

住宅セーフティネット法に基づく

居住支援協議会

について



東京都居住支援協議会

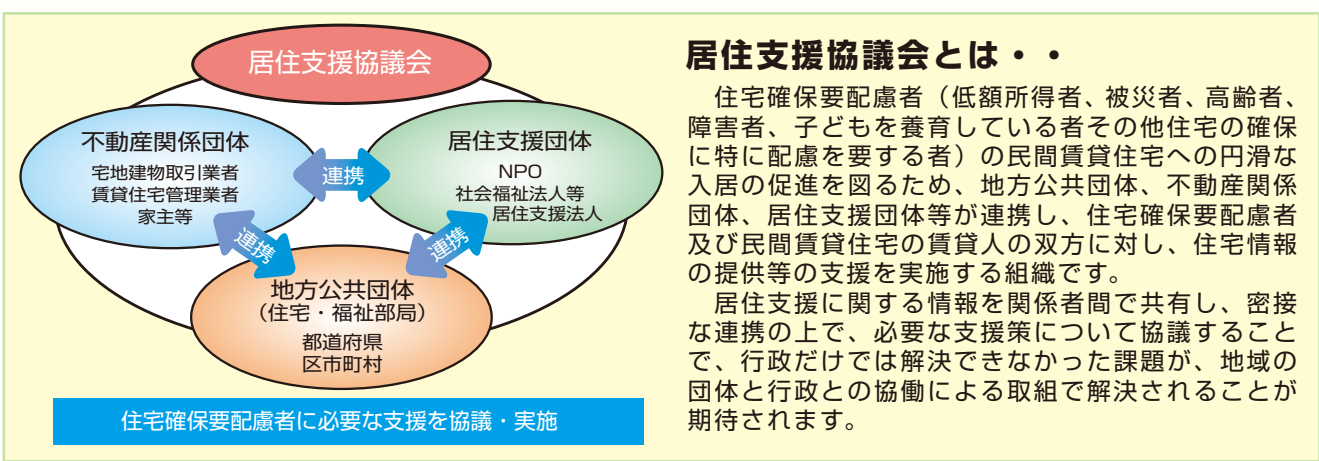
住宅セーフティネット法とは？

▶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（以下「住宅セーフティネット法」という。）は、住生活基本法(平成18年法律第61号)の基本理念にのっとり、「住宅確保要配慮者」について、その居住の安定確保を図るため、公的賃貸住宅供給の促進及び民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な施策を講ずることを目的としています。

なお、同法が平成29年に改正(平成29年4月26日公布、平成29年10月25日施行)され、住宅確保要配慮者の入居の円滑化を図るための具体的な制度に関する規定等が盛り込まれました。

居住支援協議会って、どんなもの？





居住支援協議会とは・・・

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、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する組織です。

居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議することで、行政だけでは解決できなかった課題が、地域の団体と行政との協働による取組で解決されることが期待されます。

8

“居住支援協議会”は上の図にあるような関係団体によって組織されるの。どんな活動を行うかは、みんなで話し合って、決めるのよ。

例えば、相談窓口を設けたり、住宅情報を提供したり、住民への広報活動を行ったり、また、空き家の利活用や入居支援と生活支援を一体化した居住支援の取組をみんなで協力して実施することなども考えられるわね。

マッチングの実施

セミナーの開催

入居のあっせん

空き家改修

9

そして、東京都では、今、都と11の区市に“居住支援協議会”があるけど、これからもっと増やしていこうとしているのよ。

10

東京都と区市町村、それぞれに“居住支援協議会”ができると、お互いの役割がはっきりしないですね…。

大丈夫！このように考えているわ。

11

東京都居住支援協議会

広域的な立場として、区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、広く都民への啓発活動などを実施

区市町村の居住支援協議会

地域の実情に応じて、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

都と区の居住支援協議会が適切に役割分担して、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るんですね。

その通りね。それでは、次のページ以降で、もっと理解を深めましょう！

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（抄）

（制定：平成19年法律第112号 一部改正：平成29年法律第24号）

（住宅確保要配慮者居住支援協議会）

- 第51条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の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に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）を組織することができる。
- 2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。
- 3 前二項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

居住支援協議会における当面の取組み方向性

居住支援協議会の当面の取組みとしては、次のような5つが考えられます。

①協議会の体制づくり

居住支援協議会は、多様な主体が連携し、活動する組織です。このため、協議会の活動に応じた体制を構築することが求められます。

④住宅の確保と情報提供

住宅確保要配慮者が入居を拒まれない住宅を確保することと、住宅情報をきめ細かく提供していくことが求められます。

②相談対応の体制づくり

住宅確保要配慮者の特性に応じて、居住支援は大きく異なります。このため、相談対応では専門的な知見や情報の一元化等が求められます。

⑤居住支援サービス

円滑な入居を行うためには、入居時における家賃債務保証や保証人の確保等の入居支援だけでなく、入居後の見守りなどを行う生活支援などを確保することも欠かせません。

③関係者への理解促進

住宅確保要配慮者が円滑に入居できるようになるには、家主や不動産店、地域等に対して理解を促進し、協力体制を構築することが不可欠です。

住宅確保要配慮者の居住支援に必要なサービスイメージ

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への居住に当たっては、それぞれの課題や支援ニーズに応じた居住支援を行う必要があります。

また、居住支援は入居時だけでなく、入居中や退去時にも必要となる場合もあります。

	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の居住支援に必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
入居前 (賃貸借契約締結まで)	適当な住宅が見つからない	賃借人が見つからない(空家)	①住宅確保要配慮者に対する分かりやすく一元的な情報提供 【内容】入居・住替えが可能な住宅(協力している不動産関係団体(協力店))、利用可能なサービス(居住支援団体)、雇用・福祉関連施策 【提供方法】HP、相談窓口、相談会等 ②契約手続サポートサービスの提供(契約締結時の立会い、生活ルール等の説明) ③家主・協力店・居住支援団体向け研修 ④相談員の人材育成
	属性による入居制限		
	住宅規模のミスマッチ(高齢者、子育て世帯等)		
	契約手続きが複雑		
	保証人等の確保が困難	入居後の家賃滞納等トラブルを懸念	①家賃債務保証への支援(利用可能な家賃債務保証の情報提供、保証料への助成等) ②緊急連絡先の提供
入居中	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	①生活保護(住宅扶助)の代理納付(福祉事務所が、家主等に家賃(共益費を含む)を納付) ②公的賃貸住宅のあっせん(管理者との調整、地域住宅協議会との連携等)
	管理に対する不満	トラブル発生(近隣トラブル、病気、死亡等)	①トラブル防止・対応マニュアルの作成、周知 ②賃貸人・賃借人の双方に対する電話相談、トラブル等の緊急時対応サービス等の提供 ③見守り、生活相談等サービスの提供 ④家主等向け研修、相談員の人材育成(再掲)
	突然の体調変化等への不安		
退去時		原状回復を巡るトラブル	①原状回復ルールの明確化、周知 ②第三者による入退去時の立会い、査定 ③家主等向け研修、相談員の人材育成(再掲) ④家財・残置物の整理、葬儀代行等のサービスの提供
	孤立死に対する不安	身寄りがない場合の対応への懸念(家財・残置物の整理、葬儀等)	

※以上、国土交通省「安心居住政策研究会 住宅確保要配慮者の居住支援の充実に向けたガイドブック」による。

[詳しくは…<http://www.mlit.go.jp/common/001127199.pdf>]

