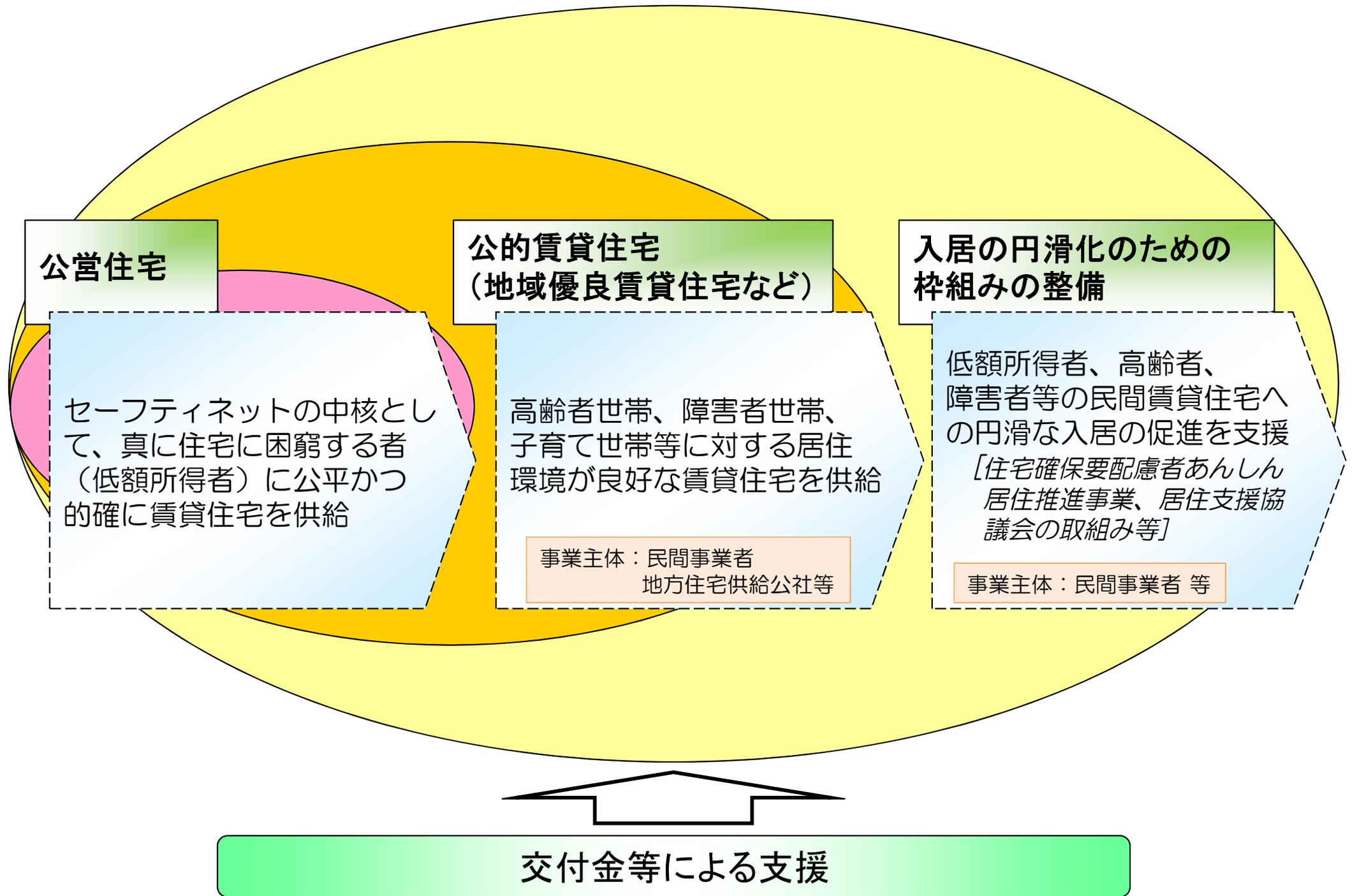


居住支援協議会の取り組み等について

平成29年6月 関東地方整備局

重層的な住宅セーフティネットについて



居住支援協議会の概要

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

66協議会が設立（H29年3月末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（19区市町）

- ・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

（2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

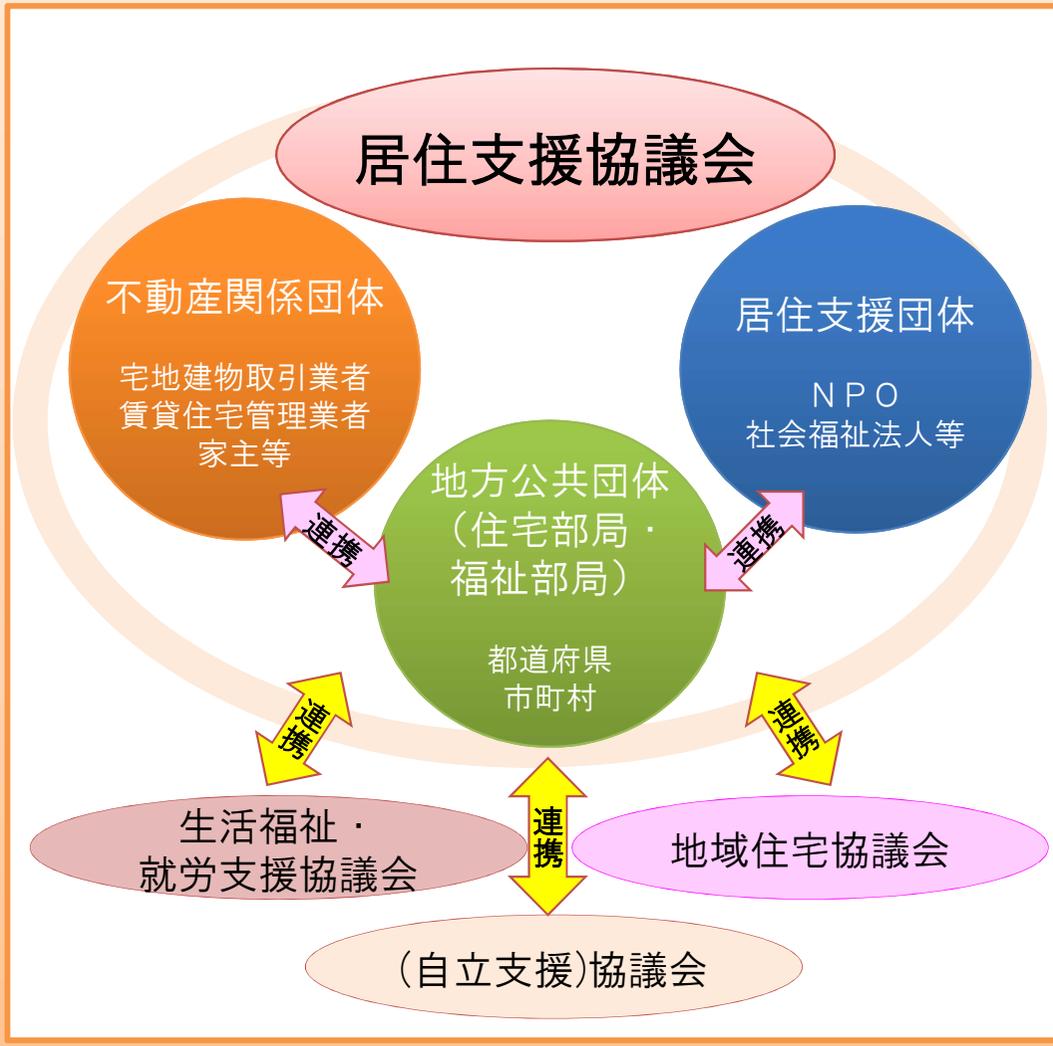
（3）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・予算：H29年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数

（4）KPI

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741 市区町村）に占める割合 40%（H29年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



関東ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

○ 生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、関東信越厚生局と関東地方整備局が連携して、地方公共団体等への支援に取り組む。

■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会(予定)

1. 開催趣旨

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、新たな住宅セーフティネット制度や地域包括ケア体制の構築においてもその役割が期待されている居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

2. 概要

- 主催 : 関東地方整備局 建政部 住宅整備課
- 共催 : 関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
- 参加 : 居住支援協議会設立済市区町村、同設立意向市区町村、都県、ほか **(いずれも、福祉・住宅両部局が参加)**
- 頻度 : 平成29年6月頃を第1回とし、計3回程度開催

