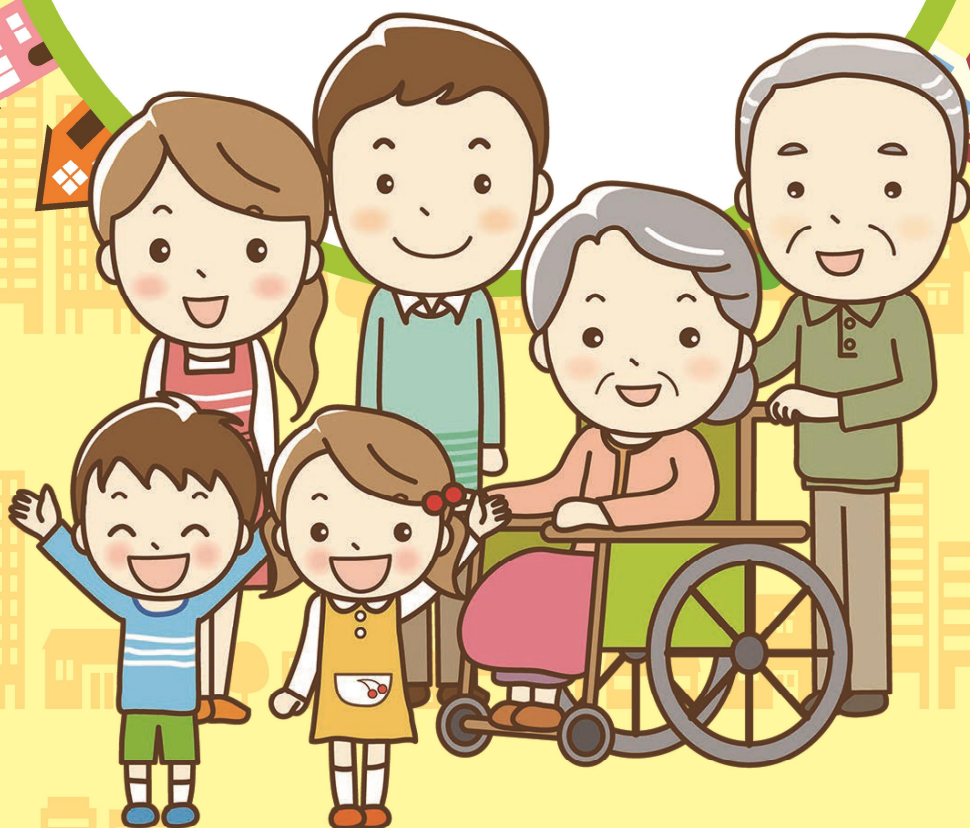


居住支援 協議会 を作ろう！



平成 30 年 3 月
ひょうご住まいづくり協議会

目次

居住支援協議会はなぜ必要？

住宅確保要配慮者が抱える課題	1
1. 住宅確保要配慮者が抱える課題	2
2. 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット	4
3. 居住支援協議会とは？	5
4. 居住支援協議会の役割	6

居住支援協議会の取り組み

居住支援協議会の主な取り組み	7
1. 相談対応の体制づくり	8
2. 関係者への理解促進	9
3. 住宅の確保と情報提供	10
4. 居住支援サービス	13

居住支援協議会を創ろう！

居住支援協議会の立ち上げまでの流れ	15
1. 必要な情報を集めよう	16
2. 組織の体制を整えよう	17
3. 支援の提供に向けた連携	20

参考資料

住宅確保要配慮者に関する基礎データ	23
賃貸住宅オーナーの不安等についてのアンケート結果	25
賃貸住宅オーナーの不安等についてのアンケート結果	28
居住支援協議会規約例(兵庫県)	28
参考となる資料・制度・兵庫県の関連事業	33
連絡・相談先	34

居住支援協議会はなぜ必要？

居住支援協議会は、入居拒否や入居後の生活に不安のある方々（住宅確保要配慮者）が抱える課題を解決し、安定した居住を実現するためにはなくてはならない存在です。

県では全市町加入のもと、2011年に「兵庫県居住支援協議会」を設立しました。地域の住まいや生活支援の状況を把握しているのは市町であることから、本来は、市町単位で居住支援協議会が設置されることが望まれます。また、身近な場所に相談窓口が設置されることが必要だと考えられます。

1. 住宅確保要配慮者が抱える課題

住宅確保要配慮者は入居時や入居中の生活において、様々な課題を抱えており、支援が必要です。



□ 住宅確保要配慮者の概要

- 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（以下、「住宅セーフティネット法」）では、住宅確保要配慮者として右の図に示す方々が挙げられています。
- 地域によっては、ここで列記した方々以外にも、住宅を自力で確保することが難しい方々が存在すると考えられます。

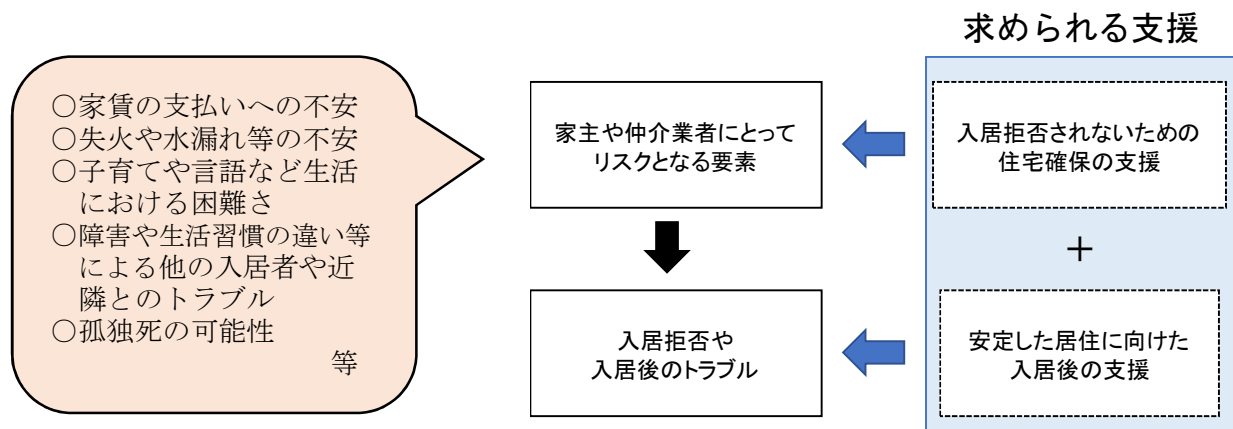
住宅確保要配慮者

- ・低額所得者
- ・被災者
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子どもを養育する者
- ・その他住宅の確保に特に配慮を要する者

□ 住宅確保要配慮者の抱える課題

住宅確保要配慮者が入居すると、「安定した家賃の支払いに不安があること」、「失火や水漏れ等の不安が増加すること」、「生活における困難さを抱えていること」、「他の入居者や近隣とのトラブルが生じること」、「孤独死の可能性があること」など、家主にとってのリスクを抱えていることから、民間賃貸住宅への入居を拒否されてしまう場合があります。

住宅確保要配慮者に対しては、入居拒否が起きないようにするための住宅確保の支援に加えて、住み続けていくために入居後の生活支援が課題となっています。



1. 住宅確保要配慮者が抱える課題

住宅確保要配慮者といっても、それぞれが抱える課題は異なり、求められる支援もそれぞれです。



(1) 高齢者

○入居拒否につながる大家や事業者の不安例

- ・身寄りがないと、孤独死後の家主負担（遺品整理や不動産価値の低下）があるんじゃないかなあ。
- ・病気・入院による家賃の滞納があるんじゃないかなあ。
- ・認知症等で、失火や水漏れ等のおそれがあるんじゃないかなあ。

○高齢者に求められる支援

- 高齢者単身世帯、高齢者のみの世帯が増加しており、加えて緊急時の支援が期待できない身寄りのない高齢者が増えています。
- 住宅確保要配慮者のなかでも高齢者が入居拒否を受けることが多く、兵庫県では特に阪神間等の大都市部において、身寄りのない高齢者への住宅確保の支援が求められています。

(2) 外国人

○入居拒否につながる大家や事業者の不安例

- ・生活習慣の違いで他の入居者や近隣とのトラブルが起きるんじゃないかなあ。
- ・言葉が通じなくてやりとりに苦労するんじゃないかなあ。
- ・就労が安定しなくて家賃を滞納するんじゃないかなあ。

○外国人に求められる支援

- 専門技術分野の外国人労働者、留学生、日本人配偶者などの外国人が国内で就労しています。
- 外国人に対しては、地方自治体や支援団体などによる生活支援が行われていますが、公的なセーフティネットは限られていることから、就労、生活全般の支援に加えて、住宅確保の支援が求められています。

(3) 障害者

○入居拒否につながる大家や事業者の不安例

- ・ 障害を伴う病気から、家賃を滞納するんじゃないかなあ。
- ・ 障害に伴う失火のおそれがあるんじゃないかなあ。
- ・ 介護者不在時に事故が起こったらどうしよう。
- ・ 他の入居者や近隣とのトラブル発生が起きるんじゃないかなあ。

○障害者に求められる支援

- バリアフリー化された住宅があり、福祉サービスを利用しながら地域で暮らしたいという、障害者の潜在的なニーズに応えていくことが求められています。
- 障害者福祉の施策動向として、就労の促進や地域移行による自立支援が進められています。地域移行の施策では、施設入所や入院中の障害者が地域で暮らすことを目指しており、バリアフリー化された住宅の確保や入居後の生活支援が求められています。

(4) 母子・父子家庭

○入居拒否につながる大家や事業者の不安例

- ・ 子育ての関係で、フルタイムで働くことが難しく、家賃を滞納するんじゃないかなあ。
- ・ 子育ての関係で、他の入居者や近隣とのトラブルが起きるんじゃないかなあ。

○母子・父子家庭に求められる支援

- ひとり親家庭の施策動向として、子育て・生活支援策、就業支援策、養育費の確保策等が実施されており、就業・自立に向けた総合的な支援が進められています。ひとり親家庭の生活を支えていくために、就労や生活全般の支援に加えて住宅確保の支援が求められています。

住宅確保要配慮者には上記以外にも、被災者や低所得者など、抱えている課題により、大家や事業者にトラブルを避けようと入居拒否をされる可能性がある人々がおり、安定した居住に向けては、課題を解決する支援が必要です。

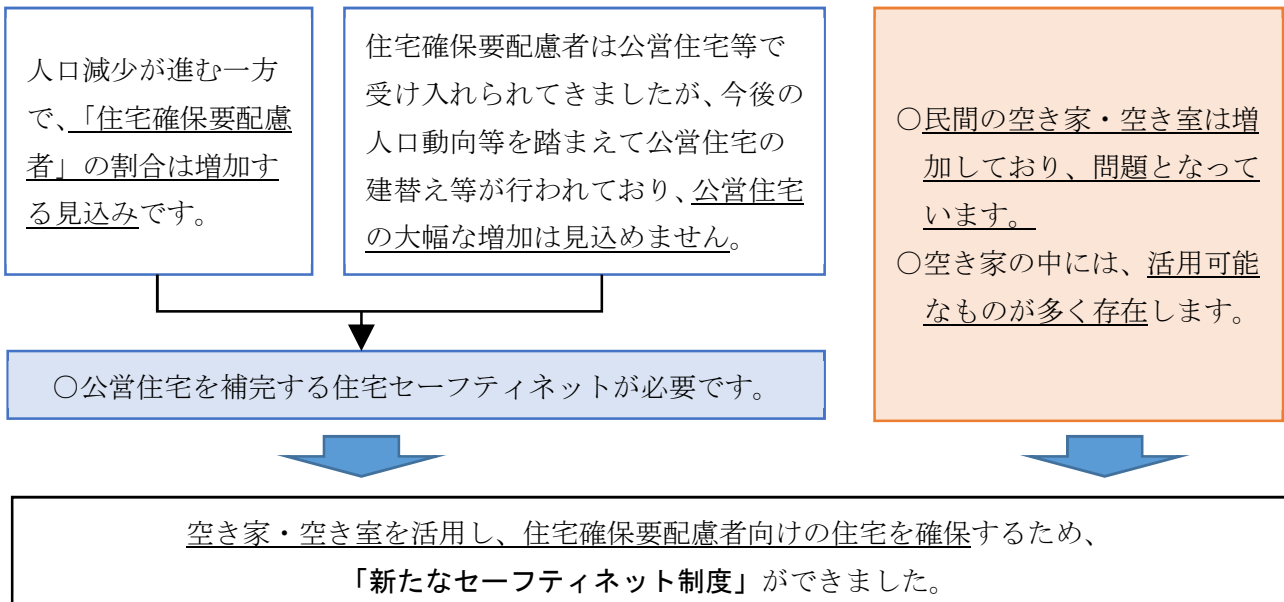
注：(1)～(4)は兵庫県居住支援協議会による調査結果より引用

2. 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

国全体の仕組みとして、住宅確保要配慮者の受け入れ先として、民間賃貸住宅の活用が進められてきています。



□ 住宅セーフティネット制度について

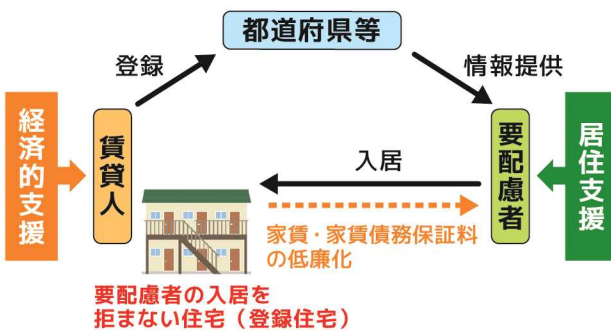


住宅セーフティネット制度の全体像

○新たな住宅セーフティネット制度は、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

- 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
- 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
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



