

住宅セーフティネット法に基づく



居住支援協議会 について



東京都居住支援協議会



居住支援協議会って、どんなもの？

いわゆる“住宅セーフティネット法”^(※) 第10条に、“居住支援協議会”のことが規定されています。条文には、“居住支援協議会”や“住宅確保要配慮者”など何だか聞き慣れない言葉が出てきますが、このパンフレットでは、「居住支援協議会ってなんだろう？」という素朴な疑問にお答えしていきます…。

(※) 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

生活の基盤である“住まい”って、大事だよな。(持ち家でも、賃貸住宅でも…)

みんなが、それぞれのニーズに応じた“住まい”を確保できることが大切なんですよ。

でも…民間の賃貸住宅では、さまざまな理由で、入居が困難な人たちがいるの。

例えば…

①

《高齢の単身者》
(例:孤立死、火事トラブル等の不安など)

③

アタフタ
貸してあげたいんだけど…

どうしようかな…

民間賃貸住宅のオーナーさん

《求職中の単身者》(例:家賃滞納等の不安など)

「ワ〜、ハロー〜」
「今日も、ハロー〜」

④

《子育て世帯》
(例:近隣への騒音や振動によるトラブル等の不安など)

⑤

このような、高齢者や障害者、子育て世帯、低所得者など、住宅の確保に特に配慮が必要な方々のことを、“住宅確保要配慮者”と言うのよ。

う〜ん。

「じゅ〜たくかくほよ〜はいりよしゃ」…むずかしい…

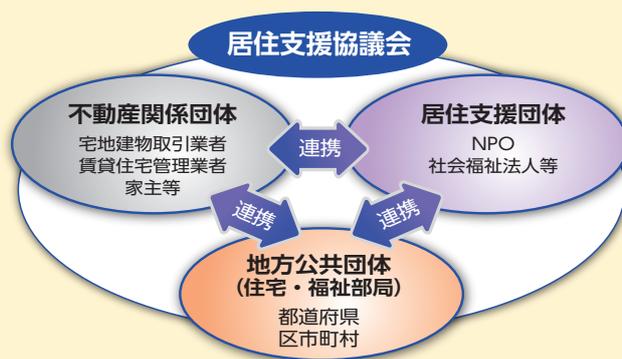
⑥

この“住宅確保要配慮者”が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、みんなで情報交換や協議などしながら、様々な活動を行っていくのが、“居住支援協議会”なんだ。

《○×区居住支援協議会(会議)のようす》

いろんな分野の人たちが集まって、みんなで考えるんですね。

⑦



住宅確保要配慮者に必要な支援を協議・実施

居住支援協議会とは…

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭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団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織です。

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

⑧

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

例えば、相談窓口を設けたり、住宅情報を提供したり、住民への広報活動を行ったり、また、モデル的な取組をみんなで協力して実施することなども考えられるわね。

パンフ

〇〇セミナー

⑨

そして、東京都では、今、都と3つの区にしか“居住支援協議会”がないけど、これからもっと増やしていこうとしているんだ。

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

大丈夫。このように考えてるわ。

よく分かりました!

それじゃあ、次のページ以降、もっと知識を深めましょう!

東京都居住支援協議会

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

区市町村の居住支援協議会

地域の実情に応じて、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

設立促進・活動支援

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(抄) (平成19年7月6日法律第112号)

(居住支援協議会等)

第10条 地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業者を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

- 2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、居住支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。
- 3 前2項に定めるもののほか、居住支援協議会の運営に関し必要な事項は、居住支援協議会が定める。



居住支援協議会で、こんなことやっています！

都内で既に設立されている“居住支援協議会”のさまざまな活動を紹介します！

☆ 豊島区居住支援協議会(平成24年7月設立)の取組例

● 居住支援モデル事業(以下の内容は、平成24～25年度に実施したもの)

■ 事業の概要

- ・ 居住場所に困っている方などに対し、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、その事業の実施に要する費用を助成する。
- ・ 平成24年7月3日から公募開始
- ・ 平成24年8月8日 豊島区居住支援モデル事業事前説明会
- ・ 9月3日締切り。9月25日、「選考委員会」で助成対象団体を決定
- ・ 7団体が応募、3団体を選定

■ 支援活動の要件

- ・ 高齢者支援活動、障害者支援活動、ひとり親家庭支援活動、その他支援活動

■ 助成対象となる具体的な事業

- ① 居住支援サービスを提供するための情報提供等
- ② 入居相談から賃貸借契約の支援、入居中・退去にかかるまでの円滑な入退去を実現するための事業活動
- ③ 連帯保証人の確保が困難な方等に対する入居を円滑にするための事業
- ④ シェアハウス・コレクティブハウスを活用した生活支援など新しい住まいの提案事業

