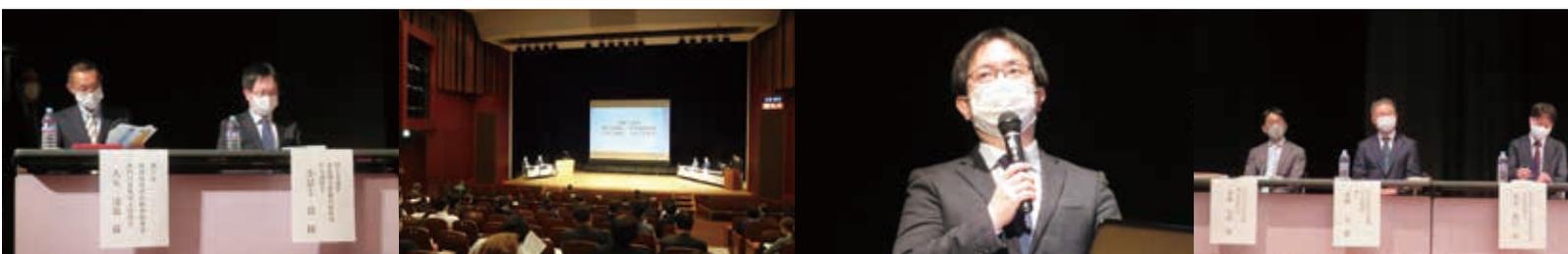


令和2年度 第1回福祉・住宅連携会議講演録 「ともに繋ぎ、ともに生きる」

報 告 書

令和2年11月6日



令和2年度 第1回 福祉・住宅連携会議講演会講演録

「ともに繋ぎ、ともに生きる」

講演録

- 新たな住宅セーフティネット制度に係る取組について
国土交通省東北地方整備局建政部 住宅調整官 小富士 貴 氏……………04
- 地域資源と連携した居住支援の取組
～地域包括ケアシステムの推進を目指して～
瀬戸市健康福祉部高齢者福祉課 専門員兼地域支援係長 大矢 達也 氏……………08
- 空き家を解消し、より安全で安心な住まいの確保
石川町都市建設課 都市整備係長 遠藤 崇典 氏……………14
- 市営住宅の入居要件を緩和し、住宅セーフティネットの拡張
郡山市建設交通部住宅政策課 課長 遠藤 一芳 氏……………16

質疑応答

- 質疑応答 ……………19

資料集

- 講演資料 ……………21
- 講演会開催チラシ……………53

講演録

令和2年度 第1回 福祉・住宅連携会議講演会

令和2年11月6日(金) 13:30～
福島市「こむこむ」わいわいホール

講演録

■ 講師

国土交通省東北地方整備局建政部 住宅調整官 小富士 貴氏

■ 演題

新たな住宅セーフティネット制度に係る取組について

皆さんこんにちは。国土交通省東北地方整備局建政部^{* P22-01}住宅調整官の小富士です。私からは住宅セーフティネット制度の大枠について、概要を紹介します。

「新たな住宅セーフティネット制度」についての取組を資料^{* P22-02}^{* P22-03}に即して説明していきます。「新たな住宅セーフティネット制度」は平成29年10月からスタートし、3年程度が経過したところ。住宅確保要配慮者、つまり、住宅の確保が必要な方が今後増加していくと見込まれますが、公営住宅だけでは必要な住宅の確保は難しいのが現実です。一方で、民間の空き家は多くなっており、住宅の確保が必要な方と空き家を繋ぐ法制度を創設し、住宅セーフティネットを構築するところからスタートしたものです。制度創設当初は登録住宅も少なく、また、居住支援協議会の設立も一部に留まっていたが、最近は、登録住宅や協議会の増加など加速度的に取組が進んで来ています。

では4頁から始めます。ご承知のように、賃貸物件のオーナー^{* P22-04}さんの多くは、「住宅確保要配慮者」である高齢者や障がい者の方などの入居には拒否感がありますので、なかなか入居が難しいという側面があります。

先ほども申しましたが、住宅確保要配慮者は今後増えて^{* P23-05}いくことが見込まれる中で、公営住宅が大幅に増えることは見込めません。一方で、民間の空き家は増加傾向にあることから、空き家・空き室を活用した住宅セーフティネットの構築が求められています。自治体によっては、この施策を「居住支援」と同時に「空き家・空き室対策」として見ておられるところもあるかと思えます。やり方によっては空き家・空き室の大家さんにとって空き解消というメリットにもなりますので、大家さんの不安感を払拭し住宅確保要配慮者の入居を円滑に進めていく。それもこの施策の一つのテーマだと思えます。

6頁をご覧ください。住宅セーフティネット制度の枠組み^{* P23-06}

として大きく3つのエリアがあります。①は住宅確保要配慮者の方の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度。②は登録住宅の改修や入居への経済支援。③は住宅確保要配慮者の方のマッチング・入居支援。これらを組み合わせて進めることになっております。

7頁に移ります。住宅確保要配慮者は、法律で決めら^{* P23-07}れている低額所得者の方、被災者の方、高齢者の方、障がい者の方などです。右の欄の一番下の「都道府県や市区町村が供給促進計画において定めている者」とは、法律に規定の無い方を都道府県・市区町村が住宅確保要配慮者として位置付けて支援することも出来る仕組みとなっております。

8頁に移ります。左側の「住宅確保要配慮者について」^{* P23-08}は住宅確保要配慮者の範囲の限定について書いています。法律に書いてある全ての住宅確保要配慮者を拒まない必要はなく、例えば、障がい者の方は入居を拒まない、そういった限定もできます。なんらかの属性について条件を付すことも出来ます。例えば「低額所得者の方は入居を拒まないけれども、生活保護受給者の方は代理納付される場合に限る」ということもできます。

9頁に移ります。セーフティネット住宅の登録につきまし^{* P24-09}^{* P24-10}ては10頁から先に話します。登録基準では、住戸面積25㎡以上で設備などに一定の条件を付しています。地方公共団体の供給促進計画では、住戸面積の基準を緩めたり、強化したりも出来ます。事例では住戸面積を小さめの基準に変える所が多いのが現状です。

11頁に移ります。各地の実例では、住戸面積25㎡を緩^{* P24-11}和しているところが多いです。下半分の表は、地方公共団体が供給促進計画に住宅確保要配慮者を追加で位置付けている状況です。中段には福島県、一番下にいわき市の取組を記載しています。

12 頁へ移ります。住宅セーフティネット制度の施行状況* P24-12
です。現在、登録住宅は全国で約 80,000 戸です。先ほど
「福島県は 7,000 戸強」と紹介がありましたが、この資料
は時点が古いので戸数は「約 900 戸」となっています。

次に、居住支援法人は 350 者、居住支援協議会は 100
協議会です。協議会は全ての都道府県で設立されていま
すが、最近、政令市や中核市など市町村における設立
が増えつつあります。

13 頁に移ります。都道府県別のセーフティネット住宅の* P25-13
登録状況です。ご覧のとおりになっています。最近、かな
り登録住宅が増えています。

14 頁に移ります。最近、大手賃貸住宅事業者にまとめ* P25-14
て登録していただいていることもあり、登録戸数が増えて
います。例えば、岩手県では、7月までは 400 戸でしたが、
今は 5,500 戸となっています。福島県でも登録戸数が増え
ました。全国の登録住宅戸数が増えている状況です。

15 頁に移ります。当初は登録申請が煩雑で制度の普及* P25-15
にブレーキが掛かっていました。現在は以前に比べると簡
易に登録申請が出来るようになりました。今はネット申請も
できます。そのような登録戸数を増やすための取組を行っ
ています。

16 頁に移ります。この図は「セーフティネット住宅の情* P25-16
報提供システム」です。Web 上で登録住宅を検索してい
ただくと、一覧的に物件を探しだすことが出来るようになっ
ています。

頁を飛ばして 18 頁に移ります。登録手数料は多くの自* P26-18
治体で廃止しています。こういった各自治体による尽力等
もあり登録住宅の戸数は増えています。

19 頁は地方公共団体における登録促進に係る取組で* P26-19
す。ご覧いただくと、多くの事例で行政が申請の代行入力
を実施しています。自治体などが雇った者が大家さんに代
わり登録の手続きを行っており、代行入力することで登録
住宅の戸数を伸ばしている自治体も多くあります。こういっ
た取組で「箱」は増えつつありますが、「箱」をうまく使っ
て居住支援協議会や居住支援法人の仕組みを活用しなが
ら居住支援を円滑に進めることが重要です。この点は引き
続き課題かと思えます。

22 頁に移ります。居住支援法人の概要を紹介します。* P27-22
念のためですが、居住支援法人とは、住宅セーフティネッ
ト法に基づいて居住支援を行う法人で、都道府県が指定
するものです。左側の真ん中、居住支援法人が行う業務は、
登録住宅の入居者への家賃債務保証、入居に係る情報提

供や相談、見守りなどの生活支援などです。それらのサー
ビスの提供を行うものとして法律上位置づけられています。
ただし、これらの業務すべてを必ずしも行わなければなら
ない訳ではなく、一部を行うだけでも居住支援法人の指
定を受けることはできます。

23 頁に移ります。居住支援法人の業務内容です。先ほ* P27-23
ども申し上げたとおり、上の実線の枠内が業務内容になっ
ていますが、これらの業務は必ずしも全てを行う必要はあ
りません。ただ、各支援業務を行う「備えがある」ことが
必要です。「備え」とは、例えば、定款に各支援業務の
実施が記載されている、あるいは他の団体をお願いする
準備ができていて、といった状態です。そのような備えを
お願いしますという運用になっています。

24 頁に移ります。現時点では、全国で居住支援法人が* P27-24
350 者指定され、株式会社や NPO 法人が居住支援法人
になるケースが非常に多くなっています。福島県も 5 法人
が指定されています。指定数は地域差があり、多いところ
は多いです。

25 頁です。居住支援法人の活動に対しては、国で支援* P28-25
制度を設けております。「居住支援協議会等活動支援事業」
ですが、上限が 1,000 万円で、例えば、入居前の支援や
入居時の支援などの居住支援法人の取組に対して支援し
ています。年度当初に一定期間公募し、採択する形になっ
ています。

26 頁に移ります。居住支援法人の半分以上が国の支援* P28-26
制度を活用しています。令和 2 年度は 187 法人が制度を活
用して、入居前支援、入居中支援等を行っています。現
状は、支援制度があることで円滑に取り組んでいる団体も
あると思いますが、支援制度に頼らない自立した仕組みで
回して行けるかが、今後の課題になって来ると思えます。

頁を飛ばし 29 頁に移ります。居住支援法人の指定が進* P29-29
んでいない理由についてです。地域にもよりますが、まだ
まだ制度の周知不足の部分はあるかと思えます。また、地
方都市では「そういう支援を行っているような団体が無い」
ですとか「指定を受けるメリットが無い」といった話も聞き
ます。

地域で福祉的な活動をしている団体等があれば、住宅
セーフティネット法の枠組みのなかで活動していけるよう、
積極的に掘り起こしなど進めながら、多くの方を取り込ん
でいくことで、より円滑に居住支援を進められるのではと
思っております。

30 頁です。居住支援法人の取組事例をいくつか載せて* P29-30
います。

事例の31頁です。北九州のNPO法人「抱僕」は、空き家^{* P29-31} 空き室のサブリースをしていて、オーナーから賃貸借契約で空き物件を借りて住宅確保要配慮者へ提供したり、入居前支援として相談窓口で様々な相談を受けているなどしています。また、不動産屋へ同行して入居の交渉などもされていますし、就労支援、医療面の支援などにも取り組んでおられます。ただ、このような法人が全ての地域にあるというわけでもなからうかと思えます。

36頁に移ります。居住支援協議会の話を見せていただき^{* P30-36} きます。先ほど申し上げたように100協議会が設立され、全都道府県で設立済みです。政令市・中核市をはじめ、市町村でも設立が増えてきています。

37頁では、居住支援協議会について「設立ペースは加^{* P31-37} 速」と書いています。最近では比較的小規模の市町村でも居住支援協議会を設立しているかと思えます。

39頁に移ります。都道府県居住支援協議会への市町村^{* P31-39} の加入状況です。福島県さんは59市町村全て参加されていて、非常に連携されていますが、地域によっては連携できていない所もある状況です。ただ、本来は、住民に身近な市町村が居住支援の主体となることが望ましく、ある程度大規模の自治体では、自ら居住支援協議会を設立していくことが望ましいと考えています。

40、41頁に移ります。居住支援協議会の設置方法は様々^{* P31-40} なやりかたがあります。必ずしも各市町村が単独で設立する^{* P32-41} ということに限らず、例えば、広域連携の形で協議会を作っていくとか、都道府県協議会の地域ワーキンググループという形で活動していくなど、いろいろなやり方があります。このような方法は、単独で設立することが難しいときの選択肢になると考えています。

42頁に移ります。居住支援協議会の事務局として、居^{* P32-42} 住支援協議会を主導する役割を誰が担っているのか、ということです。地域によって様々で、自治体内で住宅部局が担ったり、福祉部局が担ったりしています。現時点では住宅部局が主導するケースが圧倒的に多い一方で、社会福祉協議会とか、適切な団体があればNPO法人や宅建協会ですとか、各地の事情で様々な担い手が携わっておられます。必ずしも自治体が直営しているわけではありません。

43頁に移ります。居住支援協議会の活動支援について^{* P32-43} も国で支援制度を設けています。協議会設立の準備のほか、協議会設立後の様々な居住支援の取組を支援しています。年度当初の公募になりますが、単年度あたり定額で1,000万円まで補助します。

44頁に移ります。国では、市町村に対して、居住支援^{* P32-44} 協議会の設立などに向けた伴走支援プロジェクトを行っています。福島県では、居住支援に関する活動は活発に行われていると思いますが、地域によっては、居住支援協議会が設立できたけれども、その後の具体的な動きが無く活動が低調な所もあります。そのような自治体に対して、より密着しながら支援を行っています。

下の表は令和2年度の対象自治体です。昨年度は後に紹介させていただきます瀬戸市さんにもご活用いただきました。

45頁以降は居住支援協議会の事例が続きますが、細か^{* P33-45} い説明は割愛させていただきます。現状は、ハコである住宅をある程度用意できるようになっており、居住支援法人が多様な支援活動を担っていただくことで、円滑に住宅確保要配慮者の方を住宅に送り届ける体制ができつつありますが、居住支援法人などが行う居住支援の取組をどのようにバックアップしていくのか。ソフトの部分の部分をどのように充実させるかが今後も課題になっている状況です。

49頁に移ります。最後に登録住宅に係る支援策について^{* P33-48} ^{* P34-49} ご紹介します。先ほどご紹介した以外の支援策をざっとご紹介していきます。

支援策はいろいろ有ります。「登録住宅」は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅、「専用住宅」は、住宅確保要配慮者専用の住宅として登録された住宅です。

「登録住宅」と「専用住宅」で活用できる支援策は分かれています。例えば、住宅確保要配慮者向けの住宅に改修するための改修費の補助や家賃や家賃債務保証料の低廉化に対する補助は専用住宅を対象にしています。専用住宅以外の登録住宅については、改修費に対する融資などの支援が活用できることになっています。

50頁に移ります。このあたりは細かいので、時間の有る^{* P34-50} ときにご覧いただければと思います。

51頁のセーフティネット住宅の改修費への支援について^{* P34-51} です。左側は、より条件が厳しいですが、自治体負担が無く国が事業者へ直接改修費に対する支援を行うことができます。右側は国と自治体と1/3ずつ改修費に対する支援を行う仕組みで、国の直接補助に比べてやや条件は緩くなっています。詳細は省略しますが、家賃や家賃債務保証料の低廉化に対する補助も行っています。

現在、改修費に対する補助制度を持っているのは35自治体、家賃低廉化に対する補助制度を持っているのは41自治体です。今日は、石川町さんに改修費に対する支援制度について紹介いただきますが、改修もしくは家賃、家賃債務保証料の低廉化事業については、他の自治体においても取り組んでいただきたいと思います。

その後の頁は各自治体における改修費に対する補助の取組事例です。時間があるときにご覧ください。

* P34-52
* P36-57

58 頁に移ります。最近の国の動きとして、今年8月に「住まい支援の連携強化のための連絡協議会」を開催しております。これまでも、厚生労働省と国土交通省が国レベルでも地方ブロックレベルでも連携しながら居住支援に取り組んできました。各自治体さんにおいても、住宅部局と福祉部局が連携した取組を進められていると思います。

これに加えて、最近は、法務省との連携も進めています。具体的には、刑務所出所者の居住支援について、取組を強化しようと進めています。今年8月の連絡協議会も、3省が連携して情報共有や協議を行う場となっています。59 頁も同じような話です。福祉・住宅と更生保護で連携して取り組んでいこうというのが大きな流れになっております。

60 頁は、国レベル・地方ブロックレベルで連携し、自治体さんレベルでも同じような連携を図りながら具体的な取組につなげていこうというのが現在の大きなテーマになっています。

駆け足の説明になり申し訳ありません。先ほども話しましたが、箱はだいぶ揃ってきているので、今後はいかに中身をうまく働かせるかが課題です。国も、様々な支援ツールを用意しながら、より円滑に居住支援を進めていけるように取り組んでいきたいと思っています。また、まだ福祉部局と住宅部局の連携が充分とれてないとか、居住支援法人との連携が不十分であるとか、それらをどのようにバックアップしながら、居住支援の仕組みを動かしていくのが課題であり、それに取り組んでいるところです。

引き続き、各自治体と上手く連携して居住支援の取組を進めていきたいと思っておりますので、今後ともよろしくお願いたします。私からは以上とさせていただきます。質問がございましたら箱に入れていただいても、個別にお聞きいただいても結構ですので、お問い合わせいただければと思います。ご清聴ありがとうございました。

講演録

■ 講師

瀬戸市健康福祉部高齢者福祉課専門員兼地域支援係長 大矢 達也 氏

■ 演題

地域資源と連携した居住支援の取組
～地域包括ケアシステムの推進を目指して～

みなさんこんにちは。愛知県瀬戸市の大矢と申します。^{* P37-01}
瀬戸市では、国の伴走支援プロジェクトを活用させていただき、居住支援の協議会の設立に向けた取組をしてきました。そのことを中心に話しますのでよろしくお願いたします。

瀬戸市の概要の説明から始めます。名古屋市に接し^{* P37-02}
てもいる市です。将棋の藤井聡太2冠が暮らしているまちです。東海地方のニュースですと「愛知県瀬戸市出身の藤井聡太さん」と紹介していただくことが多く、瀬戸市が有名になってきました。また、2005年には「愛・地球博」が開催され、たくさんの方に来ていただきました。

福島では茶碗のことを「瀬戸物」と言いますか？言いますか、応答ありがとうございます。

瀬戸市は、今は藤井聡太さんの活躍で「瀬戸市は将棋の町」とのイメージがあるかも知れませんが、瀬戸物（せともの）の語源になった所で、古くから焼物の産地です。今の焼き物はガラス質のツルンとした感じですが、あれは釉薬を掛けて焼くとガラス質になるからです。瀬戸焼は初めて釉薬を掛けて陶磁器を生産した町です。古くは鎌倉幕府に献上して「高級品」として扱われてもいました。焼物は陶器と磁器があり、陶器と磁器を一緒につくっている所は日本では瀬戸市だけだと思います。昭和40年（1965）ぐらいまでは輸出も非常に盛んでした。ですから焼き物に従事する方が多く暮らし、仕事もたくさん有りました。瀬戸市に集団就職で九州の若い方たちに来ていただきました。

