

# 住宅確保要配慮者に向けた居住支援 ～居住支援協議会と地域支援態勢の構築

2020年9月11日

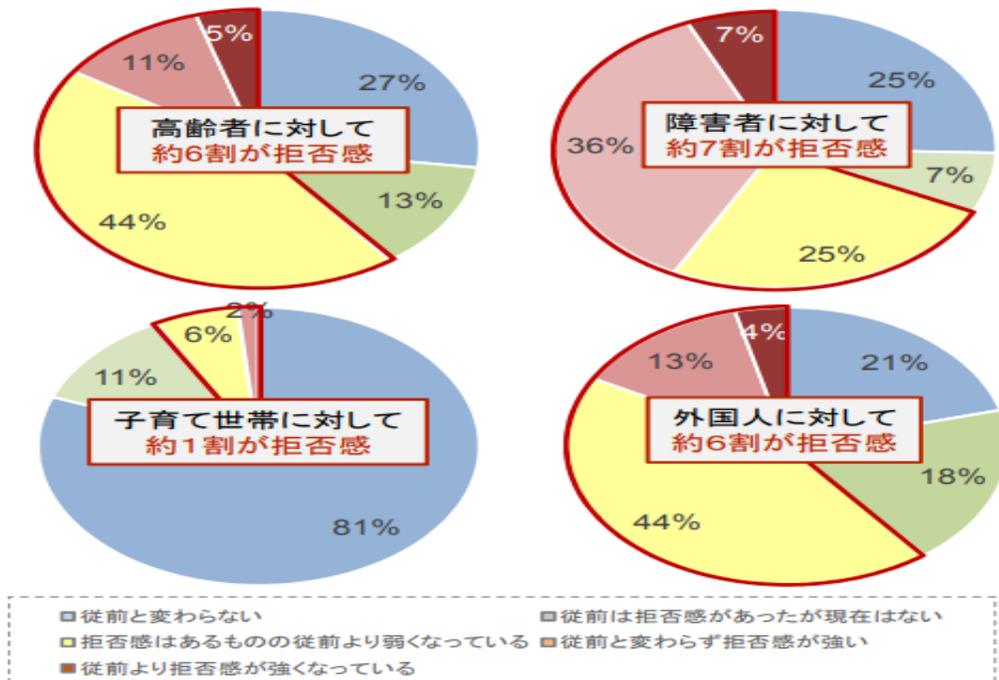
東洋大学 山本美香

# 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅市場における住まい確保に関する実態

## 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、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっている。

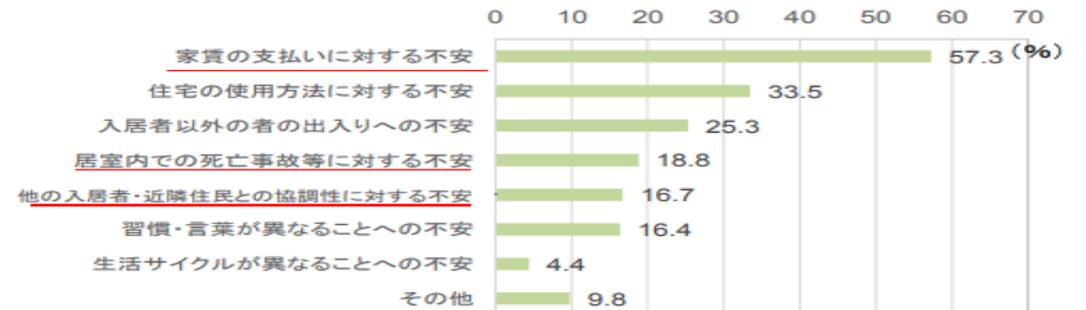
住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識