■ 助成対象経費

- ・ 事業を実施する応募者の人件費、旅費・通信費など主にソフト的な経費

■ 助成金額

- ・ 助成対象となる経費総額の50%以内かつ上限額は200万円(単年度)
- ・ 助成期間は最大で2年度。なお、助成金は単年度ごとに交付

■ 採択されたモデル事業

▼「NPOコレクティブハウジング社」

- ⇒ 地域とのつながりを持ちながら暮らしたい人のための居住支援事業

▼「NPOクローバー」

- ⇒ 障害者を地域で支える体制づくりモデル事業(安心コールセンター)

▼「としまシングルマザーシェアライフプロジェクト」

- ⇒ シングルマザーと子供のための自立支援シェアハウス(NPOリトルワンズと連携することを前提に採択)

としま居住支援バンク
物件情報MAP^(※)



※豊島区内の空き家、空き室を登録し、住まいの確保にお困りの方への紹介を行い、両者のマッチングを図るもの

☆ 江東区居住支援協議会(平成23年9月設立)の取組例

● 高齢者世帯への民間賃貸住宅あっせん事業(平成24年6月～)

⇒ 区役所に相談窓口を開設し、情報提供(毎週火曜日午後、予約制)

・区と不動産関係団体2団体が協定を締結し、各団体から相談員を派遣

*あわせて、区は、契約時に必要な費用の一部助成などを実施(所得制限あり)

☆ 板橋区居住支援協議会(平成25年7月設立)の取組例

● シンポジウムの開催(平成26年2月)

⇒ 区民に対する一元的な情報提供の場、協議会構成員同士の連携強化

・学識経験者による基調講演やパネルディスカッションの開催等

(テーマ：住まいの将来不安をどう解決するか)

▶ そして、東京都では…

★平成26年6月25日、東京都居住支援協議会が設立されました！

★区市町村による居住支援協議会の設立促進・活動支援や、広く都民への啓発活動などを実施することを目的としています！

★初年度(平成26年度)は、以下のことを行います！

*セミナーの開催(居住支援団体等向け、家主・不動産管理業者等向けなど)

*全国の居住支援協議会等の活動事例調査

(居住支援活動の課題抽出と活動のヒント集(仮称)のとりまとめ等)

*パンフレットの作成(このパンフレットです。)

◆東京都居住支援協議会メンバー◆

(公社)東京都宅地建物取引業協会

(公社)全日本不動産協会 東京都本部

(公社)東京共同住宅協会

(NPO)日本地主家主協会

(一財)高齢者住宅財団

(社福)東京都社会福祉協議会

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター

(独法)都市再生機構 東日本賃貸住宅本部

東京都住宅供給公社

東京都(都市整備局、福祉保健局)

※このほか協議会設立済み又は設立検討中の区市町村がオブザーバーとして参加





空き家の状況を調べて、活用できないか検討しよう!

現在、都内には、世帯数を1割以上上回る戸数の住宅があり、空き家数は引き続き増加しています。

このような中、空き家の活用は、居住支援活動を行う際のひとつの大きなツールとなり得ます。一方、個々の空き家の状況はさまざまであり、防災・衛生・景観面等からの老朽空き家の適正管理という視点もあります。