今、町の成り立ちを話しましたが、おそらく居住支^{* P37-03}
援を取り組まれるときにいろんな先進事例があり、そのまま生かそうとしても瀬戸市の町の実情と合っていないですし、支援するターゲットが違いますし、協力いただける団体の数が違います。それぞれの地域の実情に沿った組織づくりをしないと上手くいかないです。

瀬戸市の居住支援の特徴について話します。まず課題に関してです。高齢者については、高齢化率が非常に高いです。4月1日現在、29.6%で約3人に1人が高齢者です。地区は20ぐらい在りまして、その内の5地区は40%を超えています。加えて独居高齢者も非常に増えており高齢者は38,295人、総人口が129,410人です。高齢者世帯は26,172世帯で、高齢者独居世帯は9,545世帯です。高齢独居が多い地域です。収入が少ない高齢者も多く、一般的な不動産業者の紹介をいただくことが難しいケースもあります。

貸す側の事情もあります。建物が老朽化しアパート経営の親御さんが亡くなると、息子さん、娘さんが引き継ぎます。相続物件のアパートが老朽化していますと「壊して土地を売りたい」とうケースがあります。そこで、長く住んでいた方が立ち退きを迫られる事も増えてきています。介護専門職への住宅に関する相談もあります。

瀬戸市の高齢者の強みは近所の方との関係性があります。田舎特有の関係性ですが、高齢者は収入等が少なくても近所の支援によって何とか生活が成り立っています。

愛・地球博は地域資源としての市民活動や、NPOさんと協力し合いながら開催するイベントでした。ですから市民活動団体やNPOとの共同事例の多い町です。それから介護専門職、地域包括支援センターなどの介護職との連携が非常にとれている町です。

今日お越しいただいている皆さんで福祉関係の部署の方はいらっしゃいますか。挙手していただけますか。ありがとうございます、けっこう来ていますね。福祉部局の方は「そう、そう」と思いますが、住宅部局の方は「介護保険とはそもそも何だ」「地域包括支援センターって何だ」という話になるかも知れません。

本日私がお話しする流れですが、先ず、瀬戸市にお^{* P37-04}

いて居住支援の取組のきっかけに関する話です。その後、地域資源との連携のはじまり、伴走支援プロジェクトの成果、瀬戸市らしい居住支援協議会と、順に話していきます。

本年11月1日に居住支援協議会を立ち上げたばかりです。居住支援協議会における「瀬戸らしい」とは、いろいろな団体や地域資源と連携していることが「瀬戸らしさ」です。ガチガチの協議会ではなく、のんびりした形で進めています。「居住支援協議会を立ち上げよう」と思っている自治体もあると思いますが「こんな形の居住支援協議会もあるのだな」と思っただけであれば幸いです。

さっそくですが、居住支援に取り組むきっかけについてです。福祉部局の方はご存知でしょうが、高齢者の専門部局では地域包括ケアシステムを進めています。地域包括ケアシステムは何かと言うと「高齢者になっても住み慣れた地域で安心して暮らし続けていくことが出来るシステム」でして、そのシステムを全国的に推進しています。

「住み慣れた地域で安心して暮らしていくとは、どういう事なのか」それは身近な医療は引き続き利用出来る、身近な介護のある暮らし、在宅サービスを利用し住み慣れた地域で暮らしていく。それが大きな流れです。

そのなかには「住まい」が三本柱に位置付けられています。ただ福祉部局は「住まい」に手をだしづらい。介護専門職に住まいのことを相談されても分らない。「住まい」は住宅だけでなく有料老人ホーム、在宅に位置付けられている有料老人ホームが増えてきていますが、多くの方は「施設に入りたくない」と言います。「住み慣れたアパートや住み慣れた自分の家で、長く住み続けていきたい」との相談が多くなっています。

私たち福祉部局が住まい相談を受けても応えづらく、必要な支援が出来なかったのです。住まいを基準に考える大事さは、病院や介護サービスだけでなく、よく行くスーパー、よく行く喫茶店などでもあり、暮らした場所で築き上げた人間関係を大事にしていくことが大事です。私は介護の仕事をしていて、いつもそう思っています。スーパーが変わってしまうと、例えば「醤油を買おう」とします。違うスーパーだったら醤油の置き場所が違って、探すのが大変で「もう行かない」とか、お馴染みの喫茶店に行けば古くからの友人が居ますが、その喫茶店から離れると「顔見知り居ないから出かけない」という方がいます。社会的フレイル予防といいますが、外出機会の多い人は認知症になる率が下がるなどのデータが出ております。

介護部局の方は取り組んでいると思いますが、介護関連部署は3年に1回、介護保険計画を見直すことになっています。今、第8期計画作成中でどこの自治体

でも作っています。第8期計画のスタートは来年の4月からです。計画に向けて厚生労働省からの指針では「高齢者の住まいに関しても記載すること」とあります。住宅部局は「介護保険部局と連携してやっぺいこう」といった視点も持っていただけると「部局の連携はしやすい」と思います。

続きまして福祉部局の課題です。「住まい」の専門知識が無いなかで対応しなければいけない。特に不動産関係との連携ネットワークが無いのが、福祉部局の一番の悩みかと思ひます。また金銭面と支援者数が不足していて孤独死不安の方への支援ですね、なかなか居住先が決まらないです。自立した生活を送れるのに残念ながらノウハウが無いため施設入所になってしまうケースもたくさんありました。施設入所だと大切な友人関係、馴染みのお店、かかりつけ医師とも離れることとなります。そうして地域包括ケアシステムの理念である「住み慣れた地域で安心して暮らし続けていく」ということが出来ていない現状でした。

そんな中で、居住支援に関する相談が増えまして、建物所有者が代替わりし退去を迫られる、国民年金受給者が多く家賃の支払いが大変という方もいます。焼き物産業が隆盛していた時も、産業を支えていたのは零細・個人事業主が多く、年金も国民年金しかない、または無年金者もいます。

瀬戸市は家賃が6~7万円の賃貸物件が多いですから「家賃払ったら食費が無い、光熱費が払えない」方が多くなります。福祉部局に相談に来られる方に「家賃はどれ位まで用意できますか」と聞きますと「2万円ぐらいに抑えたい」と言う方もいらっしやいます。古くなっている家でも「昔からの繋がりがあり2万円ぐらいで家を貸してもらっていた」が、その物件の所有者が変わると「家賃4万円もらいます」と言われても「払えない」「では、出て行ってくれ」と言われ困ってしまう方の相談も非常にあります。

「身近に頼れる人がいない」それも大きな問題です。保証人は必須じゃないけれども、「何かあった時に連絡が取れる人を市に用意してほしい」と大家さんから言われます。九州から集団就職の方が多く、すでに縁が切れて「兄弟とも全然会ってない」とか「身近に頼れる親族がない」そういう方も瀬戸市には多くいます。

私どもの地域には「NPO法人瀬戸地域福祉を考える会まごころ」があります。平成2年に出来たNPOです。平成30年8月1日に居住支援法人の認証を受け、居住支援を開始しました。まごころが以前から福祉関係の取組を専門的にやっているなかで、「居住支援が必要だ」ということで、自分たちで居住支援法人の認証を受け

ました。そのような積極的なNPOです。このまごころが独自で相談を受け対応してくれておりました。独自にオーナーを開拓し、支援対象者の定期的な見守りもしながら、居住につなげていました。行政ではなくNPOのフットワークの軽さ、NPOの力だと感謝しています。

まごころは個人の相談だけではなく市や地域包括支援センターからの相談にも対応してくれていました。居住支援協議会が立ち上がる前の相談は、包括支援センターから9件、市からも10件、市議員からも2件、病院のソーシャルワーカーから1件、本人から7件と合計29件もの相談に対応しておりました。居住支援協議会がないにも係わらず民間賃貸との契約が5件。オーナー個人との契約が8件、施設入所も3件、合計16件のマッチングをしていました。その他に県営住宅の申請の支援が2件、転居希望でその中で暮らしている方の相談も11件。NPOの力だけでそのような成果をあげていました。

また施設入所の3件に関しても、法人と市も入り地域ケア会議があります。皆さん、専門職で集まって「どういうふうに対応しようか」と会議する中で「家だけ見つけて転居を繰り返してしまうよりも、早い段階で施設に入って、安心した暮らしを提供した方が好ましい」という人には施設入所を薦めることもあります。これも大事であると考えております。

次にNPO法人まごころの事業と組織体制です。主に* P39-09 福祉関係の事業をやっており、介護保険事業としてサービスを提供しています。高齢者の方が身近な地域で気軽に集まれる場を広げていくことに関しても、委託事業として通いの場の運営をして頂いています。それから認知症の方が気軽に集まれる認知症カフェも運営しています。

さらに平成30年8月1日から居住支援法人として活動を開始しました。居住支援法人として単独で進めている中でいろんな困難な事例に出会っています。主な相談として日常生活が安定している方には条件に合わせマッチングを進めていくことが可能であって、転居することで課題が解決するケースもございます。日常生活に不安がある方は、居住支援法人だけの体制では難しいケースが多々出てきました。例えば軽度の認知症を患ってらっしゃるとか、孤独死の不安がある方、近隣とのトラブルが絶えない方、精神疾患がある方、刑務所出所された方などで、難しいケースも出てきました。

居住支援法人と市が伴走支援プロジェクトに参加し、* P39-11 居住支援協議会を設立するなかで、「いろんな団体からの協力が欲しい」との要望を頂きました。住まいに関

することは手を出しにくかったのですが、NPOまごころさんが提案したので一緒に伴走支援に参加を決めました。

伴走支援プロジェクトに参加した成果としては、* P39-12 「ケースに応じた対応をしていきたい」と当初からありましたので、会議を年に何回かおこない「報告するだけの会議ではなく、本当にケースに対応できるような協議会にしていきたい」と、まごころと市には共通の認識がありました。ですから行政、地域包括支援センター、ケアマネージャー、病院スタッフなどと連携してケース会議を実施して「家を探し決めるだけでなく、本人の意向を大切にしながら、将来的に安心して暮らせる方法を検討していく会議を作っていきたい」と思っていました。その結果、専門職などが連携する多角的な視点で対応できるようになりました。

伴走プロジェクトの成果です。まず、市役所内組織の連携から始めました。協議会の設立に向け庁内勉強会を開き、その後意見交換会、最後に事例検討会の流れを組ながら、庁内の連携体制を深めました。制度の勉強会では、国、居住支援法人まごころ、高齢者福祉部局、公営住宅担当部局、空き家担当の住宅部局も入り、居住支援制度の勉強会を行いました。勉強会では居住支援に関し率直な意見交換をおこない「それぞれの強みを生かし連携し対応することによって、それぞれの課題を解決するきっかけ作りになる」との結論になりました。

どこの自治体さんも「一番迷うところだ」と思います、それは「どの部局が中心になってやるのか」の議論です。瀬戸市では率直な意見交換のなか勉強会の中では結論が出ませんでした。交流を進め意見交換会の中で「福祉部局が中心なる」そのことが決まりました。

この時は、地域包括支援センターと障害部局を担当している* P40-13 社会福祉課にも参加いただき、いろいろな話をしました。「どこの部局で担当した方がいいか」については、私どもの判断ですが、これまでも連携してきたNPO法人まごころが居住支援法人をやっているということ、それが一番大事でした。

併せて、家の相談に来られる方は、家だけで困っているケースはほとんどありません。仕事の事、お金の事、体調の事、色んな悩みを複合的に抱えています。そういう方が多いのですから、そこからサービス体制を整えなければならぬので「特に高齢者の相談が多いので、高齢者福祉課を中心に進めていこう」と意見交換会で、結論が出ました。また、各部局の強みがありますので「ケース会議のときには必ず各部局の担当者が出て来て、一緒に土俵に立って、専門分野の強みを生かした意見を出し

合う。その対応でいこう」と話はまとまりました。

まとまった時点で事例検討会をやってみました。そ* P40-14
こには地域資源である各団体も本格的に参加いただきました。権利擁護支援センターは、成年後見の担当の方、市内の不動産業者（大手の不動産業者はなく地域に根差した不動産業者の方）、かかりつけ医、葬儀の事業者、引っ越し事業者、何でも屋（便利屋）さん、行政が同じ所に集まって、実際に困ったケースの検討会を開きました。

不動産業者とか葬儀屋さん、引っ越し屋さんを連れて来たのは居住支援法人のまごころです。市から声掛けをしたのではなくNPO法人まごころから繋がりがある所に「こんな取組をしているから是非来てほしい」と声かけまして、これだけ団体を集めました。その時も「NPOまごころの持つ大きな力だな」と痛感しました。

事例検討会のなかで、不動産業者は「貸すに当たりここを解決してくれたらオーナーさんを説得できるよ」と意見を言います。また引っ越し業者さんは「30～40万円掛るが困っている方なら安くできないか考えてみるよ」とか、前向きな意見をケース会議の中でいただきました。いろんなところと連携し合うことの力の大きさと、連携が生み出すパワーの大きさを痛感しました。そこで「居住支援協議会を設立して会議だけを年何回もやるのではなく、困ったときに集まって力を貸し合い解決できる場にする」ということが「私たちにも求められている」と痛感しました。

これまでの流れが伴走支援でお力添えいただきながら進めたところでは。

続きまして、本年度の動きです。「瀬戸らしい居住支* P40-15
援協議会に向け、どのように進めていこうか」とまごころと打ち合わせしました。「やはり居住支援法人として、どうしても解決できない問題はあります。物件の確保、死後の手続き、家賃保証や緊急連絡先の壁といったところは単独では難しい」という課題をいただきました。ネットワークを構築したことによって、不動産会社からはマッチングに際して、オーナーが気になるポイントについてのアドバイスを頂きました。死後の手続きに関しても「葬儀会社のパッケージを活用すれば、何とか出来るじゃないか」というようなアイデアを頂きました。

家賃保証や緊急連絡先に関しては居住支援法人まご* P40-16
ころが間に入って親族に説明し、連絡先を依頼することはもちろんです。けれども「身元保証団体を紹介しながら対応できないか」とも思いますので、それを今も取り組んでいます。

また連携による課題解決のために大切な「システム* P41-17

の構築」も合わせて必要だと感じています。伴走支援を頂いた時「居住支援協議会までつくってやる必要があるのか」と、そこも議論してきました。というのは居住支援協議会がなくても、まごころの中で連携し対応してきた実績もありましたので「それでも必要だろうか」と。ですが「やはり協議会を設立することによって、いろんな事業者さんもより協力し易くなる」との合意ができ「瀬戸市の看板が有ると安心して参加できる」との声も頂きました。協議会を設立したことによって国交省からの補助をいただいて、補助金を使い実施することが出来ます。協議会に自費参加だった方には謝礼を払って来ていただくこともできます。「きちんとした看板を立てて、やっていこう」ということで協議会を設立する事になりました。

居住支援法人としての物件探し、内覧同行、各種手続き、サポートに関しても法人が無償でやってくださっていましたが「まごころに入会し入会金をいただいてやっていこう」とか「有料の訪問サービスをやっている」とか「法人として安定して続けていく体制を整えることが大事だね」とも。法人自体も改めて気付くきっかけになりました。

続きまして連携による課題解決の取組です。相談か* P41-18
ら入居、入居後の見守りまですべて無償だったところを「何とか有料にしながらやっていきたい」ことに加え、今後は介護保険のケアマネージャーや地域包括支援センターとの連携も視野に入れることで、「持続可能な支援の取組をつくりたい」とも考えています。介護の分野ではNPOと地域包括支援センターが繋がっていないケースが多いので、NPOと地域包括支援センターの長所を活かすことによりきちんとした支援につながることも、居住支援の中で見えてきました。

それぞれの強みを生かしてのところですが、いきな* P41-19
り全ての課題は解決できません。「出来ることから一つずつ解決し、地域の課題に即した対応を一つずつやっていきたい」と考えています。関係団体との連携強化を引き続き図っていくのは当然ですけれども、情報共有とそれぞれの強みを生かした課題への対応についても皆さんの協力をいただきたいと思います。

地域の不動産会社は4社でしたが、まごころさんの力で5社、6社と増えてきました。葬儀屋さんの数も増やしていきたいです。協力団体を増やしながら一緒にやっていきたいと思っています。

それから市の見守りシステム（もーやっこサポート）の活用につきましては、居住支援に取り組むに当たり「孤独死が怖い」とか「孤独死はしょうがないにしても、発見に何カ月も経ってしまうのは困る」との声を不動産屋さんから頂きました。その対応は高齢者福祉課で

緊急通報装置として、体調が悪いときに自分でボタンを押すと親族に連絡がいく装置の設置を長い間すすめておりましたが、そのボタンを押さなくて亡くなる方が増えて来ており、死後すぐに見つからないケースがあります。その対応として、IOTやICTを活用した見守りがについて検討しておりました。ちょうど、昨年度の会議において、不動産さんからご意見をいただき、居住支援を利用し入居された方に対して市でセンサーを設置することにより、オーナーに安心してもらうため、10月1日から見守りシステムを運用開始しております。

住宅部局で運営している空き家バンクの活用状況ですが「貸すより、売ってしまいたい」方が多いです。売ることを前提にした空き家バンクですが「これからは賃貸の物件として活用できないか」と住宅部局もオーナーさんに当たっています。

公共、民間を問わず瀬戸市の地域資源を生かした、瀬戸らしい居住支援というきっかけで新たな行政の事業展開につながっています。それも大きな成果だと思っています。

続きまして、解決する場となる居住支援協議会につ* P41-20いてです。瀬戸市らしいとは地域資源を生かすことと、福祉部局が担当しているメリットとして相談を受けたことに関して何らかの答えを出していき、何らかの解決をだしていきたいのです。ですから「解決する場としての位置づけを全部の事業者さんに持っていただきたい」と思っています。

実際、不動産事業者の協力が得られ成約につながるケースもありました。包括支援センターや引っ越し業者、葬儀会社等の連携により、例えば包括支援センターが地域に広まっていないときでも「引っ越し業者さんや葬儀会社さんにチラシ渡してください」との相談があったら「ここへ行けばいいよ、そのぐらいいはやるよ」との話をいただいたりしていました。包括支援センターも「困ったケースが出たら引っ越し会社に相談していい」という関係ができました。居住支援協議会は、居住支援以外のネットワークも出来るきっかけになったと思います。

様々な団体が強みを生かしながら係わることで、安心して暮らし続けることが出来る支援が可能になりました。私たちの考える居住支援は住居を見つけて終わりではなく、「暮らしを支える支援」として連携できる関係になったと思っています。

11月1日に瀬戸市居住支援協議会を設立する運びと* P42-21なりました。設立に当たっては、10月8日に各事業者さんに参加いただき、「居住支援協議会設立していいですか」と確認をする場として設立検討会を開催しまし