入居制限の有無

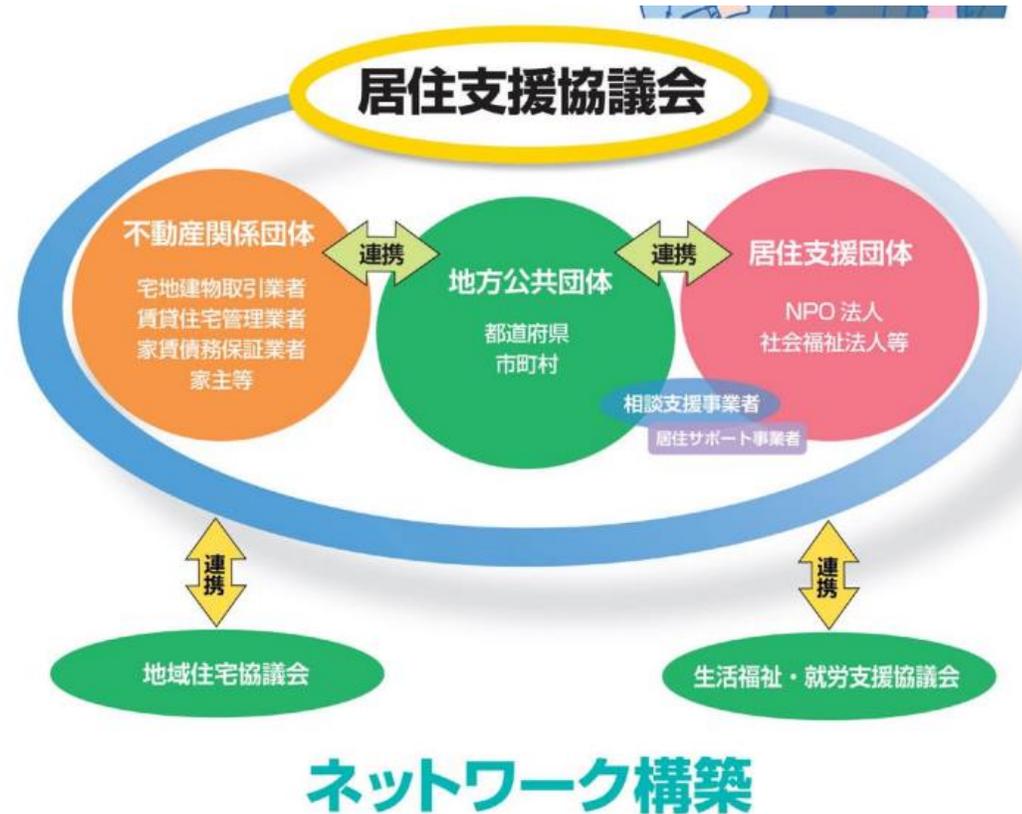


入居制限する理由



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

住宅確保要配慮者が住まいを確保するために  
→「居住支援協議会」（住宅セーフティネット制度）を2007年  
に創設



# 居住支援協議会の先駆的事例 ～京都市の場合

## 京都市居住支援協議会の取組

- 京都市では、行政（住宅部局、福祉部局）と不動産関係団体、福祉関係団体等で**居住支援協議会**を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「**すこやか賃貸住宅**」の**情報提供**を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して**社会福祉法人による「見守りサービス」**等を提供。

【名称】京都市居住支援協議会 【設立】平成24年9月  
 【構成団体】  
 ・地方公共団体等  
 京都市（都市計画局、保健福祉局）、京都市住宅供給公社（京安心すまいセンター）  
 ・不動産関係団体  
 （公社）京都府宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会京都府本部、（公財）日本賃貸住宅管理協会京都府支部 等  
 ・居住支援団体  
 京都市地域包括支援センター、（一社）京都市老人福祉施設協議会 等  
 【事務局】京安心すまいセンター



### すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供

### 高齢者の住まいの相談会等の実施

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

### 住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。



**対象となる方**  
 原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方  
**生活支援サービスの利用料**  
 市民税非課税の方：無料  
 市民税 課税の方：1,500円/月  
 ※家賃・共益費等は別途必要です  
※当該年度の「介護保険料納入（変更）通知書等特別費の通知（併記）通知書」等、詳細状況は掲載できる書類が必要になります。