まずは、空き家の実態調査を実施し、住宅確保要配慮者向けの住宅として利用可能な空き家の把握に努めることが求められます。

空き家実態調査の標準的な実施手順【調査の準備から実施までの流れ】

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

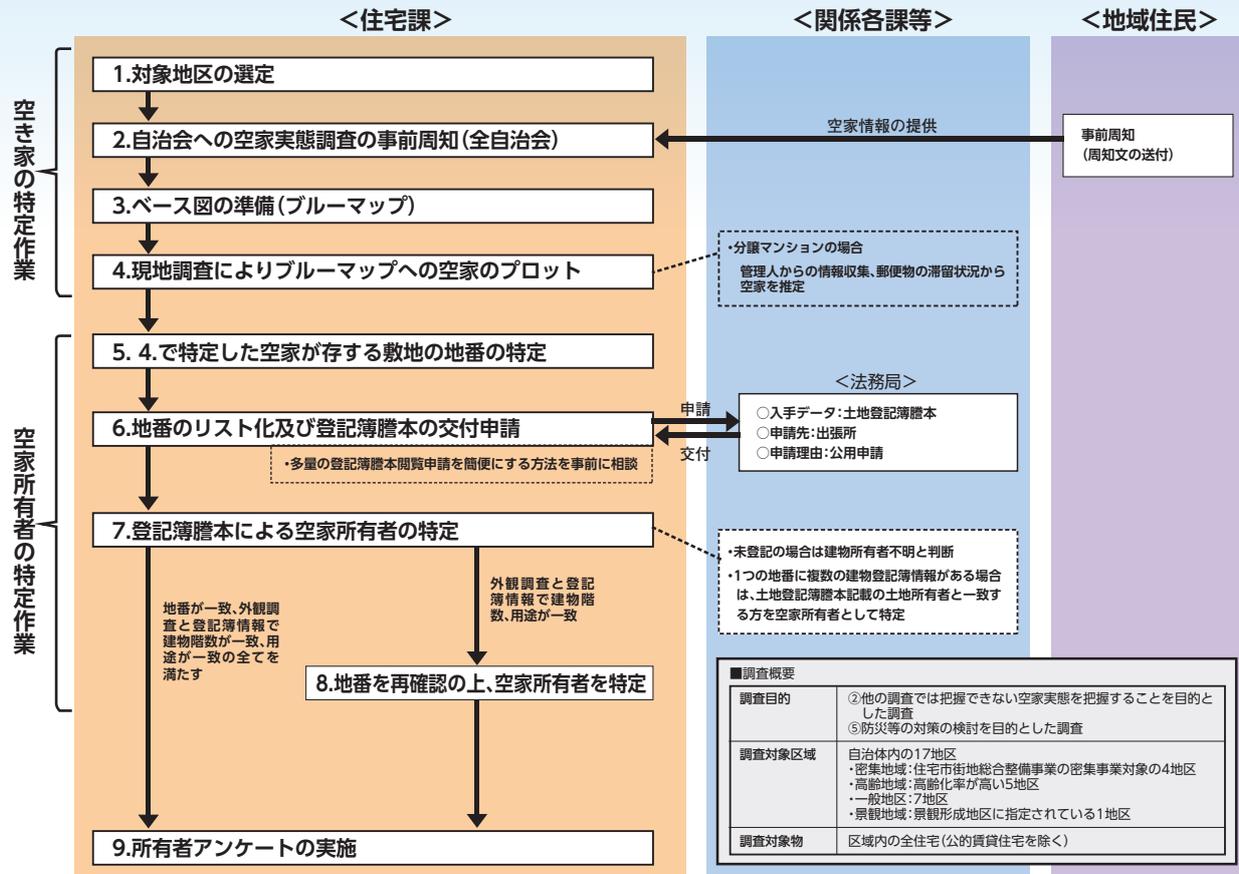


実際に、個々の空き家を活用する際には、建築基準法等関係法令への適合性などに関する確認が必要になります。

<参考> 調査の実例

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

⑤E市区町村(空家実態調査(平成22年度))の調査フロー



※空家住宅情報サイト「<http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/akiya/>」(国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が管理運営)には、「地方公共団体における空家調査の手引き」の本編と資料編が掲載されています。

「地方公共団体における空家調査の手引き」の構成

はじめに

- 1 手引書の目的と位置づけ
- 2 本手引書における空家の定義

第1章 空家調査のパターン

- ・ 1-1 空家調査の目的に応じたパターン
- ・ 1-2 空家調査の方法

第2章 空家調査の実施手順と各段階におけるポイント

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

第3章 空家調査実施事例

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





居住支援に活用できる、こんな制度があります！

☆ 家賃債務保証制度 <(一財)高齢者住宅財団>

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

● 対象住宅

財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結している賃貸住宅

● 対象世帯

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯

● 保証の対象、保証限度額

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

● 保証料

2年間の保証の場合、月額家賃の35%

[詳しくは…http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html]

☆ あんしん居住制度 <(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター>

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

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

⇒高齢者等とその家族、大家さんなどの不安を解消します。

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

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

[詳しくは…<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/sumai/p42010.html>]

☆ 生活福祉資金の貸付 <(社福)東京都社会福祉協議会>

低所得世帯や障害者世帯、高齢者世帯に対して、福祉資金等の貸付と必要な相談支援を行っています。

また、失業等により日常生活全般に困難を抱えた世帯の生活の建て直しのために、継続的な相談支援と生活費及び一時的な資金の貸付を行う「総合支援資金」があります。「総合支援資金」では、必要に応じ、住宅入居金(敷金、礼金等)なども貸付の対象となります。

※資金の貸付相談、申込みは区市町村社会福祉協議会で行っています。

[詳しくは…<https://www.tcs.w.tvac.or.jp/activity/kasituke.html>]