居住支援協議会で、こんなことやっています！

都内で既に設立されている“居住支援協議会”のさまざまな活動例を紹介します！

○ 千代田区居住支援協議会（平成 28 年 7 月設立）の取組例

- 千代田区では、福祉部門が事務局となり住宅部門と連携して、居住支援協議会の運営を行っている。高度に業務地化が進み、高額家賃という都心区ならではの地域事情を踏まえ、生活困窮者自立相談支援のネットワーク等を活用した福祉の視点からの効果的な居住支援策について、不動産関係団体や居住支援団体と連携協力して協議や検討を進めている。
- 千代田区高齢者福祉計画・第 7 期介護保険事業計画策定のためのアンケート調査に際して「必要な居住支援」や「住まいの困りごと」など居住支援に関わる追加質問項目を上乗せ実施した。（平成 29 年 2 月）

○ 江東区居住支援協議会（平成 23 年 9 月設立）の取組例

● お部屋探しサポート事業（平成 29 年 7 月～）

平成 24 年 6 月から高齢者世帯を対象として、区と不動産関係団体 2 団体が協定を締結し、区役所の相談窓口で民間賃貸住宅の情報を提供する『高齢者世帯民間賃貸住宅あっせん事業』を、平成 29 年 7 月からは対象者と相談窓口を拡大して『お部屋探しサポート事業』として実施している。

・相談方法

区役所に相談窓口を開設し、情報提供（毎週火曜日午後、予約制）
区内協力不動産店で相談し、情報提供（店舗営業時間中いつでも）

・対象者

高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯

*あわせて、区は、契約時に必要な費用の一部助成などを実施（所得制限あり）

【相談の流れ】

<区役所の場合>

- ① 電話または区役所窓口で事前予約 → ② 予約した週の火曜日に区役所窓口へ
→ ③ 申請書を提出して相談

<不動産店の場合>

- ① 区役所窓口で申請書を提出 → ② 申請済証受領 → ③ 申請済証を持って区内の
協力不動産店で相談

○ 世田谷区居住支援協議会（平成 29 年 3 月設立）の取組例

● 「お部屋探しサポート」の運営

- ⇒ 高齢者、障害者、ひとり親世帯に、民間賃貸住宅の空き室情報を提供するサービスを実施。
（毎週火・木曜日、毎月第2、3月曜日の午後実施。予約制）
- ・ 区と不動産関係団体2団体が協定を締結し、各団体から相談員を派遣

● 「保証会社紹介制度（滞納家賃一時立替制度）」の実施

- ⇒ 高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象に実施。保証会社が家主に金銭保証をし、万が一入院や予想外の出費で、利用者がやむを得ず家賃等を滞納した場合に、保証会社が一時的に立替払をする制度

※ 上記事業は（一財）世田谷トラストまちづくりが「住まいサポートセンター」事業として実施している。
今後、協議会において上記事業を含め住宅確保要配慮者に対する支援策の拡充に取り組む。
なお、協議会の事務局は、区と（一財）世田谷トラストまちづくりが共同で担っている。

○ 杉並区居住支援協議会（平成 28 年 1 1 月設立）の取組例

● 高齢者等アパートあっせん事業

- 取壊し、立ち退きの要求、その他の理由で、新たなアパートをお探しの方に、入居支援制度に協力している不動産店の紹介や、住宅に関する情報提供を行う。
また、仲介手数料や家賃等債務保証料の一部助成も行っている。

● 高齢者等入居支援事業

- 杉並区社会福祉協議会と協定を締結し、高齢者（単身者）や障害者（単身者）が事前に預託金を支払うことにより、葬儀の実施や残存家財等撤去支援を行う。

● 高齢者等賃貸住宅改修助成事業

- 高齢者や障害者が住みやすいように、アパート所有者がアパートのバリアフリー改修を実施した場合、費用の一部を助成し、貸主の経済的な負担を軽減する。

● その他、入居促進に向けた検討

- 高齢者等住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進のために必要な事業の実施等に関する協議を行う。

● 空き家等利活用モデル事業

- 空き家等に必要な改修等を加え、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を必要とする方へ賃貸したいと考えている事業者・空き家等所有者の方々に改修費や事務経費等の一部を助成し、賃貸住宅の供給促進を図る。

・ 空き家等利活用セミナーの開催

- 空き家等所有者や空き家等を利活用したい方、モデル事業希望者を対象とするセミナーを開催（平成 29 年 7 月 27 日）し、事例紹介講演、モデル事業の概要説明、個別相談会を行った。

○ 板橋区居住支援協議会（平成 25 年 7 月設立）の取組例

● シンポジウムの開催（平成 27 年 2 月）

⇒ 区民に対する一元的な情報提供の場、協議会構成員同士の連携強化

- ・ 学識経験者による基調講演やパネルディスカッションの開催等

（テーマ：健康長寿と居住環境—高齢者の心身状況と住まい）

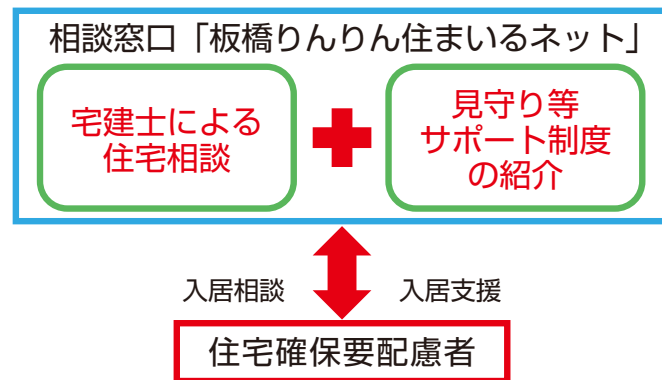
● 高齢者世帯等に対する民間賃貸住宅への入居相談窓口（平成 27 年 10 月～）

⇒ 区役所内に住宅のあっせん、入居及びそれ以降の見守り等の相談を受け付ける窓口を開設

（毎週木曜日午後、予約制）

- ・ 区の職員 1 名と協議会会員である不動産関連団体 2 団体から 1 名の計 2 名を相談員として派遣

【板橋区の相談体制】



○ 八王子市居住支援協議会（平成 28 年 2 月設立）の取組例

● 八王子市居住支援協議会民間賃貸住宅に関するアンケート調査の実施（平成 28 年 3 月）

⇒ 民間賃貸住宅の空室状況、民間賃貸住宅のニーズや入居募集における条件、住宅に関する制度の利用状況等について調査を実施

● 居住支援協力店の登録・公開（平成 29 年 4 月～）

⇒ 住宅確保要配慮者の入居の相談に対応する不動産店を「居住支援協力店」として登録し、ホームページで公開

● リーフレット作成

⇒ 協議会及び居住支援に関する情報提供



居住支援協力店ステッカー

○ 調布市居住支援協議会〈愛称：すまいサポート調布〉 (平成 27 年 12 月設立) の取組例

● 調布市住まいぬくもり相談室の開設

(平成 28 年 7 月～平成 29 年 3 月までモデル事業として実施。平成 29 年 4 月から正式に事業開始)

⇒ 住宅確保要配慮者に対する住宅相談の窓口を設置し、住まい探しに関わる相談全般に対応する(毎週火曜日午後、予約制)。

- ・不動産関係団体による物件紹介だけでなく、居住支援団体や市の関連部署による生活支援にも対応
- ・相談室の業務は、居住支援団体に委託

● 民間賃貸住宅仲介支援事業(平成 29 年 4 月から事業開始)

市内の民間賃貸住宅へ転居する際に、協力不動産等事業者の仲介を利用した場合に、その費用を助成する(上限額 5 万円)。

● 民間賃貸住宅家賃等債務保証支援事業(平成 29 年 4 月から事業開始)

市内の民間賃貸住宅へ転居する際に、保証人となる方がいないことにより転居先の住宅の確保が困難となっている方に対し、民間保証会社を利用する際の費用を助成する(上限額 2 万 5,000 円)。



