も、同時に増しているという認識が必要そうである。

こうした事情で、本研究会では、従来の居住支援のあり方を再検討しつつ、より広範かつ包括的に、21世紀型の居住の課題に対応するために、「包括的居住支援」の理念を体系化し、安心社会構築のための議論の基盤をつくるという目的をもっている。

だが、現時点では「包括的居住支援」のあるべき姿を体系化するまでには至っていないものの、「包括的居住支援」を構成する骨格は、研究会の議論でほぼ彫琢できており、本報告書ではその骨子を理解していただけるようにはなっていると思うが、**次世代の住宅政策**（それを、今後は**居住政策**に変えていきたいのだが）の基礎として包括的居住支援の概念を据えるための作業としては、他国、特に西欧の居住政策の理解と日本への応用、そして、その際の法制度論の検討という課題が残っている。

そこで本章では、本報告書のむすびにかえて、「居住支援」活動が「包括的居住支援」活動と呼べるような活動であるために備えなければならないだろうと思われる視座を、仮説的に提示することとしたい。

が、その前提としてまず次節では、第1章での考察を踏まえながら、現在の日本の住宅政策について歴史的に腑分けを行い、現在において住宅政策として取り組むべき5つの領域を明示した上で、「包括的居住支援」の実現を目指すならば、「**住宅政策**」と「**包括的居住支援政策**」をセットとして包含する「**居住政策**」こそが、目指されるべき次世代の政策となるだろうことを、国連のSDGsとの関わりも踏まえて、指摘したい。

さらに最後の節においては、その居住政策を展開するために考えておかねばならないいくつかの観点を、仮説的に提示しようと思う。

¹ 本報告書第7章で祐成さんが「居住保障政策」という言葉を用いているが、ここでの居住政策は、ほぼそれに等しい概念である。

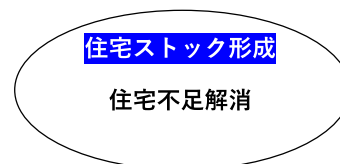
8.2 21世紀の日本の住宅政策 5領域とSDGs

8.2.1 「住宅ストック」領域

多様な住生活を容れるための器の課題は、100年近くにわたる日本の住宅政策の歴史の中の中心分野であり続けた。大正時代に始まった都市問題・住宅問題の核心は、地方から都市部に流入してくる人々への、新規住宅供給問題であった。これが、戦災と敗戦を契機とした過度な住宅不足の解消を政策目標とした昭和戦後期の住宅政策にそのままつながり、**公庫・公営・公団**といった1950年代の**公共住宅政策三本柱**の構築と、1966（昭和41）年の**住宅建設計画法**という、住宅建設を主眼とした住宅政策の基盤となってきた。

こうして、1970年代までは、主として戦後420万戸と推計された住宅不足に、ひたすら対応する形での、新規住宅ストックの形成というのが主眼の時代であったし、住宅政策といえば、ほぼほぼ新規住宅着工戸数を伸ばすこととイコールの時代であった。したがって、この時代の「住宅ストック」は、今のような「**住宅ストックの質の向上**」ではなく、「**住宅ストックの新規形成**」の時代だったのである。

1970年代まで 1966住宅生活基本法



8.2.2 「住宅産業」領域の誕生（1970年代-80年代）

図 8-1

1973（昭和48）年に全都道府県で統計上、住宅の戸数が世帯戸数を上回ったことによって、戦争に伴う大量の住宅不足が一応数の上では解消するのだが、それまでが、**新築住宅の数を増やす政策**であったのに対して、今後の住宅政策は「**量より質だ**」と叫ばれてからは、**新築住宅の面積や部屋数を増やす政策**、それから、**新築住宅に住宅設備を盛り込む政策**が20世紀中の主流であった。その後、1966（昭和41）年の住宅建設計画法によって定められた、住宅建設計画の1976（昭和51）年版で初めて「**最低居住面積**」「**平均居住面積**」が設定され、主として住宅面積拡大という方針が採用された。それと同時に、戦後の各種の技術開発によって生まれてきた生活を豊かにする道具、すなわち水、ガス、電気を用いた各種の**住宅設備**を積極的に住宅に備え付けることが推進されていった。

