

# 関東地方整備局・関東信越厚生局 による取組み

---

平成30年2月

国土交通省 関東地方整備局

- 1. 関東ブロックにおける福祉・住宅連携による  
居住支援の取組**
- 2. 新たな住宅セーフティネット制度(平成29年10月  
25日施行)の概要と動向**

# 住宅確保要配慮者の状況

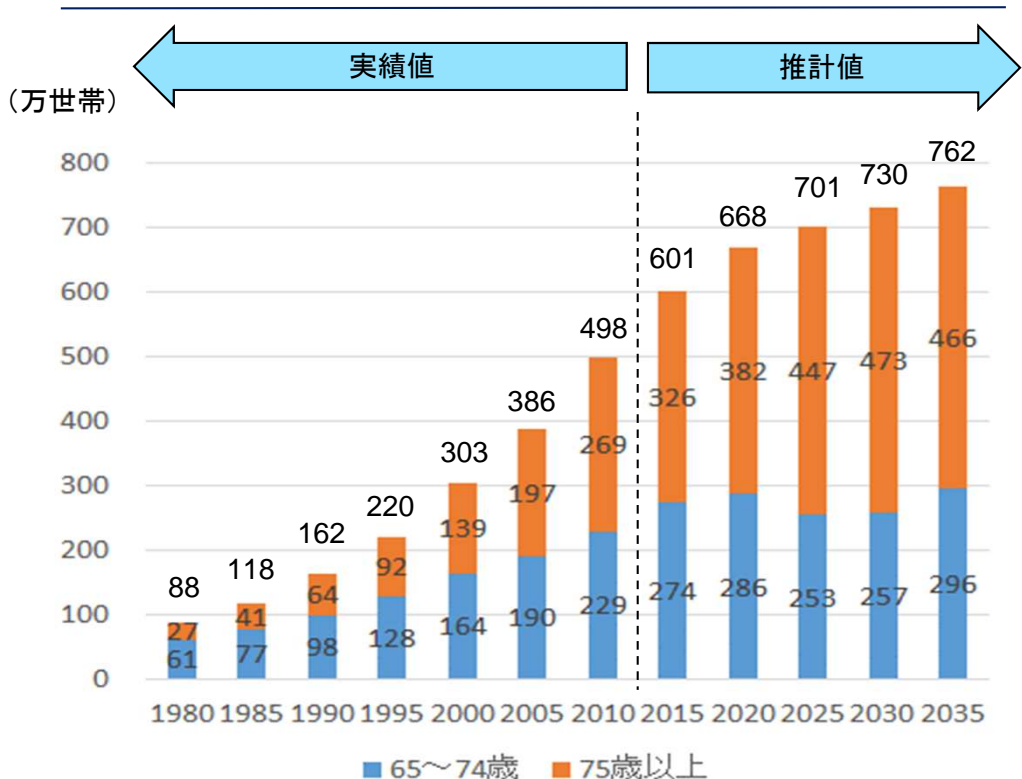
## ○住宅確保要配慮者

： 高齢者、障害者、子供を養育する者、低額所得者、外国人、被災者 などの住宅の確保に配慮が必要な方

## ○高齢者世帯の状況

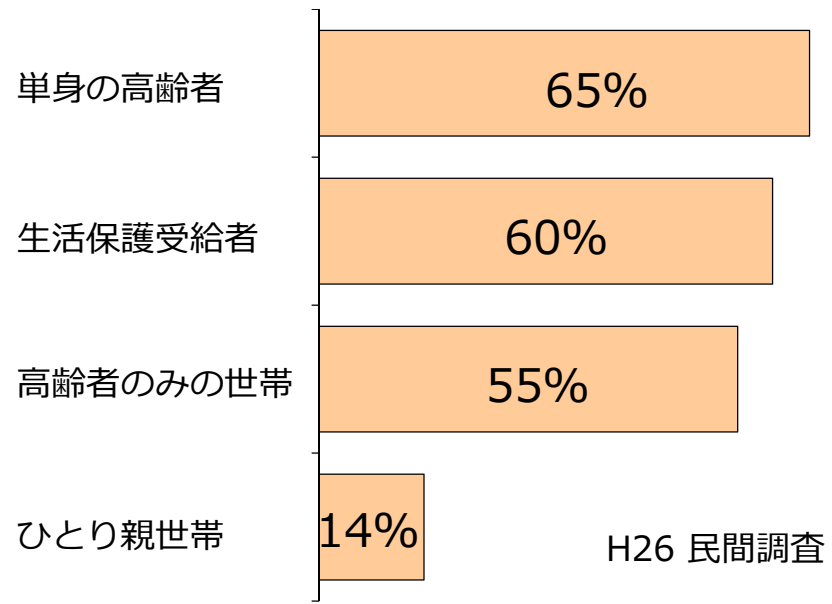
： 高齢者の単身世帯が大幅に増加する見込み

65歳以上の単身世帯



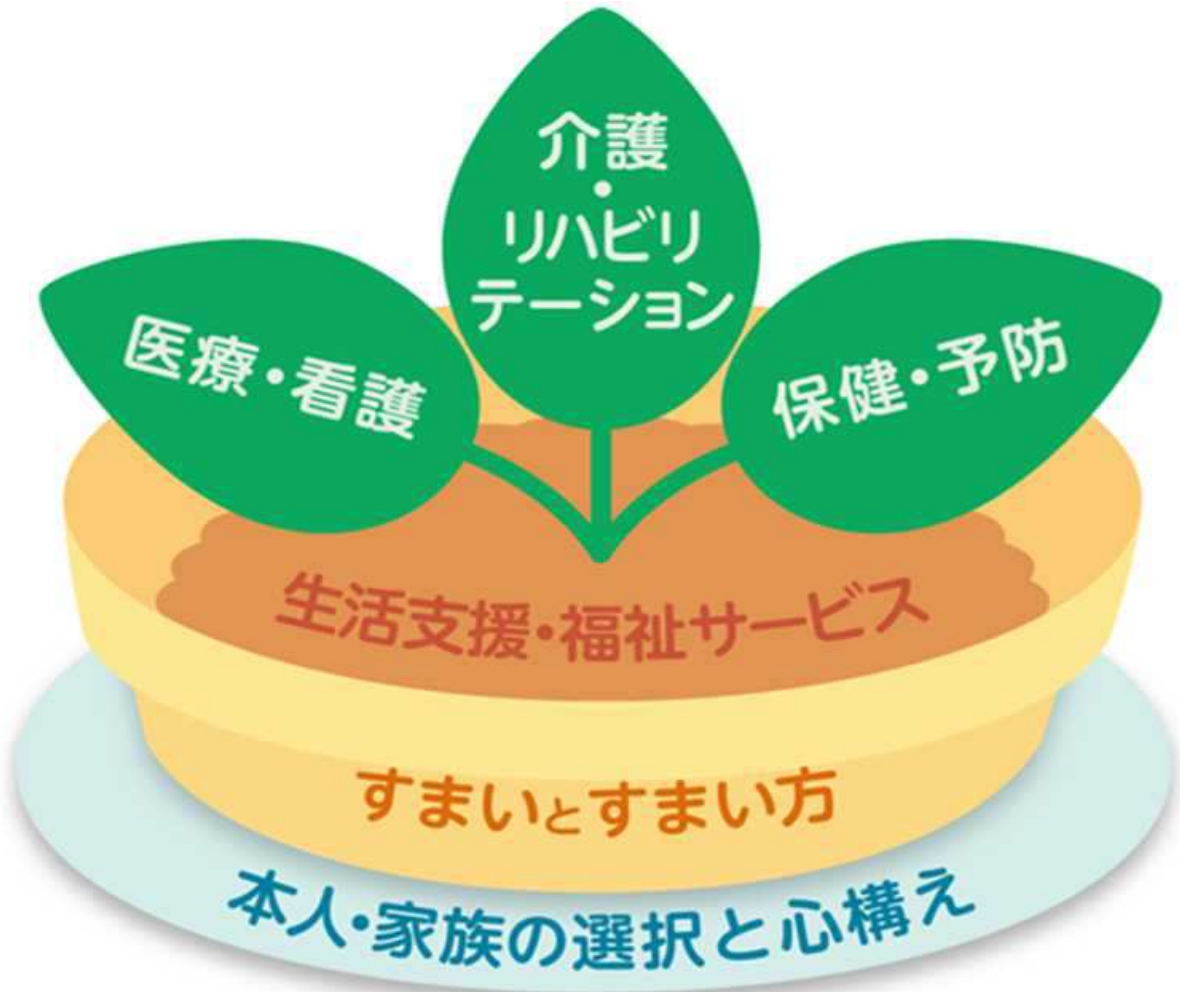
## ○大家の入居拒否感

： 家賃滞納、孤独死、事故・騒音等への不安から、多くの大家が拒否感を感じている



H26 民間調査

# 地域包括ケアシステムにおける「5つの構成要素」



「介護」、「医療」、「予防」という専門的なサービスと、その前提としての「住まい」と「生活支援・福祉サービス」が相互に関係し、連携しながら在宅の生活を支えている。

**【すまいとすまい方】**

生活の基盤として必要な住まいが整備され、本人の希望と経済力にかなった住まい方が確保されていることが地域包括ケアシステムの前提。高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた住環境が必要。

**【生活支援・福祉サービス】**

心身の能力の低下、経済的理由、家族関係の変化などでも尊厳ある生活が継続できるよう生活支援を行う。生活支援には、食事の準備など、サービス化できる支援から、近隣住民の声かけや見守りなどのインフォーマルな支援まで幅広く、担い手も多様。生活困窮者などには、福祉サービスとしての提供も。