すまいサポート調布協力店ロゴマーク

○ 日野市居住支援協議会(平成 29 年 3 月設立) の取組例

今年度事業概要

● 入居可能な住宅の確保に向けた取組み

⇒ 住宅を貸す側の意見を聴取し、入居可能な住宅の確保のための有効な支援策や物件の紹介方法等を検討する。

● リーフレット作成

⇒ 居住支援協議会が設立したことで現時点での市の支援策を関係団体に周知するため、日野市居住支援協議会の概要、現時点での市の支援策及び都や民間のサービスを紹介。市内不動産業者や居住支援団体を中心に配布する予定。

○ 多摩市住替え・居住支援協議会（平成 29 年 5 月設立）の取組例

● 相談事業

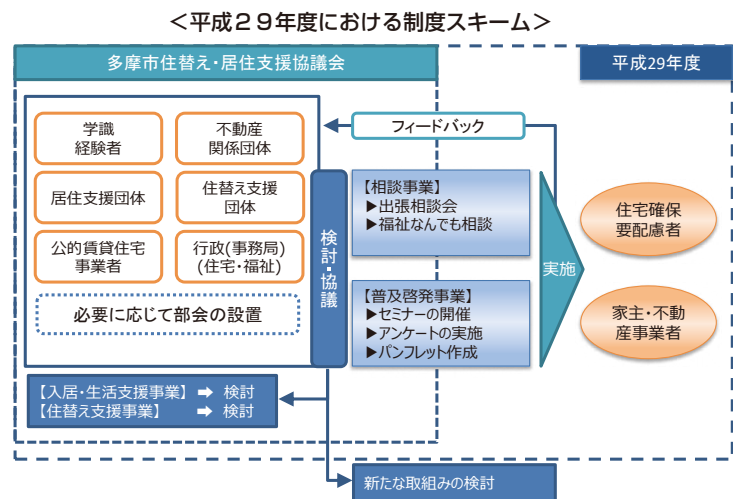
- ・市内の公共施設における相談会の開催
 - ➔ 駅付近における公共施設での相談会（平成 29 年度 2 回 予約制）
 - ➔ 社会福祉協議会が身近な各地域のコミュニティセンター等で実施する。
「福祉なんでも相談」において、住宅確保要配慮者向け相談の受付（平成 29 年 9 月～ 予約制）
- ➔ 不動産関係団体、公的賃貸住宅事業者、社会福祉協議会、市住宅及び福祉担当

● 普及啓発事業（家主・不動産事業者向け）

- ・啓発用パンフレットの作成・送付
- ・住宅確保要配慮者の入居に関する意向調査（郵送によるアンケート方式）の実施
- ・セミナーの開催

● その他

- ・入居・生活支援に関する行政等が実施する福祉・住宅サービスの体系化
- ・市内の大学との地域連携プロジェクトによる子育て世帯等の住まい・住替えニーズの把握など



- 平成 29 年 7 月に文京区において居住支援協議会が設立済みです（平成 29 年 10 月時点で、7 区 4 市で設立済）。

▶ そして、東京都居住支援協議会（平成 26 年 6 月設立）では・・・

- 以下の取組を通じて区市町村による居住支援協議会の設立促進、活動支援に向けた支援を行っています！

- ・ セミナーの開催（不動産関係者・居住支援関係者向け など）
- ・ パンフレットの改定（このパンフレットです。）
- ・ 居住支援や生活支援の取組に関する情報提供等

◆ 東京都居住支援協議会構成員 ◆

- | | |
|---------------------|------------------------|
| (公社) 東京都宅地建物取引業協会 | (社福) 東京都社会福祉協議会 |
| (公社) 全日本不動産協会 東京都本部 | (公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター |
| (公社) 東京共同住宅協会 | (独法) 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 |
| (NPO) 日本地主家主協会 | 東京都住宅供給公社 |
| (一財) 高齢者住宅財団 | 東京都（都市整備局、福祉保健局） |

居住支援に活用できる、こんな制度があります！

☆賃貸住宅へ入居する際の連帯保証人をお探しの方への支援策

○ 家賃債務保証制度 <(一財) 高齢者住宅財団>

高齢者世帯等が賃貸住宅に入居する際に、財団が入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度です。

● 対象住宅

財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結している賃貸住宅

● 対象世帯

- ◎ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯
- ◎ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅入居者世帯

● 保証の対象、保証限度額

保証の対象	保証限度額
(1)滞納家賃(共益費・管理費を含む)	月額家賃の12ヵ月分に相当する額
(2)原状回復費用および訴訟費用	月額家賃の9ヵ月分に相当する額

● 保証料

2年間の保証の場合、月額家賃の35%

[詳しくは・・・http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/]

☆今後の生活に不安を感じている高齢者の方への支援策

○ あんしん居住制度 <(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター>

以下のサービスにより、住み慣れた住宅・住み続けたい地域でのあんしん生活を支える制度です。

(1)見守りサービス	住宅に設置する「生活リズムセンサー」「緊急通報装置」「携帯用ペンダント」により24時間安否を見守ります。
(2)葬儀の実施	亡くなった場合に、死亡診断書の提出、火葬(埋葬)許可書の受理および火葬を行います。
(3)残存家財の片付け	亡くなった後に、住宅内に残された家財(貴重品以外)の片付けを行います。

⇒高齢者等とその家族、大家さんなどの不安を解消します。

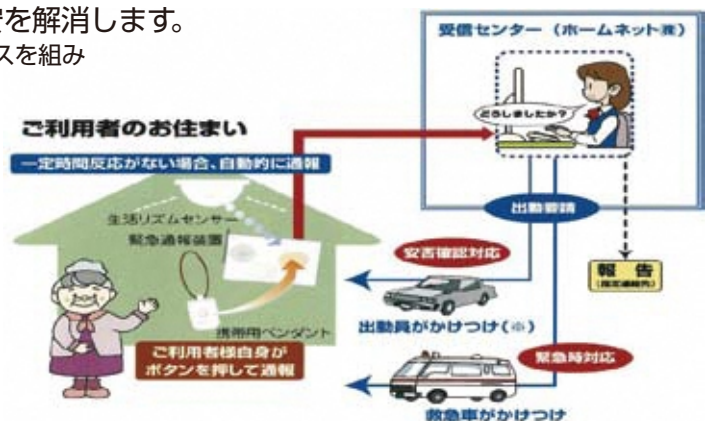
※ これらのサービスは、単独でも、それぞれのサービスを組み合わせても利用できます。

※ 料金については、預かり金タイプ(一括払い)のほかに月払いタイプがあります(要件あり)。

見守りサービス

利用者の住まいから、受信センターへの通報と駆け付けの仕組み

※ 安否確認を行う出動員は、専門の教育課程を終了し、緊急時における対処法の知識がありますので安心です。



[詳しくは・・・<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/sumai/anshin.html>]

☆経済的自立と生活の安定を図りたい方への支援策

○生活福祉資金の貸付 <(社福) 東京都社会福祉協議会>

低所得世帯や障害者世帯、高齢者世帯に対して、福祉資金等の貸付と必要な相談支援を行っています。
また、失業等により日常生活全般に困難を抱えた世帯の生活の建て直しのために、継続的な相談支援と生活費及び一時的な資金の貸付を行う「総合支援資金」があります。「総合支援資金」では、必要に応じ、住宅入居費(敷金、礼金等)なども貸付の対象となります。

※ 資金の貸付相談、申込みは区市町村社会福祉協議会で行っています。

[詳しくは・・・<https://www.tcsw.tvac.or.jp/activity/kasituke.html>]

☆高齢者世帯の入居可能な賃貸住宅を紹介したい方、あるいは、お探しの方への支援策

○東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度 <都(都市整備局)>

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録し、高齢者等に紹介する、都独自の制度です。
(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが、本制度の登録業務等を実施)
(主な登録基準)