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）
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 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

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
- 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
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

家主への経済的な支援だけでなく、住宅確保要配慮者に対する居住支援も求められています。

3. 居住支援協議会とは？

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者が抱える様々な課題を解決し、安定した居住を実現するための組織です。



□ 居住支援協議会の概要

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、子供を養育す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、地方公共団体や不動産関係業者、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ものです。



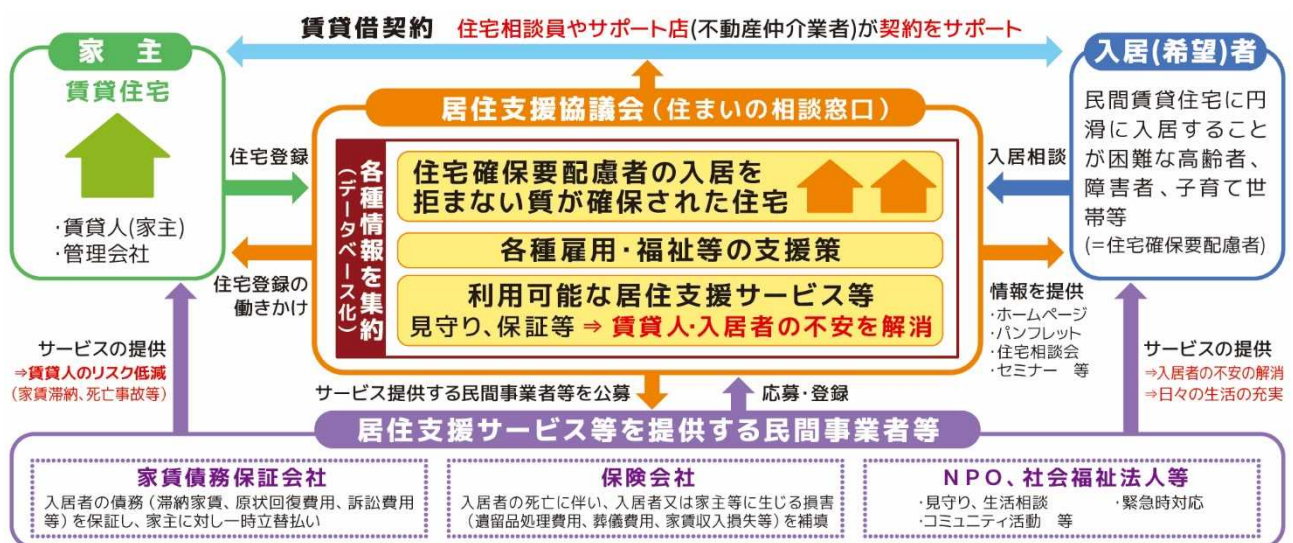
□ 設立状況

全国で60協議会が設立（2016.3.24時点）[46都道府県・14区市町]されています。
兵庫県内では、兵庫県、神戸市及び宝塚市で設立されています。

□ 居住支援協議会の活動概要

居住支援協議会では、入居支援や、入居後の生活支援を行っています。
支援内容は多岐に渡り、様々な主体の連携が非常に大切です。

居住支援協議会の活動イメージ



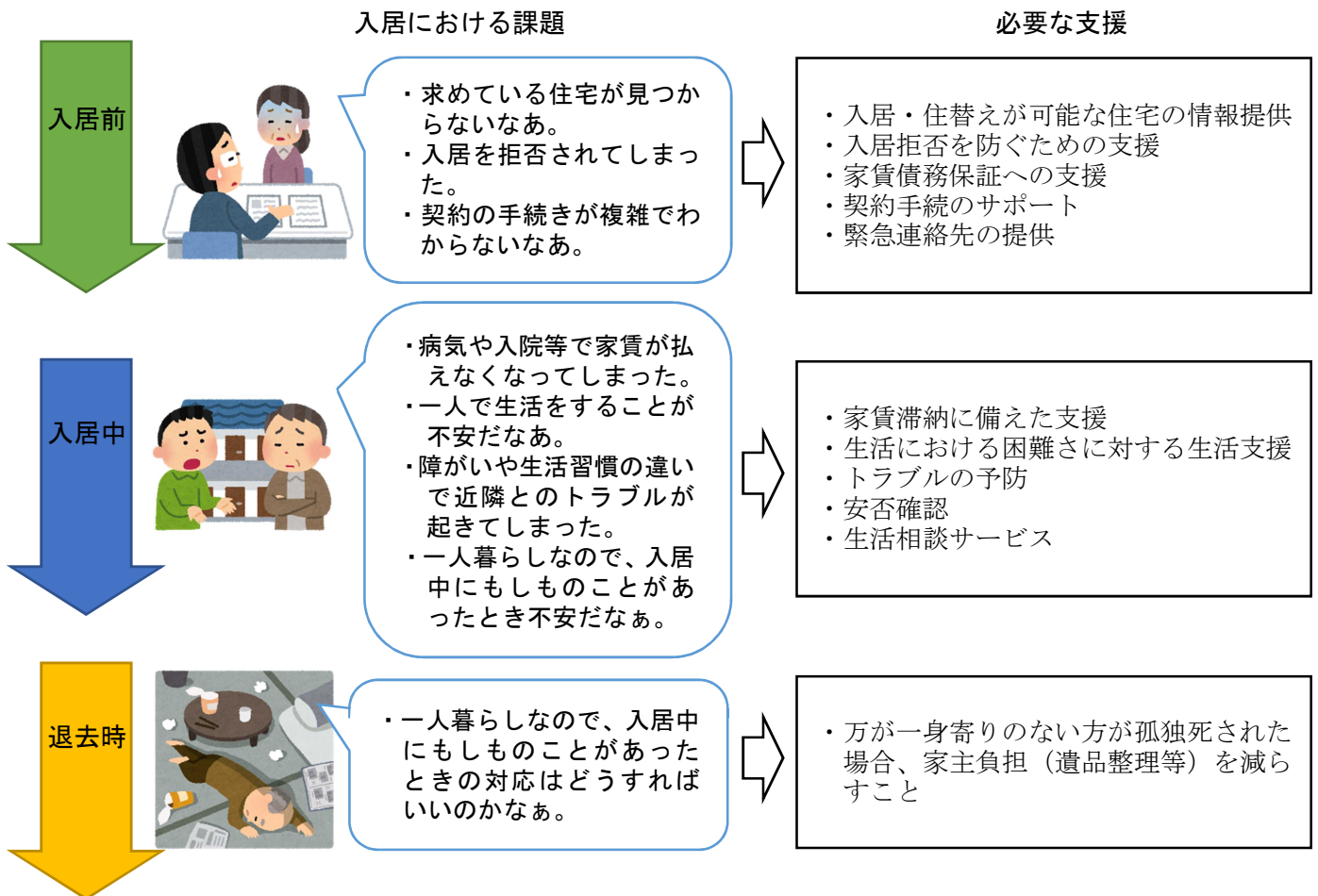
4. 居住支援協議会の役割

入居時・入居中・退去時によって、住宅確保要配慮者に必要な支援は、異なります。



□住宅確保要配慮者の居住に必要な支援

- 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。



必要な支援を行うには、いろんな専門性が必要ですので、単独で実施するのではなく、複数の主体の連携により実施することが大切です！！！！

居住支援協議会の取り組み

居住支援協議会はどのような活動を行っているのでしょうか。どんな取り組みをしているのか、事例も交えながら紹介します。

居住支援協議会の主な取り組み

居住支援協議会の主な取り組みは以下の4つのテーマに分けられます。



1. 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。

○具体的な取り組み項目

- 1-1. 各種施策の情報収集、一元的な情報提供
- 1-2. 身近な相談窓口の設置
- 1-3. 相談員の配置、育成
- 1-4. 住宅相談会の実施

2. 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。

○具体的な取り組み項目

- 2-1. セミナー等の開催
- 2-2. 地域との交流
- 2-3. パンフレット等の作成

3. 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。

○具体的な取り組み項目

- 3-1. 活用可能な住宅(空き家等)の調査
- 3-2. 要配慮者向けの住宅の確保
- 3-3. 要配慮者向けの住宅情報の提供

4. 居住支援サービス

円滑な入居を行うためには、入居時の保証人の確保等の支援だけでなく、入居後の見守りなどの生活支援などを確保することも欠かせません。

○具体的な取り組み項目

- 4-1. 家賃の支払いに対する不安への対応
- 4-2. 保証人がいないことへの対応
- 4-3. 見守り・緊急時への対応
- 4-4. 万が一の際への対応

1. 相談対応の体制づくり

住宅確保要配慮者が相談しやすい体制づくりに取り組みましょう。



取り組み項目 1-1

各種施策の情報収集、一元的な情報提供

- 住宅確保要配慮者の種類は様々であり、住宅/福祉部局をまたいだ横断的な情報の提供が必要です。
- このため、協議会では、住宅確保要配慮者向けの住宅情報のほか、各種住宅・福祉制度や居住支援サービスの相談も受けとめられる一元的な相談窓口の設置が求められます。
- 活用可能な公的サービスは各公共団体により異なるため、福祉部局等に確認する必要があります。

お役立ち制度パンフレット
(鳥取県居住支援協議会)



取り組み項目 1-2

身近な相談窓口の設置

- 要配慮者は高齢の場合や障害を持っている場合が多いため、市町単位で身近な場所に気軽に相談できる窓口が必要です。
- このため、住宅確保要配慮者が普段からよく訪れる場所や交通利便性の高い場所などに、相談窓口を設置することも考えられます。

事務局内に相談窓口を設置
(熊本市居住支援協議会)



取り組み項目 1-3

相談員の配置、育成

- 窓口での相談内容は、住宅、福祉、医療等、様々であり、幅広い知識や相談対応のスキルが求められます。
- このため、住宅確保要配慮者と家主や居住支援サービス提供者、行政の窓口をつなぐ相談員を配置し、住宅、サービス等の総合的な情報提供から契約締結まで居住ニーズに応じたきめ細かなサポートを実施することが考えられます。
- また、相談内容を蓄積・共有し、相談対応のスキル向上を図ることも必要です。

取り組み項目 1-4

住宅相談会の実施

- 相談対応としては、相談窓口の設置だけではなく、相談会を定期的に行い、住宅、福祉、行政等の専門家が総合的に相談を受けることも重要です。
- 福祉関連イベント等で相談ブースを設けることで、取組みの普及を図ることも考えられます。

2. 関係者への理解促進

家主や不動産店、地域などが制度を理解し、協力してくれるような取り組みをしましょう。



取り組み項目 2-1

セミナー等の開催

- 住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅等を確保するためには、家主や不動産店など関係者への理解を深め、協力体制を構築することが重要です。
- 理解促進のためには、賃貸住宅オーナー向けの説明会や関係者へのセミナーを開催することなどが考えられます。

■国庫補助事業の普及セミナーの開催（兵庫県居住支援協議会）

- ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(現住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業)の普及等に関するセミナーを実施
- ・事業に関する最新情報や活用事例を報告



取り組み項目 2-2

地域との関係構築

- 居住支援団体や居住者との地域との関係構築は、地域内における居住支援活動の円滑化に向けてとても重要です。
- 活動の地域への普及認知に向けては、拠点等において交流会を行うこと等が考えられます。

■「共同リビング」での地域との交流（特定非営利活動法人 東京ソテリア）

- ・入居者間および地域住民等との相互理解を深め、孤立を防ぐため、多様な交流プログラムを実施
- ・本事業の終了後にも持続する地域との互助を目指し、ボランティアや関係団体との連携体制を構築

取り組み項目 2-3

パンフレット等の作成

- 関係者への理解を促進させるためには、情報をわかりやすく継続的に提供していくことや、情報ネットワークを広げていくことが重要です。
- 居住支援協議会の取り組み内容を紹介するパンフレットの作成や、協力不動産店を示すのぼりやステッカー等の活用、SNSによる情報発信なども効果的なツールとして考えられます。