このように、住宅の戸数や面積を増やすだけではなく、そこに関わる幅広い分野の産業を統合的に「**住宅産業**」という言葉に集約することによって、そこをバックアップしていく政策が打ち立てられ、1972（昭和47）年に建設省に**住宅産業課**が設置されたのである。

こうして、1970年代から住宅政策上の2つ目の「**住宅産業育成**」領域が誕生し、住宅ストック形成と住宅産業育成が、住宅政策の両輪となった。

1970-80年代 1973全都道府県で住宅不足数解消
1976（最低・平均）居住水準設定



図 8-2

8.2.3 「居住環境の質の担保」領域の誕生（1990年代）

「住宅ストックの新規形成」と「住宅産業の育成」は、バブル経済が破綻した頃に、新たな局面を迎えた。バブルが弾けて、世の中が急速に経済的に落ち込んだ1990年代においては、住宅地における**防犯**が課題となってきた。これに伴い「**安心**」という領域が住宅政策上重視されるようになった。さらに、1995（昭和30）年の**阪神・淡路大震災**によって、住宅の**防災**、すなわち**耐震**という課題が大きくクローズアップされるとともに、一朝有事の際に**地域コミュニティ**の中での助け合いがなされなければならないことが確認され、地域の**居住環境**における「**安全**」という領域の重要性が認識され、「**安心安全**」という四文字熟語が、住宅政策を語る場面で必ず出てくるようになった。

一方で、この時代はバブル時代から注目されていた住宅地における**景観**の課題に取り組むところが少しずつ増えてきて、居住環境における景観の問題もクローズアップされてきた。都市計画上の**地区計画**制度は1980（昭和55）年に始まったが、1990年代には新規開発住宅地に予め地区計画を定めることも多くなり、また、バブルの中で高まる開発圧力、特に、戸建住宅地に高層マンションが建つなどの動きに対抗する形で住民運動の成果として地区計画を導入する動きも盛んになっていた。このように、90年代は安心安全とともに景観も重視するような、**居住環境の質の向上**が目指されるようにもなった時代である。

そして、1990年代にはひとしきり**地方分権**の議論が進んでいった。1992（平成4）年には、都市計画法改正によって地方自治体に都市計画の策定主体が移り、**都市計画マスタープラン**の策定が義務付けられた。その後、1999（平成11）年には地方分権一括法が成立し、様々な権限が地方自治体に以上されるようになってきた。

一方で、1994（平成6）年に国連の定義する「**高齢社会**」、すなわち65歳以上の高齢者の割合が14%を超えた頃から、高齢化問題が住宅政策上の課題の一つとして浮かび上がってきて、既存住宅の**バリアフリー改修**、**ノーマライゼーション**の領域が次第に重要視され、2000（平成12）年制定の**介護保険法**にバリアフリーのための住宅改修費補助が盛り込まれた（**高齢改修**）。このようなことから、住宅ストック形成の領域においては、**耐震**や**バリアフリー**というような、ストック時代への以降につながる現象も生まれてきていた。