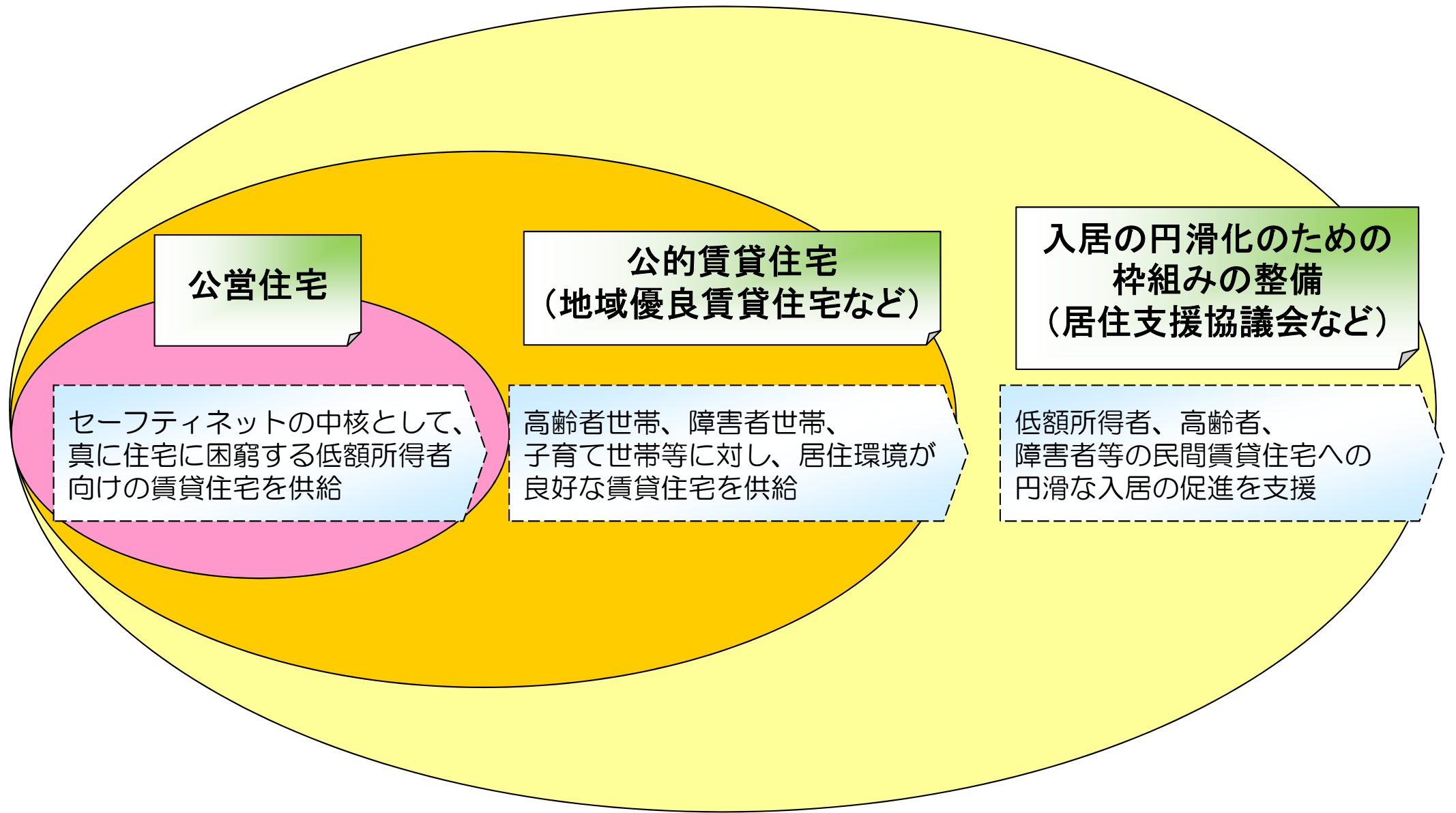
**【介護・医療・予防】**

個々人の抱える課題にあわせて「介護・リハビリテーション」「医療・看護」「保健・予防」が専門職によって提供される(有機的に連携し、一体的に提供)。ケアマネジメントに基づき、必要に応じて生活支援と一体的に提供。

**【本人・家族の選択と心構え】**

単身・高齢者のみ世帯が主流になる中で、在宅生活を選択することの意味を、本人家族が理解し、そのための心構えを持つことが重要。