規 模・ 設 備	各専用部分に、台所、水洗便所、洗面設備を備えたものであること。 ただし、共用部分に共同して利用するための台所、水洗便所及び洗面設備を備えることにより、適切な居住環境が確保される場合には、各戸に備えずとも可
契 約 関 係	家賃等の前払金を受領する場合は、 ・前払金の算定基礎、返還義務の金額の算定方法が明示されていること。 ・返還債務を負うことになる場合に備え、前払金に対し、必要な保全措置を講じること。
その他	生活支援サービスの提供を行う場合は、「生活支援サービスの附帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容届出・公表事業実施要綱」に基づく届出を行うこと。 ※ 都のサービス指針に基づく面積(一住宅に複数人が生活する場合、各人の専用の居室(7.43㎡(和室であれば4.5畳)以上))が確保されていること。

[詳しくは・・・http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tokyo-senior.html]

☆空き家を活用した居住支援を検討している区市町村の方への支援策

○空き家利活用等区市町村支援事業(平成27年度～)<都(都市整備局)>

- 目 的 区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的に、区市町村が実施する、空き家の実態調査や対策計画の作成、地域の活性化等に資する施設への改修、公的跡地利用時の除却、相談体制整備に対して、補助する。

● 補助対象

- ① 空き家の実態調査
対象：空き家の実態を把握するための調査費用
(現地調査、所有者へのヒアリング調査、データベースの作成等)
- ② 空き家の対策計画作成
対象：空家等対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」作成のための費用
- ③ 空き家の改修工事
対象：地域活性化施設として、所有者等が行う改修等に係る費用
- ④ 老朽空き家除却等
対象：跡地を公的に利用する際の老朽空き家の除却等に係る費用
- ⑤ 空き家の相談体制整備
対象：区市町村が実施する専門家を活用した空き家の相談体制整備のための費用

空き家改修のイメージ



- 補助対象事業者 区市町村
- 補助額 区市町村が負担する額の2分の1(上限あり)

☆高齢者等に対する入居支援、生活支援等を検討している区市町村の方への支援策

○ 生活支援付すまい確保事業 <都（福祉保健局）>

事業概要

住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住支援協議会等を活用して、すまいの確保と見守り等生活支援を一体的に提供する区市町村の取組を支援します。

[実施主体] 区市町村（社会福祉法人、民間団体等に委託又は助成して実施することができる。）

[都補助額] 区市町村当たり 800 万円

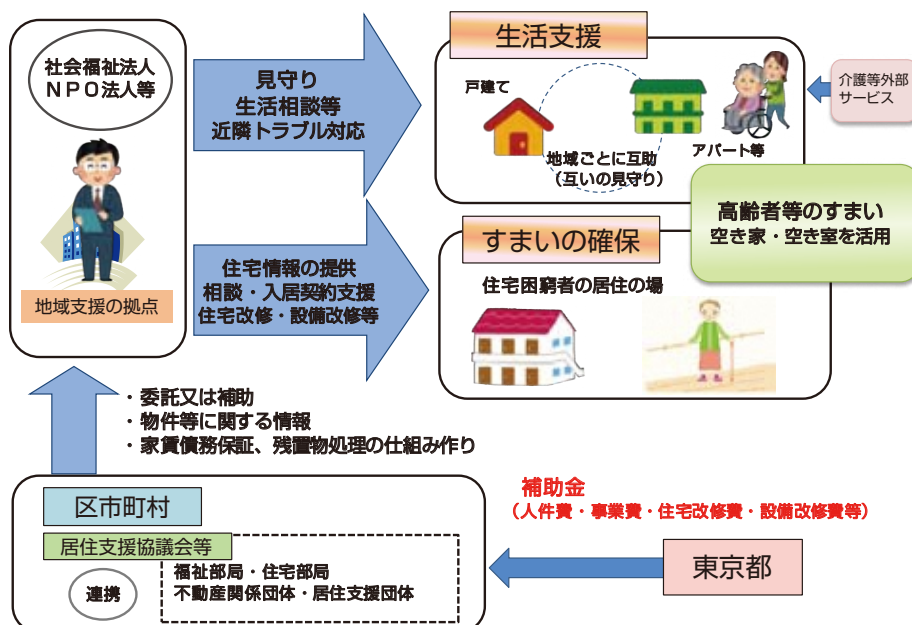
[事業期間] 平成 27 ～ 31 年度

《事業内容》

- 空き家・空き室などを活用した低廉な住宅の情報提供及び入居支援
- 入居者への安否確認などの生活支援の継続実施
- 対象者：一定の支援があれば自立生活が可能な高齢者（60 歳以上）など
- 住宅：昭和 56 年 6 月以降に着工した建築物で、消防法等に適合し、床面積が原則 16 ㎡以上
- 住宅改修及び設備改修：空き家・空き室の状況に応じて一戸当たり 100 万円まで

事業例

入居支援	情報提供	相談、住宅情報の提供、契約手続支援等
	保証人	家賃保証会社の紹介、保証料の補助（滞納、原状回復、残置物処理）等
	転居支援	転居費用（仲介手数料等）の補助
生活支援	見守り	訪問、相談、社会サービス利用手続きの支援、地域や他の利用者との関係づくり
住宅改修	バリアフリー化	手すり設置、段差解消等(共用部を含む)
	住宅設備改修	浴槽・流し取替、便器洋式化、緊急通報装置等設置等



○ 地域居住支援モデル事業 <都（福祉保健局）>

事業概要

住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある低所得高齢者等に対して、住まいの確保に関する支援、見守りなどの生活支援を一体的に提供するとともに、入居者及び地域における互助の仕組みが醸成されるよう、民間等による自主的な取組を支援します。

[実施主体] 社会福祉法人、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人等の営利を目的としない法人

[都補助額] 1団体当たり800万円/年 4団体

[事業期間] 2か年（平成28年度開始3団体、平成29年度開始1団体）

〈事業内容〉

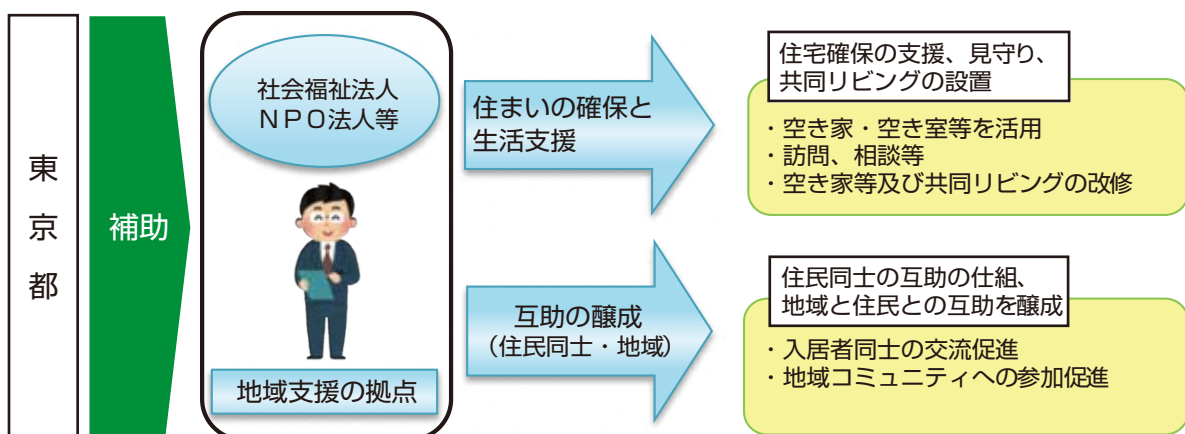
(1) 住まいの確保と生活支援の提供

- 東京都内にある空き家、空き室等を活用した低廉な家賃の住居確保の支援と、入居者に対する生活支援の提供
- 同一建物内、又は中学校区圏域相当の地域内に入居者と地域の交流の機会を提供する共同リビングの設置