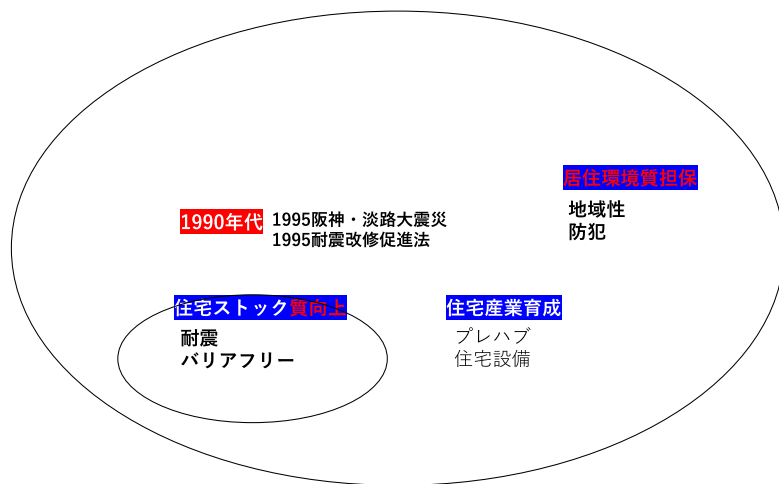


図 8-3

8.2.4 「多様な住生活」領域の誕生（2000年代）

2000年代の住宅政策の転換はなんとといっても2006（平成18）年に、**住宅建設計画法**が廃止され、**住生活基本計画**が制定されたことであった。それまでの、国が全国の公共、民間にわたる住宅建設の建設量を指し示し、いわば護送船団的に住宅建設計画を進めていく時代から、**住宅市場**を介した住宅の確保を原則とし、そこで確保できなかった人に対して**住宅セーフティネット**を用意するという二段構えの住宅政策が打ち出されたのだ。

1999（平成11）年に公布された地方分権一括法に代表されるような地方分権の推進や、少しずつ広がっていく住宅戸数の伸びと世帯数の伸びの乖離に基づく**空き家**の増加などを受け、これからは**住宅ストック**を重視せねばならず、もはや国が主導して全国の住宅供給を推進するという時代ではなくなったという認識と、2001（平成13）年に発足した小泉政権が押し進める**市場重視**の政策による政策転換であった。

さらに、こうした動きに加え、1955（昭和30）年に完成した日本住宅政策三本柱にも、2007（平成19）年に大きく手が増えられた。住宅金融公庫は、市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行として、民間の住宅金融機能を支援する**住宅金融支援機構**に生まれ変わった。公営住宅については公的賃貸住宅の有効活用による住宅セーフティネットの機能向上の一環として、**子育て世帯**や**DV被害者**等の社会的弱者の公営住宅への入居が一層進められるようになった。さらに、住宅公団を引き継いだ**都市再生機構**では、民間の都市再生支援の推進が重要事項としてうたわれようになった。

ただ、その直後の2008（平成20）年に起きた**リーマンショック**と、日本での大量の派遣切りや路上生活者の増加によって、市場経済の破綻そのものがもたらす住宅問題に関しては、厚労省所管で2002（平成14）年に10年の時限立法として制定され、その後延長された**ホームレス自立支援法**と、2013（平成25）年に公布された**生活困窮者自立支援法**などの、就労支援を中心とした施策が対応することになっており、これに住宅政策を積極的に重ねていくという方向性にはならなかった。

一方で、急速に進む日本の**超高齢社会**も、住宅問題の有り様に大きな影響を与えてきた。日本は世界に先駆けて、高齢化率21%を超えた2007（平成19）年に「超高齢社会」となり、その翌年の2008（平成20）年には日本の**人口が減少**し始め、今や高齢化率が3割になろうとする**超々高齢社会**に突入している。こうした中、2001（平成13）年には「**高齢者住まい法**」が制定され、高齢者優良賃貸住宅（**高優賃**）などの認定・支援制度が導入され、その後2011（平成23）年の改正では**サービス付き高齢者向け住宅**の制度が導入された。

また、これに重ねるように2007（平成19）年に**住宅セーフティネット法**によって、国や地方自治体が定義する**住宅確保要配慮者**に対して、入居を拒否しない民間賃貸住宅の確保がうたわれ、さらに2017（平成29）年にこれを充実させる方向で、**セーフティネット住宅の登録制度**、**居住支援法人**の指定、**居住支援協議会**の充実が目指されるようになった。

これらの動きに加え、2014（平成26）年に成立した**空家特措法**は、全国で数を増していく空き家の中でも、隣地等に害を及ぼすことが確実な**特定空家**の指定や、行政代執行による取り壊しをすすめる制度を用意した。さらに、上記した居住支援協議会、居住支援法人が取り扱う、住宅確保要配慮者に入居してもらった住宅予備軍としての空き家の利用という側面も非常に重要