3. 体制構築や運営にあたってのハードル例

- ・居住支援の必要性が実感できていない
- ・住宅確保要配慮者からの相談が少ない
- ・居住支援サービスのニーズが少ない
- ・住宅部局に馴染みがない
- ・構成員確保が難しい
- ・協力不動産業者、サービス事業者を探せない
- ・福祉・住宅部局の連携体制の構築が難しい
- ・地域包括支援センターや自立支援協議会等と機能が重複する

等

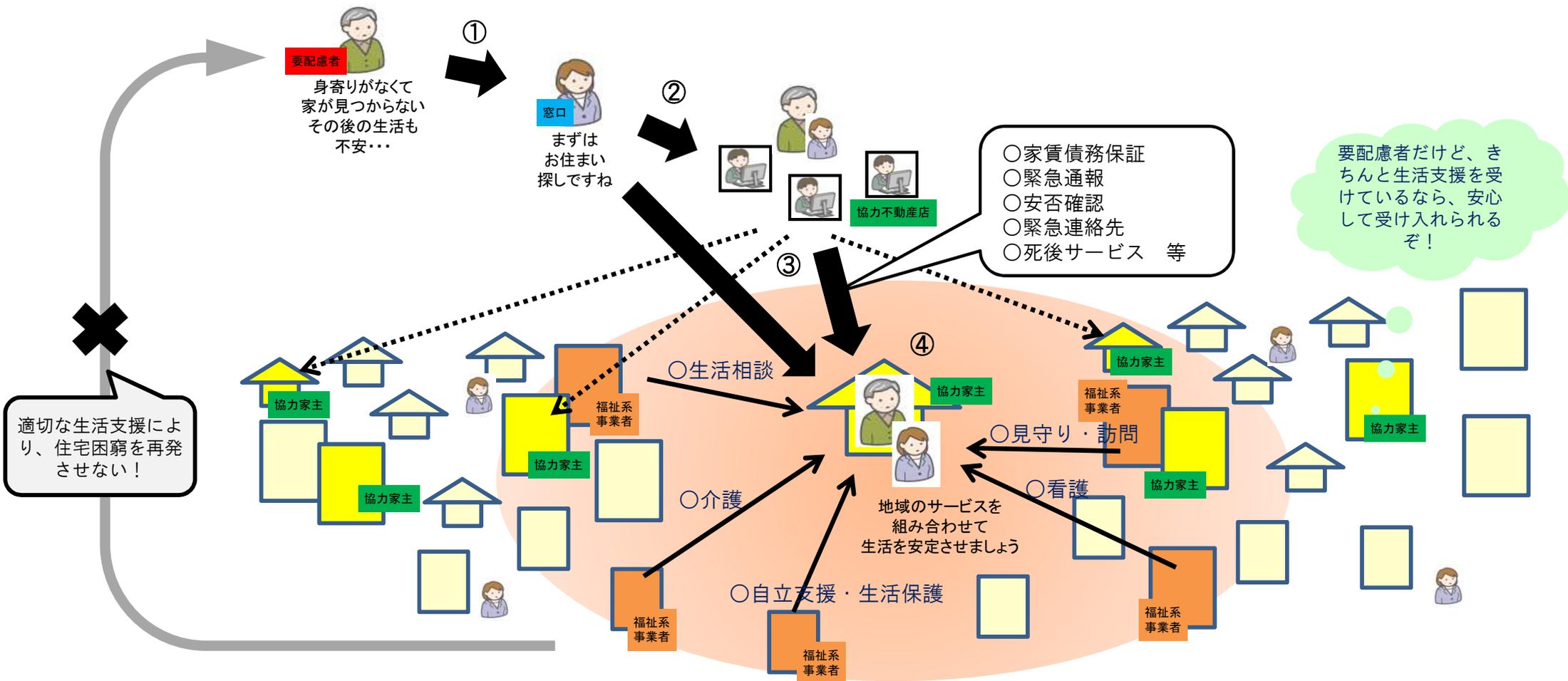
■市区町村すまいづくり相談会

市区町村におけるすまいづくりの課題について、希望する市区町村に直接伺って関連する政策情報の提供・意見交換を行う「市区町村すまいづくり相談会」(平成28年度より関東地方整備局が実施)について、平成29年度からは、居住支援に係る相談について関東信越厚生局と連携実施