た。おそらく不動産屋さんから「そんなのやったとしても参加しないよと、言われるかも」と思っていました。ところが、検討会で議題を出した時「設立するのは当然だろう」という感じで会議が進みました。「設立云々より、設立した後どう連携したらいいのか」と事業者さんから話をいただきました。

また、「居住先が決まっても荷物が多くって引越資金が無いから、引っ越しできない」といったときにも引っ越し屋さんが「何点と限定していただければ、安い値段でやりますよ」というありがたいお話になりました。話し合いが進みますと「粗大ごみはどのように捨てたらお金が少ししか掛からないのか」という議論になりました。それぞれの専門職で「困っていることがあるので行政が力を貸してくれないか」との発言に「それはうちの事業として対応できますよ」と。そのような前向きな会議になりました。

とは言ってもまだまだ課題はあります。今後の方向性といしましては、情報交換と連携を図っていくために定例的に情報交換の場を設けていきたいと思っています。年に1、2回のペースで課題共有、情報の共有としての各団体の連携の場を開催していこうと思います。福祉部局の強みとして、これまでどおり個別のケースに対して、ケース会議を随時開催していきたいと思っています。

様々なケースがありますので、その都度その都度ケース会議にも参加いただき事業者さんを選び、そこで「この方への必要な支援をどういうやり方で実施すると、支援者の問題は解決するのか」とそのようなケース会議を随時開きたいと思います。

要綱でケース会議は部会の位置づけにしており、福祉で開いている地域ケア会議の延長と考えております。ですから「協議会を設立した事によって福祉部局の仕事が増えた」との認識は無く「通常業務の流れの中で居住の相談ができる場が増えた」という認識です。伴走支援を頂いている国交省とも相談しながら居住支援をやることによって「仕事が増えてしまう」との認識になると途絶えてしまうので、そのことを課題とし相談してもいいです。「行政として仕事が増えない、皆さんにも負担を掛けなくて協議会の設立の目指してもいいですか」と相談をしたところ「それは任せます」とのことでした。

協議会も「年に何回か、学識の偉い方をお呼びし、委員長をお願いしてからやる」従来の形は想定していません。私ども行政が舵とりしながら皆で集まって、和気あいあい話し合う座談会のような協議会を今も想定しています。明確な形にならないかもしれませんが、瀬戸市の居住支援を「必要な情報共有ができ、皆が困っていることを出し合い、皆の住まいの支援を支えていく場」にしていきたいという思いでお話しさせていた

だきました。

どこまでみなさんの参考になるのか、地域の実情がありますので判りませんが「こういうやり方もあるんだ」と感じていただければ、居住支援が少しは進むかなと思い説明させていただきました。ご清聴ありがとうございました。

講演録

■ 講師

石川町都市建設課 都市整備係長 遠藤 崇典 氏

■ 演題

空き家を解消し、より安全で安心な住まいの確保

こんにちは。石川町の遠藤崇典と申します。福島県^{* P43-01}内からお集りの方が大半だと思いますが、石川町は福島県の南東部に在りいわき市さん白河市さん須賀川市さんの三角形地帯の真中に位置する 15,000 人ほどの町です。県内で最初のセーフティネットを土台とする、住宅施策の補助金制度を立ち上げました。その内容について紹介します。

最初の絵は、今年 6 月に立ち上げました石川町要配慮者専用賃貸住宅改修事業の補助金について、町内各機関に配布したチラシを改変した図です。一番上に「空き家・空き室の活用をお考えの大家さんへ」としたリフォーム費用助成についてです。福祉的要配慮者施策と住宅の空き家施策を融合し制度化したものです。「石川町がなぜこの制度を立ち上げたのか」その背景として石川町には現在約 250 戸の町営住宅が在ります。公営と石川町単独で建てた「一般住宅」を含め約 250 戸を管理しています。その施設の大半が耐用年数を過ぎました。

今まで町内の要配慮者の住宅は、町営住宅が一手に引き受けて来た実態の中で、町の財政状況も困難な状況でして「老朽化する町営住宅が更新できていない」その問題点があります。平成 29 年の住宅セーフティネット法が改正になり「賃貸住宅の改修も経済的に支援する」こととなりました。石川町の町営住宅の課題である老朽化を、要配慮者の住まいとして進めなければいけないわけです。それら「二つ町の課題を同時解決できるものは何か」と模索する中、解決策の一つが今回紹介します補助金です。

この図は新たな住宅セーフティネット制度の概要で、^{* P43-02}小富士さんの資料の中に同じものがあります。平成 29 年に改正された法概要です。三つの項目からなっており、一つは住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度、二つは登録住宅への改修への経済的支援。三つは改修した住宅と入居を欲する要配慮者のマッチ

ング入居支援です。この三つが改正法の大きな中身です。

石川町が制度化した内容は経済的支援で改修費補助です。簡単に言いますと、アパート・賃貸住宅を要配慮者専用の賃貸住宅に改修・改造するための、改修費補助を制度化したものです。

石川町の立ち上げた補助金の概要であります。要配慮者専用賃貸住宅ということですので「要配慮者はどのような方々をターゲットにするのか」は話の後にしておきまして、まず、立ち上げた改修事業補助金の大体について紹介します。

1 番目は目的で「最終的に定住人口の増加を図る」それが石川町の補助金制度の大きな目的になります。要配慮者、住宅弱者向けの賃貸住宅へ改修する費用を支援することで定住人口の増加を図ります。石川町は高度に都市化された町ではなく、全国的な過疎化のスピード以上に過疎化が進む町です。町のトップの施策は「人口減少の歯止めを掛ける」ことが重要になりますので、定住人口の増加を目的に掲げています。

2 番目に補助対象経費は①から⑧まで、あげています。バリアフリー改修工事から始まり、耐震改修、間取りの変更等々、石川町が要配慮者とした方々への改修工事と設定したものです。補助金額は事業費の 2/3 以内で上限を 100 万円と設定しています。この補助金を利用し改修した大家さんが事業主になります。改修住宅は 10 年間、要配慮者専用賃貸住宅とし県に登録する必要があります。

続きまして、石川町が「要配慮者の範囲として定め^{* P43-04}たものはどこか」についてです。「この改修事業をするに当たり枠組みを自由に設定することが出来る」という自由度が高い補助金ですので、石川町が設定した範囲を示した図です。

左上の実線で囲まれている者は法律で位置づけられている者です。低所得者、被災者、高齢者、障がい者、

子どもを養育している者など、セーフティネット法で位置づけています。その他に国土交通省令で定める者として、左側の下の実線の囲いの中にありますように、外国人から始まり10項目ぐらいの者を要配慮者として想定しております。加えて、都道府県または市町村の供給促進計画で定める者も要配慮者としてしています。右側は福島県が定めた供給促進計画で要配慮者と位置づけられる者は海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、LGBT等々です。このように法体系で要配慮者は設定されました。

石川町はこれらの者全てを町営住宅で引き受け、居住の支援して来たのがこれまでの経緯です。ですが「老朽化が進む中、全ての要配慮者の支援し続けることは行政だけでは困難だ」との結論に至りました。法律で位置づけられている高齢者、障がい者、子供を養育している者。それから福島県供給促進計画で位置づけられた新婚世帯、県外からのUIJターン者などで、石川町に転入した世帯など、五つの類型に絞り込んで石川町の要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金の対象としました。

法律で最初に記載されている低額所得者、被災者にはセーフティネット法でも家賃の低廉化によって家賃の債務保証と別の角度からの支援策もあります。石川町はこれらの「要配慮者については引き続き町営住宅で支援をし続ける」という判断をしました。現段階は低額所得者について、家賃の未納のリスクを行政側で見なければならぬ。これは「大家さん、不動産屋さんに家賃の未納リスクを担保して頂くことはできない」ということ、この結論を出しました。

これらが石川町の支援策のなかで特徴的なところかと思えます。このような補助金ですが、目的は「定住人口の増加を図る」それから「限りある町営住宅で要配慮者を全て支援し続けることが出来ない」状況ですから、専用賃貸住宅として改修していく物件の持ち主、大家さんに補助金をして改修事業をしていただくこととなります。

最後のページになりますが、補助は賃貸住宅として* P44-05
利用されている賃貸住宅へも対象となりますが、石川町に点在している空き家となっている賃貸住宅の改修へも補助でき、それらが「空き家の問題の解決策の一つにならないか」とも考えております。石川町では平成29年3月に空き家等対策計画を立て実行に移しました。空き家の利活用支援を図るなかで、空き家の利活用と空き家バンク制度創設、二つを空き家対策とし掲げています。

空き家バンクは年度末の設立に向け作業中です。瀬戸市さんより「空き家を売りたいという物件が多い」という話もでました。石川町は空き家を「貸したいか」

「売りたいか」をこれから調査することとしております。この調査によって大家さんが貸したいですよという大家さんに対して「町が定める5つの要配慮者のため専用賃貸住宅を続けるのであれば、町の補助金で改修してはいかがですか」ということで勧め、要配慮者向けの賃貸住宅と空き家対策を結び付け、一気に解決したいと考えています。制度の紹介につきましては今までお話しした内容になります。

では石川町ではこの補助金によりどの程度進んでいるかと申しますと

石川町は県内で最初に補助金を立ち上げ、町内に冒頭のチラシを配布しHPでも不動産業者等々にお願いして配信・配布したところ です。

住宅というハードウェアの改修事業なので石川町は「需要が無い」と読んでいて1件程度の予算しか確保しておりません。先週に「この補助金を利用したい」と話を頂いて「県内初のケースが出て来るのかな」と期待を持っています。この物件は残念ながら空き家と位置づけられているものではなく「通常の賃貸住宅として貸出しているものを、補助金を使って要配慮者の専用にした」との意向でした。空き家の対象へと一気に結び付かなかったです。これが一つの実績です。

空き家は、一斉調査の結果、「350から400軒空き家が在る」との情報をつかんでいます。なかには崩壊しそうな危険空き家も数軒見受けれます。空き家の大半は「改修費用を掛ければ居住に耐える物件だ」と判断しております。今後、石川町では所有者の意向を聞きながら、空き家のバンクの設立に向け動いて、立ち上げました補助金の制度と有機的に連携させつつ、要配慮者の居住支援につなげたいと考えています。私の方からは以上です。清聴ありがとうございました。

講演録

■ 講師

郡山市建設交通部住宅政策課 課長 遠藤 一芳氏

■ 演題

市営住宅の入居要件を緩和し、住宅セーフティネットの拡張

郡山市の遠藤です。郡山市はセーフティネット・公^{* P45-01}
営住宅のトップランナーではありませんが、昨年度、
条例改正し入居要件の緩和と機関保証導入を今年の4
月からおこなっています。^{* P45-02}

市営住宅の概況です。一番下の計の欄で左から管理^{* P45-03}
戸数は3,759戸です。9月1日現在入居戸数は2,899世
帯で入居率が86.2%です。空きは463戸です。

市営住宅の近年の傾向は、他の自治体も同じようだ^{* P45-04}
と思いますが、高齢化が進んでいます。応募する団地
住宅、いわゆる人気物件に偏りがあります。それから
エレベーターが有る団地が限られ、上層階の空き家率
が高いです。入居戸数、世帯構成員数、若年が減少傾
向にあります。

これらをデータで少し示します。下の数値を中心に^{* P46-05}
話しますと平成28年度から令和2年の比較になります
が、一番右側に入居戸数ではマイナス8.8%。入居率で
はマイナス6.6%です。ここでは数値を示しておりませ
んが、申込者数は平成14年がピークで2,208件ほどの
需要がありました。昨年度は台風被害があり一定期間
入居申込しなかった時期があります。直近の平成30年
度で比べると218件で、ピーク需要時に比べ1/10分
になりました。

人口減少社会、併せて民間賃貸物件の増加もあり、
総務省で5年に1度の住宅土地統計調査があり、郡山
市の2018年データは賃貸物件で15,000戸の空き家が在
ります。人口減少や民間賃貸物件の増加と相まって入
居戸数、入居率が資料にある数値です。

続いて属性で見えますと、0歳～17歳が一番右側^{* P46-06}
の推移で平成28年との比較ですがマイナス30.7%です。
それに対し75歳以上は10.3%アップしています。

もう一つの属性分析は世帯構成です。高齢単身世帯^{* P46-07}
と高齢複数世帯、非高齢単身世帯と非高齢複数世帯につ
いてです。一番上の高齢単身は平成28年と比較すると
17.8%アップしています。非高齢複数世帯はマイナス
12.5%です。郡山市の市営住宅の入居状況等を話しまし
たので本題に入ります。

一つ目は若年単身の受け入れでは同居要件の緩和で^{* P46-08}
す。これについては議会に少子高齢化対策特別委員会
があり、色々な提言があります。その中に、市営住宅
の入居要件の緩和が求められていました。「若い人の単
身入居の緩和、出来ないか」と議会からいただきました。
議会の提言に続く一般質問でも「基本的にやっていく」
との答弁がありました。

昨年、私が着任した時に戸惑ったことは、自治体の
住生活基本計画が作られていて、将来を見据えた公営
住宅の必要数は、人口推計に基づき国から頂いたワー
クシートの計算式に基づき同居親族要件を前提に「何
年後にはこれぐらいの量が必要だよ」という設定をし
ています。その際の数値設定ですから、議会において
公営住宅の数の必要性について質されるにあたり「こ
ういう考え方で、この数値になり我が市は数が足りて
いますから、大丈夫ですよ」と答弁しています。その
経過もあり「この前提を変えるのは大丈夫だろうか」
との不安がありました。

副市長などにも相談申しましたら「空き家、空き部
屋が在るので、遠藤さんそんなに固く考えなくて、い
いじゃないのか」と言われました。

条例を昨年度末に改正し、既存ストックを活用した
若年単身も受け入れることになりました。同居要件も
緩和は部分的な形でありましたが、やっていくこと
になりました。

緩和を検討するに当たり他市の状況も調べました。^{* P47-09}
昨年の7月の状況ですが「基本的に同居要件は設けて

いる」という所が多かったです。

「既存ストック活用も含め若年層の受け入れ等を進め* P47-10
る考えに立ち、どうやっていくのか」既存ストックの
活用で見ると、高齢の方、障がい者を持った方は1階
や2階になり、3階4階は空きます。

ですから、3、4階の空き室に着眼し、先行してい* P47-11
る新潟市さんの取組の仕方、基準の作り方、考え方も
参考にさせて頂き、昨年末に条例を改正しました。

次は、条例の規則で定める市営住宅については、入
居者のうち同居親族要件を廃止すると規定し、規則に
おいて二つ要件をあげました。一つは床面積で55㎡を
越えないもの。二つ目は入居状況です。その他の事由
に特定の入居を促進する必要があると認められる者で
あること、空いているけど入居が進まない3階4階5
階で受け入れると。もったい付けた表現ですが、条例
規則等を改正し、今年の4月から受け入れを行うこと
にしました。

続きまして、二つ目の項目です。難病患者の受け入* P47-12
れです。一番下を書いてあります、難病を抱える単身
者が市営住宅に入居の相談を寄せても、他の単身入居
要件を満たさない限り入居出来ませんでした。

その条例も改正し単身入居資格や優先物件入居の資* P48-13
格に、難病患者を追加し緩和拡大を図りました。一番
下のコメ印(※)にあるように平成25年の指定難病は
130でした。「公営住宅の入居に配慮してください」と
国交省から通知がありました。昨年度末に条例改正に
は至ってなかったのですが、昨年7月に疾病数が361
疾病に増えたので、そのタイミングに条例改正の
タイミングを合わせ、緩和しました。

今回の条例改正において、若者の入居を緩和し、難
病の方の受け入れ枠も増やしましたがその実績は、若
年の方については残念ながら実績はまだありません。
相談はありましたが、他の入居要件ですけど滞納等が
あり、それで申し込みには至ってないです。難病等につ
きましては一名ですが入居いただきました。

続きまして、三つ目最後になります。緩和の最後* P48-14
の説明になりますが、機関保障の導入ということです。
連帯保証人は基本的に設ける方向です。自治体も国の
方からも通知などがあり、郡山市は「連帯保証人をど
うしていこうか、どうするのか、全くなくするのか」と
課内で議論いたしました。どこの自治体もそうかも
知れませんが、郡山市が連帯保証人に期待している機
能です。身元保証では何か有った時に、例えば亡くな
ったとき、支払い分の担保と保証機能の二つに分けた機
能です。ですから「連帯保証人を全くなくすのか」そ

の件については他の自治体の対応状況も調査しました。
条例改正を検討する段階ではっきり「廃止をしていく」
というふう意思を確認できたのは、中核市の2割ぐら
いですね。残りの8割ぐらいは「堅持、あるいは検討中」
だという話でした。

最新のデータですと中核市で連帯保証人を無くした
のは4割ぐらいになっておるようです。他は「基本的
に堅持をしていく必要があるだろう」という状況です
から「郡山市が保証人に期待する、二つの機能を維持
するための選択肢を増やす」という考えにする方が良
い。つまり自治体によっては「機関保証だけの保証
で保証人を無にする」と判断されたているとも聞いて
おります。その話を聞くと、機関保証での申込費用で
す。補償料は1万円から3万円という一定のお金が掛
かってしまいます。ですから入居者によっては「甥子・
姪子になんとか頼める」と言う人も居ると思いますね。
その際に「ただで」という訳にいけないので「2千円
ぐらゐの菓子折りでも持っていく」なんてね。そうす
れば1万～3万円のお金は掛かりませんからね。そう
いうような事もあります。郡山市でも、何かあった時
に連絡とれる方がいるにこしたことございません。連
絡機能があるにこしたことございません。

そこで基本的には「連帯保証人を維持しながら機関
保証も導入していこう」と、そして「それでもどうに
も成らない場合には免除猶予を考えていこう」と、そ
ういうような基本的なスタンスに立ったわけです。

具体的に申し上げますと機関保証ですけれども保証会* P48-15
社ですね。真ん中になります。保証会社の審査があり
まして「審査を通して債務保証の契約を締結した場合
には連帯保証人を免除する」というように規則を改訂
したわけです。保証会社と覚書の取り交わすことにつ
きましては、現在一社です。国の家賃債務保証業者の
登録制度を国交省さんがやっており、そこに登録され
ている業者で、福島県内に支社や営業所がある保証
会社を選びました。別添資料(* P50-1～4)を入れて
ありましてアーク保証ですね。そこと覚書を締結し4
月から進めています。

一番下、10月22日現在の免除件数を記載しておりま
すが、昨日1件増えまして
現在トータルで12件です。成年後見がいらっしゃる方
で免除は1件です。生保代理納付で2件、機関保証を
活用された方が9件であります。

私の話は以上ですが一つだけ付け加えます。ハード* P48-16
面での居住性の向上という意味で付け加えます。階段
手摺の設置関係で改善したところ。場所は共通の
スペースになりまして、階段の手摺の設置です。団地
内の共通のスペースの階段の手摺事業については、計