■「居住支援のご案内」パンフレットの配布（新潟県居住支援協議会）

- ・協議会の概要や「新潟県居住支援協議会ウェブサイト」を紹介するパンフレットを 25,000 部作成。
- ・住宅確保要配慮者への居住支援情報の提供のほか、賃貸住宅オーナー向けの情報を掲載し、福祉窓口、不動産店の相談窓口で配布。



3. 住宅の確保と情報提供

入居を拒否されない住宅を確保し、安心して住める住宅の情報を提供していきましょう。



取り組み項目 3-1

活用可能な住宅(空き家等)の調査

- 家主が住宅確保要配慮者を拒まない住宅を確保する以外に、地域内に活用可能な住宅の有無について把握しておくことも重要です。
- 活用可能な住宅を把握するためには、市町単位で空き家調査等を実施することも考えられます。

参考事例

■空き家情報掘り起こし作業（高知県居住支援協議会）

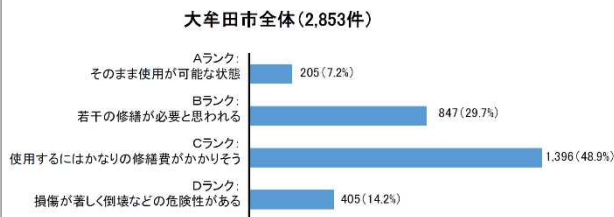
- ・協議会が市町村に対し、協議会事業に活用できる空き家情報の掘り起こしを依頼。
- ・空き家に対する会員専門業者が、活用に向けた調査を実施。

■民生委員や学生との協働による空き家の実態調査

（大牟田市居住支援協議会）

- ・市全域の戸建て空き家について、民生委員による空き家抽出、地元の高専(建築学科)による外観調査を実施。

<調査結果>



■空き家の実態調査

空き家所有者への意向調査の実施（本別町）

空き家の実態調査

- ・空き家の現地調査を実施。地区別や用途別、構造別の空き家数等を把握。
- ・不良度の高い空き家等も併せて把握。

空き家所有者への意向調査

- ・空き家所有者に対し、空き家の管理実態や活用意向等を調査
- ・所有者の年代や世帯人口等のほか、管理状況や空き家活用のネックなどを把握。

取り組み項目 3-2

要配慮者向けの住宅の確保

1) 公的支援による要配慮者向け住宅への改修補助

- 住宅確保要配慮者が入居するにあたり、バリアフリー改修や、断熱性・気密性の向上にかかる改修等が必要になることも考えられます。
- 家主や入居者の負担を軽減するためにも、公的支援を活用して住宅の改修補助を行うことも考えられます。

■住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業（国土交通省事業）

- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームや用途変更に対して補助を実施。

①補助要件

- 住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されるもの
- 登録専用住宅として10年以上登録されるもの
- 入居者の家賃の額が以下の額を超えないこと
67,500円×50/65×市町村立地係数
- 地方公共団体の空家等対策計画（供給促進計画、地域住宅計画等）において、空家を登録住宅として有効活用する旨等が記載されていること
- 居住支援協議会等が登録住宅の情報提供・あっせんを行う等、地方公共団体が居住支援協議会等と連携する取組を行っていること

補助対象となる入居者（世帯）

- ①高齢者世帯 ⑤被災者世帯
- ②障害者等世帯 ⑥外国人世帯
- ③子育て等世帯 ⑦収入が15万8千円以下のもの
- ④新婚世帯 ⑧供給促進計画に定める住宅確保要配慮者

居住のために最低限と認める工事について
 専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・回収が必要である旨の指摘を受けて行う工事。なお、一定期間（3ヶ月以上）賃貸住宅として使用されておらず、かつ、空き家であったものに限り、補助対象となる。

居住支援協議会等が必要と認める改修工事について

- 専ら住環境の改善に資する以下のような工事が想定される
 - ・入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事
 - ・安全性能の向上工事
 - ・ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室・便所・寝室）
 - ・防音性・遮音性の向上工事
- 一方、以下のような工事は対象とならない
 - ・太陽光パネル、貯湯式電気供給器、食器洗浄機、床暖房、エアコン、収納棚、サンルーム等の設置
 - ・住棟全体の省エネ改修
 - ・有料サービスを受けるための機器の設置、管理入室の設置 等

②補助率と限度額

- 補助率：改修工事に要する費用の1/3以内の額
- 限度額：50万円/戸
ただし、他用途から賃貸住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は、100万円/戸

③補助対象工事

- 協同居住用住宅に用途変更するための改修工事
- 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工事
- ※上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も対象

2) 要配慮者向け住宅登録条件を設定

- 住宅確保要配慮者の特性に応じて、住宅の質や設備水準などを考慮することも重要です。
- 適切な住宅を確保するためにも、専有面積や設備の設置などの登録条件等を設け、住宅の質を確保することなどが考えられます。

■すまいる住宅登録事業（文京区福祉政策課）

- ・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を実施。
- ・区は、登録した住宅に高齢者等の入居期間、住宅オーナーに謝礼金を支払い。
- ・入居住宅には区の負担で緊急通報装置を設置し、入居者に対しては、ライフサポートアドバイザーによる支援を実施。
- ・住宅の登録要件を設定。更に、謝礼金は加算項目に応じ金額を加算。

登録住宅の条件（一部）

- 高齢者等の入居を拒まないこと
- 居室内に専用の浴室・トイレを設置していること
- 専有面積が18㎡以上であること

謝礼加算項目（一部）

- 建物にエレベーターが設置されている
- 浴室やトイレ、玄関等に手摺りが設置されている
- 居室の玄関にスロープが設置されており、かつ居室内がフラット化されている
- ヒートショック現象予防のため、浴室暖房器が設置されている
- 入居者の死亡及び家賃の滞納等に対応するため、賃貸住宅管理費用保険に加入している等

取り組み項目 3-3

要配慮者向けの住宅情報の提供

1) セーフティネット住宅情報提供システムの活用

- 家主が住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録・検索するための専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」が用意されています。
- この基盤を活用して、住宅情報を提供していくことも考えられます。

■セーフティネット住宅情報提供システム

- ・全国の「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用」検索・閲覧サイト。

*「居住支援法人」、「居住支援協議会」の一覧も確認できる。

■住宅情報の登録の流れ

住宅情報の登録は、アカウント（申請者と住棟情報）の登録と住戸情報の登録に分けて以下のステップで行います。

ステップ1 ⇒ アカウントの登録（住棟の所在地から登録申請先を選択して申請者・住棟情報を登録）

ステップ2 ⇒ 住戸情報の登録（登録システムへログインして住戸情報を登録）

住宅情報の登録の対応は以下のとおりです。①～④は次ページの項目番号を示しています。

ステップ1

- 1 登録申請先の確認とEメールアドレス登録
- 2 アカウント登録（申請者・住棟情報）

システム

登録URLの発行
登録URLメール
申請者・住棟情報保存
申請者・住棟情報登録承認

登録完了通知メール
Eメールの発行

ステップ2

- 3 登録システムへログイン
- 4 住戸情報を入力して情報を確定

登録完了通知メール
公開
公開通知メール
住戸情報登録承認

住宅情報の公開

2) 独自のサイト等を開設・運営

- 家主が住宅確保要配慮者を拒まない住宅を、住宅確保要配慮者だけでなく入居支援者等の関係者にわかりやすく情報提供していくことが求められます。
- 情報提供ツールとして、地域の特性に応じた住宅情報を検索できる専用サイトを、関係団体と連携し独自に開設・運営することも考えられます。

■きめ細かい物件検索の絞り込み機能（ひょうごあんしん住宅ネット兵庫県居住支援協議会）

- ・サイト上で「受け入れ対象者」や「入居条件（連帯保証人、信用保証会社、身元引受人等）」等の検索条件を設定することが可能。

ひょうごあんしん住宅ネットは独自の登録基準があり、登録がしやすくなっています！

検索条件

並び替え: **更新順**

受け入れ対象者	<input type="checkbox"/> 高齢者 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 外国人 <input type="checkbox"/> 子育て世帯 <input type="checkbox"/> その他
物件種目	<input type="checkbox"/> 未指定 <input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> グループホーム <input type="checkbox"/> 有料老人ホーム <input type="checkbox"/> ケアハウス <input type="checkbox"/> その他
居室形態	<input type="checkbox"/> 未指定 <input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> ルームシェア <input type="checkbox"/> 個室1名 <input type="checkbox"/> 個室2名 <input type="checkbox"/> 共同居室 <input type="checkbox"/> その他
間取り	<input type="checkbox"/> 未指定 <input type="checkbox"/> 1R <input type="checkbox"/> 1K <input type="checkbox"/> 1DK <input type="checkbox"/> 1LDK <input type="checkbox"/> 2K <input type="checkbox"/> 2DK <input type="checkbox"/> 2LDK <input type="checkbox"/> 3K <input type="checkbox"/> 3DK <input type="checkbox"/> 3LDK <input type="checkbox"/> 4K～
空き家	<input checked="" type="radio"/> 指定しない <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 有
入居条件	<input type="checkbox"/> 連帯保証人 <input type="checkbox"/> 信用保証会社 <input type="checkbox"/> 身元引受人 <input type="checkbox"/> 連絡人 <input type="checkbox"/> なし
契約方法	<input type="checkbox"/> 未指定 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 定期借家 <input type="checkbox"/> 期間契約 <input type="checkbox"/> 不動産購入 <input type="checkbox"/> 権利購入 <input type="checkbox"/> 入所 <input type="checkbox"/> その他
改築可否	<input checked="" type="radio"/> 指定しない <input type="radio"/> 不可 <input type="radio"/> 要相談 <input type="radio"/> 条件付き可 <input type="radio"/> 可
賃料	下限: _____ 円 ~ 上限: _____ 円
床面積	下限: _____ m ² ~ 上限: _____ m ²
築年数	指定しない

12

4. 居住支援サービス

入居時や入居後の支援を充実させ、住宅確保要配慮者の安定した居住に繋がしましょう。

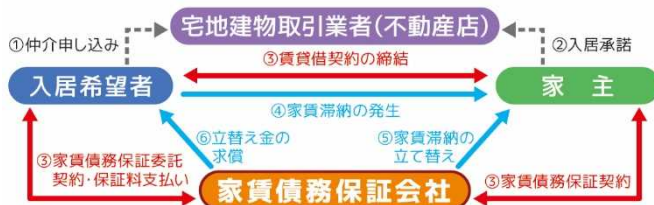


取り組み項目 4-1

家賃の支払いに対する不安への対応

- 住宅確保要配慮者が入居を断られる大きな理由として、家賃滞納への不安があげられます。
- 家賃の未払いへの対応として「家賃債務保証」サービスが確立しています。
- 家賃債務保証サービスは、民間等のサービスを活用するだけでなく、高齢者住宅財団、社会福祉協議会等の公的な家賃債務保証サービスを活用することも考えられます。

<家賃債務保証のサービス概要>



■高齢者住宅財団による家賃債務保証サービス

- ・高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証。
- *保証対象：滞納家賃(月額家賃の12ヶ月分)、原状回復費用(月額家賃の9ヶ月分)
- *利用料：月額家賃の35%(2年間保証)

■社会福祉協議会による家賃債務保証サービスの提供(島根県居住支援協議会)

- ・賃貸住宅の入居希望者(低所得者)を対象に、家賃債務保証サービスを提供。
- *入居保証積立金：県の補助金や社会福祉協議会の財源、利用料
- *保証対象：滞納家賃(月額家賃の3ヶ月分)、原状回復費用(月額家賃の2ヶ月分)
- *利用料：15,000円(原則一括納付)

<家賃債務保証のサービス例>

	(一財) 高齢者住宅財団	民間保証会社(例)
保証対象	滞納家賃、原状回復費用、控訴費用	滞納家賃、原状回復費用、控訴費用、残置物撤去費用
保証期間	原則2年間(更新可)	賃貸契約終了まで
保証料	(2年契約)月額家賃の35%一括払い	初回月額家賃50%、次年度以降1万円等

【参考】家賃債務保証事業者協会

- ・民間事業者による業界団体。協会では自主ルールを設定し、業務の適正な運営と、賃貸人・賃借人双方の利益の保護を図る。

<自主ルール>

- ・契約者等の平穩な生活を侵害する行為や契約者等に損害を及ぼす行為を規制。

取り組み項目 4-2

保証人がいないことへの対応

- 賃貸住宅の入居時に保証人が立てられない方は、緊急時の対応などに不安を感じた家主さんから入居を断られる場合があります。
- 緊急時対応等を有償でサービス提供を行っている団体もあるため、地域でサービス提供可能な団体を把握し、連携を図ることが考えられます。