# 重層的な住宅セーフティネット

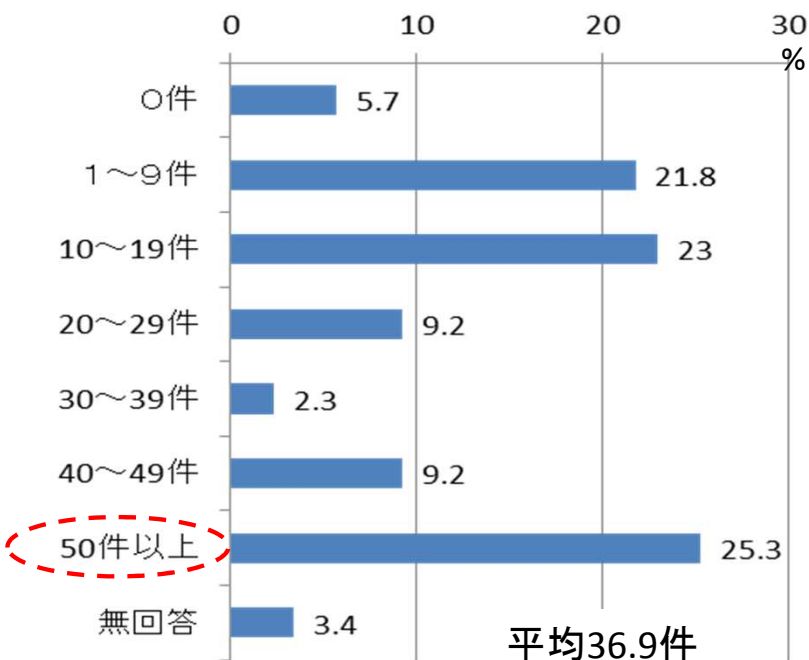


# 自立相談支援事業所に寄せられる住まい相談状況

\* 平成28年度社会福祉推進事業 高齢者住宅財団調査(生活困窮者の賃貸住宅居住支援にかかる具体的な方策の普及に向けた検討事業)によるアンケート結果

\* 対象 : 関東管内の自立相談支援事業所(87事業所)