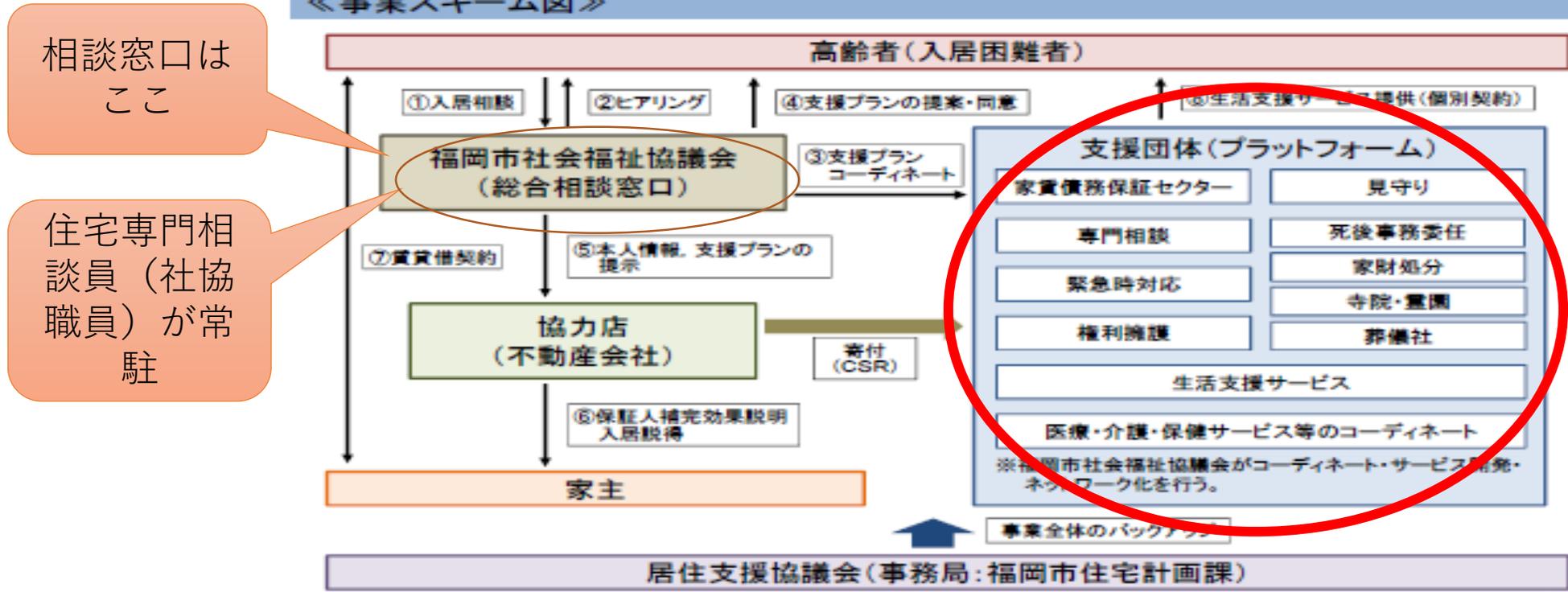
**こんなサービスをします！**  
 住み替え後に…  
 ●定期的な見守り（主に週1回の訪問）  
 ●緊急時の対応  
 ●保健福祉に関する生活相談 など  
**紹介する住まい**  
 実施地域（下記）の民間賃貸住宅※  
※すこやか賃貸住宅は一部の地域でのみ提供されています。UF賃貸住宅は対象外になります。