<保証人サービス概要>



<サービス内容(例)>

事業者	サービス内容	費用
A社(一社)	入居時の身元保証・身元引受、入院時の対応、退去(死亡)時の対応をサポート	登録料：6万円 利用料：3万円/年 更新費用：3万円/年
B社(NPO)	賃貸住宅への入居等に対して、終身で何度でも身元保証	入会金：10万円 月会費：5千円/月 身元保証費用：5千円
C社(NPO)	賃貸住宅への入居等に対して身元保証人や身元引受人としての調印行為等をサポート	契約金：3万円(終身) 保証金：3ヶ月分の家賃・利用料 利用料金：3千円/月

4. 居住支援サービス

取り組み項目 4-3

見守り・緊急時への対応

- 高齢者等が家主に入居を断られる要因のひとつに入居時の事故（孤独死、急病）にかかる懸念があげられるため、入居者の見守り（安否確認）や緊急時対応を図っておく必要があります。
- 民間事業者等による見守りサービスは、多様なタイプがあるため、地域や居住者の特性に応じた見守りサービスを提供することが考えられます。

サービスタイプ		サービス(例)
①訪問タイプ	定期的に自宅を訪問し、安否確認	自宅に訪問し、生活の様子を確認し、結果を指定先に報告 対象者の近隣協力者に、事業者から見守りを依頼
②配達利用タイプ	新聞や郵便等、定期的な配達を行う事業者が、不審な点がある際には登録先等に連絡	配達時に居住者の異常を感じた場合、登録先の家族や親族に連絡
③通報装置タイプ	室内に通報装置やモーションセンサー等の専用端末を設置し、居住者の異常を緊急センターに通知	緊急通報装置を室内に設置し、体調が悪いときには緊急に駆けつけ
④コールサービスタイプ	毎日、指定した時間にオペレーターからの電話または音声メッセージ等で安否を確認	毎日同じ時間帯に電話で音声メッセージを連絡し、状況に応じて返信 オペレーターが定期的に電話し、体調や食事状況などの健康状態を確認し、結果は緊急連絡先に配信
⑤機器動作確認タイプ	ガスや魔法瓶等の使用状況から、居住者の安否を確認	電気ポットの使用状況(電源のオン、給湯、保温中)を指定先にメールで送信

取り組み項目 4-4

万が一の際への対応

- 入居中に身寄りのない方が亡くなった場合、残存家財の整理、葬儀等の問題が発生するため、それを懸念する家主さんから入居を断られる場合があります。
- 民間事業者による死後事務の委任や遺品整理や葬儀の代行サービスを提供する団体を把握し連携することや、これらの費用をカバーするため少額短期保険を活用することなどが考えられます。

<死亡時に必要な手続きとサービス内容(例)>

死亡時に必要なサービス(例)	
役所等の手続き	死後事務委任(司法書士、行政書士等)
遺品整理	代行サービス
原状回復	清掃サービス、リフォーム
葬儀等	葬儀社、寺・教会等

少額短期保険
これららの費用を
保険でカバー

<家財・遺品整理とは(例)>

・遺品整理は、故人の自宅に残された家財について、供養、リサイクル、形見分け、廃棄処分等の処分別に分け、搬出後に居室を清掃するサービス



<少額短期保険サービス(例)>

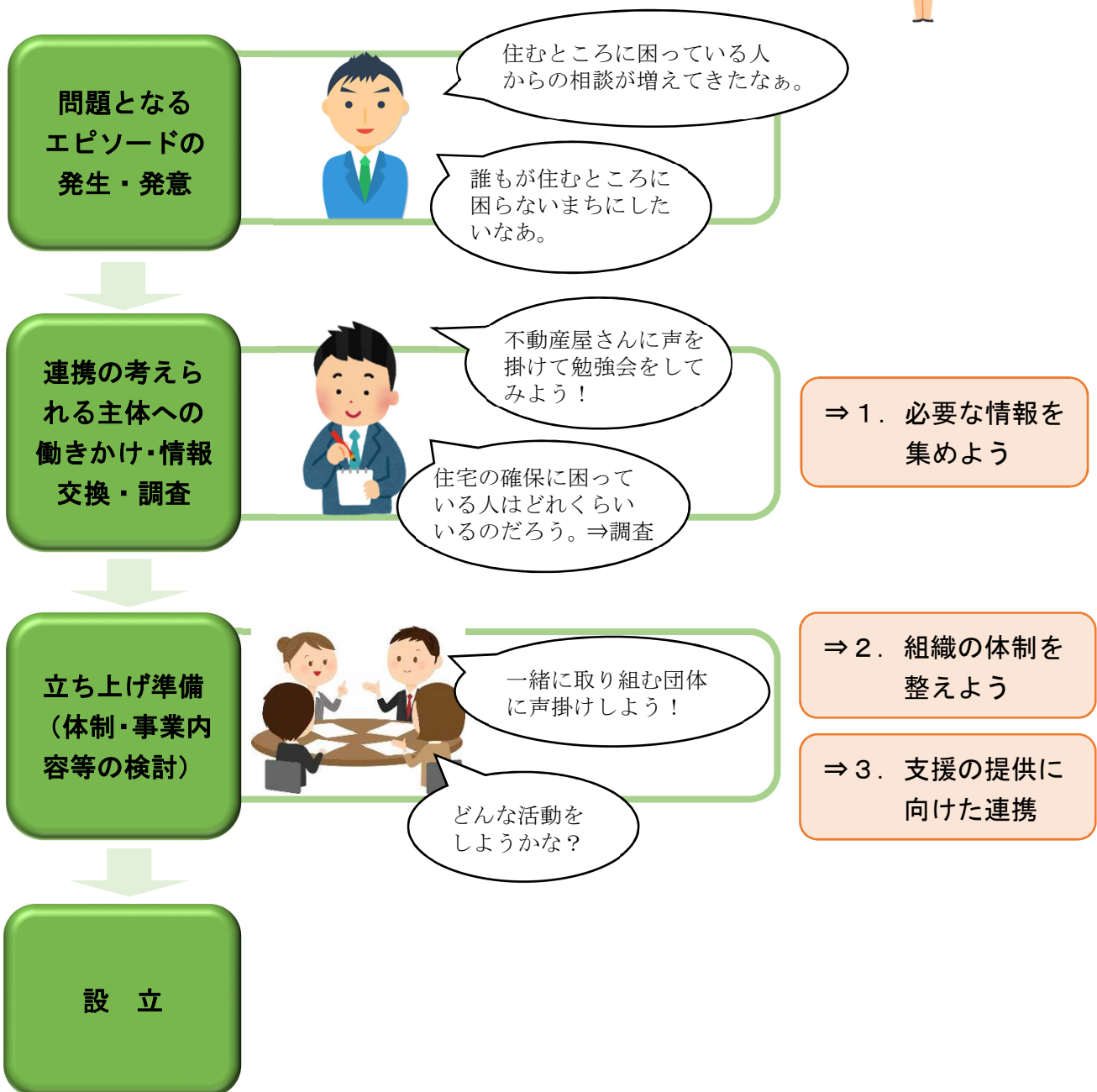
契約者	サービス(例)		
家主または 管理者	A社	・賃貸住宅内で入居者の自殺や孤独死が発生したことによってオーナーや管理会社が被る、家賃の損失(最大200万円、最長12か月間)と事故箇所の原状回復費用(最大100万円)を補償	月額300円/居室
	B社	・賃貸住宅のオーナー・管理会社向けに開発した商品で、万が一、入居者が死亡した際、残された家財物の片づけ費用、居室内の修繕費用を保障します。また、その入居者の葬儀を実施した場合の費用も保障	月額780円/居室 (保険金額30万円の場合)
	C社	・死亡に伴う、事務手続き(死亡の連絡や葬儀の依頼・執行、役所の手続き、保険の請求、各種契約の解約など)をセットで保証	20,100円~1/年
入居者	D社	・賃貸住宅の入居者専用開発された商品で、家財保障、修理費用保障、ドアロック交換費用保障、凍結再発防止費用保障、遺品整理費用保障、入居者賠償責任保障、個人賠償責任保障がセットされた商品	9,500円~17,000円/1年
		・孤独死と関連する保障として、入居者の死亡による信用戸室の修理費用および明け渡しのための遺品整理費用がある	17,000~32,000円/2年

居住支援協議会を創ろう！

市町単位で居住支援協議会を立ち上げ、住宅確保要配慮者の住みやすいまちをつくりませんか。居住支援協議会を立ち上げるために大切なことを紹介します。

居住支援協議会の立ち上げまでの流れ

居住支援協議会の立ち上げは、以下のような流れを参考にして進めてください。



1. 必要な情報を集めよう

地域の中で、支援を求める人やそれを取り巻く状況を調べてみましょう。



設立に向けた動き①

住宅確保要配慮者や家主等の実態把握

- 居住支援協議会が地域で適切な活動を行うためには、ターゲットとする入居が困難な方の特性やポリシー、家主にとって何が入居を拒む理由となっているかなどを把握することが重要です。
- また、地域の中で居住支援サービス提供者の存在を把握しておくことも重要です。
- 把握方法としては、各種団体へのヒアリングやアンケートなどを実施することが考えられます。

住宅確保要配慮者の実態把握

■市場ニーズ調査等（岩手県居住支援協議会）

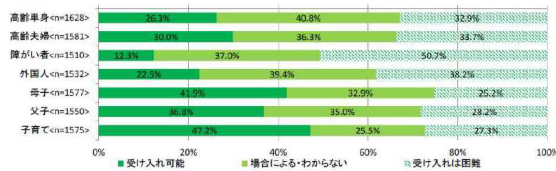
- ・高齢者等の要配慮者世帯数の調査を実施。
- ・要配慮者世帯のうち高齢者世帯の割合が多かった調査結果に基づき、高齢者に対する居住支援策についてワーキンググループ等を設置し検討することとした。

■要配慮者の拒否実態に関する調査（神戸市居住支援協議会）

- ・市内の民間賃貸住宅の所有者を対象としたアンケートを市と連携して実施。（有効回答198：有効回答率22.4%）

<調査結果（一例）>

- 住宅確保要配慮者世帯の受け入れ可能性



居住支援サービス提供団体の把握

■配食サービス・生活支援サービスの実態調査（福島県居住支援協議会）

- ・各市町村、各市町村社会福祉協議会、地域包括支援センターを対象に、配食サービス・生活支援サービス（市民後見、外出、通院、購買等補助）の実態を調査。

<調査結果>

- 配食サービス(23団体)、生活支援サービス(35団体)で実施
- ・不動産管理団体を対象に、賃貸住宅入居支援サービス（債務保証、葬祭、遺品整理等）の実態を調査。

■市場ニーズ等調査（埼玉県居住支援協議会）

- ・県内入居支援団体等へのヒアリング、住宅確保要配慮者の地域特性、課題等を報告書にまとめた。
- ・調査を踏まえ、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居支援ガイドを作成。



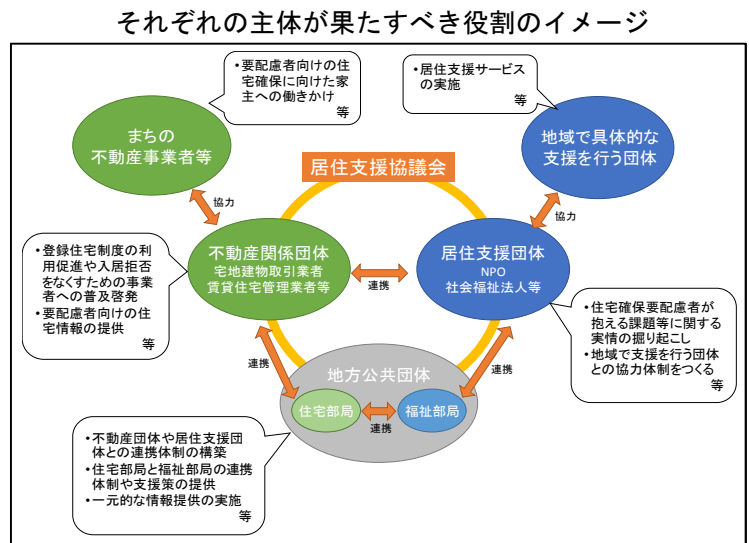
■住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸住宅オーナーの不安の実態等調査（兵庫県居住支援協議会）

- ・兵庫県居住支援協議会においては、平成24年度に「住宅確保要配慮者の入居に関する賃貸住宅オーナーの不安の実態等調査」を実施し、住宅確保要配慮者が賃貸住宅オーナー等に入居を断られている現状や要因の分析を行い、住宅確保要配慮者の属性等により入居の拒否や条件付けが存在することを明らかにした。
- 平成25年度には、それら入居の拒否や条件付けを受けるおそれのある方に対する支援方策について、先行事例を調査・分析することにより、今後の協議会や協議会会員が支援を実施する上で活用可能な方策の検討を行っている。

2. 組織の体制を整えよう

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。協議会の支援対象や活動内容に応じて体制を構築しましょう。

居住支援協議会においては、「地方公共団体」「不動産関係団体」「居住支援団体」の協力体制が非常に重要となります。それぞれの主体が役割を果たすことで支援の充実が見込めます。