画当初 123 棟は今年度末に完了です。事業費は国の社
総金を活用させて頂いています。

それから、車椅子対応の住戸数ですが、家の中まで
全部車椅子で生活することが出来るということではな
く、外から公営住宅に入るスロープが在って、部屋に
は引き戸でそのまま車椅子で入れるような事業をし
ました。つまり片開き戸だと車椅子では入れません
ので引き戸にすると、車椅子に乗ったまま入居でき
ます。片引きの扉に改修した数は 96 戸と少ないです。
4 団地、4 地区での数です。

電気設備については活用を進めていく中の 30A に
なっていない所がありました。この「20A から 30A 改
善って何だ」と言いますと「エアコンが使えない」
ですね、20A だと。改善しないと、お年寄りにと
っては真夏の時期には大変でして、社総金を活用
し 30A に改修しています。今年度末で 92.7%の進
捗になります。

一部だけですが、郡山市の市営住宅におけるセ
ーフティネットに係わる話は以上でございます。ご
清聴ありがとうございました。

質 疑 応 答

■質問1

瀬戸市大矢氏：瀬戸市の大矢です。西田さん質問ありがとうございます。質問は2点ですね。1点目は「安い家賃の物件が求められているが、国の制度の登録基準と実際に成約した物件の関係はどうか。」というご質問だったと思います。

国の登録基準、セーフティネット住宅ですね。瀬戸市の居住支援の成約件数の中でセーフティネット住宅該当成約はありません。まごころのネットワークで、不動産屋が取り扱ってない個人物件を見つけて来て案内しています。老朽化した物件はいつまで住めるのかわからないですが、空きがある。「ここだったら2～3万円と安い家賃でいいよ」と言うオーナーとの成約にしています

2つ目の質問は、民間賃貸住宅を中心にしている中で、公営住宅の位置と問題でニーズに合わないから民間住宅を中心にしているのか。どういう場合に民間賃貸住宅が頼りになるのかについてですね。

瀬戸市には市営住宅が幾つも在りますが、一部を除いて老朽化して新規の入所者を募集していません。今後は市営住宅を整理していく方向で考えています。

高齢者専用の市営住宅は空きがありませんし、家賃2万円では入れません。マッチングがうまくいかないのが現状です。県営住宅の一部は高齢者住宅ですが人気が高く空きがありません。ですから居住支援のため緊急を要する場合は、公営住宅を活用できない現状です。必然的に民間住宅の流れになっています。

民間住宅が頼りになるのは低家賃と緊急を要する場合です。個人物件で「老朽化し空いているし安い値段でも使って」と。そういう物件へつないでいます。

■質問2

郡山市さんへ。緊急連絡先を確保できない方から、居住支援協議会でもよく相談を受けます。「家賃機関保証についても緊急連絡先を付けてください」(* P50-1)とあります。郡山市さんでは緊急連絡先が確保できない方にどのような案内をされますか。

郡山市遠藤氏：申込書に緊急連絡先の情報は記入必須になっています。無いと駄目です。現在9件ほど実績があります。どうしても身寄りが居ない。緊急連絡先になってくれる人がどうにも居ない。それ以外の審査要件は満たし緊急連絡先だけ記入できない方、実はひとり居ました。非常に困っちゃいましたが、市が緊急連絡先になりました。

ついでに付け加えます。追加資料の中にアーク(株)が提供する公営住宅保証プランにおける関係図があります。(* P50-3) その左上に「覚書を取り交わして」

となり、下のところにリーガルスムーズが加わっています。「孤独死対応はリーガルスムーズの方でやって、そのセットで組み合わせた方がいい」と提案がありまして、保証関係と孤独死対応をセットで行っています。そこだけ補足させていただきます。

■質問3

瀬戸市さんへ。まごころさんとの連携があり福祉部局が窓口になっていると講演でお話しがありましたが、組織として福祉部局で受けますと決断するには障壁があったと思います。その壁をどうやって突破しましたか。

瀬戸市大矢氏：福祉部局でやるに当たりまして、まごころと昔から関係があった部局が行った方が今後の展開がスムーズではないかと思いましたが、実際、相談件数は福祉部局が多く受けています。ただ、「住居に関する問題なので、当然住宅部局を中心にやっていただけないか」という話もしていました。私も居住支援を行うことで「業務を増やしたくない」との思いがありました。伴走支援で国交省に確認しまして、「ケース会議のような通常業務の延長のような形でやっていけるのであれば、うちで受けるのは問題ないですか」と。「それでいい」との返事をいただき、最終的な後押しになりました。

■質問4

瀬戸市さんの講演の中でもありましたが、居住支援法人の無償でサービスを行うことを解消し、持続可能な運営とするところが課題であると思います。また、居住支援法人との付き合いの中で居住支援法人として業務のみでは「経営的に難しいのかな」と思っています。そこで、小富士さんにお聞きします。今後も引き続き居住支援法人への支援をお願い出来るでしょうか。回答は難いかもかもしれませんが。

整備局小富士氏：居住支援協議会等活動支援事業は令和2年度から6年度の5年間の事業で、居住支援法人、協議会の活動に対して公費負担をしています。国としては、居住支援法人が居住支援業務でビジネスとして独立する、そういう形で運営されることが望ましいと思いますが、国の支援があっても活動できない、持続的に居住支援業務を行うことが難しい、というのが現実ということかと思えます。

ご質問の「予算が続くのか」については、当然、どこの自治体さんも同じだと思いますが、財政当局との協議で決まりますので、「必ず続きます」と言える訳ではありません。ですが、国土交通省としても、当面は、継続的にこの支援事業の予算を要求していくものと思います。

講演資料



新たな住宅セーフティネット制度に係る取組について

令和2年11月6日

国土交通省東北地方整備局建政部



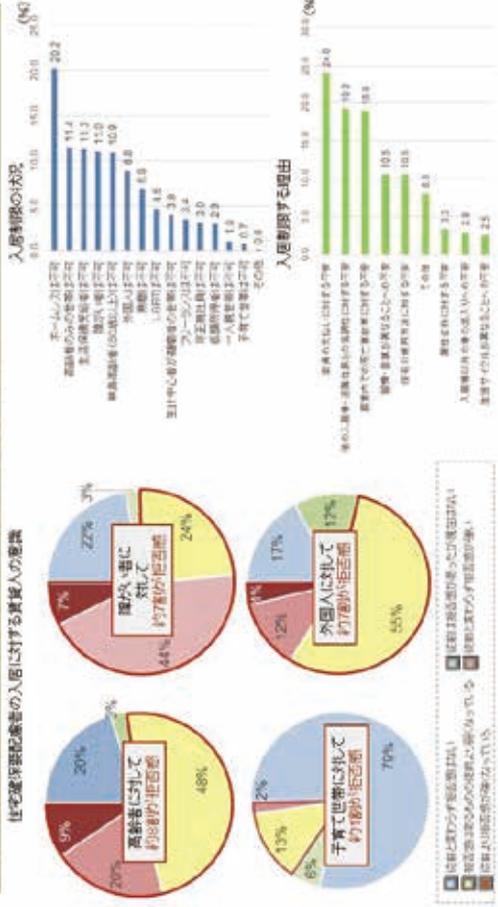
新たな住宅セーフティネット制度の背景と、地域の实情に合わせた運用の方法

目次

- 新たな住宅セーフティネット制度の背景と、地域の实情に合わせた運用の方法
- 居住支援の取組みの推進
 [居住支援法人制度・業務支援措置と先行的な取組みの紹介]
- 居住支援協議会のさらなる活用の検討
- 登録住宅等に係る支援制度の概要

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を感じ、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。



住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者の状況

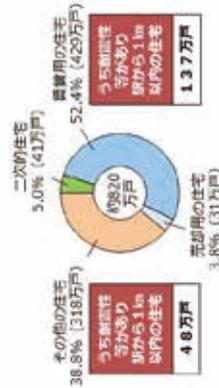
- ・高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・若年層の収入はピーク時から1割減
(30歳代給与) (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・子どもを増やせない若年夫婦
【単世帯の子どお数を待たない理由】
→ 家が狭いから; 16.0%
- ・特にひとり親世帯は低収入
(H26年収) ひとり親 296万円
⇒ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・家賃滞納等への不安から入居拒否



住宅ストックの状況

- ・総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
(総世帯数)
(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

5

新たな住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入が世帯25%)以下)
- ② 被災者(被災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国訪問移民、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拒否被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・東日本大震災等の大規模災害の被災者
(被災後3年以上経過)
- ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
※ 地域の事情等に依りて、海外からの引揚者、新橋世帯、原子爆弾被害者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJTターによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えらえる。

7

新たな住宅セーフティネット制度の概要

※ 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(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

① 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

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



6

登録にあたっての留意点

住宅確保要配慮者について

- 要配慮者の範囲の限定について
 - ・登録にあたっては入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲の限定が可能
 - 例) 「高齢者の入居は拒まない」、「高齢者、低所得者、被災者の入居は拒まない」等
 - ・ある属性について条件を付すことも可能
 - 例) 「世帯所得者の入居を拒まない、ただし、生活保護受給者については住宅扶助額などの代理納付がされる場合に限る」等
 - ・不当に範囲を制限することはできない
 - 例) 「99歳以上の高齢者のみ入居を拒まない」などの限りは、制度の趣旨に反するため不可

「入居を拒まない」について

- ある属性の入居を拒まないとした場合、その属性であることを理由に入居を拒むことができない
- 例) 高齢者を拒まないとした場合「高齢であり孤獨死の不安がある」ことを理由に、子育て世帯を拒まないとした場合「子どもの習字に不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられる
- 例) 高齢者のみ拒まないとした場合、入居を希望する高齢者が「収入が低く家賃滞納の不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられない

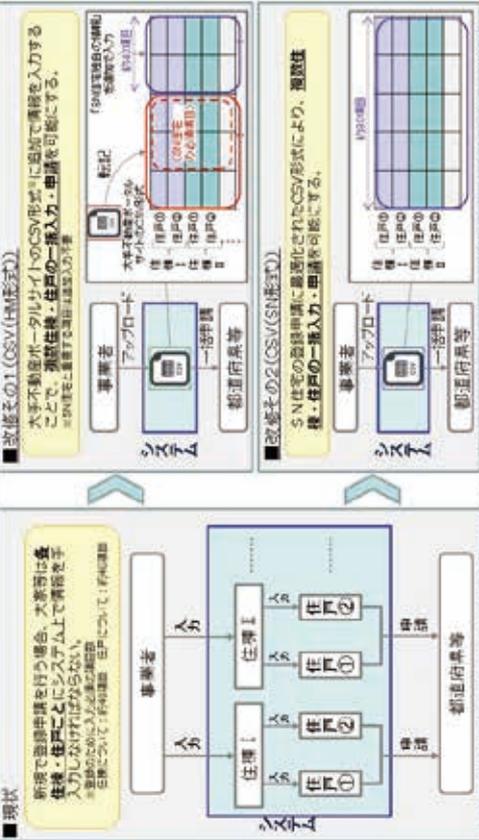
登録手続について

- 登録時の添付書類について
 - ・登録の申請時には、申請書に加え、簡取図、誓約書等の添付書類が必要
 - ・あり、制度は必要だが、国土交通省が定める「簡取図等の添付書類の提出が義務づけられる」とはならない
- 登録システムについて
 - ・国から、以下の機能を有するシステムを提供(WEB上で使用可能)
 - 【登録事業者向け】
 - 【登録事業者向け】
 - 【地方公共団体向け】
 - 【入居希望者向け】
 - 登録事業者の発表・公表

8

CSVデータによる一括申請の導入(R1.5運用開始)

一括データ(CSVデータ)を活用することにより、システムへの複数住棟・住戸の一括入力・申請が可能にすることで、物件を多く所有している大家等の入力の手間を省力化。更に以下のメリットも実現されています。



※なお、運用開始にあたっては、CSVデータの入力・申請に関するお問い合わせ先は、各物件の担当営業担当者に連絡してください。お問い合わせ先は、各物件の担当営業担当者に連絡してください。お問い合わせ先は、各物件の担当営業担当者に連絡してください。

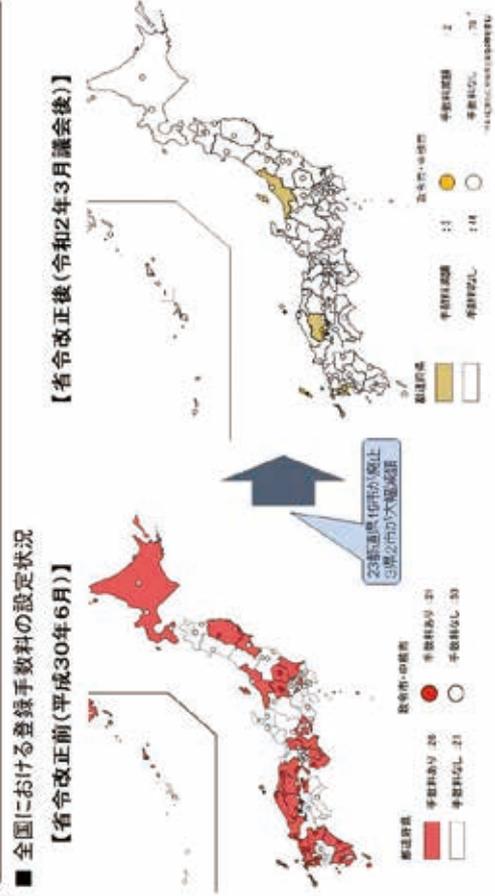
地方公共団体における登録促進に係る取組(R2.2時点)

- 大阪府では、居住支援協議会活動支援事業(国補助)を活用して事務員を名雇用し、個別の事業者に対するセーフティネット住宅の相談、申請のフォローや登録申請(代行入力)を実施することで、R1年度(約1000戸)(R2.1.31時点)を登録。 ※登録数では、国補助全年度(約1000戸)を超えている(国補助全年度)。
- また、旧運用促進住宅の住宅管理するレジッドハウス・マネジメント系の住宅において、以下の流れで申請支援(代行入力)を行い、R2年度内に425戸を登録済み。
 - ①レジッドハウスで申請済みのアパートを維持
 - ②レジッドハウスから府協議会に、申請に必要なデータを送付
 - ③府協議会で申請システムに代行入力
 - ④レジッドハウスで登録の完了
 - ⑤大阪府や各政令市・中核市で審査・登録
 - ※レジッドハウスでは、申請の必要書類の不足や不備の指摘について「リターンズ」を行い、再度申請支援(代行入力)を実施。

- 名古屋では、以前より独自で高齢者の受入れにあたり見守りサービスの商品開発や大家への意識を運んでいた「第二シニア(伊吹市)」に協力依頼を行い、大家の物件をシステムに代行入力することで、942戸(R2.2.28時点)を登録済み。
- 山梨県では、賃貸住宅を扱う登録業者の許可書の手続の機会を捉えた制度説明・登録依頼を行うとともに、主に登録業者への個別訪問を実施。登録業者が大家の許可を得た上でその場で県担当者サポートしながら代行入力を行うことで、380戸(R2.2.28時点)を登録済み。
- 鳥取県では、居住支援協議会活動支援事業(国補助)を活用して県協議会が住宅確保要配慮者の入居実現のために「あんしん賃貸相談員」を採用し、相談員による賃貸人の個別訪問を通じて登録をお願している。
- また、システム登録必須項目を抽出した独自のエントリーシートを県ホームページ等に「賃貸人へ広く配布し、エントリーシートを提出した賃貸人に対し県担当者による登録申請支援(代行入力)を実施することで、787戸(R2.2.28時点)を登録済み。

セーフティネット住宅の登録手数料の設定状況(R2.3.31時点)

登録を受け付ける登録主体の多くが手数料を徴収(都道府県で約6割が徴収)していたが、手続きの簡素化等により全ての登録主体が手数料の廃止又は大幅な減額(従来の1/10以下)を実施。



居住支援の取り組みの推進 (居住支援法人制度・ 業務支援措置と 先行的な取り組みの紹介)

地域包括ケアシステムと、住宅セーフティネットにおける居住支援の関係

住宅セーフティネット制度は、地域包括ケアシステムとの関連においては、**住まい・生活支援**を一体的に提供するための制度的枠組みとして位置づけられる。
 →生活支援団体等と住まいの提供者（不動産オーナー、管理会社等）の連携を深める仕組みとして、活用することが可能。



厚生労働省資料に
 同上交通省追記

居住支援法人の業務

指定法人の業務内容

- 指定法人の業務については、法律上以下の通り
- ① 登録事業者からの要請に基づき、全額住宅入居者の生活費補助の保証をすること
- ② 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと
- ③ 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談等の援助を行うこと
- ④ ①～③の業務に附帯する業務を行うこと

➢ 支援業務については、**必須**と**全ての業務は行わなければならないが、全支援業務は行わずに済むことも必要**

【支援業務の「備え」】

- ① 定期的に各支援業務の状況に関する調査を実施していること（高齢者の居住の支援と関係業務等の実施でも可能）
- ② 「支援業務の適正に関する事項」を記載した書類に、業務に付随する業務の概要のほかに、必要が生じた場合には各支援業務の実行態様が記載されていること

また、上記①が困難な場合でも、支援業務が業務に關しては以下の場合も「備え」がゆえに、

- ③ 登録全額生活費補助に適用される「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に、記載されている場合

➢ 支援業務は指定を受けた都道府県の全域ではなく、**一部の区域に限り行うことも可能**であり、また、全ての住宅確保要配慮者を対象とする必要はなく、**一部の居住の住宅確保要配慮者に限って支援を行うことも可能**

居住支援法人制度の概要

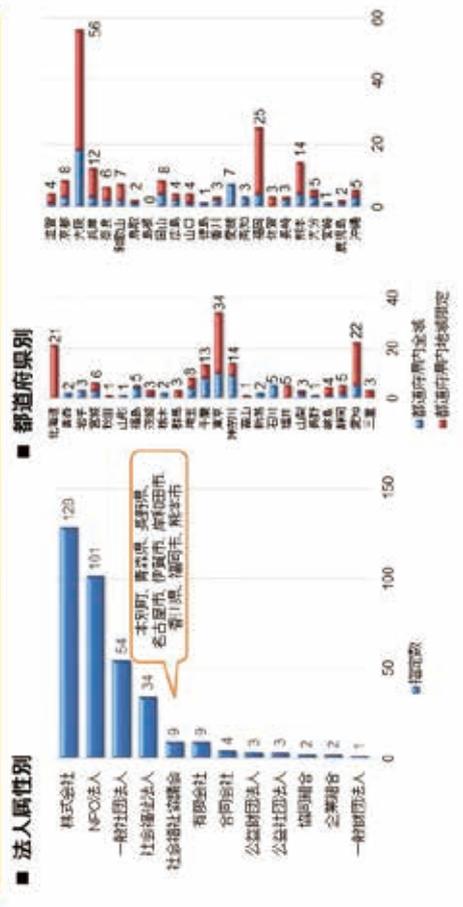
居住支援法人とは

- ・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、指定することが可能
- ※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人



居住支援法人制度の指定状況

- 46都道府県 350法人が指定（R2.9.30時点）
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の約65%）
- 都道府県別では、大阪府が56法人と最多指定。指定実績がないのは1県