# 居住支援協議会の先駆的事例 ～福岡市の場合

## 福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業(平成26年10月～)

### 《事業スキーム図》



出典：福岡市居住支援協議会の取組について 平成28年 福岡市 住宅都市局住宅計画課  
国土交通省

# 居住支援協議会の先駆的事例 ～大牟田市の場合

## 大牟田市居住支援協議会の取り組み概要

参考資料

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

【名称】大牟田市居住支援協議会 【設立】平成25年6月  
 【構成団体】  
 ・地方公共団体等  
 大牟田市(長寿社会推進課、福祉課、建築住宅課、建築指導課、児童家庭課)、大牟田市地域包括支援センター  
 ・不動産関係団体  
 公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会県南支部、ありあけ不動産ネット協同組合  
 ・居住支援団体  
 大牟田市介護サービス事業者協議会 大牟田市地域認知症サポートチーム(医療関係)、大牟田市介護支援専門員連絡協議会、大牟田市障害者自立支援協議会、公益社団法人 福岡県社会福祉士会、社会福祉法人 大牟田市社会福祉協議会、大牟田市民生委員児童委員協議会、福岡県司法書士会筑後支部  
 ・学識経験者  
 独)有明工業高等専門学校建築学科、熊本県立大学環境共生学科  
 【事務局】大牟田市社会福祉協議会