(2) 互助の仕組み作り

- 入居者に対して、健康の維持増進、多様な世代の交流促進等の取組を行うとともに、地域コミュニティ活動等への参加を促し、住民同士の互助の仕組みを醸成します。

事業例



☆民間賃貸住宅への入居支援を検討している居住支援協議会御担当者の方への支援策

- 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る支援に関する事業）

<国（国土交通省）>

● 「居住支援協議会」の活動に対する国の補助

【対象の事業】

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に資する事業で、事業の実施に十分な体制が確保されている者によるもの
 - ※ 必須活動（住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居支援（相談窓口の設置及びマッチングの実施）につながる実効的取組）を行うことで、その他活動（普及啓発活動、ニーズ調査等）についても補助を実施（昨年度以降に設立された居住支援協議会、設立を予定している居住支援協議会設立準備会については必須活動を行わない場合でも補助の対象となります。）

【補助金の範囲】

- 事業の計画の遂行に必要な経費等

【補助金額】

- 一の協議会につき単年度当たり 1,000 万円を限度
 - * 以上、国土交通省の「平成29年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業 応募要領（住宅確保要配慮者居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業）」による。
なお、平成29年度の公募は、平成30年1月15日までです。



国の補助の対象にならない場合は……
（上記「必須活動」を行わない場合等）

- 区市町村居住支援協議会活動支援補助金 <都（都市整備局）>

● 「居住支援協議会」の活動に対する都の補助

【対象の事業】

- 区市町村居住支援協議会の設立年度を含む3年間に行われるもの（国庫補助金の対象となるものを除く。）
 - ※ただし、平成29年度末までに設立した協議会に限る。

【補助金の範囲】

- 区市町村居住支援協議会が行うセミナー・研修会の開催、パンフレットの作成、住宅確保要配慮者の需要調査、その他広報・普及啓発に資する活動に対する区市町村の補助（交付金の対象となるものを除く。）
- 区市町村居住支援協議会が行う上記の活動（区市町村による補助を区市町村居住支援協議会が受ける場合、交付金の対象となるものを除く。）

【補助金額】

- 補助対象事業に要する費用の額の2分の1又は100万円のいずれか低い額（ただし、人件費は除く。）

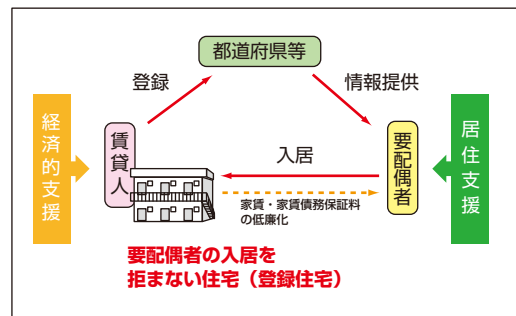
住宅確保要配慮者に対する施策の動き

○ 国の新たな住宅セーフティネット制度の概要

住宅セーフティネット法改正に伴い、国は新たな住宅セーフティネット制度を創設しました。主に①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 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
 - ・登録基準 耐震性能、一定の面積 等
 - ※共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の面積等の基準も策定
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督
- 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



② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助（一定期間、国の直接補助あり）
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
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助
補助対象：①家賃低廉化に要する費用 ②入居時の家賃債務保証料
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
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
 - ・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
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
 - ・登録住宅等情報提供・入居相談
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
代理納付とは：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
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
 - ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録
- 居住支援活動に対する補助
 - ・居住支援協議会等の活動支援等が補助対象

（資料）「新たな住宅セーフティネット制度 国土交通省住宅局（平成29年7月）」を基に作成
※ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が、平成29年10月25日より始まっています。
詳しくは、東京都都市整備局ホームページをご確認ください。

URL：http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html

空き家の状況を調べて、活用できないか検討しよう！

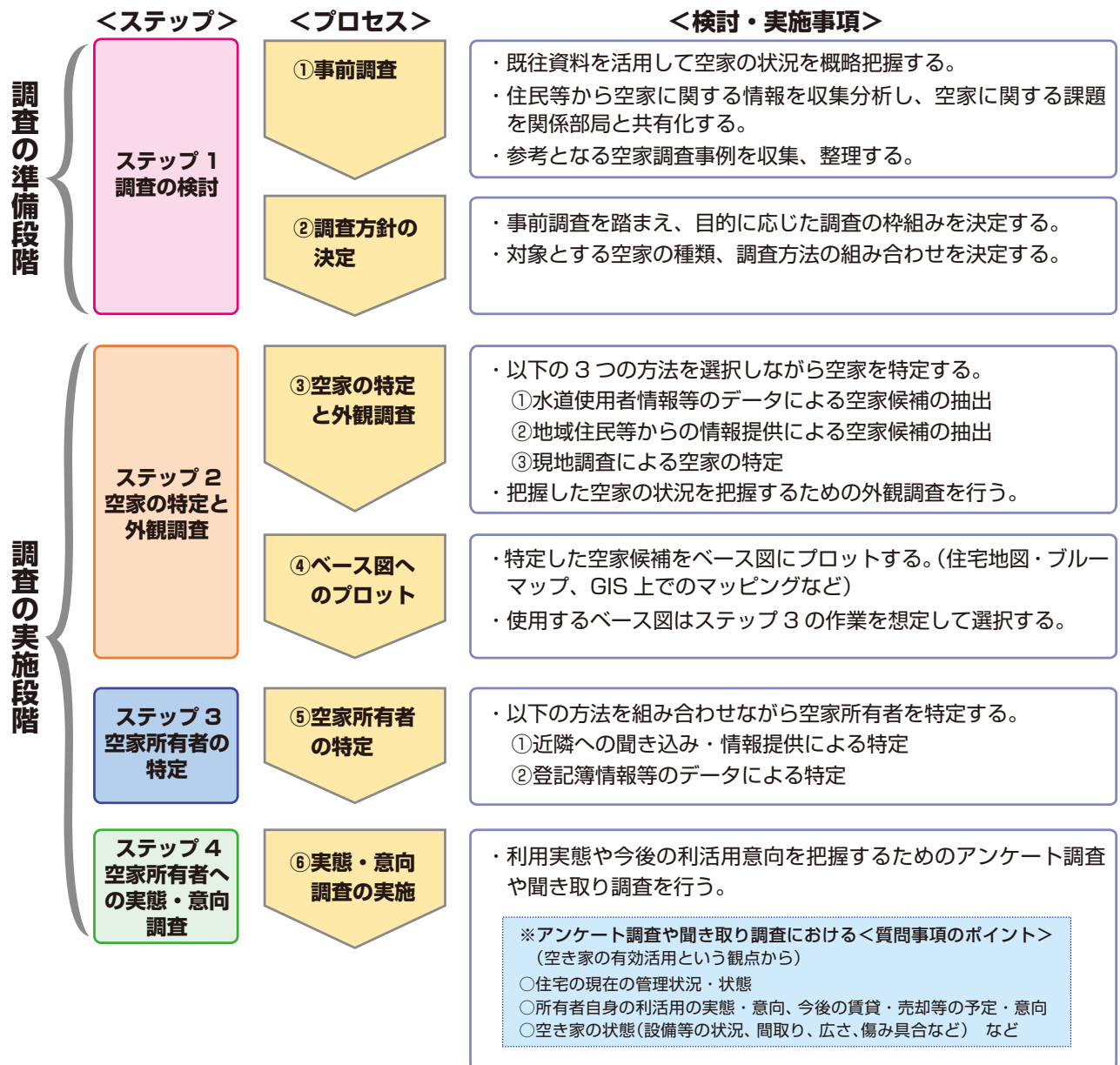
住宅確保要配慮者向けの住宅を確保するためには、要配慮者の入居を拒まない住宅の情報提供などの入居支援のための仕組み作りに加え、要配慮者向けの住宅として活用が可能な住宅の掘り起こしも重要です。