☆ **東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度** <都(都市整備局)>

高齢者の入居が可能な賃貸住宅を登録し、高齢者等に紹介する、都独自の制度です。
((公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが、本制度の登録業務等を実施)

(主な登録基準)

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

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

☆ **空き家活用モデル事業(平成26年度)** <都(都市整備局)>

空き家の利活用の可能性を検証するため、賃貸住宅として改修後10年間管理することを条件に、改修工事費用の一部を補助する事業です。

モデル事業	「国補助併用型」 国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受けるものに都が合わせて補助	「都独自補助型」 都が独自に改修工事費用の一部を補助
補助金の額 (限度額/戸)	国と合わせて補助対象費用の 2/3 (200万円～230万円)	補助対象費用の 1/3 (100万円～110万円)

※改修後の空き家の活用目的、改修工事の内容等について要件があります。

●戸建て住宅を高齢者の共同居住(グループリビング)用に改修した事例

改修工事前(外観)



改修後



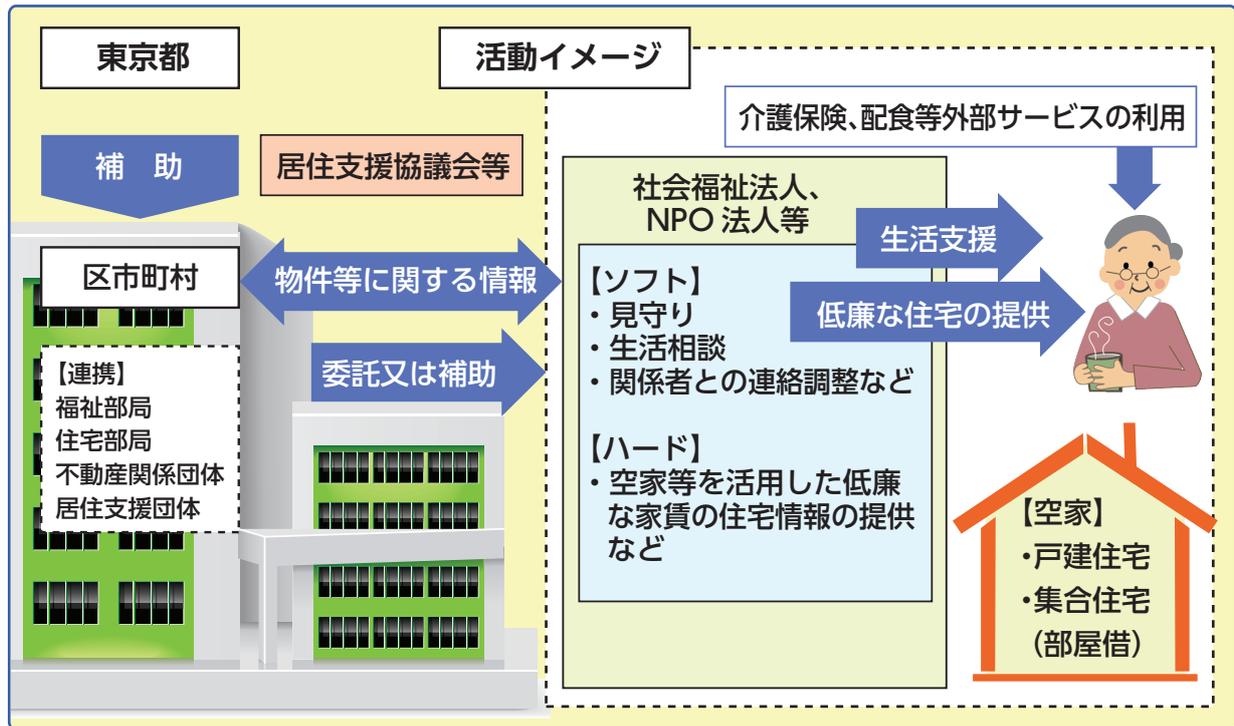
[詳しくは…http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/jutaku_seisaku/280jyosei_04.htm]

☆ **住まい対策一体型地域生活支援事業** <都(福祉保健局)>



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

- 補助率 当初3年間 10/10 4年目以降 1/2
(平成28年度までに採択されたものに限る。)
- 補助基準額 1 区市町村あたり800万円



現在、「居住支援協議会」の活動に対しては、国の補助があります！

⇒ 住宅セーフティネット基盤強化推進事業(居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業)による補助

<国土交通省住宅局安心居住推進課>

【対象の事業】

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に資する事業で、事業の実施に十分な体制が確保されている者によるもの
(居住支援協議会を設立していない場合においては、当該協議会の設立に必要な事業についても対象)

【補助金の範囲】

- 事業の計画の遂行に必要な経費等(一定の直接経費及び間接経費の合計)