### 相談対応マニュアルの作成及び相談支援実施体制の構築

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

### 空き家の利活用方法を検討

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



【空き家情報サイト】



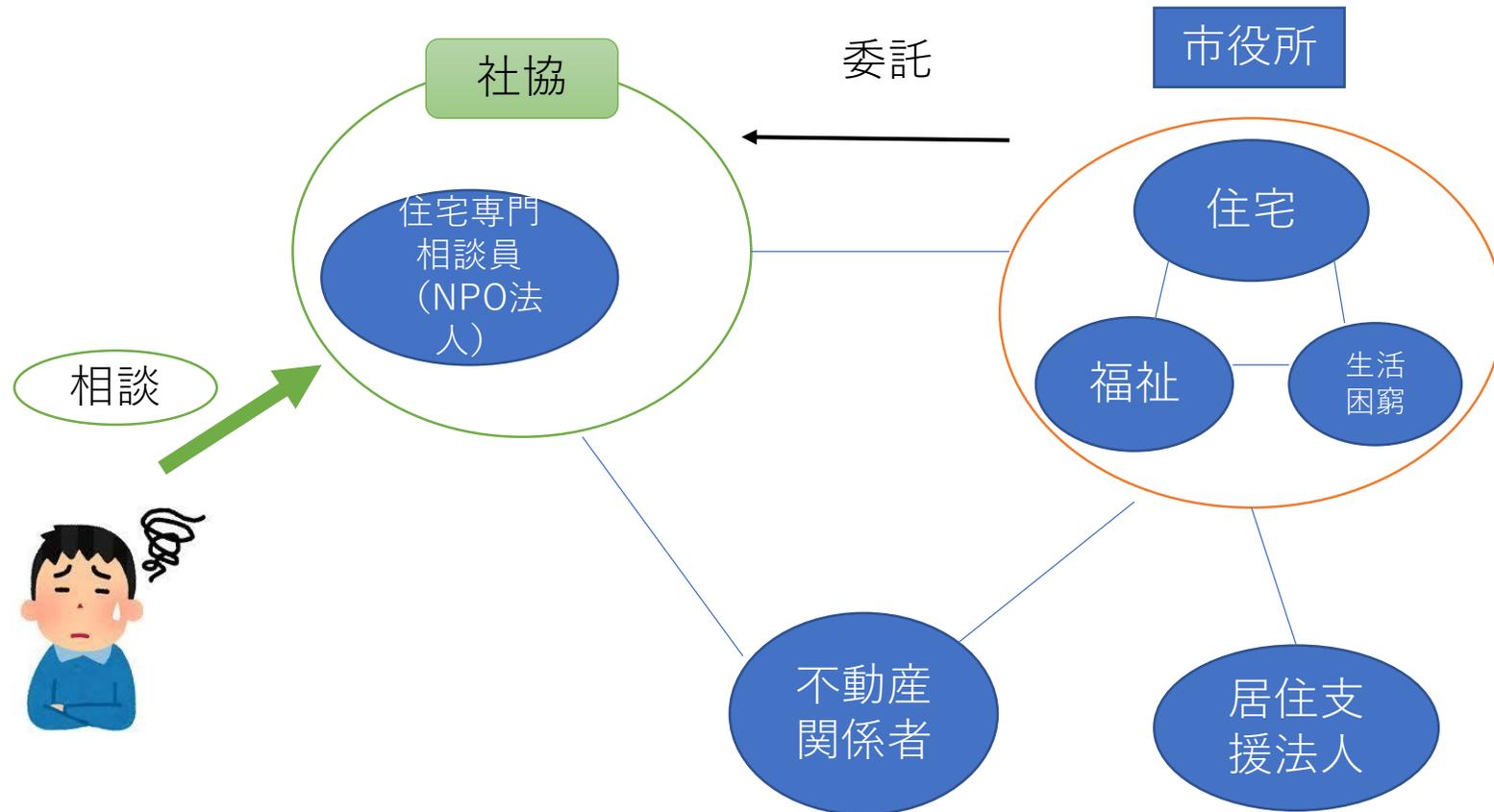
【無料相談会チラシ】



【セミナー・相談会の様子】

【セミナーチラシ】