■その他、両地方局開催会議における相互参加 等

居住支援活動の目的

- 既存ストックを活用して、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で円滑に住まいに入居でき、その住まいを拠点に必要な生活支援・福祉サービスを受けられる環境を整備すること



居住支援活動のターゲット

- ターゲットをどこに設定するかで、必要な体制・サービスが異なる
- 現状は、自活できる要配慮者に限った対応を行っている協議会が多い

自活できる 要配慮者

例：元気な単身高齢者
就労意欲のある低所得者
子育て世帯 等

基本サービス

- 要配慮者受け入れ物件・協力不動産店の紹介・あっせん 等

賃貸オーナーのリスクを軽減するサービス

- 家賃債務保証
- 見守り・緊急通報サービス
- 死後サービス 等

サポートがあれば 自活できる 要配慮者

例：要介護認定を受けた高齢者
社会生活に不慣れな低所得者
精神障害者 等

賃貸オーナーの協力を得るために必要な体制 (特に福祉部局との連携が必要となる)

- 寄り添い支援・自立支援 (対社会生活困難者)
- 介護支援 (対要支援・要介護者)
- 医療支援 (対重病・終末期患者)
- 服薬管理 (対精神障害者) 等

自活できない 要配慮者

- 福祉施設等

住宅部局が課題に感じていること

- 福祉部局との連携の方法（役割分担など）がわからない（23）
- 要配慮者からの相談がなく、居住支援のニーズが把握できていない（23）
- 設立方法がわからない。設立したときのメリットがわからない（10）
- 協力事業者の確保、要配慮者を拒まない住宅の登録件数が少ない（10）
- 運営資金の確保が困難である（7）
- 事務局をどのように運営すればよいか（5）
- 相談対応を担える人材がない（5）
- 市町村協議会の設立促進をどのように進めていけばよいか（4）
- 構成員をどのように選定すればよいか（3）

等

福祉部局への期待

- どんな居住支援ニーズがあるのか情報提供してほしい（19）
- 入居相談や入居後支援をお願いしたい（9）
- 事務局運営への参画（9）
- 福祉制度と連携して進めたい（地域包括ケアシステム、生活困窮者自立支援制度など）（7）
- 協議会への積極参加（5）
- 連携できる福祉系事業者を紹介してほしい（5）
- 福祉部局が住まいの確保に関してどんな対応をし、どんな課題があるのか情報がほしい（3）
- 要配慮者の相談窓口（3）
- 地域ケア会議など、福祉部局の会議体に参加したい（2）
- 不動産店との連携方法・代理納付の推進等について議論したい（2）
- 母子世帯に対する包括的支援（生活・就労支援等）の実施（1）
- 福祉の視点を念頭においた説明会、セミナーの開催（1）

居住支援協議会への期待

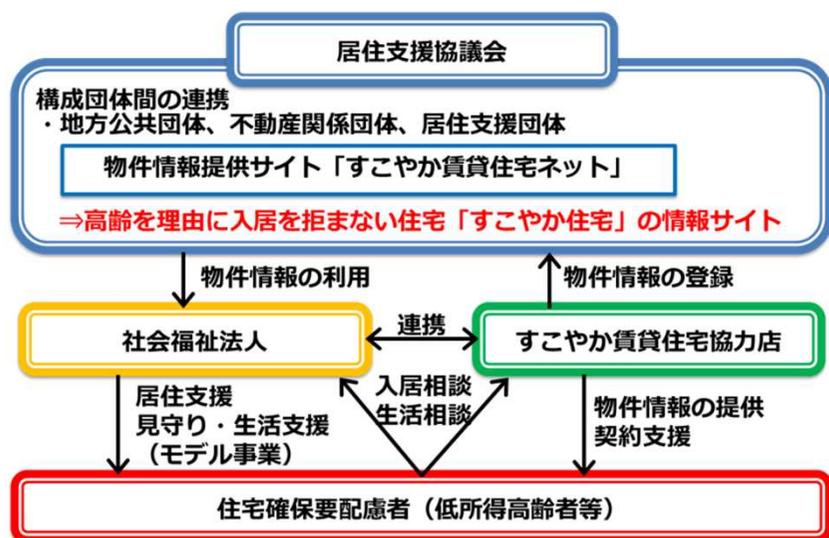
(自立支援相談事業所)