組織の体制を整えるためには・・・？

- ・ 不動産関係団体との連携
- ・ 福祉部局との体制づくり
- ・ 高齢者支援を行う関連団体等との連携
- ・ 障害者生活支援を行う関係団体との連携
- ・ その他の関連団体等との連携

設立に向けた動き②

□不動産関係団体等との連携

○住宅確保要配慮者に適切な住宅を提供するためには、不動産関係団体や不動産店との連携が不可欠です。

○入居を拒まない多様な住宅を確保するためには、より多くの不動産関係団体などと連携を図るとともに、協力不動産店を増やす取組みを行うことが考えられます。

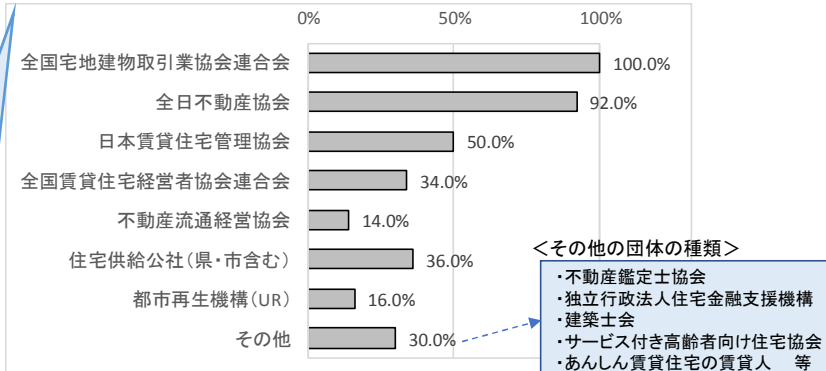
兵庫県居住支援協議会では、「(一社)兵庫県宅地建物取引業協会」、「(公社)全日本不動産協会兵庫県本部」、「(公財)日本賃貸住宅管理協会兵庫県支部」、「(一社)不動産流通経営協会近畿支部」と連携しています。

【役割】

- ・ 賃貸住宅等情報提供
- ・ 住み替え相談会への参画

■各協議会への不動産関係団体の参加状況

対象: 設立済み居住支援協議会



居住支援協議会アンケートより (2015 年度国土交通省安心居住推進課調査)

居住支援協議会を創ろう！

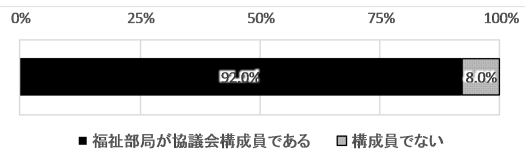
設立に向けた動き③

□福祉部局等との体制づくり

- 居住支援協議会の活動は、福祉部局との連携が不可欠です。
- 日頃から福祉部局との情報交換等を行い、意思疎通しておくことが重要です。
- 協議会が連携する生活支援団体は、実情に応じ異なるものの「権利擁護関連団体」「高齢者関連団体」「障害者関連団体」「児童関連団体」「外国人関連団体」や、その他に地域で活動をする様々な団体が考えられます。

■各協議会への不動産関係団体の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会



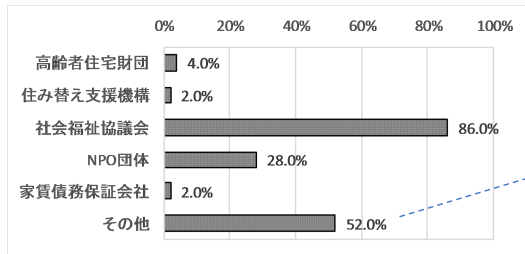
<その他の団体の種類>

- <権利擁護関連>
 - ・消費者団体、労働者福祉協議会、司法書士会等
- <高齢者関連>
 - ・地域密着型サービス事業所協議会、老人福祉施設協議会、介護支援専門員協会、特定施設入居者生活介護事業者連絡協議会、介護サービス事業者協議会、認知症サポートチーム、介護支援専門員連絡協議会、地域包括・在宅介護支援センター協議会等
- <障害者関連>
 - ・身体障害者団体連合会、精神障害者福祉会連合、障がい者自立支援協議会等
- <児童関連>
 - ・母子・父子福祉センター等
- <外国人関連>
 - ・国際交流協会等
- <その他、全体に関わるもの>
 - ・民生委員児童員協議会、社会福祉法人、地元ボランティア団体、社会福祉士会、地元大学、社会医療法人等

兵庫県居住支援協議会でも福祉部局と連携し、居住支援団体との関係性づくりに努めています。

■各協議会への不動産関係団体の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会



※各自治体で団体名称が異なる場合があります。

居住支援協議会アンケートより（2015年度国土交通省安心居住推進課調査）

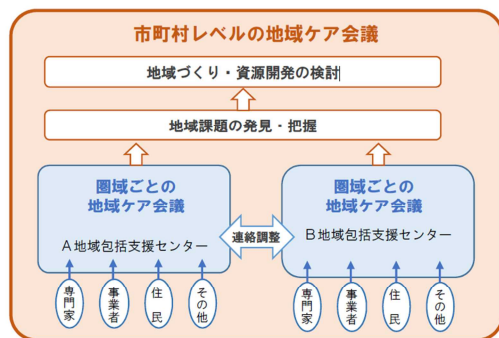
設立に向けた動き④

□高齢者支援を行う関連団体等との連携

- 高齢者支援に関わる関係者が集まる地域ケア会議や、低所得高齢者等の住まいや生活支援を行う取組み(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業)など、地域での取組みと連携することで、効果的な展開が可能になると考えられます。

■地域ケア会議

・地域ケア会議は、高齢者の支援の充実とそれを支える社会基盤整備を目的に、地域の課題を的確に把握し、関係者が問題解決に向けた話し合う場として地域包括支援センターや市町村に設置されています。

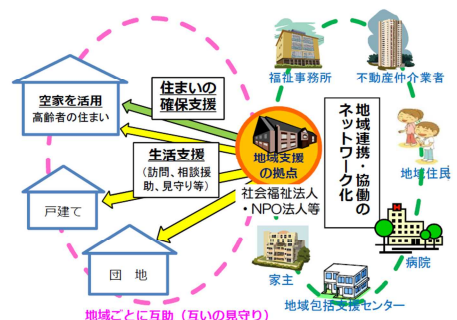


<地域ケア会議に参加する職種例>

地域包括センター職員、介護支援専門員、自治体職員(介護保険担当、地域福祉課、障害福祉課等)、介護事業者、医師、看護師、リハビリ職、社会福祉士、民生委員、自治会の代表者など

■低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業

・厚生労働省では、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、社会福祉法人やNPO法人等が、地域連携・協働のネットワークを構築し、空き家を活用した住まいの確保や生活支援を行う取組みについて、支援しています。



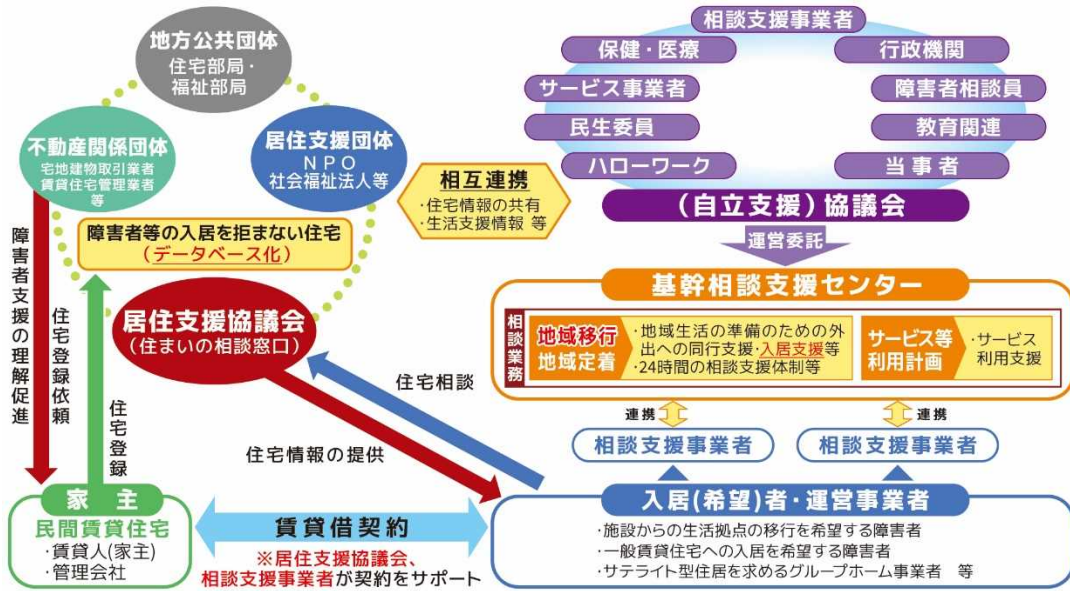
※平成26年度より開始。
平成27年度未現行、12自治体が実施。

居住支援協議会を創ろう！

設立に向けた動き⑤

□障害者生活支援を行う関連団体との連携

- 障害者の生活支援として、各地方公共団体には自立支援協議会を設置することが求められています。
- 障害者の安心した住まいの確保のためには、居住支援協議会がもつ住まいの相談窓口と自立支援協議会を核とした相談支援事業が連携し、入居支援体制を構築することが効果的と考えられます。



設立に向けた動き⑥

□その他の関連団体等との連携

- 住宅確保要配慮者は、高齢者や障害者以外にも、子どもを養育する者や外国人、低所得者等、様々です。
- 協議会が支援対象とする住宅確保要配慮者に応じて、居住支援団体や関連団体に構成員として参加してもらうなど、連携を図ることが求められます。

■豊島区居住支援協議会モデル事業

(豊島区居住支援協議会)

- ・居住場所に困る方などに対し、空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するための支援活動等を行うグループに、事業の実施に要する費用を助成。

■国際交流協会との連携

(宝塚市居住支援協議会)

- ・宝塚市居住支援協議会では、国際交流と国際協力に関する事業を行い、異文化相互理解の深化と地域の国際化を図ることにより、地域社会の安定と繁栄に寄与することを目的とする「特定非営利法人宝塚市国際交流協会」と連携しています。

3. 支援の提供に向けた連携

入居後の見守りなどを行う生活支援などを行うには、専門的な技能が必要です。活動に応じて事業者や公的な支援を活用しましょう。

1) 民間事業者等との連携

- 居住支援サービスを提供する事業者との連携については、大きくは、「①事業者連携タイプ」、「②業界団体・福祉団体連携タイプ」、「③プラットフォーム連携タイプ」の3つのパターンが想定されます。
- 地域のニーズやサービス提供事業者、公的サービス等の実態に応じて連携を工夫して、居住支援サービスを提供することが考えられます。

①事業者連携タイプ

特徴	連携体制イメージ
<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会が、必要な居住支援サービスを設定し、事業者と協定を締結し連携を図る <p>【事務労力の軽減】 事前に居住支援サービス提供事業者を決めておくことで、相談者のニーズに応じたサービスを比較的簡便に紹介することが可能</p> <p>【質の確保】 一定の質が確保されたサービス提供が可能となる</p>	

【参考事例】神戸市

○神戸市居住支援協議会では、民間賃貸住宅の貸主を対象にアンケートを行い、住宅確保要配慮者の入居受け入れに必要な支援策として、5つのサービス（右側の表参照）を提供する「神戸すまいのあんしん入居制度」を制度化しています。

連携事業者	提供するサービス				
	安否確認	家財の片付け (いますぐプラン)	家財の片付け (あとからプラン)	葬儀の実施	連帯保証
A社			●	●	●
B社			●		
C社	●				
D社	●	●	●	●	
E社		●	●		
F社		●			

NEWS 宝塚市居住支援協議会が設立されました！

宝塚市では、議会からの発意を契機とし、2018年1月に宝塚市居住支援協議会が設立されました。現在、行政等4組織と外部組織3団体により構成されています。

今後、活動すべき内容の検討の上、活動を進めていく予定です。

会員一覧

一般社団法人	兵庫県宅地建物取引業協会 阪神北支部
社会福祉法人	宝塚市社会福祉協議会
特定非営利活動法人	宝塚市国際交流協会
宝塚市都市整備部	
宝塚市健康福祉部	
宝塚市子ども未来部	
宝塚市営住宅管理センター	

居住支援協議会を創ろう！

② 業界団体・福祉団体連携タイプ

特徴	連携体制イメージ
<p>・居住支援サービス提供事業者が属する業界団体や福祉団体等と連携（居住支援協議会の構成員となる等）</p> <p>【きめ細かなサービス】</p> <p>・業界団体・福祉団体を通じて多様な事業者へ照会できることで、相談者のニーズに応じたきめ細かなサービス提供が可能となる</p>	