# 居住支援協議会の先駆的事例 ～日野市の場合



# 居住支援協議会での相談の傾向

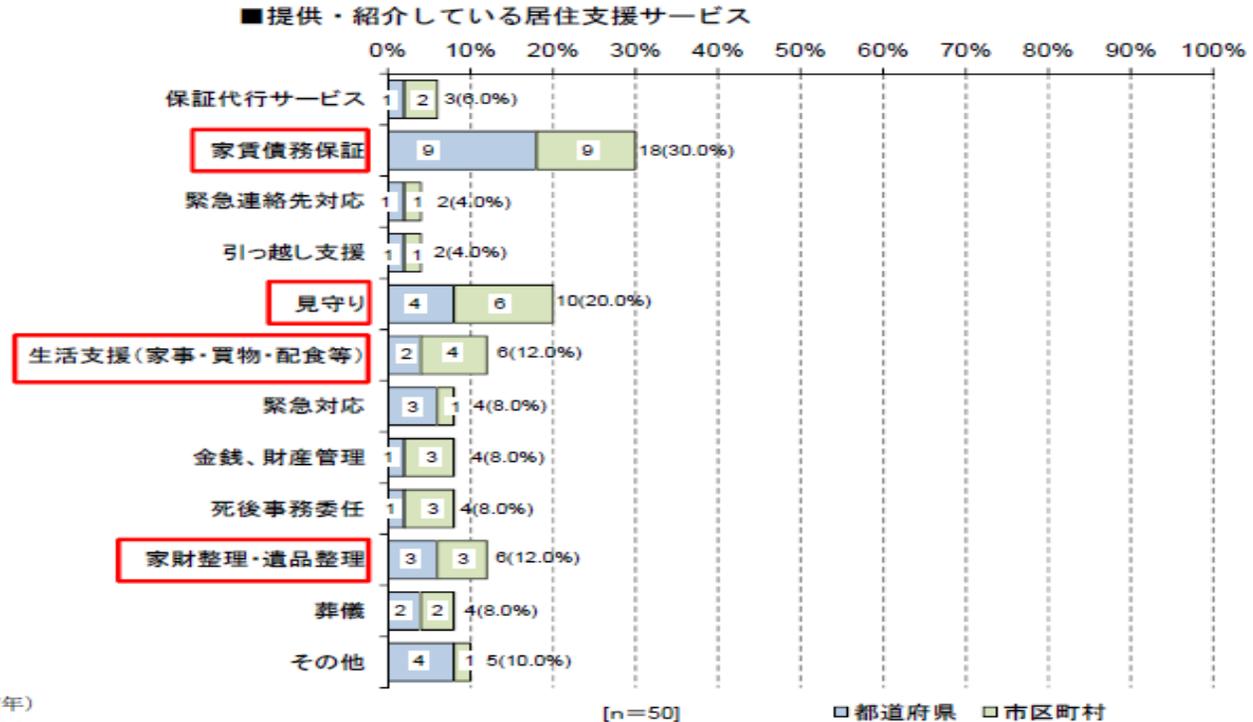
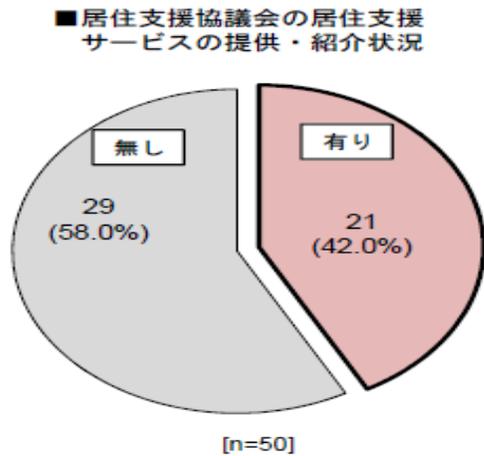
- 相談件数は、居住支援協議会設置後、数年後にもそれほど増加はしていない（むしろ減少傾向の自治体も）
  - 利用者は高齢者が最も多い（7割の自治体もある）。低額所得者、障害者、生活保護受給者など。
    - 必ずしも成約まで行かないケースも多い
- 相談窓口において福祉サービスなどを紹介することで、生活状況の改善がはかれることもある。
- 市民・区民には、公営住宅に優先入居できると勘違いされる場合もある。