● 自律支援相談事業所による居住支援協議会への期待（例）

- 連帯保証人、緊急連絡先なしで受け入れてくれる大家・事業者を確保してほしい
- 初期費用の分割支払を認めてくれる大家・事業者を確保してほしい
- 不動産業界に対し、緊急連絡先や保証人確保の代替として、入居後の生活支援により生活の安定確保が可能であることを説明し、契約できる仕組みをつくってほしい
- 何軒も不動産会社に問い合わせることが負担となっており、物件情報を集めたサイトを立ち上げてほしい
- 不動産業界との情報共有が図れる場の設定
- 生活困窮者自律支援相談支援機関の会に参画してほしい
- 期待はするが、支援対象であるリスクの高い方への対応は民間不動産業者では困難では
- 即日かつ短期的に入居できる物件の確保
- 設立促進に向け、国は後押ししてほしい
- 相互の情報交換をしたい
- 居住支援協議会の取組自体が知られていない

京都市居住支援協議会の取り組み概要

- 行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を平成24年9月に設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供や相談会を開催するほか、厚労省のモデル事業を活用し、不動産事業者による低廉な「住まい」と社会福祉法人による「見守りサービス」等を一体的に提供。



- ・地方公共団体等
京都市(都市計画局、保健福祉局)
京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター)
- ・不動産関係団体
公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会京都府本部
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部
一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会
- ・福祉関係団体
京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会
一般社団法人京都市老人福祉施設協議会
一般社団法人京都地域密着型サービス事業所協議会
【事務局】京安心すまいセンター

すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

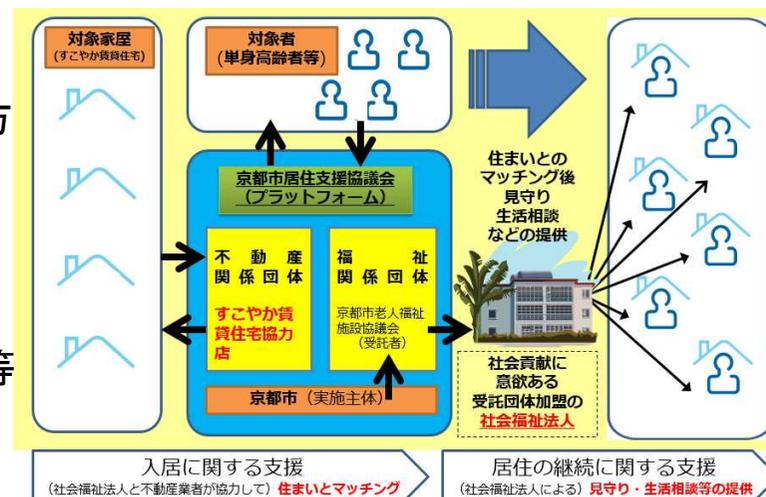
- 居住支援協議会のホームページを開設し、「すこやか賃貸住宅」との情報を提供。
※登録数: 4,808戸(平成28年11月末)
- 同HPで高齢者の住まい探しを協力する「すこやか賃貸住宅協力店」の情報も提供
※登録数: 109店(平成28年11月末)

高齢者の住まいの相談会等の実施

- 不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員による「高齢者の住まいに関する相談会」を実施(年4回)

住まいと生活支援モデル事業の実施

- 対象者
原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方
- 「見守りサービス」とは・・・
・見守り(週2＝電話＋訪問)
・緊急時の対応
・保健福祉に関する生活相談等
- サービス利用料
市民税非課税世帯 無料
市民税 課税世帯 1,500円/月



大牟田市居住支援協議会の取り組み概要

○地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システム「住みよかネット」を構築するとともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための仕組みづくりを研究。

【名称】大牟田市居住支援協議会 【設立】平成25年6月

【構成団体】

・地方公共団体等

大牟田市(長寿社会推進課、福祉課、建築住宅課、建築指導課、児童家庭課)、大牟田市地域包括支援センター

・不動産関係団体

公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会県南支部、ありあけ不動産ネット協同組合

・居住支援団体

大牟田市介護サービス事業者協議会 大牟田市地域認知症サポートチーム(医療関係)、大牟田市介護支援専門員連絡協議会、大牟田市障害者自立支援協議会、公益社団法人 福岡県社会福祉士会、社会福祉法人 大牟田市社会福祉協議会、大牟田市民生委員児童委員協議会、福岡県司法書士会筑後支部