居住支援協議会等活動支援事業の概要

目的

- 住宅確保要約書(仮称)の格者、若狭者、高齢者、障害者、子育てを要する家族等の居住生活の確保に特に配慮を要する者の段階的賃貸住宅(新)な住宅セーフティネット制度における住宅確保要約書者の入居を担うが、賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会等による住宅確保要約書者の入居円滑化の取組み等を支援する。

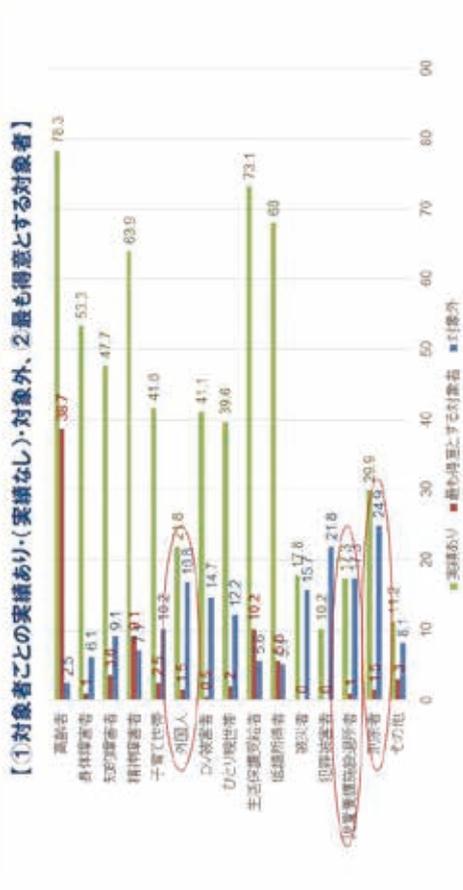
事業内容

- 居住支援協議会または居住支援法人等が行う、住宅確保要約書者の円滑な賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業への支援
 - 【補助上限額】 10,000千円/協議会等(なお、外国人の入居の円滑化に係る活動を行う場合は12,000千円/協議会等)
 - 【事業期間】 居住支援協議会:令和4年10月1日～令和5年9月31日
居住支援法人:令和4年4月8日～令和5年3月31日
 - 【対象事業】 入居前支援(貸付や不動産業者・不動産業者との同行等)
 - ・死亡・退去時支援(葬式・通品整理や処分、死後事務対応等)
 - ・ヒスナー・勉強会等の開催(住居や取組等の取組み)
 - ・関係者のネットワーク形成や協力による取組み等
- 居住支援協議会の概要
 - 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
 - 設立状況:100協議会(全都道府県・59市区町)が設立(令和4年9月30時点)
- 居住支援法人の概要
 - 都道府県により、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公営社団法人、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 が指定
 - 設立状況:205法人(46都道府県)が指定(令和4年9月30時点)



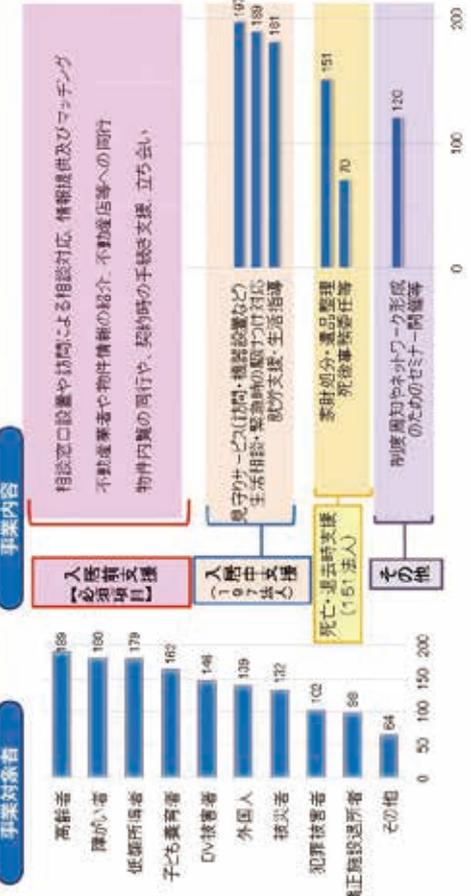
(FS調査結果)属性別の支援状況

- 支援実績を見ると、幅広い属性に対して支援していることが見てとれる。
- 一方で、最も得意とする対象者には偏りがあり、対象外の属性も一定程度存在。



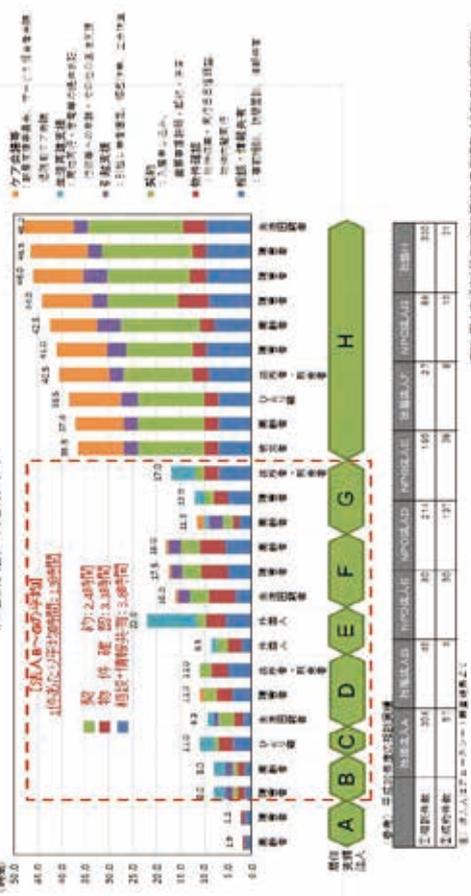
令和2年度居住支援法人活動支援事業の応募状況等

- 令和2年度は、203法人が応募(2021年度は197法人、令和元年度は161法人)応募。応募期間:令和2年11月30日
- 多くの応募法人で外年度同様、高齢者、障がい者、低所得者、子育て支援等を中心とした募集に対して応募
- 入居前支援は必須項目化のため、全203法人が実施。見守り等の入居前支援は約50%の法人が実施。申請時等はほぼ100%実施。



(居住支援費用調査結果)入居前支援に要する内容と時間

- 1件あたり10~20時間かけている法人が多い (B~Gの1件あたり平均は約13時間)
- 契約、物件探訪、相談・情報共有はほとんどの法人で実施 (B~Gの平均は合計6.5時間)



居住支援法人の指定が進んでいない理由

制度の周知不足(11件)

- 制度を広く周知できていないため。
- 県住宅部局と福祉関係者に繋がりが不在のため、制度の周知がなかなか進まないから。
- 居住支援法人となり得る団体への周知や働きかけが不足しているから。

居住支援団体の少なさ(11件)

- 県内に居住支援を行っている団体が少ないから。
- 居住支援を行っている団体が見当たらない。
- 県内に居住支援業務等を行っている法人等の数がそもそも少ない。

指定を受けることのメリットについて(10件)

- 居住支援法人が指定を受けるメリットが感じられないことが考えられる。
- 指定された法人のメリットが少ないため。
- 指定基準への適合や手続きと比較し、法人の指定を受けるメリット等が弱いため。

その他

- 複数の場合ではあるが、財務状況や実績の面から指定に至っていない。
- 指定は申請によるものであること、また住宅事情が都市部とは異なることが考えられる。
- 指定を受けようとする団体の煩雑さ。
- 市町村や居住支援法人などを介して実態調査を行っているが、対象となりうる団体等の掘り起こしに難航している。

(出典)国土交通省(SN)国土行政調査(02.3.31時点)

居住支援法人の取組事例

1. ホームレス等の低所得高齢者に対し、生活・住まいだけでなく「ひとりにしない」支援

NPO法人 抱擁(福岡)

- 空き家を改修し、高齢者、障害者、引退者等の住居確保支援事業を行う民間団体。国が「抱擁ホーム」を支援。
- 生活支援付借居型住宅等を開発し、賃貸入居の安心して住居確保の促進へ貢献できる住居の提供。

2. 孝親連者が希望する物件を法人が借り上げて住まいと見守り支援提供

社会福祉法人悠々会(東京)

- 福祉連者へのヒアリングにより、希望にあった物件を確保し、法人として一部屋ごとにサブリース契約を締結。
- 家主への契約も実施した上で、入居後の2時間見守りサービスや日常生活支援を実施。

3. ひとり親子育て家庭に特化した伴走型サポートを実施

NPO法人 リトルアノズ(東京)

- NPO、不動産事業者の連携によるひとり親子向け専任のリポートを実施し、空き家・空き室などより居住条件等をマッチング。
- 生活的ニーズを決定するために必要な社会的スキルを身につける自立サポートを実施。
- 社会的「情報」の孤立からの解消のため、イベントやセミナーを開催。

4. 外国人に特化して多言語による入居や退去の相談・支援を実施

NPO法人 かながわ外国人すまいるサポートセンター(神奈川県)

- 多言語コーチングやオンラインによる入居相談の受付。
- 多言語対応の住居借り方マニュアル等のバリエーション提供。
- 多言語対応や契約の翻訳など、当事者に応じて適切なサービスを提案。

5. 不動産会社とNPOが要素一体のスタイルで「決して断らない」支援を実現

NPO法人 ワンエイ(神奈川県)

- 不動産会社とNPO法人の2つの立場で、住居から生活まで幅広く対応し、断らない支援。
- ワールドワイドな活動も併せて展開。

6. 住まいの確保と住まいの方向の包括支援を社会として実施

県市社会福祉協議会(熊本)

- 賃貸型契約時に求められる保証を社会が担い、入居から退去までの包括的支援を実施。

居住支援法人の活動事例 NPO法人 抱擁

設立年月日 平成12年11月
法人所在地 福岡県北九州市
支援エリア 主に北九州市、福岡市その周辺

事業の概要

- 住まいに対する課題を、経済的豊困だけでなく社会的孤立にも対応し解決させる。
- 家賃債務保証業者と連携し、生活支援付借居・連帯保証の仕組みを構築。
- 空き家・空き室のサブリースと、上記連帯保証に仕組みを組み合わせ、見守り付き支援住宅の運営。

主な活動内容

1. 入居支援

- 常設の相談窓口及び定例相談会により入居支援の受付。
- 地元不動産会社と連携し、物件情報を提供。
- 不動産会社への同行、物件の検討・選定、契約手続後のアフターフォロー、準備及び対応等を実施。

2. 入居後支援

- 定期が通信・訪問、経済支援、健康・医療面の支援、近隣への挨拶、近所での課題解決等多岐にわたる支援を実施。
- 居住者がいなくなった際の相談に応じ、見守り保証人と連携しメンタルケアを実施。
- 家賃債務保証業者であるオコフメント・インキュブと連携し、債務保証と生活支援の一体型サービス(生活支援付借居連帯保証)により、拒否しない住居支援を実施。

3. 見守り付き支援住宅での運営

- オンラインの空き家を借り上げ、物件人を配置し、生活支援付き連帯保証を契約の条件と連携する。地域課題解決型の住居運営。

実績 (H30.4~H31.2)

入居相談件数：418件(平均毎月35件)
 入居：129件
 見守り期間件数：1,070件
 生活相談件数：68件
 家賃債務保証：29件

居住支援法人の活動事例 社会福祉法人 悠々会

設立年月日 平成13年12月
法人所在地 東京都野田市
支援可能なエリア 野田市

事業の概要

- 住み慣れた地域での生活を目的とした事業を実施。
- 住み慣れた地域での生活を目的とした事業を実施。
- 住み慣れた地域での生活を目的とした事業を実施。
- 引っ越しの援助や生活上の不慣れや不安を解消できる様々なサブリースを紹介・提供。

主な活動内容

1. 住み慣れた地域で賃貸住宅の確保

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談の受付。
- 常設の相談窓口及び相談会により、相談の受付。
- 常設の相談窓口及び相談会により、相談の受付。
- 引っ越しの援助や生活上の不慣れや不安を解消できる様々なサブリースを紹介・提供。

実績 (H30.4~H31.2)

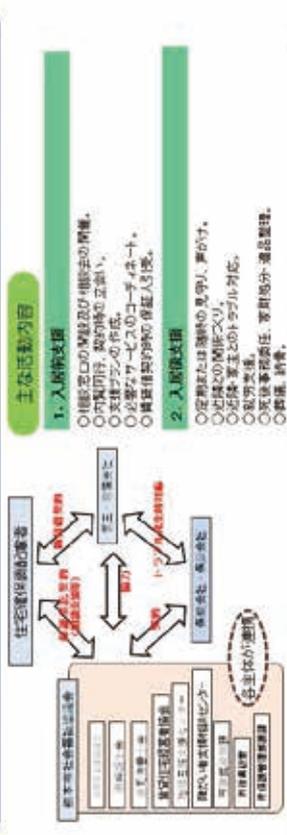
入居相談件数：380件
 入居：107件
 見守り期間件数：232件
 生活相談件数：35件
 家賃債務保証：1件

居住支援法人の活動事例 熊本市社会福祉協議会

- 設立年月日 昭和30年1月
- 法人所在地 熊本県熊本市
- 支援対象エリア 熊本全域

事業の特色

- 低所得高齢者や障がい者、生活困窮者等を対象に、賃貸住宅契約時に求められる保証を実施。
- 入居時から退去時の生活保護まで、包括的かつ継続的な支援を実施。
- 福祉的観点と重要視し、入居後の生活相談等にすることで密に型の実施を実現。



実住戸：160戸～170戸(31)
 入居保証件数：3161件
 ↳うち、入居に繋がった件数：301件
 生活保護付帯：39件
 実賃料保証：7件

居住支援協議会のさらなる 活用の検討

要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業所アンケート調査（令和元年調査実施、回答数1,988件）
 ※50歳以上：9.40～49歳：30.7～35%

入居制限 状況	入居制限 理由	入居制限 理由	必要な 居住支援策	
制限 付帯 している 割合	5%	39%	61%	61%
制限 付帯 していない 割合	3%	35%	58%	50%
制限 付帯 していない 割合	4%	35%	60%	48%
制限 付帯 していない 割合	7%	42%	32%	48%
制限 付帯 していない 割合	1%	14%	61%	37%
制限 付帯 していない 割合	1%	9%	52%	35%
制限 付帯 していない 割合	10%	48%	33%	47%

国土交通省「住宅確保付帯型賃貸住宅の供給状況に関する調査結果」(令和元年)より

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に、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立

▶ 住宅確保要配慮者・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民間賃貸住宅の円滑な入居の促進を図る法律第51条第1項に基づく協議会

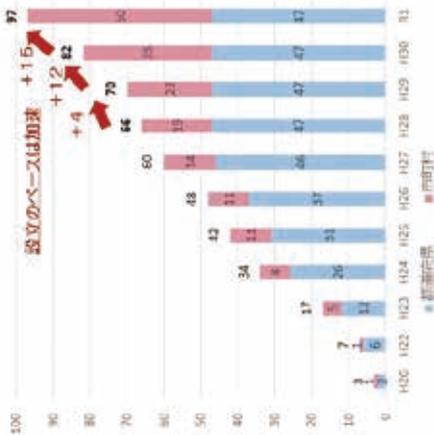
(1) 設立状況 100協議会が設立（令和2年9月30日時点）
 ○ 都道府県（全都道府県） この他、60の市区町村で設立検討中
 ○ 市区町村（53市区町村） 19510市区町村のうち令和3年度までに設立予定
 北海道札幌市、旭川市、本別町、釧路市、鶴岡市、苫小牧市、宇都宮市、新潟市、千代田市、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、高松市、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長門県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(2) 居住支援協議会による主な活動内容
 ・ウェブサイトの発信・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・仲介
 ・住宅相談センターの設置
 ・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支援
 （令和2年度予算）
 共済会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の予算

居住支援協議会の設立状況等

【居住支援協議会の設立数の推移】



【協議会を設立している市町村】

設立年度	市町村	(2023年9月31日現在)
H20年度	福岡市(3月)	1
H23年度	熊本市(7月)、工東区(8月)、神戸市(12月)、岐阜市(3月)	4
H24年度	藤原区(7月)、京都市(9月)、北九州市(11月)	3
H25年度	水戸市(6月)、松山区(7月)、鶴岡市(9月)	3
H27年度	鎌倉市(12月)、北海道札幌市(10月)、八王子市(12月)	3
H28年度	川崎市(6月)、千代田区(7月)、杉山区(11月)、世田谷区(3月)、日野市(3月)	5
H29年度	佐野市(10月)、多摩市(10月)、文京区(7月)、宝塚市(1月)	4
H30年度	名古屋南(6月)、江戸区(7月)、2区は市(7月)、姫路市(7月)、広島市(7月)、横浜市(10月)、東京都(11月)、石巻市(11月)、北川町(10月)、大田区(10月)、札幌市(10月)、札幌市(10月)、札幌市(10月)、札幌市(10月)	12
R1年度	平谷市(4月)、津島区(4月)、東みどり町(4月)、朝田市(5月)、旭市(6月)、東神宮(6月)、岡崎市(6月)、S市(6月)、北川町(6月)、大田区(6月)、大田区(6月)、札幌市(6月)、札幌市(6月)、札幌市(6月)、札幌市(6月)	15
計		50

37

都道府県居住支援協議会への加入状況(R2.3.31時点)

○ 県居住支援協議会への加入率が40%以下なのは、青森県・長野県・愛知県・三重県・和歌山県・福岡県・宮崎県・沖縄県の8県。

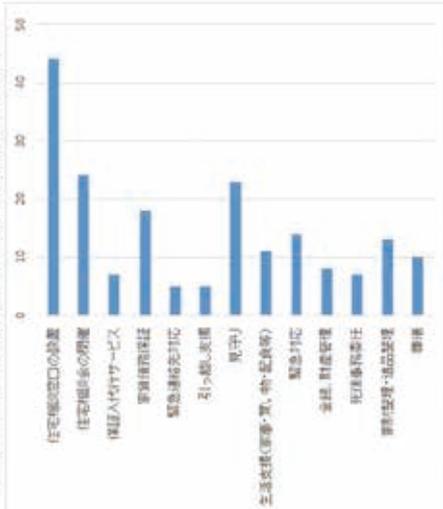
No.	行政庁	市町村数	加入市町村数	加入率(市町村数/市町村数)	市町村数	加入市町村数	加入率
1	北海道	179	172	96%	7	24%	
2	青森県	40	12	30%	18	100%	
3	岩手県	33	23	70%	22	65%	
4	宮城県	35	35	100%	38	91%	
5	秋田県	25	23	92%	41	100%	
6	山形県	35	35	100%	39	100%	
7	福島県	99	99	100%	8	21%	
8	茨城県	44	40	91%	19	100%	
9	栃木県	25	25	100%	15	100%	
10	群馬県	25	17	68%	27	100%	
11	埼玉県	63	59	94%	23	100%	
12	千葉県	54	35	65%	19	100%	
13	東京都	62	37	60%	24	100%	
14	神奈川県	33	33	100%	17	100%	
15	新潟県	30	12	40%	20	100%	
16	富山県	15	15	100%	34	100%	
17	石川県	19	19	100%	20	100%	
18	福井県	17	17	100%	21	100%	
19	山梨県	27	27	100%	45	100%	
20	長野県	77	2	3%	18	100%	
21	岐阜県	42	24	57%	1	4%	
22	静岡県	35	23	66%	43	100%	
23	愛知県	54	7	13%	5	17%	