【参考事例】 兵庫県

- 兵庫県では、居住支援協議会の構成メンバーとして地域で相談を受けている事業所や不動産関係団体と連携し、入居希望者からの相談を電話等で受けています。
- 今後は、「ひょうご居住支援団体発掘・育成支援事業」を実施することで、居住支援団体との連携を強化し、**入居支援・居住支援サービスを充実**させていきます。

③ プラットフォーム連携タイプ

特徴	連携体制イメージ
<p>・福祉系団体によるプラットフォームと連携し一体的に展開</p> <p>【シームレスなサービス提供】</p> <p>住宅確保要配慮者は福祉系事業者（介護や生活支援等）となじみやすいため、日常の延長線上で相談が可能</p> <p>【事務労力の軽減】</p> <p>基本的な相談業務はプラットフォームが担うため、居住支援協議会の事務量が軽減される</p>	

【参考事例】 福岡市

- 福岡市では、福岡市社会福祉協議会がコーディネーターとなり、民間賃貸住宅への入居が困難であった高齢者の入居を支援するとともに、様々な生活支援サービスを提供するプラットフォームを構築することで、民間賃貸住宅への円滑な居住支援を行っています。



居住支援協議会を創ろう！

2) 公的支援の活用

- 居住支援協議会が紹介する居住支援サービスは、公的に提供されているサービスも考えられます。
- 公的サービスとして、地方公共団体において名称やサービス内容が異なるため、関係部署に活用可能なサービスに関して確認することが重要です。

居住支援に関する公的支援(例)

高齢者	<ul style="list-style-type: none">○ 地域支援事業(介護保険制度)<ul style="list-style-type: none">・予防給付のうち訪問介護・通所介護は、市町村が地域の実情に応じた取組みができる地域支援事業に移行しています。・地域支援事業では、介護だけでなく掃除や洗濯等の生活支援サービス等も提供可能となっています。○ 地域包括支援センター<ul style="list-style-type: none">・高齢者の生活支援として市町村が設置する地域包括支援センターがあります。・地域包括支援センターでは、高齢者の総合相談やサービス事業者との連携等が行われています。○ 地域ケア会議<ul style="list-style-type: none">・高齢者の支援の充実とそれを支える社会基盤整備を目的に、地域の課題を的確に把握し、関係者が問題解決に向けて話し合う場として地域包括支援センターや市町村に設置されています。○ 低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業<ul style="list-style-type: none">・自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産高齢者が、住み慣れた地域において継続的に安心して暮らせるよう、社会福祉法人やNPO法人等が、地域連携・協働のネットワークを構築し、既存の空家等を活用した低廉な家賃の住まいの確保や日常的な相談(生活支援)、見守り等を行う取組みについて、支援しています。
障害者	<ul style="list-style-type: none">○ (自立支援)協議会<ul style="list-style-type: none">・地域の関係者が集まり、地域における課題を共有し、その課題を踏まえて地域のサービス基盤の整備を進めていく重要な役割を担っています。○ 住宅入居等支援事業(居住サポート事業)<ul style="list-style-type: none">・保証人がいない等の理由により入居が困難な障害者等に対し、入居に必要な調整等の支援、居住支援のための関係機関によるサポート体制の調整等を行っています。○ 地域相談支援(地域移行支援、地域定着支援)<ul style="list-style-type: none">・地域移行支援では、施設等に入所等している障害者を対象に、住居の確保その他の地域生活に移行するための支援を行っています。・地域定着支援では、単身で生活している障害者等を対象に、常時の連絡体制を確保し、緊急時に必要な支援を行っています。
子育て	<ul style="list-style-type: none">○ 都市再生機構の子育て支援<ul style="list-style-type: none">・高齢者や子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進するため、「近居割」を創設し、概ね半径2キロ圏内のUR賃貸住宅同士での近居を対象に一定期間家賃を減額しています。さらに一部のエリアにおいて「近距離割ワイド」を導入し、UR賃貸住宅とエリア内のあらゆる住宅との近居を対象としました。
生活困窮者	<ul style="list-style-type: none">○ 生活困窮者自立支援制度<ul style="list-style-type: none">・生活困窮者に対して、就労や家計管理の支援等を行うとともに、他制度とも連携して、包括的・継続的な支援を実施します。・離職により住宅を失う又はそのおそれが高い生活困窮者に対して、有期で家賃相当額を支給し、就職活動を支えます。○ 生活保護制度<ul style="list-style-type: none">・生活保護制度は、生活に困窮する方に対し、その困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、自立を助長することを目的としています。・生活保護は、生活扶助や住宅扶助、医療扶助等、8種類の扶助に分かれています。・住宅扶助としては、家賃について限度額の範囲内で支給を受けることができます。・受給者に代わり福祉事務所が、家主等に家賃(共益費を含む)を納付すること(代理納付)も可能です。
その他	<ul style="list-style-type: none">○ 身元保証人確保対策事業<ul style="list-style-type: none">・児童養護施設等に入所している子ども、里親に委託されている子ども等が、施設を退所して社会的に自立した生活を行う際、賃貸住宅契約時の連帯保証人等を公的に確保することが可能となっています。

住宅確保要配慮者に関する基礎データ

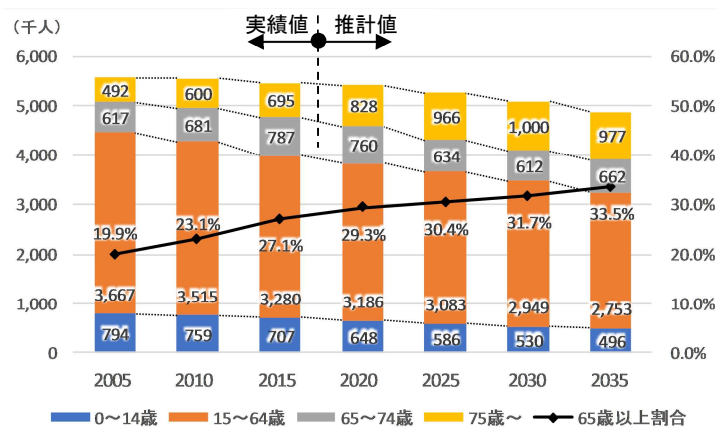
人口・世帯の推移

兵庫県においては、2010年までは人口は増加傾向にあったが、2015年より減少に転じており、推計によると、人口減少は今後も進行するとされています。

年齢区分別人口をみると、年少人口が減少を続ける一方で、高齢人口は今後も一定期間増加を続けることが予測されており、少子高齢化が進むと予想されます。

このように人口減少が進む中で、高齢者世帯をはじめとする住宅確保要配慮者は増加するとされています。

図 年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移



資料：実績値は国勢調査（各年）、推計値は国立社会保障・人口問題研究所（2013.3推計）

住宅確保要配慮者の現況

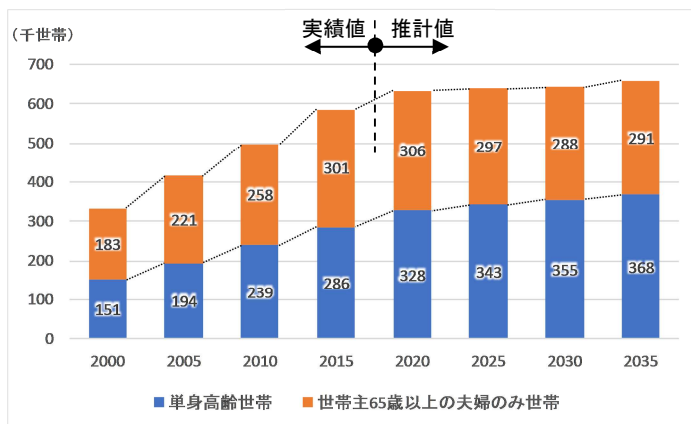
①高齢世帯に関する現況

高齢人口の割合は、前述の通り、今後も増加を続け、2035年には33.5%となると予測されています。

特に入居中のトラブルの発生が予想される高齢者のみ世帯の推移に着目すると、同様に今後も増加を続けると予測されています。

高齢者は、住宅確保要配慮者のなかでも入居拒否を受けることが多いことから、今後より一層、身寄りのない高齢者の住宅確保の支援が必要となることがわかります。

図 高齢単身世帯・世帯主が高齢者の夫婦世帯数の推移

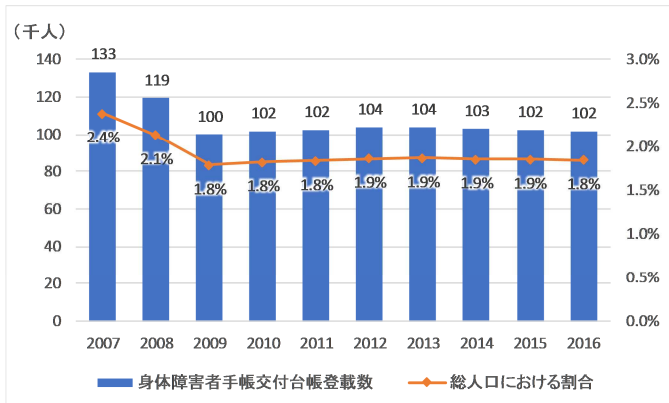


資料：実績値は国勢調査（各年）、推計値は国立社会保障・人口問題研究所（2014.4推計）

②障害者に関する現況

障害者手帳交付台帳登録数の推移をみると、2007年から2009年にかけては減少傾向にあったものの、その後はほぼ横ばいで推移しており、これからの人口減少社会においても、支援を必要とする方々が一定存在することが予想されます。

図 身体障害者手帳交付台帳登録数の推移



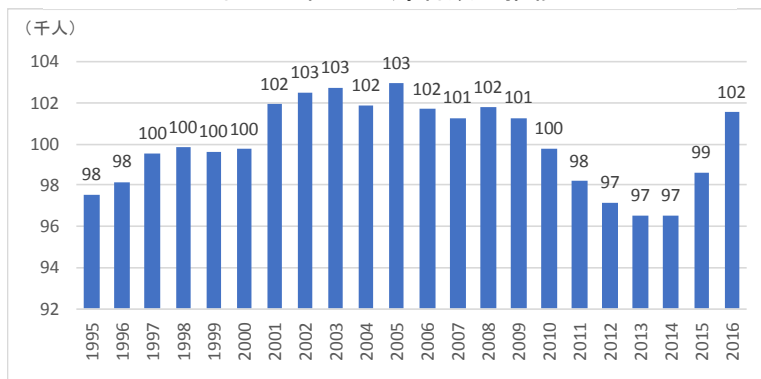
資料：福祉行政報告例

③外国人に関する現況

外国人登録者数の推移をみると、2005年まで増加傾向にありましたが、その後、2014年まで減少傾向となりました。しかし、近年急激に増加傾向となり、ピーク時に近い人口となっています。

外国人は言語や生活習慣の違いによる生活上の課題を抱えていると考えられるため、支援が求められます。

図 外国人登録者数の推移



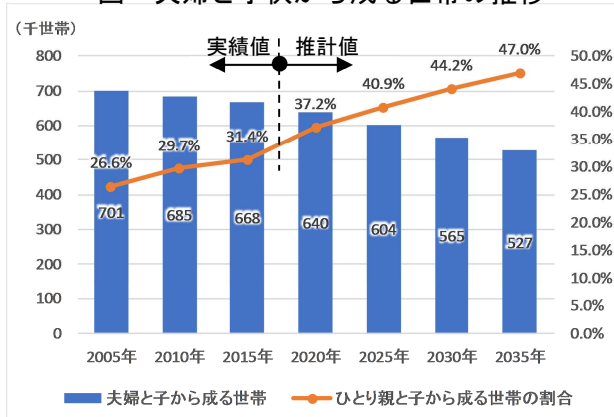
資料：兵庫県産業労働部国際局国際交流課

④ひとり親世帯に関する現況

夫婦と子から成る世帯は、今後減少が続くことが予測されている一方で、ひとり親と子からなる世帯の割合は急激に増加することが予想されています。

子育て世帯が入居すると、騒音などで他の入居者や近隣とのトラブルの発生などが予想されます。ひとり親世帯については、就労の困難さも課題としてあげられ、家賃滞納などの可能性から、入居拒否を受ける可能性があるため、支援する体制が必要です。