- 新型コロナウイルスの影響は、現時点ではそれほど出ていない  
（不動産団体によると個人からではなく、店舗からの相談が多く  
逼迫している）
  - ネットカフェ等に寝泊まりしている人や失業した人には、まだ周知されていないのか？
  - 「住宅確保給付金事業」の要件緩和の効果がある？

# 住宅確保要配慮者の生活を支える存在の必要性

## 居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会

- 何らかの**居住支援サービスを提供している居住支援協議会は、全50協議会中21協議会。**
- 提供・紹介している居住支援サービスの内容は、家賃債務保証サービス、見守り、生活支援（家事・買い物・配食等）、家財整理の順に多いが、**一般的に居住支援サービスの提供・紹介を行っている協議会は少ない。**



出所：居住支援協議会の活動状況に関するアンケート（平成27年）

（注1）居住支援協議会50協議会に対し、提供・紹介する居住支援サービスをアンケートした。

（注2）複数回答あり

# 新たな住宅セーフティネット制度 ～居住支援法人の役割

## 居住支援法人制度の概要

別紙

### 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

### ● 居住支援法人に指定される法人

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

### ● 居住支援法人の行う業務

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

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

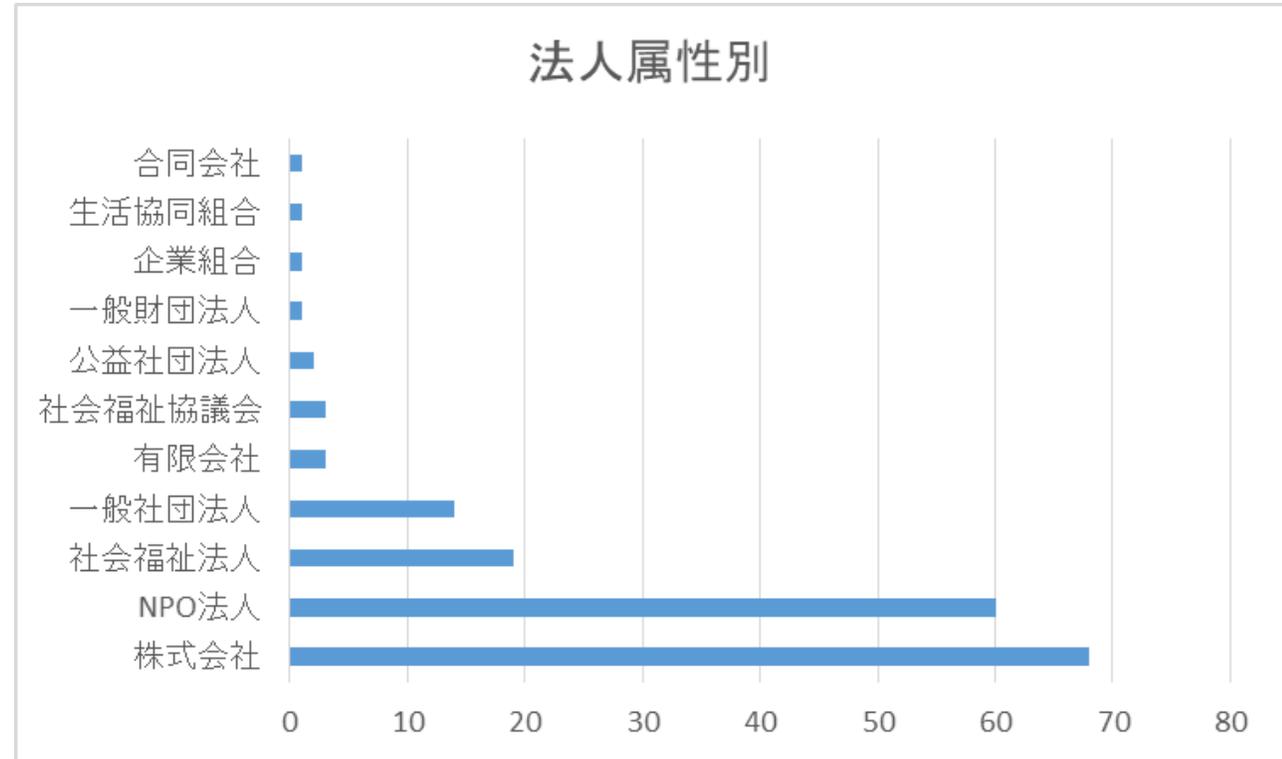
### ● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。  
[H30年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数
- ※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。



# 居住支援法人制度の指定状況

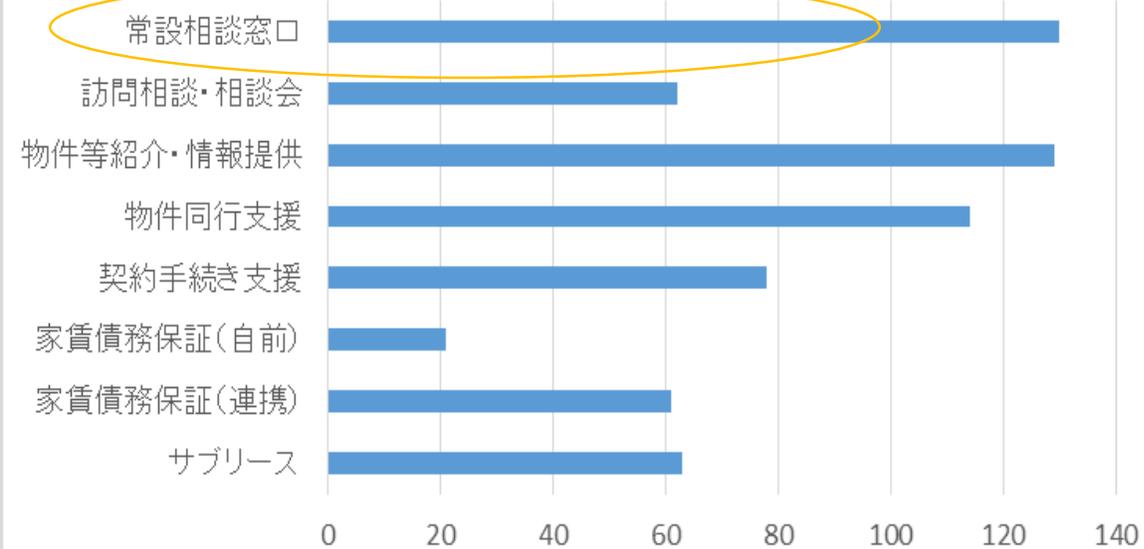
- ・ 36都道府県173法人が指定（平成30年11.30時点）
- ・ 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の75%）
- ・ 都道府県別では、大阪府が42法人と最多指定、1法人のみの指定は7府県（\*東京都は、14法人）