現在、都内には、世帯数を1割以上上回る戸数の住宅があり、空き家数は引き続き増加している中で、これらを地域の資源と考え、住宅確保要配慮者向けの住宅として活用していくことは、居住支援活動を行う際の一つの大きなツールとなり得ます。

空き家の活用に先立ち、空き家の実態調査を実施し、空き家の状況や所有者の意向等を把握することにより、地域内で活用可能な住宅の有無を把握することも一つの方法です。

空き家実態調査の標準的な実施手順 【調査の準備から実施までの流れ】

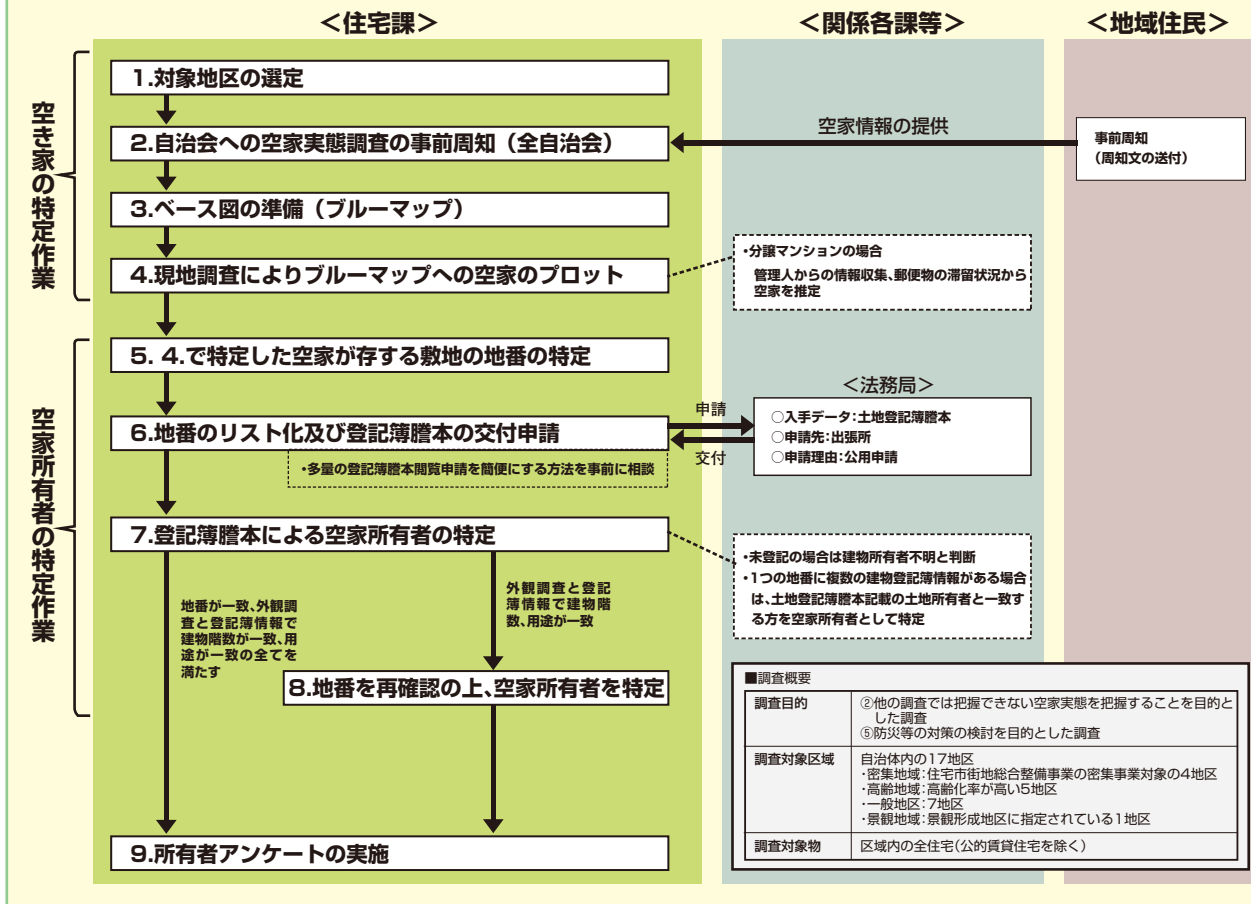
「地方公共団体における空家調査の手引き」（平成24年6月国土交通省住宅局）より作成



実際に、個々の空き家を活用する際には、建築基準法等関係法令への適合性などに関する確認が必要になります。

<参考> 調査の実例

「地方公共団体における空家調査の手引き」(平成24年6月国土交通省住宅局)より
ある市区町村(空家実態調査(平成22年度))の調査フロー



※国土交通省HP

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000042.html]
には「地方公共団体における空家調査の手引き」の本編と資料編が掲載されています。

「地方公共団体における空家調査の手引き」の構成

はじめに

- 1 手引書の目的と位置づけ
- 2 本手引書における空家の定義

第1章 空家調査のパターン

- 1-1 空家調査の目的に応じたパターン
- 1-2 空家調査の方法

第2章 空家調査の実施手順と各段階におけるポイント

- 2-1 空家調査の進め方
- 2-2 各ステップにおける空家調査の実施手順

第3章 空家調査実施事例

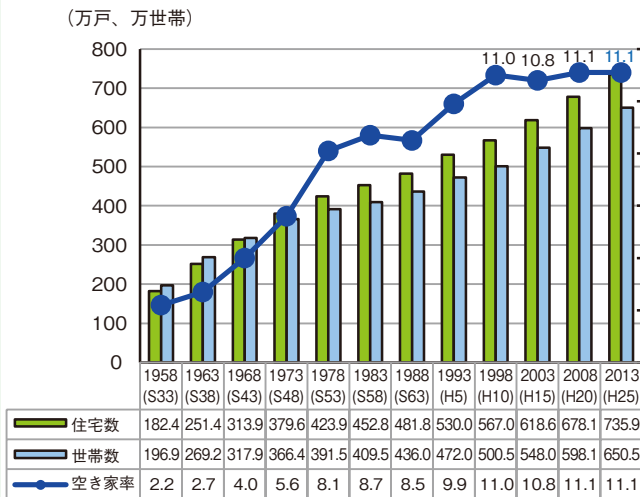
- 1 空家の総体的な把握を目的とした調査の実施例
- 2 空家ストックの有効活用を目的とした調査の実施例
- 3 空家に係る問題解決を目的とした調査の実施例



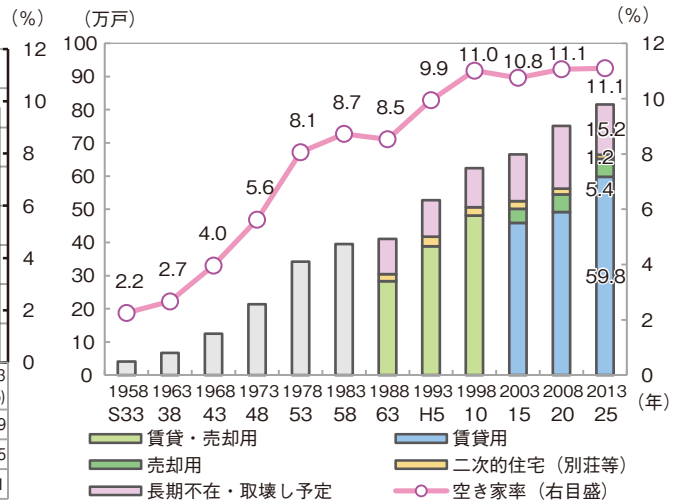
【参考】東京都の住宅ストックの現状など

- 平成 25 年において住宅ストック数は約 736 万戸、総世帯数は約 651 万世帯となっています。
- 空き家数は約 82 万戸で、空き家率は平成 10 年からほぼ横ばいです。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移（東京都）