である。このように、2000年代の住宅政策においてはまず、住生活基本法を軸として、住宅産業の育成が、市場を通じた住宅獲得のための条件整備という形に変化し、「住生活産業の展開・深化」という領域を新たに形成するようになった。

一方で、高齢者住まい法、住宅セーフティネット法の整備を通して、「多様な住生活の公正な保障」に向けた制度整備が徐々に形成され、それまでほぼ、住宅ストック系政策の延長としての公営住宅のみで対応してきた住宅獲得困難者のための施策から、新たな住宅政策の領域へとスピノフしたような状況を示しつつある。このことは、2006（平成18）年に住宅局内に創設された安心居住推進課の影響も大きいだろう。

さらに、2000（平成12）年の住宅品質法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づいて導入された住宅性能表示制度の延長として、より高性能の新築住宅の建設に補助金を投じる流れが生まれ、2008（平成20）年には「200年住宅」という超高性能の新築住宅促進策も登場し、翌年の2009（平成21）年には耐震性能や環境配慮性能を一定基準満たした長期優良住宅に補助金をつける制度が始まった。このことは、「住宅ストックの形成」から「住宅ストックの質の向上」への変化の中で、既述の住宅省エネ基準と住宅政策の融合が行われてきたものと見てよいであろう。

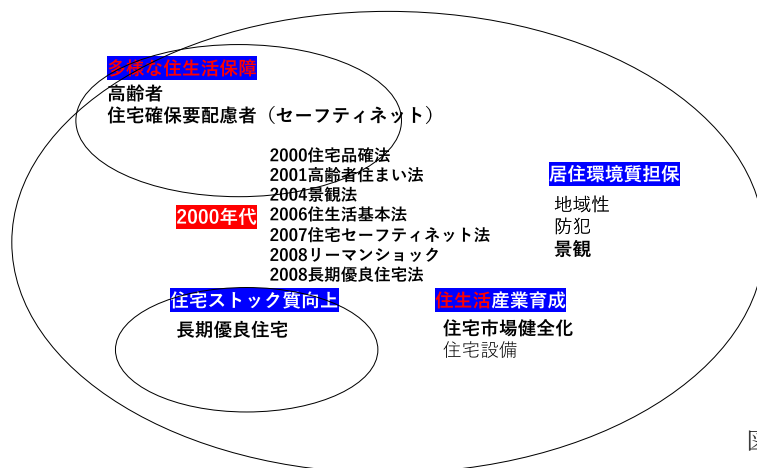


図 8-4

8.2.5 「持続性」領域の誕生（2010年代）

2010年代は、災害の10年（Decade）であったとっていいだろう。2011（平成23）年の東日本大震災から引き続く、地震や津波ばかりでない自然災害、それによって引き起こされる最悪レベルの人災である原発災害は未だに継続的に引き起こしていると言っていいだろう。そして2020（令和2）年に入った途端に、疫病災害とも呼ぶことのできるコロナ禍の問題。それから2022（令和4）年に入って勃発した、ロシアのウクライナ侵攻という20世紀前半的の戦禍。2010年代が主として自然災害によって脅かされた生活の持続性がテーマであったとするならば、2020年代はひょっとして自然災害と連動して、人間によって引き起こされる複合災害による生活の持続性への脅威が、国際的社会的課題の通底をなすのではないかと思われる。

日常生活の喪失は、身近な人びとがいなくなることや、職業がなくなること、そして、自分の住まいがなくなること、住まいはなくならないけど自分がよそへ移住しなければならなくな

ること、といった様々な形態でやってくる。また、コロナ禍のように、職業の喪失がそのまま**住居の喪失**に直結することも、多数経験されている。

こうした時に、それまで住んでいた住宅とは別の住宅に、緊急避難的に住み、生活再建の筋道を模索し、安定的な住まいを見つけ、更にそこから生活を展開させていくというような、一連の筋道が、見通しよく提示されていること、あるいは、提示はされていなくとも比較的短時間の模索で見通しができることが重要である。幾多の災害で課題となるのは、見通しができることに時間を費やしすぎるあまりに、生きる意欲をなくしてしまうことである。