図 夫婦と子供から成る世帯の推移



資料：実績値は国勢調査（各年）、推計値は国立社会保障・人口問題研究所（2014.4推計）

賃貸住宅オーナーの不安等についてのアンケート結果

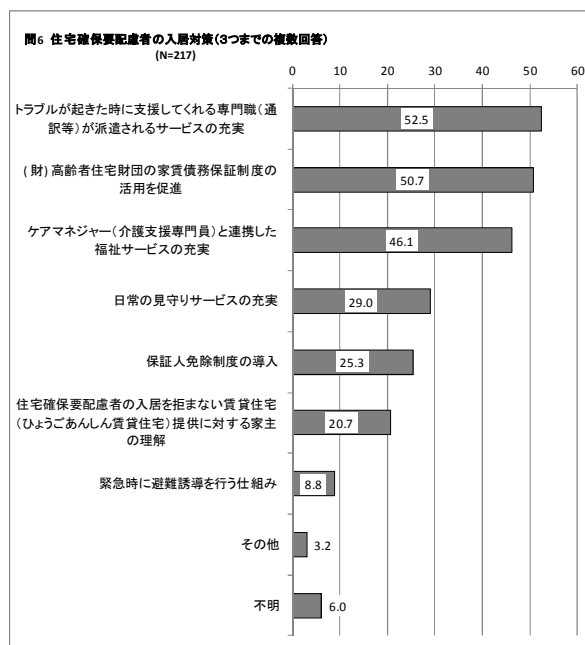
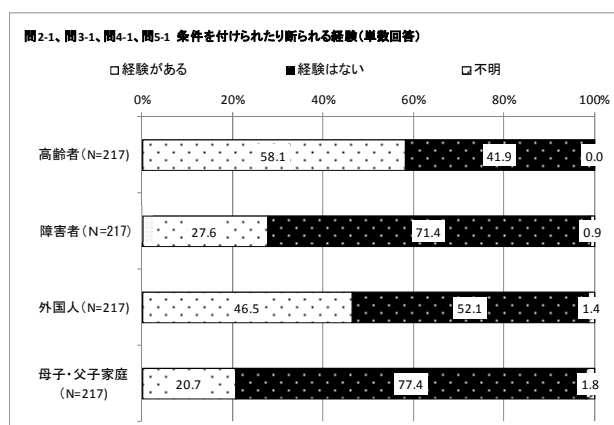
調査の概要

2012 年度に、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の推進方策の検討に資することを目的として、家主の意向を受けて民間賃貸住宅の仲介や管理を行っている宅地建物取引業事業者を対象とし、「住宅確保要配慮者が入居することに対する賃貸住宅オーナーの不安等についてのアンケート調査」を実施しました。

調査結果（抜粋）

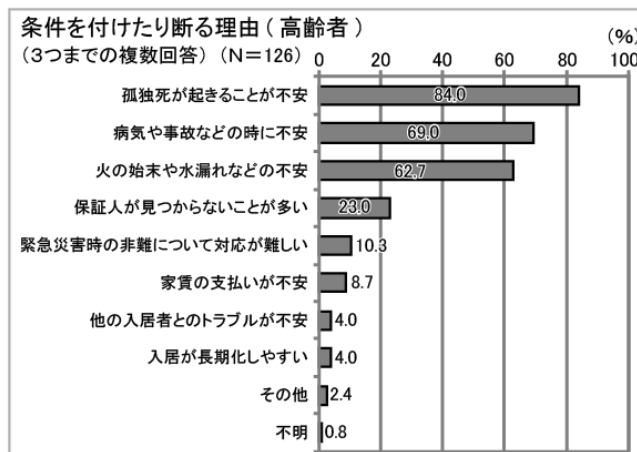
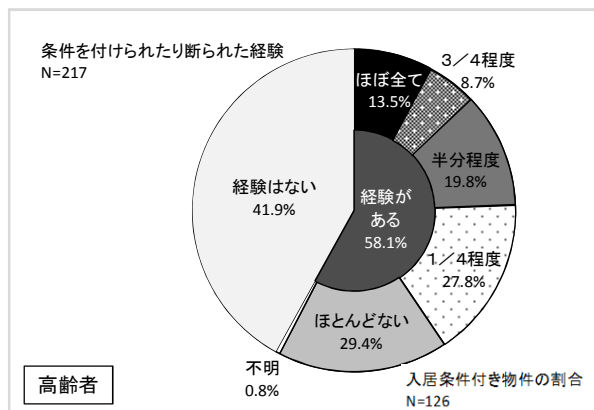
全体

- 多くの事業者が、住宅確保要配慮者の入居時の相談において、条件を付けられたり、断られた経験があるとしており、高齢者については 58.1%、障害者は 27.6%、外国人は 46.5%、母子・父子世帯は 20.7%の事業者が、条件を付けられたり断られた経験があると回答しています。特に高齢者や外国人は、入居にあたって課題を抱えているといえます。
- 住宅確保要配慮者の入居対策について、「トラブルが起きた時に支援してくれる専門職（通訳等）が派遣されるサービスの充実（52.5%）」「(一財)高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の活用を促進（50.7%）」「ケアマネジャー（介護支援専門員）と連携した福祉サービスの充実（46.1%）」の回答が多くなっています。



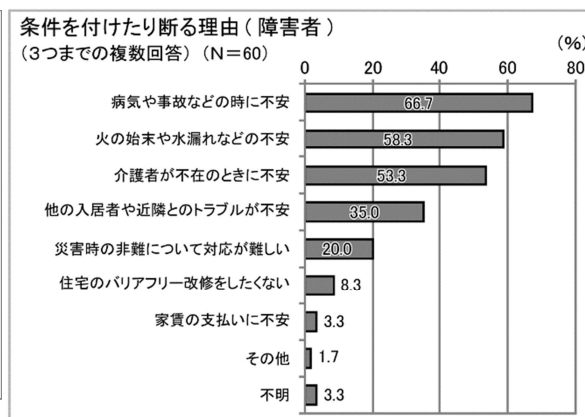
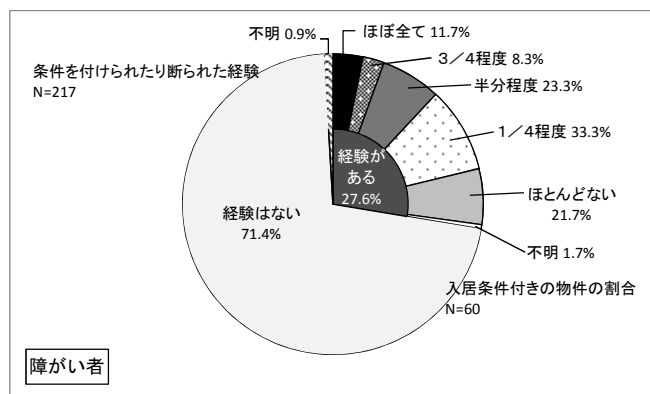
高齢者の抱える課題

- 「家主から高齢者の入居について、条件を付けられたり、断られた経験がある」と答えた回答者について「入居の条件がつけられている物件の割合」を聞いたところ、回答者の 42.0%は「半分程度以上が条件付き物件」と答えています。
- 高齢者の入居に対して条件を付けたり断る理由は、「孤独死が起きることが不安」「病気や事故などの時に不安」「火の始末や水漏れなどの不安」の回答が多くなっています。



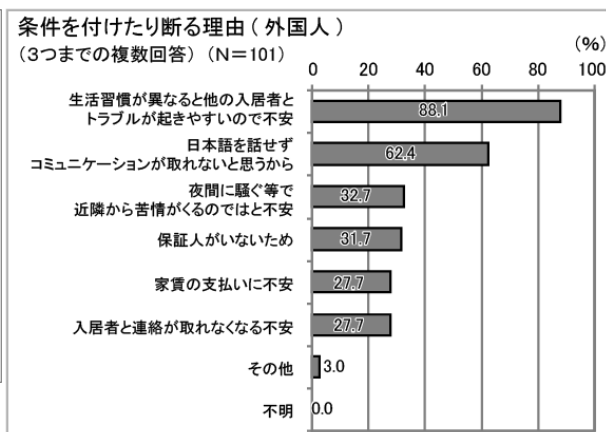
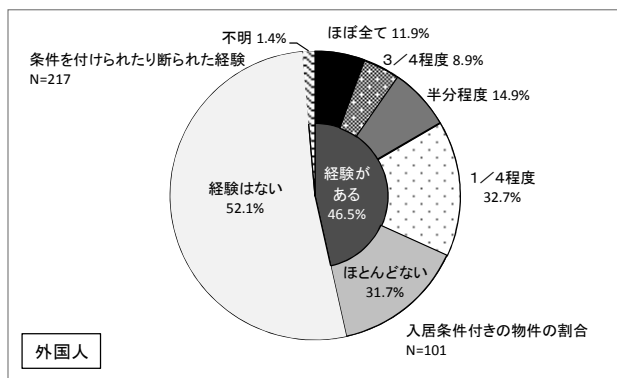
障害者の抱える課題

- 「家主から障害者の入居について、条件を付けられたり、断られた経験がある」と答えた回答者について「入居の条件がつけられている物件の割合」を聞いたところ、回答者の 43.3%は「半分程度以上が条件付き物件」と答えています。
- 障害者の入居に対して条件を付けたり断る理由は、「病気や事故などの時に不安」「火の始末や水漏れなどの不安」「介護者が不在の時に不安」の回答が多くなっています。



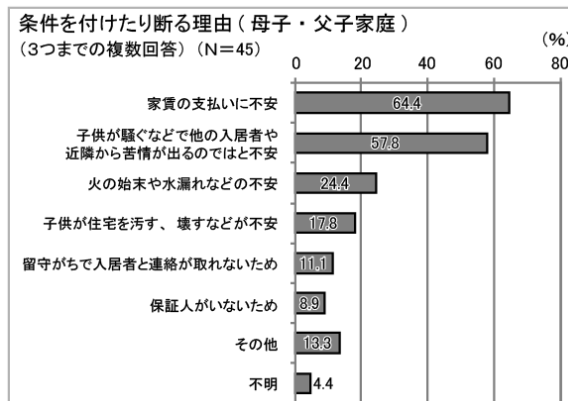
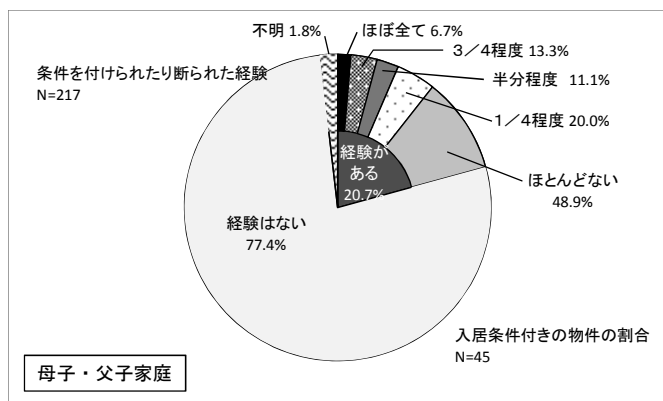
外国人の抱える課題

- 「家主から外国人の入居について、条件を付けられたり、断られた経験がある」と答えた回答者について「入居の条件がつけられている物件の割合」を聞いたところ、回答者の 35.7%は「半分程度以上が条件付き物件」と答えています。
- 外国人の入居に対して条件を付けたり断る理由は、「生活習慣が異なると他の入居者とトラブルが起きやすいので不安 (88.1%)」が最も多く「日本語を話せずコミュニケーションが取れないと思うから (62.4%)」が続いている。生活習慣の違いによるトラブルや、コミュニケーションの不安が多くなっています。



父子・母子家庭の抱える課題

- 「家主から母子・父子家庭の入居について、条件を付けられたり、断られた経験がある」と答えた回答者の 48.9%は「(断られたことは) ほとんどない」と答えている。
- 母子・父子家庭の入居に対して条件を付けたり断る理由は、「家賃の支払いに不安」「子どもが住宅を汚す、壊すなどが不安」の回答が多くなっています。
- 家賃や子どもによる入居者や近隣とのトラブルに対する不安が多くなっています。



福祉事務所へのアンケート結果

2017年に、兵庫県内の福祉事務所に対して、福祉事務所の基礎情報及び、「必要と感じる住宅関連支援」、「その他、賃貸住宅の確保に関して気になる点」、に関してアンケート調査を行い、30箇所から回答を得ました。

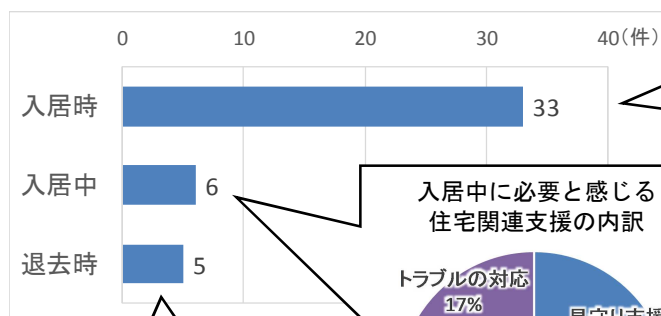
必要と感じる住宅関連支援として、入居時の支援に関する意見が最も多くあげられており、その内訳は、円グラフに示す項目に分類されます。中でも、高齢者でも入居可能な物件等の「住宅の確保」(6件)、住居斡旋の相談窓口の設置等による「物件の紹介」(6件)、保証人がいない場合の支援策等の「保証人の確保」(13件)について、多くの意見があげられました。