空き家数の推移（東京都）



（資料）総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査（確報集計）」

- 高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する入居選別は、平成 22 年 11 月 調査と比較しても、改善が見られない。
→ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅へ円滑に入居するためには、家主の家賃の支払い等に関する不安を軽減し、入居選別が行われない環境を整備する必要がある。

民間賃貸住宅における入居選別の状況（全国）

平成22年11月調査

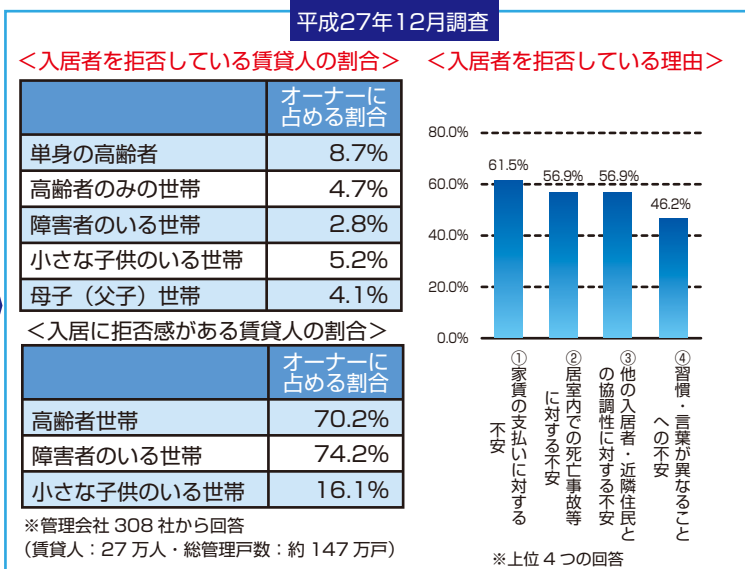
<入居者を拒否している賃貸人の割合>

世帯タイプ	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.0%
高齢者のみの世帯	6.8%
障害者のいる世帯	4.0%
小さな子供のいる世帯	1.3%
母子（父子）世帯	1.3%

<入居に拒否感がある賃貸人の割合>

世帯タイプ	オーナーに占める割合
高齢者世帯	59.2%
障害者のいる世帯	52.9%
小さな子供のいる世帯	19.8%

※管理会社 158 社から回答
(賃貸人：11 万人・総管理戸数：約 96 万戸)



（資料）安心居住政策研究会（平成28年4月8日・国土交通省）

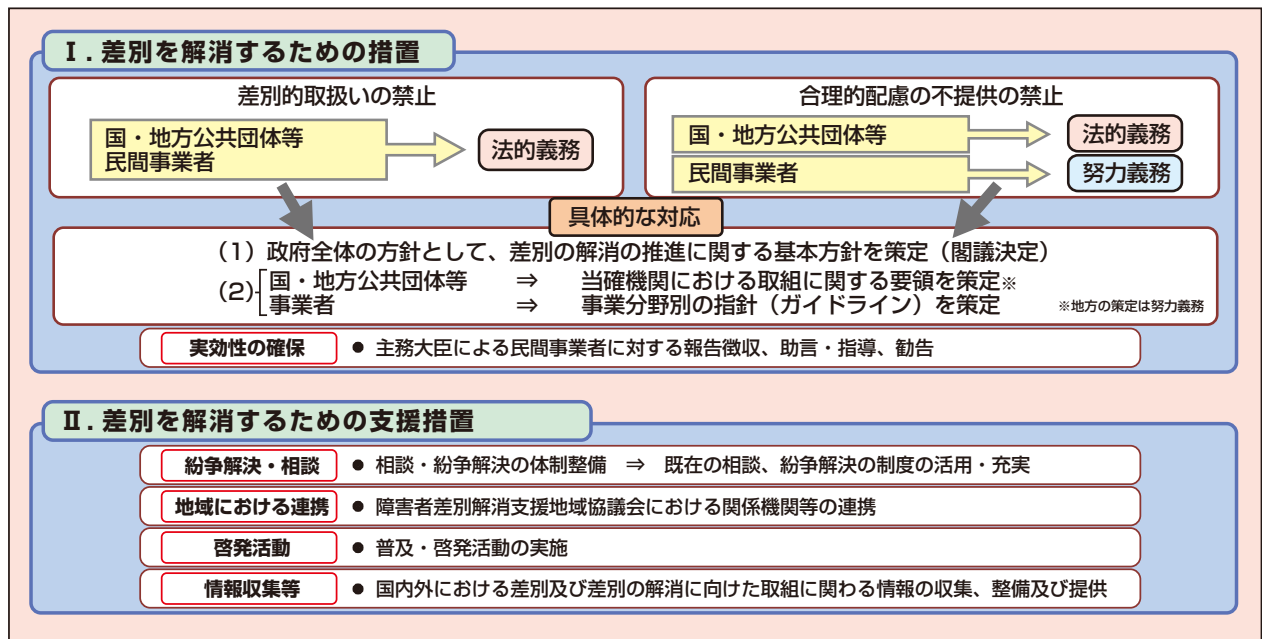
【（公財）日本賃貸住宅管理協会による調査】

○ 関連法令の紹介：障害者差別解消法

◆法の概要

この法律は、障害のある人もない人も相互に尊重し合い、共に生きる社会を目指し、行政機関及び民間事業者に対し「不当な差別的取扱い」を禁止し、「合理的配慮の提供」を求めています（民間事業者の合理的配慮の提供は努力義務）。不動産業関係の事業者は、国土交通省が作成した「対応指針（ガイドライン）」に基づいて、適切に対応することが求められます。

◆法の全体像



施行日：平成 28 年 4 月 1 日（施行後 3 年を目途に必要な見直し検討）

◆具体例（不動産業関係） ※これに限られるものではありません

【不当な差別的取扱いの禁止】

- ・ 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- ・ 物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う。

【合理的配慮の提供】

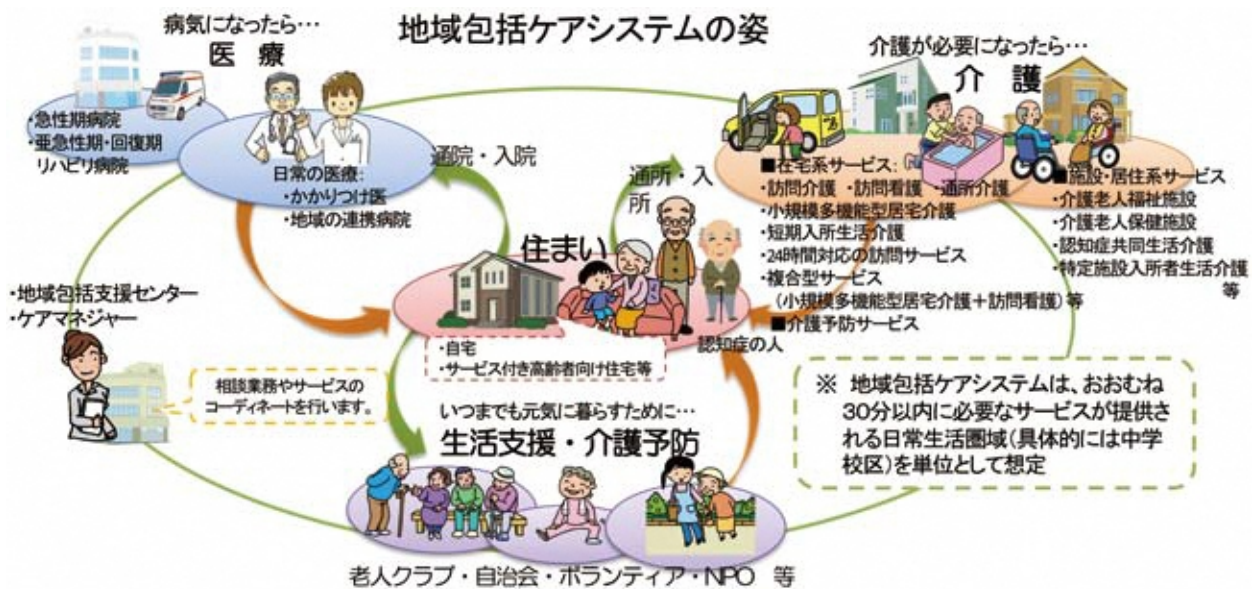
- ・ 障害者の求めに応じ、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じる部分に対応している物件があるかを確認する。
- ・ 障害者が物件を探す際、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認する。