こうしたことを考えれば、単に**仮設住宅**を何戸用意したとか、**災害公営住宅**を何戸建設したとかといったレベルではなく、**生活再建の筋道**に応じた住宅の確保の支援、というのが本来極めて重要であることが理解できるはずである。この意味において、戦前期の日本で行われていたような、**住宅供給と生活支援がセット**となったような、住まいづくり、住まいの環境づくり、つまり**居住政策**が極めて重要なのである。

また、コロナ禍で一段と注目されたDXも、2022（令和4）年の国の住生活基本計画で重視されたが、本来は、上記したような住宅再建、生活再建の筋道をいち早く見つけるための集団として重要なのである。このためには、民間賃貸、公営、公社、UR、サ高住、有料老人ホーム、といった供給主体別に、バラバラに提供されている**住情報**が、**一体的に提供**され、生活再建の筋道をつけるためにDXが応用されるべきである。さらに、引っ越しに必ずつきまとう、大量の証明書の取り寄せや、サイン、数々の捺印。こうした、生産性を著しく引き下げる原始的手続きこそ、住宅政策方面でDXを活用すべき、重要なポイントであろう。

8.2.6 5つの課題領域とSDGs

上述のように、現在までの日本の住宅政策の展開を振り返りながら、「多様な住生活」「住宅ストック」「居住環境」「住生活産業」「持続性」といった5つの課題領域が形成されてきたことを見てきたわけだが、この5つの領域に国連のSDGsを筆者なりに置いてみたものが、図8-5（次頁）である。

戦後日本の住宅政策の出発点であった、住宅不足に対応する住宅ストックの形成から進展してきた「住宅ストック」の領域には、基本的には「11. 住み続けられるまちづくりを」しか張り付かなさそうだ。「持続性」と絡めると「7. エネルギーをみんなに、そしてクリーンに」が今後張り付いていくと思われる。

日本の住宅政策に次に出てきた「住生活産業」に目を向けると、ダイレクトには「12. つくる責任、つかう責任」が張り付き、「8. 働きがいも経済成長も」もここにくつつくだろう。これを「持続性」と絡めてみると「9. 産業と技術革新の基盤をつくろう」や「13. 気候変動に具体的な対策を」を貼り付けることができよう。

更に、歴史的にはその次に出てきた「居住環境」には、住教育という意味で「4. 質の高い教育をみんなに」を貼り付けることは可能そうである。

最後に、「多様な住生活」のか大領域に注目してみると、「1. 貧困をなくそう」「2. 飢餓をゼロに」「3. すべての人に健康と福祉を」「5. ジェンダー平等を実現しよう」「10. 人や国の不平等をなくそう」「16. 平和と公正をすべての人に」「17. パートナリシップで目標を達成しよう」とい

うふうに、7つのアジェンダを貼り付けることができる。

ちなみに、「6. 安全な水とトイレを世界中に」「14. 海の豊かさを守ろう」「15. 陸の豊かさを守ろう」は、人間が地球環境を利用する上での基盤であり、すべての人間活動の基礎なので、全てに関係しているし、特に日本では現時点では、豊かな海に囲まれた自然豊かな島国であるにも関わらず、水にも恵まれているという、奇跡的な環境の希少性を十分に認識した生活実践が深可決なのだろう。

こうしてみると、「住宅ストック」に2つ。「住生活産業」に4つ。「居住環境」に1つ。「多様な住生活」に7つ。そして共通基盤的な類型として3つ。というふうに、SDGs バッジを貼り付けることができる。もちろん、この貼り付け方は千差万別で、人によって結果が異なることは当たり前である。しかし、どう考えても、いま日本で大流行している SDGs を少しでも多く、住宅政策領域で達成しようとする、「多様な住生活」の実現に目を向けざるを得ないことは確実であろう。また、「住宅ストック」でも「住生活産業」でも、「持続性」との関連の中で3つの SDGs バッジを貼り付けることができたことを考え合わせると、今後の住宅政策は住宅ストック質の向上は堅持しつつも、「多様な住生活の保障」と「持続性」を両輪として駆動する方向性で、住宅生活産業育成と居住環境の質の担保の領域を巻き込みながら、推進していくべきだと考えられる。