・学識経験者

独)有明工業高等専門学校建築学科、熊本県立大学環境共生学科

【事務局】大牟田市社会福祉協議会

相談対応マニュアルの作成及び相談支援実施体制の構築

- 住宅確保要配慮者向けの相談マニュアルを作成。
- 住まい情報サイト「住みよかネット」への掲載内容充実
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施

空き家の利活用方法を検討

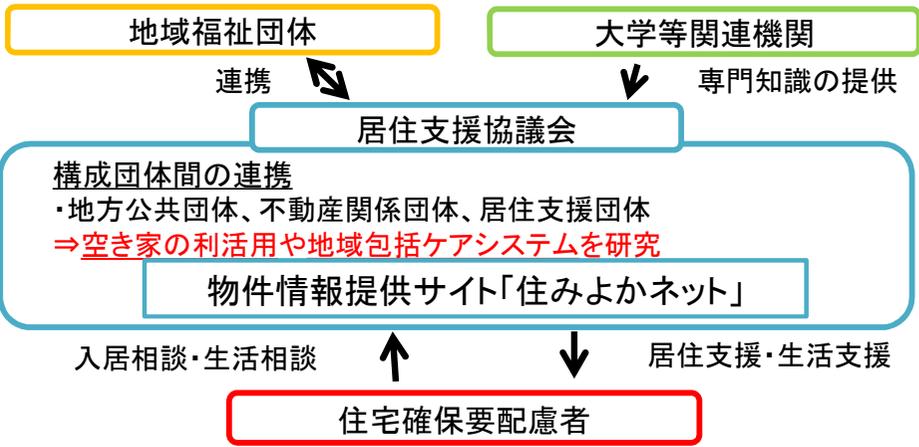
- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査(H25)
(建物の建て方・構造・老朽度状態等を調査分析)
- 地域に潜在する空き家の改修・活用方法
地域ネットワークや在宅サービス等と連携などを研究(H26)
- 空き家の所有者を対象に意向調査(H27)
(将来の利用・活用について調査分析)
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【空き家情報サイト】



【無料相談会チラシ】



【セミナー・相談会の様子】

【セミナーチラシ】

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み（案）

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

| | |
|--------|---|
| 補助対象工事 | バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等 |
| 補助率 | 【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助) |
| 入居者要件等 | 入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり |

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

| | | |
|--------|--------------------------------|------------------------------|
| 補助対象 | ① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸) | ② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸) |
| 補助率 | 国1/2+地方1/2(地方が実施する場合の間接補助) | |
| 入居者要件等 | 入居者収入及び補助期間について一定要件あり | |

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

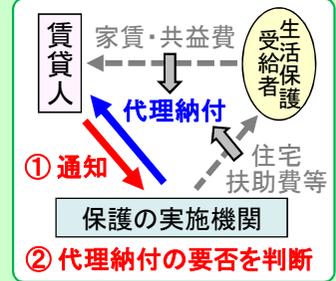
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

| | |
|------|-----------------|
| 補助対象 | 居住支援協議会等の活動支援 等 |
| 補助率 | 国 定額(国の直接補助) |

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

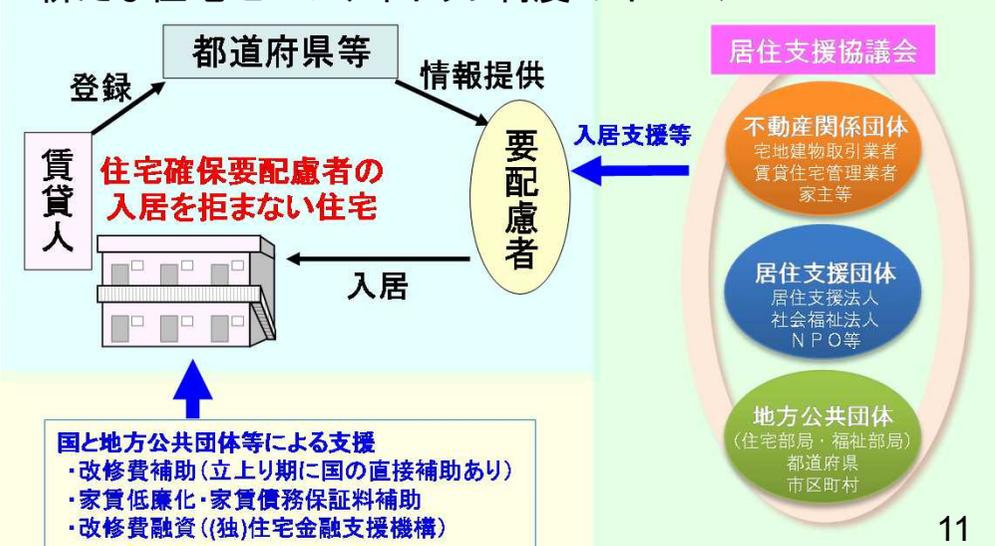
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