詳しくは・ http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000063.html

（国土交通省対応指針）

○ 関連制度の紹介：地域包括ケアシステム

- 団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年を目途に、重度な介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築が求められています。
- 地域包括ケアシステムの構築に当たっては、生活の基盤となる住まいについて、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、地域で安全に、安心して暮らすことのできる環境を整備することが求められており、居住支援協議会による取組みの重要性が高まっています。



※ 「地域包括ケアシステム」(厚生労働省)

(http://www.mhlw.go.jp/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiki-houkatsu/dl/link1-4.pdf)

を加工して作成

参考資料（関連制度等の連絡先）

制度名	概要	連絡先	
家賃債務保証制度	高齢者世帯等が賃貸住宅に入居する際に、財団が入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度	(一財) 高齢者住宅財団	0120- 602-708
あんしん居住制度	「見守りサービス」「葬儀の実施」「残存家財の片付け」により住み慣れた住宅・住み続けたい地域でのあんしん生活を支える制度	(公財)東京都防 災・建築まちづ くりセンター	03- 5466-2635
生活福祉資金貸付制度	低所得世帯や障害者世帯、高齢者世帯に対して、福祉資金等の貸付と必要な相談支援を行う制度。失業等により日常生活全般に困難を抱えた世帯の生活の建て直しのために、継続的な相談支援と生活費及び一時的な資金の貸付を行う「総合支援資金」がある。「総合支援資金」では、必要に応じ、住宅入居費（敷金、礼金等）なども貸付の対象となる。 ※貸付利用についての相談・申込みは区市町村社会福祉協議会まで。	(社福)東京都 社会福祉協議会	区市町村社会 福祉協議会へ ご連絡をお願い します。
東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録し、高齢者等に紹介する、都独自の制度	東京都 都市整備局	03- 5320-4967
空き家利活用等区市町村支援事業	空き家の利活用を計画的に行うための実態調査や空き家対策計画の策定に係る費用の助成、地域活性化施設への改修などに係る費用の助成等により、区市町村が行う空き家の利活用を支援する事業	東京都 都市整備局	03- 5320-5056
生活支援付すまい確保事業	住宅に困窮し、日常生活に不安のある低所得高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住支援協議会等を活用して、すまいの確保と見守り等の生活支援を一体的に提供する区市町村の取組を支援する事業	東京都 福祉保健局	03- 5320-4045
地域居住支援モデル事業	住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある低所得高齢者等に対して、住まいの確保に関する支援、見守りなどの生活支援を一体的に提供するとともに、入居者及び地域における互助の仕組みが醸成されるよう、民間等による自主的な取組を支援する事業	東京都 福祉保健局	03- 5320-4045
重層的住宅セーフティネット構築支援事業（居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る支援に関する事業）	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に資する事業で、事業の実施に十分な体制が確保されている「居住支援協議会」の活動に対し国が補助する事業	国土交通省	03- 5253-8111
区市町村居住支援協議会活動支援補助金	区市町村居住支援協議会の設立年度を含む 3 年間に行われる「居住支援協議会」の活動に対して都が補助する事業（国庫補助金の対象となるものを除く。） ※ただし、平成 29 年度末までに設立した協議会に限る。	東京都 都市整備局	03- 5320-4932
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度	住宅確保要配慮者に対する入居支援のための、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度	東京都 都市整備局	03- 5388-3320
TOKYOチャレンジネット（住宅喪失不安定就労者・離職者等サポート事業）	住居を失い、インターネットカフェや漫画喫茶等で寝泊まりしながら不安定な就労に従事する者や離職者に対して、生活支援、居住支援、就労支援、資金貸付を行う事業	東京都 福祉保健局	03- 5320-4072
児童養護施設等退所者に対するすまい確保支援事業	児童養護施設退所者や母子生活支援施設からの自立を目指すひとり親など、生活基盤が不安定な者を対象として、都内の空き家を活用したすまいの確保を支援することにより、自立の促進を図る事業	東京都 福祉保健局	03- 5320-4122
低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業	自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産の高齢者を対象に、空き家等を活用した住まいの支援や見守りなどの生活支援を行う事業や、これらの取組を広域的に行うための仕組み作りを支援するための事業	厚生労働省	各区市町村の福祉担当部署へご連絡をお願いします。
生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）	区市（町村部については東京都）が実施主体となり、住宅を喪失又は喪失するおそれのある離職者に対し賃貸住宅の家賃を有期で給付する制度	厚生労働省	各区市町村の福祉担当部署へご連絡をお願いします。
生活保護制度（住宅扶助）	生活保護受給世帯に、賃貸住宅の家賃等の費用（実額・上限あり）を支給する制度	厚生労働省	各区市町村の福祉担当部署へご連絡をお願いします。

都内の居住支援協議会の連絡先など

千代田区居住支援協議会

(事務局) 千代田区保健福祉部生活支援課 (連絡先) 03-5211-4215

文京区居住支援協議会

(事務局) 文京区福祉部福祉政策課福祉住宅係 (連絡先) 03-5803-1220
(H P) <http://www.city.bunkyo.lg.jp/tetsuzuki/jutaku/kyozyuusienkyougikai.html> (文京区HP内)

江東区居住支援協議会

(事務局) 江東区都市整備部住宅課住宅指導係 (連絡先) 03-3647-9473
(H P) <http://www.city.koto.lg.jp/391102/kurashi/sumai/65177.html> (江東区HP内)

世田谷区居住支援協議会

(事務局) 世田谷区都市整備政策部住宅課、(一財)世田谷トラストまちづくり
(連絡先) 03-5432-2505 (世田谷区都市整備政策部住宅課)

杉並区居住支援協議会

(事務局) 杉並区都市整備部住宅課 (連絡先) 03-5307-0661
(H P) <http://www.city.suginami.tokyo.jp/guide/sumai/1030791/1030792.html> (杉並区HP内)

豊島区居住支援協議会

(事務局) NPO法人 としまNPO推進協議会、株式会社 住宅・都市問題研究所
豊島区都市整備部住宅課施策推進グループ
(連絡先) 03-3981-2655 (豊島区都市整備部住宅課施策推進グループ)
(H P) <http://kyoju-shien-toshima.com/> (協議会専用HP)

板橋区居住支援協議会

(事務局) 板橋区都市整備部住宅政策課住宅政策推進グループ (連絡先) 03-3579-2186
(H P) http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/058/058910.html (板橋区HP内)

八王子市居住支援協議会

(事務局) 八王子市まちなみ整備部住宅政策課 (連絡先) 042-620-7260
(H P) <http://www.city.hachioji.tokyo.jp/seikatsu/55041/index.html> (八王子市HP内)

調布市居住支援協議会

(事務局) 調布市都市整備部住宅課 (連絡先) 042-481-7545

日野市居住支援協議会

(事務局) 日野市まちづくり部都市計画課 (連絡先) 042-514-8371

多摩市住替え・居住支援協議会

(事務局) 多摩市都市整備部都市計画課住宅担当 (連絡先) 042-338-6817

東京都居住支援協議会

(事務局) 東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 (連絡先) 03-5320-4932
(H P) http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/jutaku_seisaku/ha_council/index.html (局HP内)

※本パンフレットに掲載されている内容は、平成29年10月現在のものですので、最新の情報については、それぞれの制度等のHPなどをご確認ください。