39

居住支援協議会の設置・取組状況

○ 住民に身近な福利サービスを提供し、居住支援ニーズを把握しやすい市町村において、居住支援協議会の設置が必要。

＜設置済の協議会における取組状況＞



※10年度1月時点の協議会へのアンケートによる。取組には、サービスが提供されているものも含む。

38

特に政令市・中核市における居住支援協議会の設立について

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基本方針

(平成29年国土交通省告示965号)

四 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する基本的な事項

2 居住支援活動の充実に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、居住支援活動が積極的に行われる必要がある。

このため、まずは、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援推進部局及び福祉推進部局、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者や会員とする団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等の関係者が密接に連携するためのプラットフォームとして居住支援協議会を設立し、相互の情報を共有し、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供等に取り組む必要がある。都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に関与することが重要である。なお、都道府県の居住支援協議会と当該都道府県内の市町村の居住支援協議会は、居住支援活動の重複や不整合等を防止するため、双方の活動内容等に成る情報交換や必要な調整を行うことが望ましい。

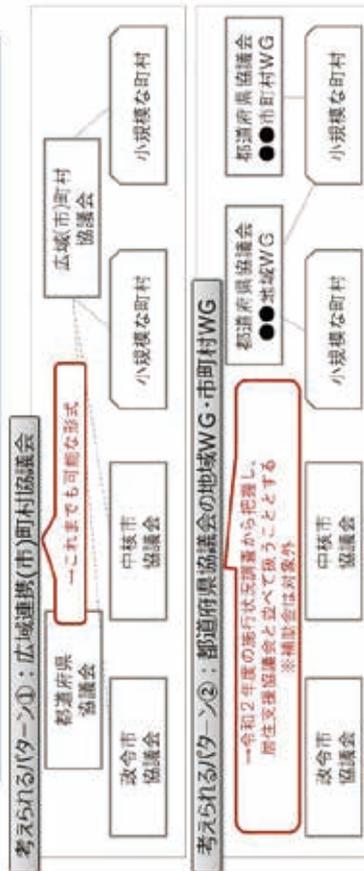
また、都道府県は、賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する賃貸債務保証、住宅相談等賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供及び相談、見守り等の住宅確保要配慮者の生活支援といった居住支援活動を行う法人について、居住支援法人として指定することができるので、適宜に居住支援活動を行うと認められる者について積極的に指定することが望ましい。

40

居住支援協議会の新たな形式について（広域連携協議会・地域WG・市町村WG）

○ 都道府県レベルの協議会では、要配慮者1人1人に対するきめ細かい支援は難しい。
 ⇒ 都道府県協議会の役割は、市区町村協議会の設立・活動支援、広く都道府県内の普及啓発活動など

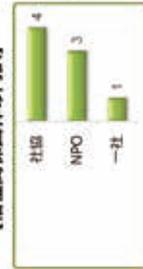
個別市町村で居住支援協議会の設置が難しい場合（特に小規模な町村など）には、以下の2つのパターンのような居住支援体制づくりも考えられる。



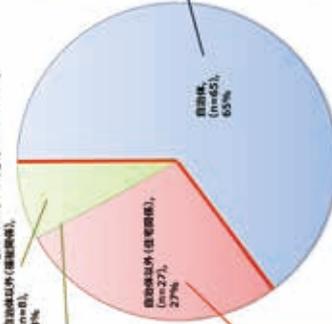
居住支援協議会の事務局

- 居住支援協議会の事務局は自治体が運営する必要はありません。（35%の協議会が自治体以外の団体に事務局を置いている）
- 協議会の事務局を自治体以外の団体に置くことで、①自治体職員の負担軽減や、②団体の財源確保策にもなります。

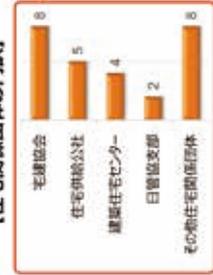
【補完関係団体の内訳】



【設立状況】(n=100)



【住宅関係団体の内訳】



※令和2年度の月次自治体数

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」(令和2年度)の概要

居住支援協議会の課題

- すべての都道府県では設立済みとなっている一方、市区町村では設立は低調。
- 設立済みの居住支援協議会の中には、活動が低調なところも存在すると指摘あり。
 - ・居住支援協議会の設置に意欲はあるが関係者の合意が得られていない
 - ・関係者の合意は得られているがどうやって設立すればよいか分からない
 といった市区町村等を対象し、ハンズオン支援を実施！

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」の概要

1. 応募主体等
石県とあり
2. 支援内容
 - ① 国土交通省職員、厚生労働省職員、有識者等の現地派遣(軌道会の講師、関係者との調整等)
 - ② 課題の相談及びアドバイス
 - ③ 制度や他の協議会の事例、マニュアル、パンフレット等の情報提供
 - ④ 第1期で活動されている行政職員・実務者の紹介

市区町村	協賛主体	採択自治体
独立部門 (①) 住宅課型)	市区町村又は福祉部職員の 一方向からの応募も可能。	東京都江東区
独立部門 (②) 福祉課型)	市区町村に居住支援課法人の運営 ※両者兼務の応募もあり、 その一方は不可。	福井県坂井市
独立部門 (③) 生活福祉課型 支援課型)	一併生活支援課兼福祉課が区別目録 ※生活福祉課からの応募が必須。 居住課からの応募も可能。	長野県佐久郡 小川町
活動部門	居住支援協議会 ※居住支援協議会の設立を目的 として、専業主婦4名を募集。	香川県

居住支援協議会の活動支援 (R2年度居住支援協議会活動支援事業)

目的 住居確保要配慮者の居住賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への入居を促進するため、居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組を支援する。

令和2年度事業の概要

ポイント
 地域における居住支援協議会のプラットフォームとして、居住支援法人や居住支援団体等との情報共有の場やネットワークの形成と取組に向けた取組等に対する支援を実施

- (1) 募集期間
令和2年3月26日（木）～令和2年8月31日（月）
- (2) 補助対象期間
補助金交付決定日から各協議会の事業完了日又は令和2年2月28日（日）のいずれか早い日まで
- (3) 応募要件（下記について既に確立している、もしくは補助対象期間中に確立すること）
 - ① 地域の課題を踏まえ主体的に居住支援を実施するための体制
 - ・セーフティネット制度や協議会活動の理解者拡大、及び地域ネットワーク形成に向けた取組
 - ・新たな居住支援協議会の発起
 - ② 協議会事務局として、常時、外部からの問い合わせに対応可能な体制
- (4) 公募対象の事業（前年度居住支援協議会は①～③、市区町村居住支援協議会①及び②が必須）
 - ① 住居確保要配慮者の居住賃貸住宅の確保に関する取組
 - ② 市区町村独自の協議会設立促進に向けた取組
 - ③ 新たな住居確保セーフティネット制度や協議会活動の周知、普及やセーフティネット住宅の登録促進に係る取組
 - ④ 入居前の支援（相談窓口や訪問等による相談対応や、不動産等への同行等）
 - ⑤ 入居中や死亡・退去後の支援（見守りサービスや、緊急時の駆けつけ対応、葬具、遺品の整理や処分等）
 - ⑥ 外国人の入居を円滑に進めるための取組（外国語対応の可能な関係者の活用や、外国人向けガイドブックの作成等）
 - ⑦ その他、要配慮者支援に関する取組（国等が主催する研修会や会議等への参加、空き室等の活用に関する取組等）
 - ⑧ 協議会設立に向けた取組に係る取組（都道府県以外の地方公共団体による補助金の取組や運営等）
- (5) 補助金の額
 1. 協議会につき年間あたり1,000万円（上記⑧を執行する場合は1,200万円）を限度に支援（補助率10/10）

登録住宅と専用住宅との関係(支援策)



セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

事業主体等	【スモールスケール住宅確保要配慮者専用住宅】	【国による直接補助(国による直接補助)】	【地方公共団体の補助(地方公共団体の補助)】
事業主体等	大家等	大家等	大家等
補助対象工事等	①利用居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(内構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・防火工事 ④子育て世帯対応改修 ⑤耐震改修 ⑥居住のために最低限必要な修繕工事(花組賃貸住宅を除く) ⑦居住空間の確保等が必要となる修繕工事 ※ 上記工事に係る建築設計費(インフラ・ペナルティを含む)も補助対象	①利用居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(内構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・防火工事 ④子育て世帯対応改修 ⑤耐震改修 ⑥居住のために最低限必要な修繕工事(花組賃貸住宅を除く) ⑦居住空間の確保等が必要となる修繕工事 ※ 上記工事に係る建築設計費(インフラ・ペナルティを含む)も補助対象	①利用居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(内構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・防火工事 ④子育て世帯対応改修 ⑤耐震改修 ⑥居住のために最低限必要な修繕工事(花組賃貸住宅を除く) ⑦居住空間の確保等が必要となる修繕工事 ※ 上記工事に係る建築設計費(インフラ・ペナルティを含む)も補助対象
補助率・補助限度額	国費限度額:10万円/戸 ※ ①②③④⑤を要する場合は、補助限度額50万円/戸加算	国1/3 国1/3 + 地方1/3	国1/3 + 地方1/2 (国費限度額:27万円/戸・年)
入居対象者	・子育て・高齢者世帯、高齢者世帯等 ・世帯所得者(月額15万円(収入分0.5%)以下)等 ・被災者世帯	・子育て・高齢者世帯、高齢者世帯等 ・世帯所得者(月額15万円(収入分0.5%)以下)等 ・被災者世帯	・子育て・高齢者世帯、高齢者世帯等 ・世帯所得者(月額15万円(収入分0.5%)以下)等 ・被災者世帯
家賃	・公営住宅に準じた家賃の運用を要すること。 (1)以上の一戸建て、長期ではその1.5倍以内の額)※ 1戸建ての専用住宅に限り、専業主婦専用住宅(月額15万円(収入分0.5%)以下)は、専業主婦専用住宅として登録期間が10年以上であること。	・公営住宅に準じた家賃の運用を要すること。 (1)以上の一戸建て、長期ではその1.5倍以内の額)※ 1戸建ての専用住宅に限り、専業主婦専用住宅(月額15万円(収入分0.5%)以下)は、専業主婦専用住宅として登録期間が10年以上であること。	・公営住宅に準じた家賃の運用を要すること。 (1)以上の一戸建て、長期ではその1.5倍以内の額)※ 1戸建ての専用住宅に限り、専業主婦専用住宅(月額15万円(収入分0.5%)以下)は、専業主婦専用住宅として登録期間が10年以上であること。
その他条件	・要配慮者専用住宅としての登録期間が10年以上であること。 ・情報提供(セーフティネット)居住支援協議会等との連携が図られていること。	・要配慮者専用住宅としての登録期間が10年以上であること。 ・情報提供(セーフティネット)居住支援協議会等との連携が図られていること。	・要配慮者専用住宅としての登録期間が10年以上であること。 ・情報提供(セーフティネット)居住支援協議会等との連携が図られていること。

登録住宅と専用住宅に関する支援措置一覧

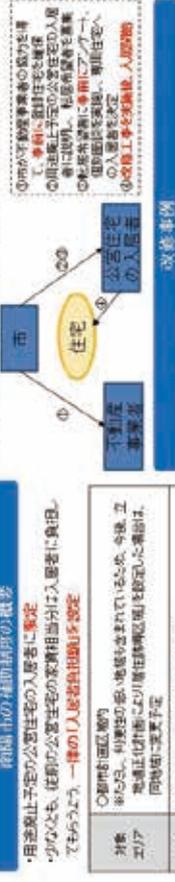
	登録住宅	専用住宅
■ 改修費への補助 【国による直接補助】 ・家賃を公営住宅水準以下とする等の条件を満たす場合、バリアフリー化やエレベーターへの用途変更等の工事費用について、当該事業者(補助額:1/3、上限額原則100万円) 【地方公共団体(補助)】 ・入居者の戸数あたり1万円以下とする等の条件を満たす場合、バリアフリー化やエレベーターへの用途変更等の工事費用について、当該事業主に地方公共団体の補助(補助額は、上限額原則100万円)	-	○
■ 改修費への融資 ・改修費補助の対象となる工事を含む改修工事の費用について、当該事業者が住宅金融支援機構が職員(融資率90%)	○	○
■ 家賃 / 家賃債務保証料低廉化への補助 ・入居者が月額10万円以下であること等の条件を満たす場合、家賃 / 保証料の削減を促すための費用について、当該事業者 / 居住支援法人又は登録保証業者、地方公共団体の補助(補助額は10/10、上限額(家賃)5万円/戸・月(保証料)10万円/戸)	-	○
■ 代理納付に関する手続の利用 ・一定の条件を満たす賃貸住宅の借入者は、当該住居の賃料等の支払滞り等に関する情報に基づき住居の家主・管理員(100)に情報提供を行うことが可能 ・情報提供を受けた家主・管理員は、速やかに事業主(100)に、代理納付を行うことができる	○	○
■ 家賃債務保証料低廉化への補助 ・居住支援法人又は登録保証業者が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務保証料を、住宅金融支援機構がその保証を代行(100)	○	○
■ 居住支援の実施 ・居住支援法人の居住支援協議会が、登録住宅の入居者に情報提供、住居相談、見守り、家賃債務保証等の居住支援を実施(登録住宅入居者以外にも実施可能)	○	○

セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃・家賃債務保証料の低廉化への支援

事業主体等	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃保証保証会社等
低廉化対象世帯	月額15.8万円(収入分0.25%)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)を受給している世帯を優先。	月額15.8万円(収入分0.25%)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)を受給している世帯を優先。
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額:27万円/戸・年)	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額:3万円/戸・年)
低廉化前の家賃	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。 近所同様な世帯と均等としないこと。	
支援期間	・管理開始日から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	-
その他の条件	・高齢者世帯とする場合、高齢者居住の支障を解消し、対象とする高齢者の考え方や及び対応策を決定すること。 ・同一世帯について、3世帯を超えて専用賃貸住宅を行う場合、住宅確保要配慮者居住支援協議会等が3年ごとに当該世帯の家賃低廉化の必要性の調査を行うこと。	-

山形県南陽市におけるセーフティネット住宅の補助制度活用事例

- 用途差止予定の公営住宅を補完するために、入居者の移転先としてSN住宅を活用
 - SN住宅には、持家戸建住宅の空き家も活用
- 南陽市の取り組みの背景・目的
- 一部の公営住宅(高齢者)が、新規住居取得
 - 当該公営住宅の利用凍結に向けて、SN制度を活用し、入居者の移転先を確保
- 南陽市の補助制度の概要
- 用途差止予定の公営住宅の入居者に限定
 - が、入居後も、住居の公営住宅の家賃相当分は入居者に負担してもらうよう、一律の入居者負担割合を設定



改修から負担までの流れ

- 地域事情に精通する不動産事業者の協力を得て、SN住宅を建設
- 持家戸建の空き家について、大改修の費用を得て、SN住宅に転換
- 補助金の活用を経て、公営住宅の入居者から、転居先者を選定
- ※実費(約112万円)・住居費(月)・各10年程度の借付期間・建設費

改修事例

- ① 市
- ② 住宅
- ③ 公営住宅の入居者

○ 市が不動産事業者の協力を得て、事業に着手し住宅を建設
 ○ 住居費(月)・各10年程度の借付期間・建設費
 ○ 持家戸建の空き家について、大改修の費用を得て、SN住宅に転換
 ○ 補助金の活用を経て、公営住宅の入居者から、転居先者を選定
 ○ 実費(約112万円)・住居費(月)・各10年程度の借付期間・建設費

今後の地方ブロックにおける福祉・住宅行政等の連携



住まい支援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、刑務所出所者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、福祉分野・住宅分野等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、法務省の関係官庁による関係団体による情報共有や協議を行う「居住支援協議会」を設置。 ※平成28～30年度に6回、厚生労働省及び国土交通省の関係官を招き、関係官庁職員による連絡協議会を開催

＜関係団体＞

- ・全国社会福祉協議会
- ・一般社団法人生活困窮者自立支援全国ネットワーク
- ・特定非営利活動法人ホームレス支援全国ネットワーク
- ・特定非営利活動法人日本福祉支援専門協会
- ・公益社団法人全国老人福祉施設協議会
- ・全国児童養護施設協議会
- ・全国母子福祉協議会
- ・一般社団法人全国地域生活支援センター協議会

＜住宅・不動産関係＞

- ・一般社団法人全国居住支援法人協議会
- ・公益社団法人日本賃貸住宅管理協会(日管協)
- ・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会(全賃協)
- ・公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
- ・公益社団法人全日本不動産協会(全日地)

＜福祉・保健関係＞

- ・更生保護法人 全国更生保護法人連盟
- ・認定特定非営利活動法人 全国障害者支援事業者機構

＜職員＞

- 厚生労働省 関係官庁 関係官庁 関係官庁
- ・各省の協会の現状・課題等
- ・各関係団体からの報告(コロナ禍を含む現状と課題等)
- ・地方支分部局のブロック単位での連携体制構築

○ 国土交通省 関係官庁 関係官庁 関係官庁

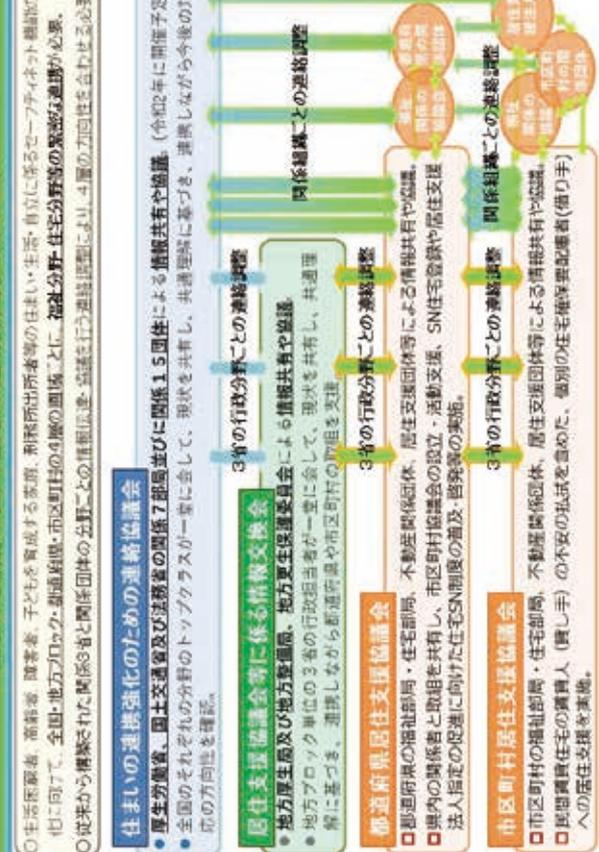
○ 法務省 関係官庁 関係官庁 関係官庁

○ 国土交通省 関係官庁 関係官庁 関係官庁

○ 国土交通省 関係官庁 関係官庁 関係官庁

○ 国土交通省 関係官庁 関係官庁 関係官庁

住まい支援の国・地方の連携体制のイメージ



令和2年度 第1回福祉・住宅連携会議「ともに繋ぎ、ともに生きる」（令和2年11月6日）

地域資源と連携した居住支援の取組 ～地域包括ケアシステムの推進を目指して～

愛知県 瀬戸市
高齢者福祉課 大矢達也



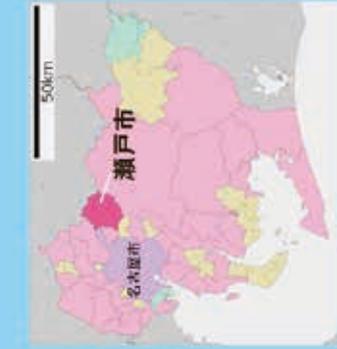
1

瀬戸市の特徴

課題	強み
<p>○ 高齢化率、世帯高齢者数とも上昇。（令和2年4月1日現在） 高齢化率は29.6%。 高齢者 38,295人／総人口 129,410人 高齢者世帯数は26,172世帯（うち高齢者単居世帯数は9,545世帯）</p> <p>○ 収入が少ないため、一般的な不動産業者からの紹介が難しいケースがある。</p> <p>○ 建物の老朽化により、立ち退き等で住居を失うケースがある。</p> <p>○ 介護専門職に対して、住居に関する相談が増えてきた。</p>	<p>◇ 収入が少なくても、近所の方たちの支援により生活が成り立っているケースがある。</p> <p>◇ 地域資源として、市民活動団体やNPOとの協働事例が多い。</p> <p>◇ 介護専門職（地域包括支援センター）との連携ができています。</p>