入居中に必要な支援としては、「見守り支援」、「就労支援」、「移動支援」、「トラブル対応」があげられました。

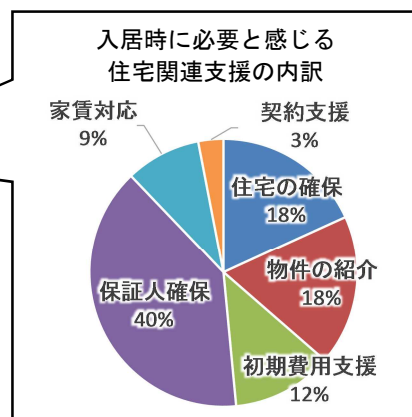
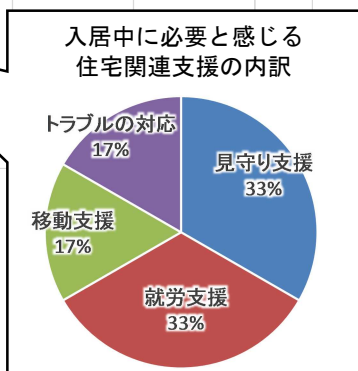
退去時については、転居費用の確保に関する意見があげられました。

その他、賃貸住宅の確保に関して気になる点としては、入居拒否や条件つき入居に関する経験や契約など、入居時に関する意見が多くあげられました。また、入居中や退去時における事業者や大家との関係性に関する意見等もあげられました。次ページの表に意見の一例を示します。

図 賃貸住宅への居住に関して、住宅関連支援が必要と感じるタイミング



退去時に必要な費用の支援



※複数回答あり

表 必要と感じる住宅関連支援に関する意見の一例

時期	カテゴリ	意見の一例
入居時	住宅の確保	・ 公営住宅の確保
		・ 高齢者でも入居可能な住宅の確保
		・ 住宅扶助範囲内の家賃の賃貸住宅
	物件の紹介	・ 賃貸物件情報の収集及び提供
		・ 初期費用が必要ない物件の紹介
		・ 住居斡旋の相談窓口
	初期費用支援	・ 入居時費用（敷金礼金など）の補助
	契約支援	・ 家賃滞納等の記録がある人に対する契約支援
保証人確保	・ 保証人確保の支援	
	・ 緊急連絡先の確保の支援	
	・ 保証人がいない場合の支援策	
家賃対応	・ 家賃の低廉化	
	・ 家賃滞納を予防するための、行政と家主との協力体制の構築	
	その他、賃貸住宅の確保に関して気になる点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活保護受給者又は生活困窮者については、古い物件であっても入居できるように仲介業者への協力を要請してほしい ・ 賃貸契約時、電話がないと契約できないことから、住宅の賃貸契約を結ぶことが困難な事例があり、対応に困る場合がある ・ 初期費用に関して、一般世帯と生活保護世帯との乖離がある業者が多い ・ 生活保護受給を条件に契約を行うような業者・家主がいる ・ 高齢者に対して死亡や滞納のリスクから貸し渋る事例が見受けられる ・ 不動産会社に賃貸住宅を確保するため生活保護受給者を連れて行ったが、時間をかけて手続きをした後、信用調査で貸せなくなってしまうことがあったため、不動産会社はまず信用調査をするよう指導してほしい ・ 被保護者が他市町村へ転居する際に、転居先の複数の不動産業者に「生活保護の継続が確約できなければ、賃貸契約（入居）はできない。」と言われ、話が前に進まなかった。生活保護制度上、転居先での保護の継続を事前に確約することは困難であり、その事で入居できないのは困る ・ 借主の不適切な使用方法に伴う家主の損害部分の補てん責任を具体的に例示して欲しい ・ 市営住宅は保証人をつけることが絶対条件となっているが緩和できないか ・ 入居審査時に緊急連絡先や保証人が確保できないことから、住宅確保が困難となる事例が数多くある
入居中	見守り支援	・ 社会的孤立を防ぐための、物件毎の支援
	就労支援	・ 住宅確保と就労活動が一体となった包括的支援
	移動支援	・ 交通の利便性が悪いところに住んでいる人や、高齢者等への支援（送迎サービス、同行サービス）
	トラブル対応	・ 隣人とのトラブルに対しての仲裁及び相談窓口
	その他、賃貸住宅の確保に関して気になる点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家主が生活保護受給を知らないために情報提供が遅滞し、家賃滞納他さまざまな理由で退去を命じられるまでに支援介入ができない ・ 生活保護費が家賃を上回っていれば代理納付可能だが、収入があり家賃を下回っている場合は代理納付できない ・ 1か月の家賃滞納による保証会社からの取立てが厳しく、滞納手数料が家賃の1割を超えている
退去時	転居費用の支援	・ 転居に必要な費用（家財運搬費、ハウスクリーニング代等）の補助
	その他、賃貸住宅の確保に関して気になる点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 持家居住者の持家活用のための転居費用の確保が困難 ・ 生活保護者は親族と疎遠である場合が多く、入居死亡時に大家による死亡届提出等の協力強化を望む ・ 単身で死亡した際に後始末を行える身より等のいない高齢者は見とりのシステムがなければ受け入れが難しいことも、やむを得ないとする

※灰色の網掛け部は設問「その他、賃貸住宅の確保に関して気になる点」に関する回答を示す

— 考 察 —

■アンケートからわかる住宅確保に関する課題点①

賃貸住宅の入居時における支援を求める意見が突出して多いことから、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際に、多くのハードルがあることがわかります。

「保証人確保」に関する支援が必要な理由としては、単身高齢者をはじめとして保証人となる家族がいない場合が多いことが考えられます。また、公営住宅においても入居時に保証人を求められるため、緩和を求める意見が出ています。

(考えられる方向性)

居住支援協議会において、地域で保証人代行などのサービスを提供可能な団体と連携を図ることで状況の改善が見込めます。

■アンケートからわかる住宅確保に関する課題点②

「物件の紹介」「住宅の確保」に関する支援が必要な理由としては、アンケートの回答において入居拒否や条件つき入居の経験に関する記載があることから、住宅確保要配慮者が住宅に入居できない状況があることが考えられます。

(考えられる方向性)

新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅制度の利用や、窓口の設置、国等が提供するインターネット上での情報提供サービスを利用することで状況の改善が見込めます。兵庫県では、独自にひょうごあんしん住宅ネットにて、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅に関する情報を提供しています。

■アンケートからわかる住宅確保に関する課題点③

「初期費用」「家賃対応」に関する支援が必要な理由としては、低額所得者や単身高齢者等の年金需給のみで生活する世帯など、家賃の負担力が低い世帯や、収入がまとまった費用を一度に捻出することが難しい世帯が多く存在することが考えられます。そのため、生活保護受給を入居条件とされる場合があり、入居時の阻害要因となる場合も考えられます。

退去時における「退去費用」を求める意見が多い理由としては、初期費用と同様に大きな金額の捻出が難しい世帯が多く存在するためであると考えられます。

(考えられる方向性)

兵庫県では、新たな住宅セーフティネット制度に基づき、登録住宅の賃貸人に対して家賃及び家賃債務保証低廉化の支援を行っています。

■アンケートからわかる住宅確保に関する課題点④

入居中における居住支援サービスを求める意見が多い理由としては、高齢者や低額所得者等の暮らしにおいて「見守り」「就労支援」「移動」などの支援が必要な場合や、トラブル対応が必要な場合が多く発生していることが考えられます。

(考えられる方向性)

居住支援協議会による居住支援サービスの提供は、居住者や大家にとって、入居者管理の面、トラブル防止の面で安心感につながるため、入居を拒まない住宅の推進につながります。

居住支援協議会規約（兵庫県）

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指定する副会長がその職務を代理する。

3 監事は、会計を監査し、その結果を総会に報告する。
(役員報酬)

第 10 条 役員は、無報酬とする。

2 役員には費用を弁償することができる。

第 4 章 会議

(会議)

第 11 条 本会の会議は、総会、幹事会及び部会とする。

(総会)

第 12 条 総会は、会長が召集し、毎年度 1 回開催するほか、必要に応じて開催することができる。

2 総会の議長は、会長又は会長があらかじめ指名した者があたる。

3 会長は、必要があると認めるときは、総会に会員以外の者の出席を求め、その意見を聞くことができる。

4 会長がやむを得ないと認めるときは、書面により総会を開催することができる。
(定多数)

第 13 条 総会は、会員の過半数の出席により成立する。

2 総会に出席できない会員は、総会の議長又は他の会員に、その権限を委任することができる。この場合、委任した会員は総会に出席したものとみなす。
(総会の議決事項)

第 14 条 総会は次の事項を議決する。

(1) 事業計画及び収支予算に関すること

(2) 事業報告及び収支決算に関すること

(3) 会則の制定及び改正に関すること

(4) その他本会の運営に関する重要事項に関すること
(総会の議決方法)

第 15 条 総会の決議は、出席した会員の議決権の過半数をもって決し、可否同数のときは、総会の議長がこれを決する。
(幹事会)

第 16 条 幹事会は、会長が会員の中から指名する者で構成する。

2 幹事会には、幹事長を置く。

3 幹事長は、兵庫県土産部住宅建築局住宅政策課長の職にある者をもって充てる。

4 幹事長は、幹事会を代表し、会務を総理する。

5 幹事会は、幹事長が召集し、幹事長が議長となる。
(幹事の報酬)

第 17 条 幹事は、無報酬とする。

2 幹事には費用を弁償することができる。
(幹事会の議決事項)

第 18 条 幹事会は次の事項を議決する。

(1) 総会に付議すべき事項に関すること

(2) 総会の議決した事項の執行に関すること

(3) 総会の議決を要しない会務の執行に関すること

附 則
(施行期日)

この会則は、平成23年11月2日から施行する。

参考となる資料・制度・兵庫県の関連事業

名称	概要	ホームページ
参考となる資料		
大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック	住宅確保要配慮者の受け入れにあたり、大家さんからよくいただく質問とその答えをまとめたハンドブック	http://www.mlit.go.jp/common/001207626.pdf
共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の運営管理ガイドブック	空き家等をシェアハウスとして活用しようとお考えの住宅所有者等に対して、シェアハウスの運営管理等に関する情報提供を行うもの	http://www.mlit.go.jp/common/001207549.pdf
公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の各種ガイドブック	（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会では、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、関係省庁と連携しながら作成したガイドブック	https://www.chintai.or.jp/contents/guidebook.html
参考となる制度		
生活困窮者自立支援制度	生活困窮者に対し、一人ひとりの状況に合わせた支援プランを作成し、専門支援員が相談者に寄り添いながら、他の専門機関と連携して、解決に向けた支援を行う制度	http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/000059425.html
家賃債務保証業者登録制度	一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、その情報を公表することにより、家賃債務保証業者選択の判断材料として活用することができる制度	http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html
兵庫県の関連事業		
登録住宅における改修や家賃等の低廉化への支援	登録した住宅のうち、住宅確保要配慮者専用である賃貸住宅に関する、市町向けの各種補助制度	https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/jutakusafetyne.html
ひょうご居住支援団体発掘・育成支援事業	住宅確保要配慮者の住まい確保を含む生活支援を行っている団体の発掘と育成を図ることを目的に、ひょうご住まいづくり協議会居住支援委員会が当該団体に対して、当該事業の実施に要する費用を補助するもの	https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/shiendantaikoubo.html

連絡・相談先

どこへ連絡したらいいかわからない場合

ひょうご住まいサポートセンター

従来の相談事業に加え、新たに住まいづくり支援事業、住まいの情報提供事業等を実施することにより、住まいに係る多様な県民ニーズに対応可能な消費者重視のワンストップサービス機能の構築を目指しています。

連絡先

〒650-0044 神戸市中央区東川崎町1-1-3 神戸クリスタルタワー6F

TEL : 078-360-2536 FAX : 078-360-2794 E-mail : support@hyogo-jkc.or.jp

ホームページ (<http://support.hyogo-jkc.or.jp/>)

その他連絡先

	相談先	ホームページ
どこへ相談したらいいかわからない場合	兵庫県県土整備部住宅建築局 住宅政策課	https://web.pref.hyogo.lg.jp/org/jutakuseisaku/index.html
	兵庫県社会福祉協議会	https://www.hyogo-wel.or.jp/index.php (兵庫県)
高齢者福祉の総合的な相談	地域包括支援センター	https://web.pref.hyogo.lg.jp/kf05/hw18_00000027.html (兵庫県)
家賃債務保証について調べたい場合	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会 加盟会社一覧	http://www.jpm.jp/hoshou/pdf/meibo.pdf
	一般社団法人全国賃貸保証業協会 正会員一覧	http://jpg.or.jp/member02.html
	一般社団法人賃貸保証機構 会員企業	http://www.lgo.or.jp/company.html
	一般財団法人高齢者住宅財団 家賃債務保証	http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/
家財保険の商品を調べたい場合	一般社団法人日本損害保険協会	http://www.sonpo.or.jp/useful/kakuyasyouhin/house.html
	一般社団法人日本少額短期保険協会	http://www.shougakutanki.jp/general/consumer/registration_list.html