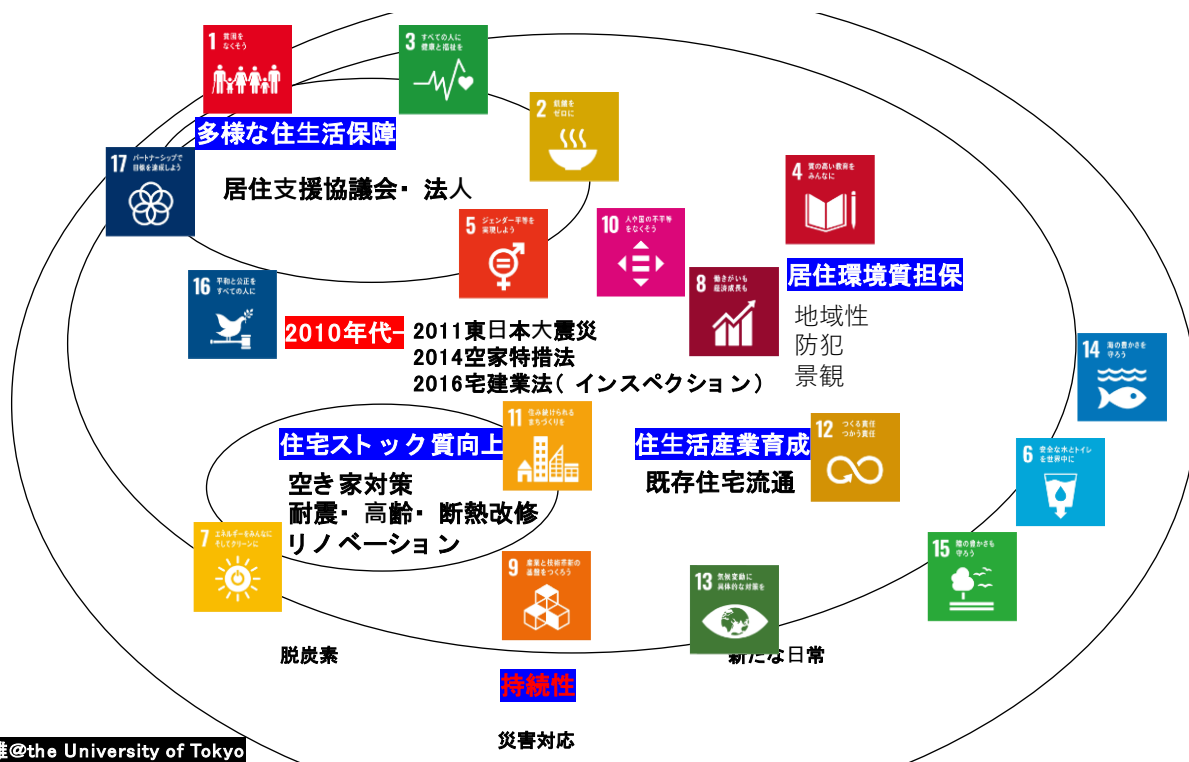


図 8-5

8.3 包括的居住支援実現のための居住政策の仮説的提示

8.3.1 包括的居住支援実現のための居住政策

これまで考察してきたことを総合的に表現すると、包括的居住支援は戦後日本の住宅政策ではほぼ実現不可能である。なぜなら、従来の住宅政策はハコ（ハード）を供給することに主眼が置かれすぎていて、多分にソフト領域である居住支援との連携が困難だからである。そこで、「**居住政策** ⇨ **住宅政策（ハード）×包括的居住支援政策（ソフト）**」という政策領域を新たに設定し直すことで、「**多様な居住生活（誰でも）の公正な保障（平等にソフト・ハードへアクセスできる）**」を実現し、「**いざ（高齢／病気／障害／DV・・・）となっても、地域の中で暮らし続けられる住まいの確保**」を実現できることを具体の目的に据えた居住政策が目指されるべきだと、仮説的に提示したい。