3

愛知県瀬戸市の概要



最近では、将棋の藤井聡太さんの出身地として有名！
2005年には、愛・地球博（愛知万博）が開催されました。

ですが、初めて軸業を使ったやきものが生産され、その昔は鎌倉幕府へ献上していたなど、やきもの産地として1000年以上の歴史を誇るまちです。（「せともい」の語源は「瀬戸のもの」からきています。）

こうした背景から昭和40年代までは陶磁器産業が隆盛であり、主に九州から集団就職で多くの若者がやきもの産業に従事するため瀬戸市に栄えられました。

2

瀬戸市の居住支援への取組み

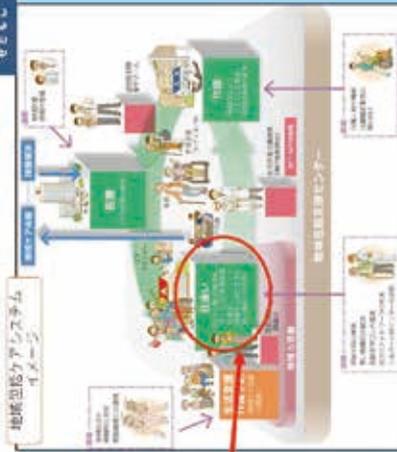
- ① 居住支援に取り組むきっかけ
- ② 地域資源との連携のはじまり
- ③ 伴走支援プロジェクトの成果
- ④ “瀬戸らしい”居住支援協議会へ

4

【①居住支援に取り組むきっかけ】 (1) 福祉部局の課題

高齢者が住み慣れた地域で、安心して暮らしていくことのできる「地域包括ケアシステム」の推進に取り組む、在宅医療介護連携や介護予防事業を行っているが、・・・
「住まい＝高齢者の居住安定」が進んでいかなかった。

高齢者部局共通の悩みなのでは？



5

【①居住支援に取り組むきっかけ】 (3) 住居に関する相談が増えてきた。

【相談の内容】

- ①建物のオーナーの代替わりで、退去を迫られている。
 代替わりにより、老朽化した建物を取り壊したいオーナーの意向があり、住み慣れた家から離れなければならない。転居により、これまで交流のあった人と離れるのが不安。
- ②国民年金や無年金の人が多く。
 やきもの産業を支えていたのは、零細企業・個人事業主が多く、年金は、国民年金または無年金の方もいる。家賃の支払いだけで年金がすべてなくなってしまふ。また、不動産事業者から紹介してもらえない物件がない。
- ③身近に頼れる人がいない。
 独居高齢者であったり親戚が遠方にいるなど、身近な場所に支援者がいない方が多い。

7

【①居住支援に取り組むきっかけ】 (2) 福祉部局の課題

居住に関する相談にも、地域包括支援センター等の介護専門職が対応
 ⇒不動産関係とのネットワークがない、住宅に関する専門知識がない・・・
 ⇒金銭面、支援者不足、孤独死の不安等でなかなか居住先が決まらない
 ⇒自分で自立した生活が送れるのに、施設入所



大切な友人関係、なじみの店、かかりつけ医等と離れることに・・・

地域包括ケアシステムの理念である「住み慣れた地域で、安心して暮らしていくこと」ができていない現状

6

【②地域資源との連携のはじまり】 (1) NPO法人まごころが居住支援法人に

- ① NPO法人 瀬戸地域福祉を考える会 まごころ (まごころの設立は平成2年)
 (平成30年8月1日に居住支援法人の認証を受け居住支援を開始)
 ②まごころが独自で相談を受け、対応
 独自にオーナーとの交渉や支援対象者の定期的な見守り支援を行う。
 ③個人からの相談だけでなく、市や包括支援センターからの相談にも対応。
- (相談内訳) 地域包括支援センター 9件・市 10件・市議会議員 2件
 病院SW 1件・本人 7件
 合計29件
- (成約件数) 民間賃貸契約 5件・オーナー個人契約 8件・施設入所 3件 合計16件
 (その他) 県営住宅申請中 2名・転居希望のまま現在の住居で生活している方 11名

8

【③伴走支援プロジェクトの成果】 (2) 福祉部局が中心となるメリット

住宅部局との意見交換会開催 (令和元年10月10日)

【住宅部局との意見交換会開催】



13

【④“瀬戸”らしい居住支援協議会へ】 (1) 単独では解決できない課題

【居住支援法人としての課題】

- 物件の確保 (不動産業者の協力・オーナーの不安解消)
- 死後手続き (家財道具の処分等)
- 「家賃保証」や「緊急連絡先」の壁
- 関係機関との連携体制の強化
- 居住支援法人として物件探し、内覧同行、各種手続きサポート、引越しの手配、定期訪問などこまめ継続できるか (現在は無償)

15

【③伴走支援プロジェクトの成果】 (3) 地域資源との連携へ

【現在の連携体制】



14

【④“瀬戸”らしい居住支援協議会へ】 (2) 連携による課題解決のために

【ネットワークの構築】

- 物件の確保 ⇒ 不動産業者と連携
- 死後手続き ⇒ 葬儀会社と連携
- 「家賃保証」や「緊急連絡先」の壁
⇒ 居住支援まごころが間に入り親族に説明・依頼
緊急連絡先・身元保証団体を紹介(登録料が必要)
※緊急連絡先の親族が高齢であったり緊急連絡先が団体名のため賃貸契約まで至らないケースも多い。

16

【④“瀬戸”らしい居住支援協議会へ】 (2) 連携による課題解決のために

【体制やシステムの構築】

- 関係機関との連携体制の強化⇒高齢者福祉課を中心に協議会設立
- 居住支援法人として物件探し、内覧同行、各種手続きサポート、引越しの手配、定期訪問等どこまで継続できるか（現在無償）
⇒まごころへの入会、有料の訪問サービスやサロンへ結びつける。
介護の必要な方はケアマネジャーや包括支援センターに繋げ
介護保険の訪問、デイサービス等の利用も検討していく。

17

【④“瀬戸”らしい居住支援協議会へ】 (3) それぞれの“強み”を生かして

【それぞれの強みを生かした課題への対応】

- 関係団体と引き続き連携強化を図る（居住支援法人）
→情報共有とそれぞれの強みを生かした課題への対応
- 市の見守りシステム（センサーで安否確認）を活用（福祉部局）
→オナーナーの安心感につなげる
- 「空き家バンク」活用の方向性を検討する（住宅部局）
→賃貸物件の確保

公共・民間問わず瀬戸の地域資源を生かした
“瀬戸らしい”居住支援

19

【④“瀬戸”らしい居住支援協議会へ】 (2) 連携による課題解決のために

【相談から入居、入居後の見守りまですべて無償の現状】

- 賃貸契約成立後はまごころの会員(年会費3千円)になって頂き、住民互助の助け合い在宅訪問サービスやまごころサロンを利用ながら生活相談や安否確認・定期訪問を実施していきたいが、年会費及び利用料が発生するために利用拒否をされる方が多い。
- 支援のあることが個人オナーナー様の安心に繋がっているため現在は相談を含めた入居前支援から入居後の定期訪問まで無償で行う。
- 今後は介護保険のケアマネジャー、包括支援センター等との連携も視野に入れ持続可能な支援のしくみを作ることが課題である。

18

【④“瀬戸”らしい居住支援協議会へ】 (4) 「解決する場」となる居住支援協議会

【成果】「解決する場」としての位置づけ

- ① 不動産業者の協力が得られ、成約に繋げることができた。
- ② 包括支援センター・引越し会社・葬儀会社等関係機関との連携のきっかけづくりができた。
- ③ 様々な団体が、その強みを生かして関わることのできる「安心して暮らし続けることのできる」支援が可能になった。

⇒「住居をみつける」だけでなく、

「暮らしを支える」支援へ



20

【④ “瀬戸”らしい居住支援協議会へ】 (5) 連携し解決を目指す



【協議会の設立】

瀬戸市居住支援協議会設立検討会（令和2年10月8日）にて
設立の同意 ⇒ 令和2年11月1日に設立

【今後の方向】

- ・ 共有・連携の場として定例的に開催
- ・ 定例的（年1～2回）に課題共有、情報共有、各団体の連携の場として開催していく。
- ・ 個別のケース検討（部会）を随時開催
- ・ 個々の問題や課題を解決するために必要な専門機関や関係者と顔を合わせ連携を取ることです。実際に「解決する」協議会としていく。

空き家・空き室の活用をお考えの大家さんへ

リフォーム費用を助成します！

リフォーム費用の
最大 **100万円**
を補助
※工事費実額の2/3

空き家を解消し、
より安全で安心な住まいの確保

日 時：令和2年11月16日（金）
場 所：福島市「にむすむ」
わいびのホール



都市建設課 資源養育

石川町要配慮者専用賃貸住宅 改修事業費補助金の概要

- I 目的

民間の賃貸住宅や町内に点在する空き家を高齢者や障がい者などの「住宅弱者」向け賃貸住宅へ改修する費用を支援することで、定住人口の増加を図る。
- II 補助対象経費
 - ① バリアフリー改修工事
 - ② 耐震改修工事
 - ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事
 - ④ 間取り変更工事
 - ⑤ 防火・消火対策工事
 - ⑥ 子育て世帯対応改修工事
 - ⑦ 入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事・ヒーティング対策工事
 - ⑧ 調査設計計画に係る費用
- III 補助金の額

補助対象経費の3分の2以内の額（上限100万円）
- IV 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての登録

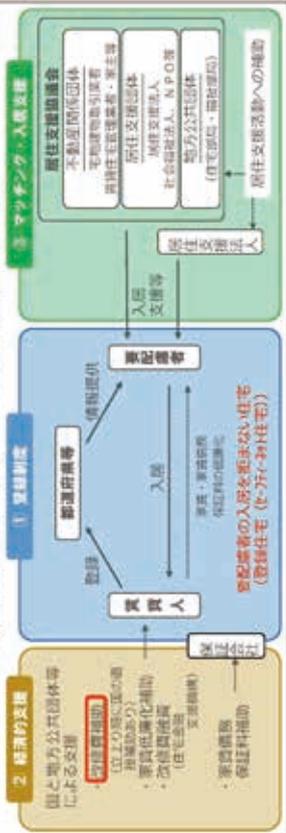
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として県に登録するほか、10年以上の期間当該住宅として管理しなければならない。

新たな住宅セーフティネット制度の概要

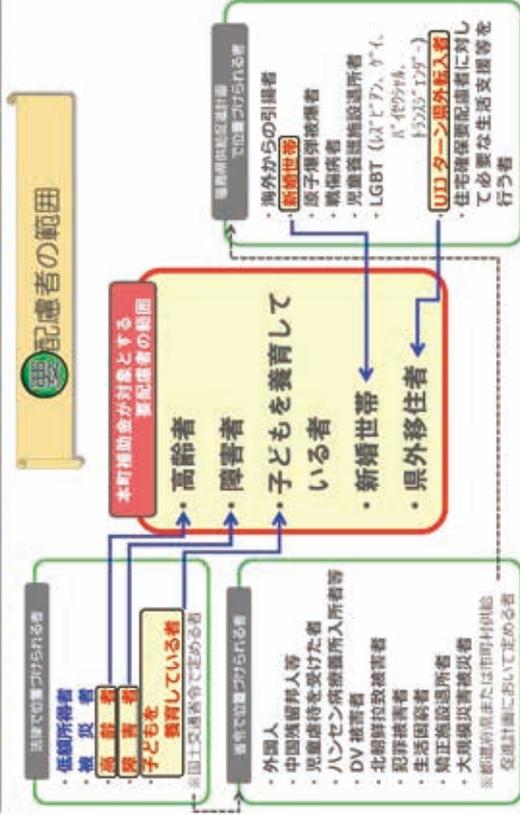
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

- ① 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
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



石川町要配慮者専用賃貸住宅改修事業費補助金の 特徴



空き家対策との融合

石川町空き家対策計画（平成 29 年 3 月策定）

第 4 章 空き家対策を進めるための施策【抜粋】

1. 連携体制の整備
2. 空き家の予防・適正管理の推進
3. 空き家の利活用に向けた支援

(1) 空き家の利活用に対する支援

(2) 空き家バンク制度の創設

(3) 空き家の転用に対する支援

(4) 空き家の跡地の利活用に対する支援

4. 特定空き家等の問題解決に向けた取組み

5. 空き家対策の実施体制

住宅確保要配慮者専用
賃貸住宅改修費補助金の活用

★空き家とは…
『空き等』：居住用途以外に付
属工作物及びその敷地

【特定空き等】:

- ① 危険の危険性
- ② 衛生上問題となるおそれ
- ③ 著しく損傷を伴った状態
- ④ 生活環境保全のため改善
することが不適切

講演4

「市営住宅の入居要件を緩和し、住宅セーフティネットの拡張」

郡山市建設交通部住宅政策課
課長 遠藤 一芳

目次

- 1 郡山市の市営住宅入居状況
- 2 緩和① 若年単身者の受入(同居要件の緩和)
- 3 緩和② 難病患者の受入(単身入居の拡大)
- 4 緩和③ 機関保証の導入

1

2

1 郡山市の市営住宅入居状況

令和2年9月1日時点

	管理 棟数	管理 戸数	入居 戸数	入居率① 含 政策 空室	政策 空室	入居率② 除 政策 空室	通常 空室 新規 受入可	新規 受入 可能 戸数	備考
木造	110	129	77	59.7%	52	100.0%	-	-	
簡平	77	305	128	42.0%	177	100.0%	-	-	
簡二	15	82	25	30.5%	57	100.0%	-	-	
中耐	120	2,654	2,162	81.5%	111	85.0%	381	2,486	2,486用途廃止中耐168戸
高層	13	589	507	86.1%	0	86.1%	82	589	
計	335	3,759	2,899	77.1%	397	86.2%	463	3,075	

3

郡山市の市営住宅の近年の傾向

高齢化

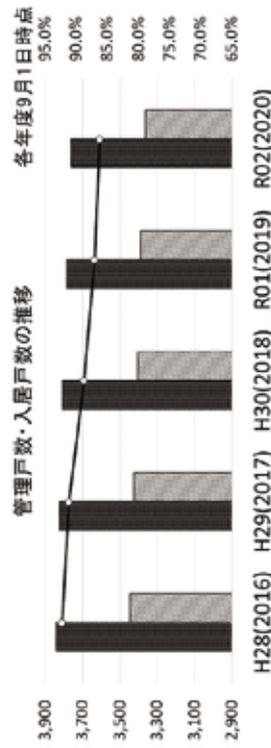
応募が特定地区の物件に偏る

エレベーターの無い上層階の空室率が高い



入居戸数/世帯構成員数/若年者数の減少

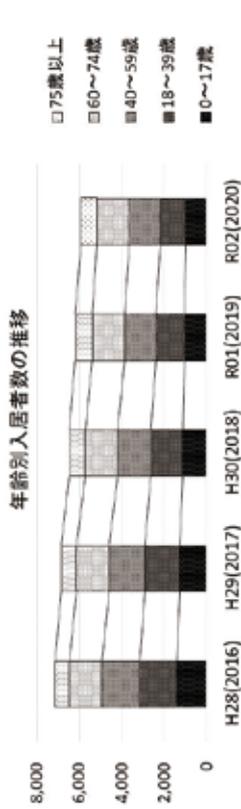
4



	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R01(2019)	R02(2020)	5年間増減
管理戸数	3,841	3,822	3,809	3,784	3,759	-2.1%
管理戸数(政策空家除く)	3,443	3,423	3,404	3,387	3,362	-2.4%
入居戸数	3,179	3,123	3,020	2,948	2,899	-8.8%
入居率(政策空家除く)	92.3%	91.2%	88.7%	87.0%	86.2%	-6.6%

※管理戸数(政策空家除く) = 管理戸数 - 用途廃止空室戸数

2016年度～2020年度(平成28年度～令和02年度) 市営住宅入居者 属性分析
各年度9月1日時点

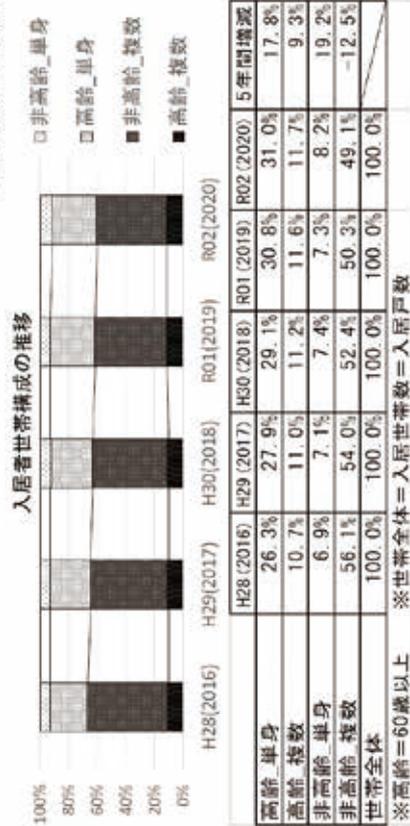


	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R01(2019)	R02(2020)	5年間増減
0～17歳	1,399	1,256	1,112	1,010	970	-30.7%
18～39歳	1,776	1,663	1,497	1,362	1,229	-30.8%
40～59歳	1,757	1,674	1,601	1,518	1,476	-16.0%
60～74歳	1,552	1,558	1,519	1,499	1,512	-2.6%
75歳以上	681	704	735	778	751	10.3%
計	7,165	6,855	6,464	6,167	5,938	-17.1%

※入居者数=契約名義人+同居人

5

2016年度～2020年度(平成28年度～令和02年度) 市営住宅入居者 属性分析
各年度9月1日時点



7

6

2 緩和① 若年単身者の受入(同居要件の緩和)