【補助金額】

- 単年度当たり1,000万円を限度

* 以上、国の「平成26年度 住宅セーフティネット基盤強化推進事業 応募要領」による。

[詳しくは…http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html]



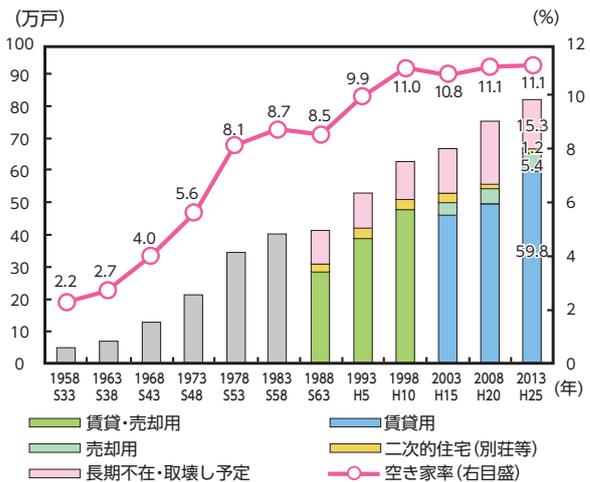
【参考】 東京都の住宅ストックの現状など

- ◆平成 25 年において住宅ストック数は約 735 万戸、総世帯数は約 650 万世帯となっています。
- ◆空き家数は約 82 万戸で、空き家率は平成 10 年からほぼ横ばいです。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)



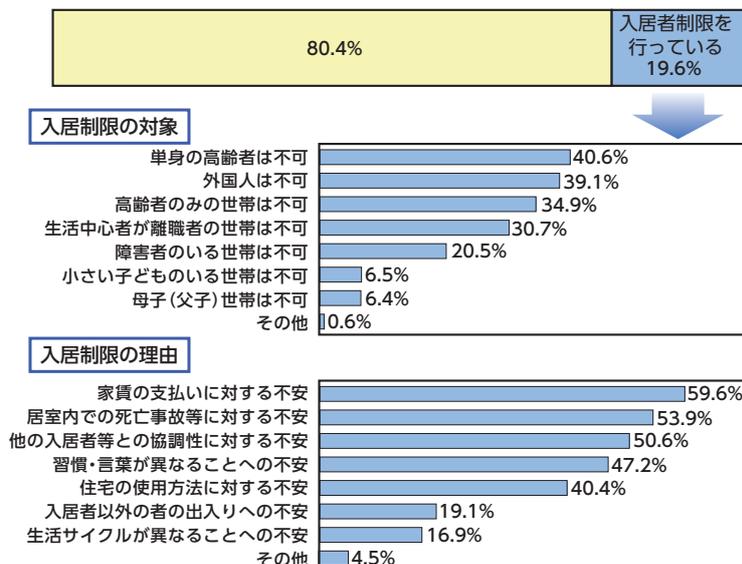
空き家数の推移(東京都)



(資料) 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査(速報集計)」

- ◆民間賃貸住宅の入居制限を行っている家主は全体の約 20%弱となっています。
- ◆また、入居制限の理由を見ると、「家賃の支払いに対する不安」、「居室内での死亡事故等に対する不安」などが高い割合となっています。

民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)



(資料) (財) 日本賃貸住宅管理協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」(H22 年実施)

居住支援協議会が、
都内にもっと
できるといいですね



都内の居住支援協議会の連絡先など

江東区居住支援協議会

(事務局) 江東区都市整備部住宅課住宅指導係

(連絡先) 03-3647-9473

(HP) <http://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/kurashi/123456/65177.html> (江東区 HP内)

豊島区居住支援協議会

(事務局) NPO法人 としまNPO推進協議会

株式会社 住宅・都市問題研究所

豊島区都市整備部住宅課住宅施策推進グループ

(連絡先) 03-3981-2655 (豊島区都市整備部住宅課住宅施策推進グループ)

(HP) <https://www.city.toshima.lg.jp/machi/027286.html> (豊島区 HP内)

<http://kyoju-shien-toshima.com/> (協議会専用 HP)

板橋区居住支援協議会

(事務局) 板橋区都市整備部住宅政策課住宅政策推進グループ

(連絡先) 03-3579-2186

(HP) http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/058/058910.html (板橋区 HP内)

東京都居住支援協議会

(事務局) 東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課

(連絡先) 03-5320-4932

(HP) http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/ha_council/index.html (東京都 HP内)

※本パンフレットに掲載されている内容は、平成26年9月現在のものですので、最新の情報については、それぞれの制度等のHPなどをご確認ください！