新たな住宅セーフティネット制度に係る予算措置の概要

住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、改修や入居者負担の軽減等への支援を行う。

改修費補助

補助の要件

<入居対象者>

- 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等※
- 低額所得者（収入分位25%以下） ・被災者世帯 等

※交付金の場合は収入分位70%以下

<補助要件>

- 要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること
- 情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること

<家賃>

- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること【交付金】
- 家賃の額が、公営住宅の家賃の額※以下であること【補助金】

※例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円

対象工事

- 共同居住用のための改修工事 ・ 間取り変更工事 ・ 耐震改修工事
- バリアフリー改修工事 ・ 居住のために最低限必要と認められた工事
- 居住支援協議会等が必要と認める改修工事

補助率・補助限度額

<事業主体> 大家等

<補助率等>

【交付金】 国1/3+地方1/3（国費限度額：50万円/戸※）

【補助金】 国1/3（国費限度額：50万円/戸※）

※ 共同居住用のための改修工事、間取り変更工事又は耐震改修工事を実施する場合100万円/戸

家賃及び家賃債務保証料の低廉化

補助の要件

<補助対象世帯>

- 収入分位25%以下の世帯

※生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給世帯を除く

<家賃低廉化の支援期間>

- 住戸単位：管理開始から原則10年以内
- ※ただし、国費の総額が10年間分（240万円）の範囲内で20年以内まで延長可能
- 入居者単位：新婚世帯3年、子育て世帯6年
- ※その他の世帯は住戸単位の要件のみ

<家賃低廉化の補助事業要件>

- 高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること
- 同一世帯に3年を超えて家賃低廉化を行う場合、居住支援協議会等が3年毎に家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと

<家賃低廉化前の家賃>

- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること

補助率・補助限度額

<事業主体> 大家等【家賃】、家賃債務保証会社等【保証料】

<補助率等>:

【家賃】 国1/2+地方1/2（国費限度額：2万円/戸・月）

【保証料】 国1/2+地方1/2（国費限度額：3万円/戸・年）

※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して2.4万円/戸・年を限度として併用可能

居住支援協議会等の活動等への支援

補助内容

①住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動

②新たな住宅セーフティネット制度の周知・普及に係る取組

等に要する経費

補助率・補助限度額

<事業主体> ①居住支援協議会、居住支援法人等 ②民間事業者等※

※ 全国を対象として周知・普及に係る取組を実施する者等

<補助率等>

補助率：定額

補助限度額：①1,000万円 ②3,000万円等②

家賃債務保証の情報提供等に関する方向性(概要)

(1) 家賃債務保証業者の登録制度(任意)の創設

一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することにより、適正な業務を行う事業者の情報を提供。

①登録の要件

- ・業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
- ・各種法令等を遵守するための社内研修の実施
- ・苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・実務経験者の従事
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎 等

②登録業者の業務適正化のためのルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・従業者であることを証する証明書の携帯
- ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- ・賃借人ごとの弁済履歴を記録した帳簿の備え付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

③登録業者に対する指導等

- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の抹消等の事実の公表 等

(2) 業界団体における取組の推進

- ・業務適正化のための自主ルールの制定及び遵守等

(3) 登録業者の活用促進のための制度的枠組

- ・登録業者に対するインセンティブの付与等

(4) 居住支援協議会の関与等

- ・居住支援協議会による登録業者の紹介
- ・居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
- ・家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

家賃債務保証の情報提供等に関する検討会

■委員(敬称略/◎:座長)

◎犬塚 浩 弁護士

伊東 麻 (独)国民生活センター 相談情報部 相談第一課 課長
土田 あつ子 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
主任研究員