8.3.2 住宅政策（ハード）が目指すべきもの

従来の戦後日本の住宅政策は、公営住宅、公共住宅、セーフティネット住宅（家賃低廉化補助）といった、ハード施策であった。ハード整備は引き続き重要であることは論を俟たないが、今後の住宅政策が具備すべき要件として、以下の点を掲げておきたい。

- ・生活扶助対応型の低家賃市場の形成（零細家主支援、空き家活用）
- ・住情報流通の一元化（民賃、公営、公共、サ高住、有料老人ホーム を一元的に「地域の住まい」として捉え直す）
- ・多様な人を受け入れることができる住宅の多様性確保（バリアフリーからユニバーサルデザインへ）
- ・地域生活を考慮したデザイン（外部との接点・視線を考慮／縁側、ベランダ、玄関脇の椅子・・・）
- ・空き家活用による地域的対応（地域型空き家予防と連携）（町内会自治会活動と連携）

ただし、こうした住宅ストックの活用においては、消防法、建築基準法（省エネ／耐震基準）等の規制の柔軟な見直しや、補助が不可欠である。

8.3.3 包括的居住支援政策（ソフト）が目指すべきもの

従来の居住支援、とくにソフト領域の支援は、生活扶助（生活保護）、住宅確保給付金（生活困窮者自立支援）において「者別」に取り扱われてきた。

今後の包括的居住支援政策（ソフト）領域においては、対象となる人々が多面的な属性を持ちながら地域の中で総合的に生きる人びとであることに、より一層目を向けなければならないだろう。例えば、本報告書で河西さんが触れていた、イギリスにおける潜在的ホームレスネスの支援や、災害時（含コロナ禍）における一時的対応などが、目指すべき方向性を示していると思われる。

そして、支援の対象となる人々が、「地域で暮らし続けること」「地域の中で住まいを見つけること」「地域の中での暮らしが持続すること」を、保証するという観点が、必ず備わっていないといけないだろう。なぜなら、地域において「誰ひとり取り残さない」事が重要であるか

らだ。

また、多様な住生活の保障の仕方の中に、公正性が担保されていなければならない。その人の特性に合わせた形での、（ハード・ソフトへの）アクセシビリティの確保は、DX等を利用した対応も求められていこう。

8.3.4 居住政策実現の仕組み（人とハードとソフトをどうつなぐか）

「**居住政策** ≡ **住宅政策（ハード）** × **包括的居住支援政策（ソフト）**」を実現していくためには、自治体を基盤として、介護保険分野で取り組まれている地域包括ケアシステムの居住バージョンの構築が、有効であろうと考えており、これは以下のような構成となろう。

（協議会レベル）居住支援協議会：自治体ごとの人材・情報プラットフォームとして、現行の居住支援協議会を脱皮させることが重要で、そこが包括的居住支援の「相談窓口」となる。ただ、非縦割型組織とならないことが重要である。

（プレイヤー・事業者）居住支援法人：これは地域に複数あってよい →（課題）ソーシャル／ビジネスとしての持続性

（人レベル）ハウジング・マネージャー：この語は本報告書で祐成さんが解説されているが、住まいのことも福祉のことも理解できる、中継役である。ケアマネの居住版といってもよい。もちろん、下記の「包括的居住支援の七人の士（さむらい）」と連携することが不可欠だが、ケアマネのような、独自の独立専門性確立も必要である。

（専門家レベル）包括的居住支援の七人の士（さむらい）：社会福祉士・看護師・宅建士・建築士・税理士・行政書士・弁護士といった、既成の専門家等の動員が考えられる。必ずしも7人である必要はなく、一つの地域に張り付く必要もなく、それこそDXを駆使したネットワーク構築が必要であろう。