緩和前の単身入居要件

- ・60歳以上の者
- ・障がい者
- ・戦傷病者
- ・被爆者
- ・生保受給者/残留邦人等
- ・引揚者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV被害者

60歳未満の単身者が市営住宅入居の相談を寄せても、他の単身入居要件を満たさない限り受入ができなかった

8

「市営住宅の管理等について」中核市57市照会結果（R元年7月）

- 「同居親族要件を設けているか」
- 盛岡：H24国通知を受け廃止
 - 前橋：R元年6月廃止
 - 岐阜：定めなければならぬ特別な事情が無い
 - 函館：単身世帯が申し込み可能な規格は、居室数が2室以下またはその住戸専用面積が55㎡以下
- 設けている ……53市
設けていない ……4市

9

上層階の空室率調査（令和元年調査時点）

市営住宅階数別空き戸数（政策空家を除く）

	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	総計
空き戸数	37	57	73	102	20	12	2	11	314
総戸数	678	729	719	647	99	85	59	59	3,075
空室率	5.5%	7.8%	10.2%	15.8%	20.2%	14.1%	3.4%	18.6%	10.2%

中耐（4階建 一部が5階建 エレベータ無し）
高層（8階建 エレベータは基本奇数階のみ停止）

→階段昇降は重労働→年齢が上がるほど上層階での生活は厳しい

10

緩和①の具体化（若年単身者の受入）

- ◆ 条例改正
規則で定める市営住宅については、入居資格のうち同居親族要件を廃止した
- ◆ 規則改正
同居親族要件を廃止する市営住宅の要件を定めた
(1) 1戸の床面積が55㎡を超えないものであること
(2) 入居の状況その他の事由により特に入居を促進する必要があると認められるものであること

11

3 緩和② 難病患者の受入（単身入居の拡大）

緩和前の単身入居要件

- ・60歳以上の者
- ・障がい者
- ・戦傷病者
- ・被爆者
- ・生保受給者/残留邦人等
- ・引揚者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV被害者

難病を抱える単身者が市営住宅入居の相談を寄せても、他の単身入居要件を満たさない限り受入ができなかった

12

緩和②の具体化(難病患者の受入)

◆ 条例改正

「単身入居資格」及び「優先物件入居資格」に
「難病患者」を追加
→「指定難病医療費受給者証」や「診断書」で確認

※ 障害者総合支援法「指定難病」該当数の増加

H25年4月：130疾病 R元年7月～：361疾病

13

緩和③の具体化(機関保証)

- ◆ 市と保証会社で「覚書」を取り交わした
- ◆ 「覚書」に基づき、「市営住宅入居希望者」「保証会社」「市」が連携して機関保証を用いる仕組みが出来る
- ◆ 保証会社の審査を通り債務保証契約を締結した場合は、連帯保証「人」の届出を「免除」することができるよう、規則に免除と猶予の規定を追加
- ◆ 「覚書」を取り交わした保証会社は令和2年10月時点で1社
- ◆ 令和2年度の連帯保証人免除/猶予件数は10/22現在11件(全て免除:後見人等1、生保代理納付1、機関保証9)

15

4 緩和③ 機関保証の導入

「郡山市は連帯保証人をどうするか？」

- ◆ 郡山市が連帯保証人に期待している機能
身元保証機能:緊急時対応と物件明渡
(安否確認支援/死亡時対応/残置物処分)
支払保証機能:住宅使用料・駐車場使用料の確実な納付
- ◆ 二つの機能を維持する為の選択肢を増やす必要性
- ◆ 二つの機能の確保が困難な場合に備え、免除/猶予の規定を整備する必要性

14

(補足)郡山市営住宅居住性関係データ

- ◆ 階段・手すりの設置 計画棟数123棟(令和2年度未完了)
- ◆ 車いす対応の住戸数 96戸(4地区)
- ◆ 電気設備改修(20A→30A) 実施棟数114棟(令和2年度未92.7%)

16

講演資料

(遠藤 一芳 氏 別添資料)



機関保証のご案内

連帯保証人を確保する代わりに
機関保証（保証会社）のご利用が可能です

保証委託料

初回契約時 **10,000円**
2年目以降 **10,000円**（1年ごと）

ご利用の手順

- ① 申込書に申込人様の情報・緊急連絡先の情報をご記入いただきます。
※機関保証をご利用いただくためには審査が必要となります。
- ② アーク賃貸保証（0120-97-9880）から確認のお電話をお受けいただきます。
- ③ 審査承認後、指定の口座に保証料をお振り込みいただき、お控えを（保証委託料納付通知書）に張り付けます。
- ④ 本人確認書類をご用意いただきます（下記のうちいずれか1点）。
・運転免許証 ・健康保険証 ・住民票 ・パスポート
・障害者手帳 ・生活保護受給者証（生活保護受給の方は必須）
- ⑤ 〔保証委託料納付通知書〕と〔アーク賃貸保証の契約書〕、〔スムービングサービスの申込書〕を市の窓口までご提出いただきます。

※2年目以降の保証委託料はアーク賃貸保証より届くコンビニ払込票でお支払いください。

ご利用にあたって注意事項がございます。
裏面も必ずご確認ください。

お申込み・ご利用にあたっての注意事項

お申込み・ご契約について

- ◆ 審査の結果によりご利用いただけない場合がございます。また申込否認になった場合でも理由についてはお答えしかねます。
- ◆ 必ず緊急連絡先の方をご用意いただきますようにお願いいたします。（原則身内・ご親族の方、ご用意が難しい場合はそれ以外の方でも可。審査時にお電話がいく可能性がございますので、事前にお伝えください）
- ◆ 本人確認書類は必ずご用意いただきますようお願いいたします。
- ◆ 緊急連絡先情報や本人確認書類をご用意いただけない場合、密着通過となった場合でも機関保証をご利用いただけません。

賃料の立替え・ご請求について

- ◆ 賃料の支払いが滞った場合、保証会社より賃料が立替えられます。賃料が立替られた場合、「アーク賃貸保証」から賃料分をご請求されます。
※家賃を払わなくても良いというサービスではありません。
- ◆ 立替となった場合、代位弁済手数料（事務手数料）として**1,000円**を賃料と併せてご請求されますのでご注意ください。
- ◆ 賃料については原則、お電話と通知書にてご案内いたしますが、再三に渡ってご連絡が不通となる場合、安否確認も兼ねて、保証会社が【勤務先へ電話】また【自宅へ訪問】する可能性がございます。

お問い合わせについて

- ◆ 立替済み賃料についてのお問い合わせは、下記保証会社までご連絡ください。また賃料立替時は下記連絡先よりお電話にてご連絡がいきますので、ご入居の前に必ず電話帳等へのご登録いただきますようお願いいたします。



アーク賃貸保証

福島支店

営業時間：9時～18時 ※土日祝定休

024-927-5545

〒963-8017

福島県郡山市長者3-4-1 武田ビル102

e-mail: kor@yashark-net.co.jp

連帯保証人の代わりに
保証会社を利用する場合は、
保証会社の審査を受ける必要があります。

保証会社の審査を受けるために
市へ提出する書類は、全部で3種類です

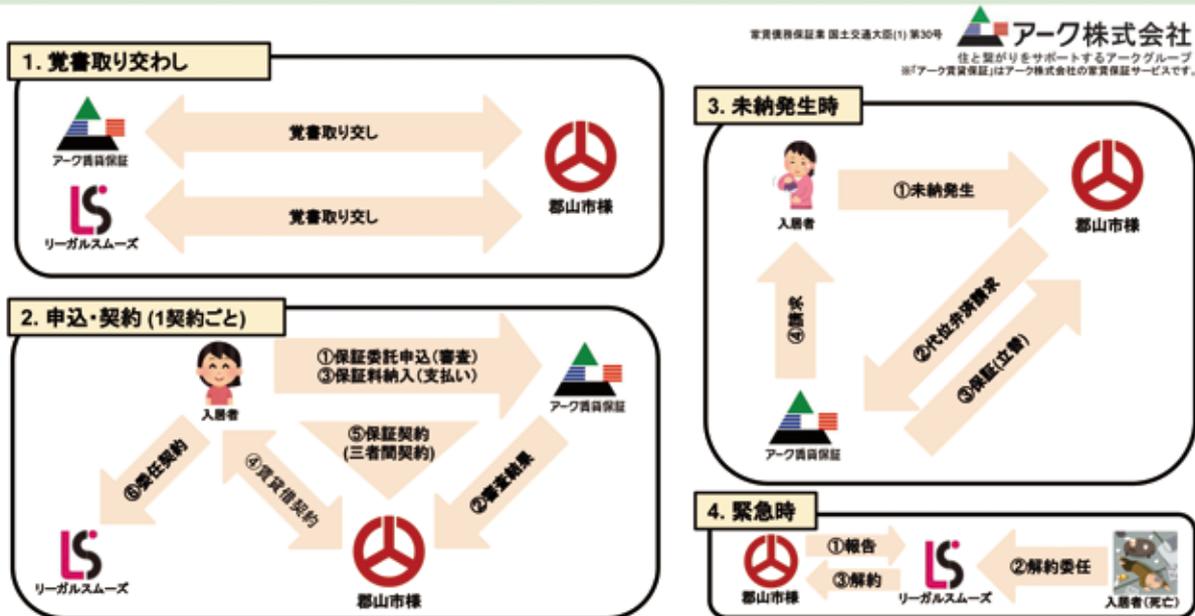
①	アーク賃貸保証〔個人用〕賃貸保証委託申込書
②	スムービングサービス契約申込書
③	本人確認書類として、下のどれか1つ <ul style="list-style-type: none"> ・運転免許証のコピー ・健康保険証のコピー ・パスポートのコピー ・障害者手帳のコピー ・住民票 ・生活保護受給者証

以上の①②③を市役所へ提出してください

その後の流れ

後日、市役所から「審査が通りました」と連絡が来たら、
「保証委託料納付通知書」という名前の書類を
銀行へ持って行って保証料を払い、払った際に銀行からもらった伝票を
その書類に貼って市役所へ提出してください。

アーク株式会社が提供する「公営住宅保証プラン」における関係図



孤独死対応のケース

不動産会社様向け事例紹介

Qさんの場合

不動産会社様管理物件にて入居契約を結ばれた孤独死の非常事発生

① 保証会社様経由にてリーガルから孤独死発生の一報が入る

② 不動産会社さまがリーガルから同様の内容にてご連絡いただき、当社にスムーズに報告が可能な状態が判明

<状況報告内容>

- ・(現場情報) 千葉県船橋市 男性 60歳代
- ・(入居期間) 6年3か月
- ・現在の遺体の状況、どこにあるか？ → 病院で安置されている
- ・死亡の原因 → 病死
- ・死亡推定日 → 〇年〇月〇日
- ・発見時 → 自室で倒れている所を子サイバーズの返戻の方が発見
- ・遺体の処置手配はされているかのご確認をさせていただきます。

③ リーガルがスムーズに報告が可能な状態にしている、非常事態対応の方へご連絡する。

④ 不動産会社さまよりリーガルへ情報の共有

- ・残置物については既知の方と連絡が取れたが引き取る意思は強くないと思われる
- ・当社が今後の対応について、情報の共有、今後の連絡について協議させていただきます
- ・弊社が提案した物件オーナー様より非常事態発生の際の賃貸借解除の条件はありですかと問合せ
- 非常事由に該当いたしますので事業確認後、契約解除通知を送らせていただく事と特殊清掃作業に入る見込みを伝達

⑤ リーガルから不動産会社さまへ現時点での進捗状況と現地調査訪問日の日程をご調整

⑥ 不動産会社さま、業務独立会社、リーガル社担当者、リーガル社指定専門業者の4者立会いの上、現地調査

- ・残置物の付加価値に伴う物量調査、貴重品、記念品などの特定
- ・特殊清掃を行うにあたり、必要箇所などのチェック、作業施工費見積り
- ・現場の確認 → 残置物は生活用品を多く含むが、ゴミも散乱しているという状況 (写真参照) → 遺体については早急な対応処置を講じたため、異臭については特になし

⑦ リーガル社指定専門業者に特殊清掃業務委託、及びリーガル社指定専門業者に残置物の回収依頼

⑧ 不動産会社さま立会いの上、特殊清掃作業及び残置物の回収作業

⑨ リーガル社から保証会社さまに残置物の回収作業完了の報告、特殊清掃(ワックスクリーニング)実施し作業終了、当該案件についてスムーズに完了のご報告

⑩ リーガル社から不動産会社さま、オーナーさまへスムーズに完了のご報告

第7号様式2 (第11条の2関係)

遺言保証人届出申請申請書

郡山市長

年 月 日

住所 (申請者) 氏名

下記のとおり遺言保証人の届出の免除を申請します。

届

所住宅	所在地	該当する箇所や欄記を必要とする箇所の□へチェック (□) を入れてください	
名称	名称	□申請者住所と同じ	
	階層番号		
入居者	氏名	□成年被後見人 □被保佐人 □被補助人	
	類型	□成年被後見人 □被保佐人 □補助人	
	氏名	□任意後見人 □任意後見人	
遺言保証人の届出の免除を申請する理由	代理権	□定期的な支出を要する費用の支払及びこれに関する諸手配について、代理権を付与されている (類型が保佐人・補助人・任意後見人・任意後見人の場合)	
	□右のいずれかと家賃債務	□家賃債務保証業者登録簿に記載のある法人	
	□生活保護受給者で住宅扶助費の代理納付を委任中又は委任予定		
	□生活保護受給者で住宅扶助費の代理納付を委任中又は委任予定		
	□申請理由の内容を証明する書類を添付		
	□入居者が郡山市市営住宅や公営住宅等の関係法令及び市営住宅に係る契約内容を遵守し、郡山市に損害を及ぼすような行為を行わないこと		
	□入居者が入居者に課せられた義務を怠らないこと及び住宅の明け渡しに該当する行為を行わないこと		
	□入居者が同一項目に違反したことで住宅の明け渡しを求められた際、異議を申立てないこと		
	□入居者の届出内容に事実があり手続が必要な場合に、入居者へ手続実施を促す等の協力をすること		
	□入居者と連絡が取れない場合や入居者へ緊急の対応が必要な場合に、入居者への連絡や緊急時対応等について協力すること		



講演会開催
チラシ

令和2年度 第1回福祉・住宅連携会議

「ともに繋ぎ、ともに生きる」

日時 令和2年 **11月6日**(金)
午後1時30分～4時00分

場所 **福島市「こむこむ」
わいわいホール**

〒960-8044 福島市早稲町1-1
☎024-524-3131

無料

定員
140名

令和2年度福島県統計課資料によると、本県の高齢化率は32%を超えており、高齢者等の方々が生み慣れた地域の中で、安心して住み続けられる環境を整えることは喫緊の課題となっています。その課題解決のためには、福祉・住宅に係る官民の連携が不可欠であり、当協議会では、従前より福祉と住宅の連携を図るための会議やセミナーを開催してまいりました。

今回は、国及び地方において住宅確保要配慮者*の居住支援に直接携わられている方々から施策や取組事例についてお話をいただき、住宅確保要配慮者の安定居住に向けた今後の支援のあり方について、行政機関、福祉・住宅団体始め県民の皆様と共に考える機会として、下記により会議を開催いたします。

是非、ご参加ください。

* 高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

講演 午後1時40分～4時00分

講演1「新たな住宅セーフティネット制度に係る取組について」

国土交通省東北地方整備局建政部 住宅調整官 **小富士 貴氏**

講演2「地域資源と連携した居住支援の取組～地域包括ケアシステムの推進を目指して～」

瀬戸市健康福祉部高齢者福祉課 専門員兼地域支援係長 **大矢 達也氏**

講演3「空き家を解消し、より安全で安心な住まいの確保」

石川町都市建設課 都市整備係長 **遠藤 崇典氏**

講演4「市営住宅の入居要件を緩和し、住宅セーフティネットの拡張」

郡山市建設交通部住宅政策課 課長 **遠藤 一芳氏**

申込方法

電話または裏面のFAX申込書でお申込みください。

- 主催：福島県/福島県居住支援協議会
- 共催：福島県社会福祉協議会/(公社)福島県宅地建物取引業協会/(公社)全日本不動産協会福島県本部 / 福島県賃貸住宅経営者協会 / いわき賃貸住宅経営者協会/(公財)日本賃貸住宅管理協会福島県支部
- お申込み・お問い合わせ
事務局 福島県居住支援協議会(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会) TEL.024-563-6213
〒960-8061 福島市五月町4-25 FAX.024-529-5274



講演者プロフィール

講演 1

国土交通省東北地方整備局建政部 住宅調整官

小富士 貴氏

平成15年に国土交通省入省。建築基準、都市再開発、バリアフリー政策、公営住宅、消防行政、マンション政策などの担当部署を経て、令和2年7月より現職。

講演 2

瀬戸市健康福祉部高齢者福祉課 専門員兼地域支援係長

大矢 達也氏

平成10年から瀬戸市役所勤務。福祉、まちづくりの部署を経て、平成30年度より現職。居住支援とともに、介護予防事業の推進に従事。

講演 3

石川町都市建設課 都市整備係長

遠藤 崇典氏

平成11年4月石川町職員に採用。税務、国民健康保険、財政部門を経て令和2年4月より現職。主に、住宅政策と公営住宅管理を担当している。サザンオールスターズと少しの晩酌、そして家族をこよなく愛する46歳。趣味はDIY。

講演 4

郡山市建設交通部住宅政策課 課長

遠藤 一芳氏

昭和63年郡山市入庁。主に総務、企画関係の業務を担当。福祉系の業務としては、介護保険制度導入準備に従事したほか、前職課長で生活保護を担当。平成31年4月から現職。

FAX申込書

申込締切日/令和2年10月23日(金)

必要事項をご記入の上、下記FAX番号にお送りください。複数のお申込みの場合は、代表者名を記載し、合計人数をご記入ください。

お名前[代表者名]	申込人数	名
ご所属[会社・団体名]	電話番号[代表者]	— —
<p>当てはまる所属に☑印を付けてください。</p> <p> <input type="checkbox"/>行政機関[福祉部門] <input type="checkbox"/>行政機関[建築部門] <input type="checkbox"/>行政機関[避難者支援部門] <input type="checkbox"/>社会福祉協議会 <input type="checkbox"/>包括支援センター <input type="checkbox"/>居住支援法人 <input type="checkbox"/>支援団体[NPO・相談センター等] <input type="checkbox"/>民生委員 <input type="checkbox"/>医療関係 <input type="checkbox"/>介護・救護施設 <input type="checkbox"/>住宅事業者 <input type="checkbox"/>不動産事業者 <input type="checkbox"/>弁護士・行政書士等 <input type="checkbox"/>その他[] </p>		

受講票は発行致しませんので、直接会場にお越しください。(県庁駐車場利用の場合、無料処理いたします。)

※お知らせいただいた個人情報は、今回の会議および、ご案内にのみ使用し、それ以外の目的で使用することはありません。

送信先 FAX.024-529-5274

事務局

福島県居住支援協議会
(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会内)
〒960-8061 福島市五月町4-25
TEL.024-563-6213 FAX.024-529-5274