小林 勇 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員長

末永 照雄 (公財)日本賃貸住宅管理協会 会長

三好 修 (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長

■オブザーバー

消費者庁 消費者政策課

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室

■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能。

●居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、
- ・ 一般社団法人、一般財団法人
(公益社団法人・財団法人を含む)
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

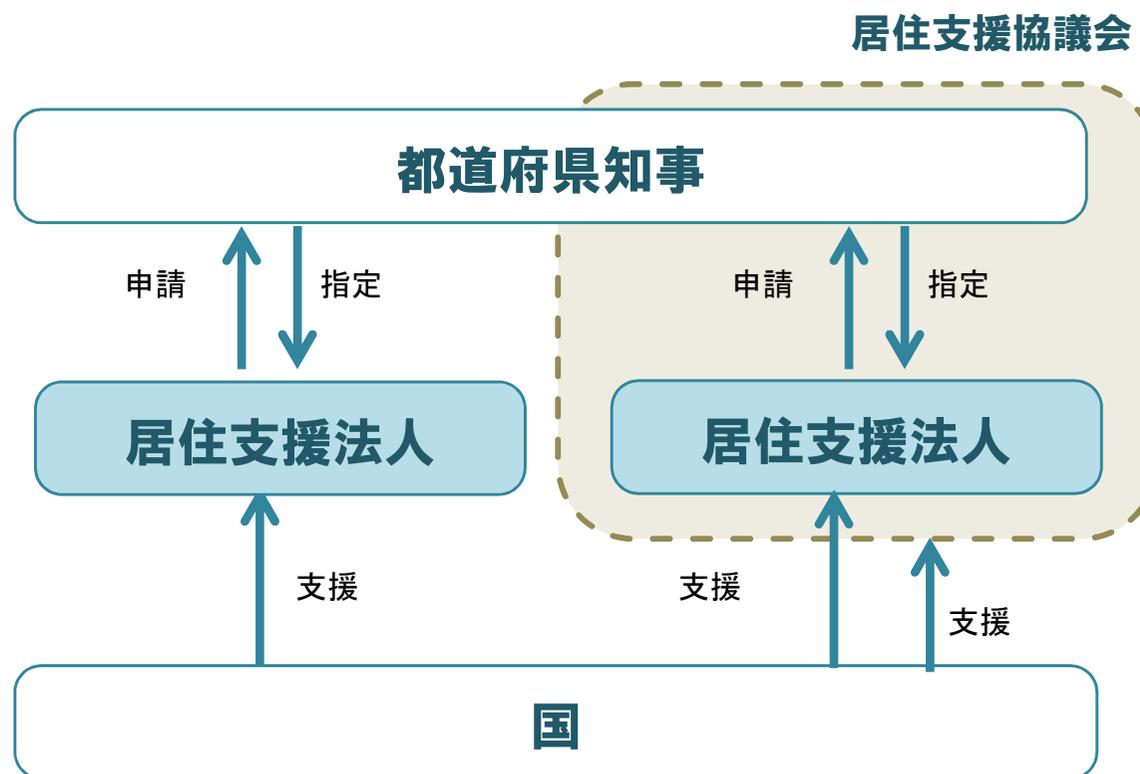
●居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る
情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

●居住支援法人・居住支援協議会への支援措置

- ・ 居住支援法人・居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に係る活動に対し支援（限度額1,000万円）
- ※重層的住宅セーフティネット構築支援事業
(H29予算案4.5億円の内数)

<制度スキーム>



福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。

構成員

<厚生労働省>

社会・援護局長

社会・援護局

保護課長

地域福祉課長

地域福祉課 生活困窮者自立支援室長

障害保健福祉部長

障害保健福祉部 障害福祉課長

老健局長

老健局

高齢者支援課長

雇用均等・児童家庭局長

雇用均等・児童家庭局

家庭福祉課長

家庭福祉課 母子家庭等自立支援室長

<国土交通省>

住宅局長

住宅局審議官

住宅局

住宅政策課長

住宅総合整備課長

住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長

安心居住推進課長

土地・建設産業局長

土地・建設産業局 不動産業課長

開催状況

○第1回連絡協議会(平成28年12月22日)

- ・塩崎厚生労働大臣、末松国土交通副大臣より冒頭挨拶
- ・施策の現状・課題等について両省より報告
- ・意見交換



第1回連絡協議会の様子