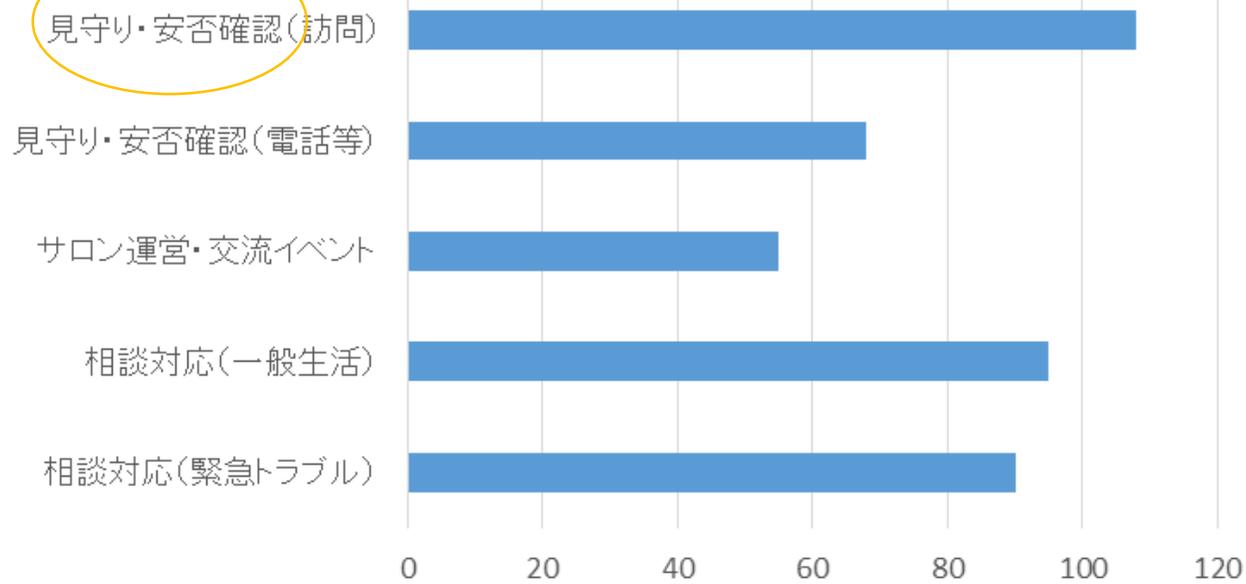
「新たな住宅セーフティネット制度と居住支援法人」中島靖浩  
『住宅』日本住宅協会 VOL.68 2019 p.10 より筆者作成  
左データも出典は同上。

# 平成30年度居住支援法人活動支援事業の 応募状況等

事業内容 入居前支援(130法人)



事業内容 入居後支援(129法人)



出典：「新たな住宅セーフティネット制度と居住支援法人」中島靖浩 『住宅』日本住宅協会  
VOL.68 2019 p.11 より グラフは筆者が作成している

# 居住支援協議会がうまくいくポイント

1. 庁内で福祉部署と住宅部署が連携・協働関係にあるか  
→ 庁内セクショナルリズムではうまくいかない  
かならず連携・協働が必要！
2. 地域内に、福祉・医療等の支援態勢があるか  
→ 住まいを確保した後の生活支援態勢があるか

3. 地元不動産関係者の理解・協力がとれているか

→「住宅確保要配慮者」施策に対する理解が必要

ただし、「一方的な理解」を求めるだけではすすまない。

4. 居住支援協議会の周知を図っているか

→地域にある社会資源との協働（行政による、包括支援センターや不動産会社等への説明）

# まとめ

- 居住支援協議会を窓口として、相談の入り口から出口までしっかり支援する態勢が取れば、自治体における地域包括ケアシステムの構築が図れる。

→ 居住支援法人の確保・充実も必要だが、地域の高齢者・障害者等支援態勢をいかに作るかが重要