## ■住まいに関する相談件数 (H28. 4~9月)



## ■活用可能な社会資源

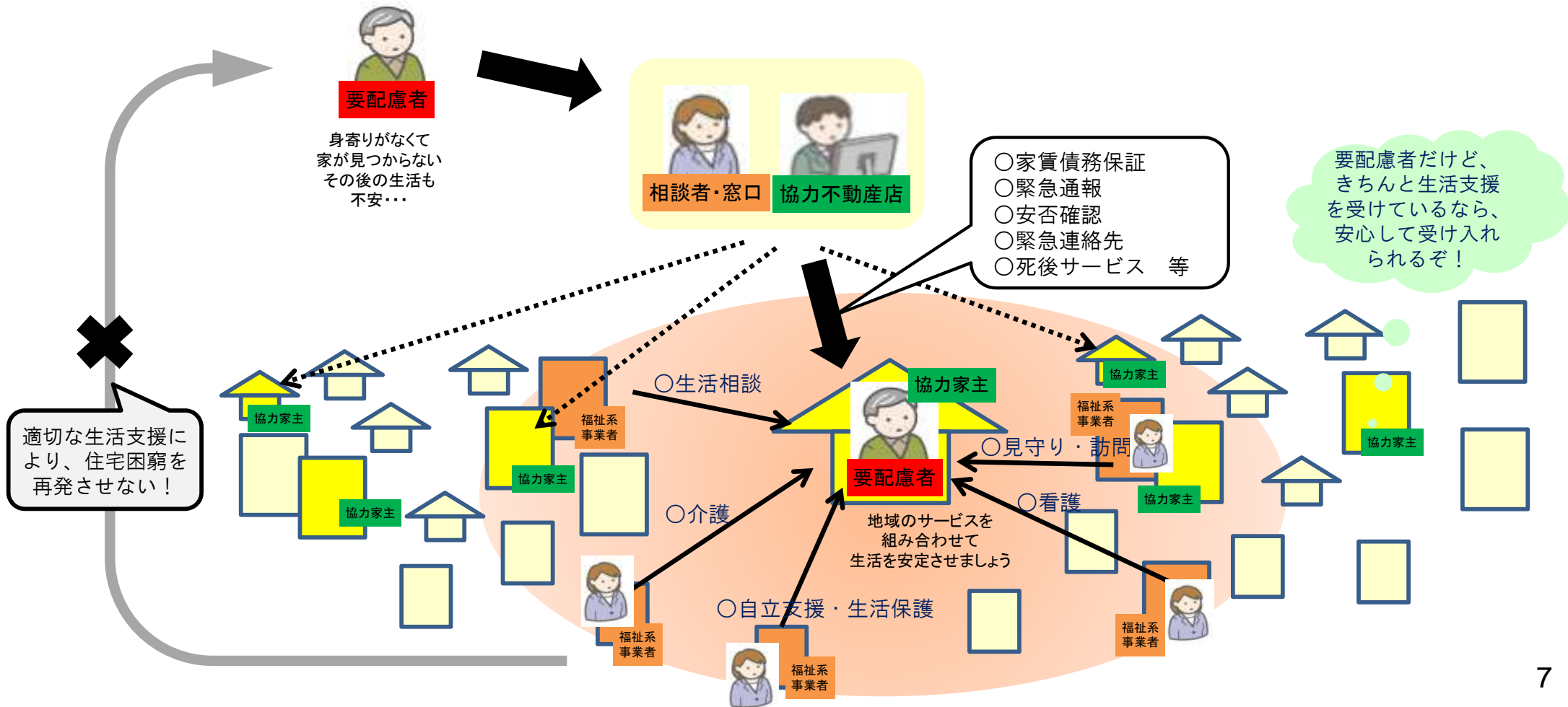


## ■居住支援における関係機関連携の課題 (主な具体回答)

- ◆ 保証人がいない場合の対応に苦慮
- ◆ 住宅相談の背景に多重債務や家族関係の悪化、障害・疾患等の複合的な問題がある
- ◆ 不動産事業者との連携、理解ある不動産事業者の確保が困難
- ◆ 滞納が始まった段階での早期介入の必要性

# 居住支援の目的

- 住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で円滑に住まいに入居でき、その住まいを拠点に必要な生活支援・福祉サービスを受けられる環境を整備すること



# 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

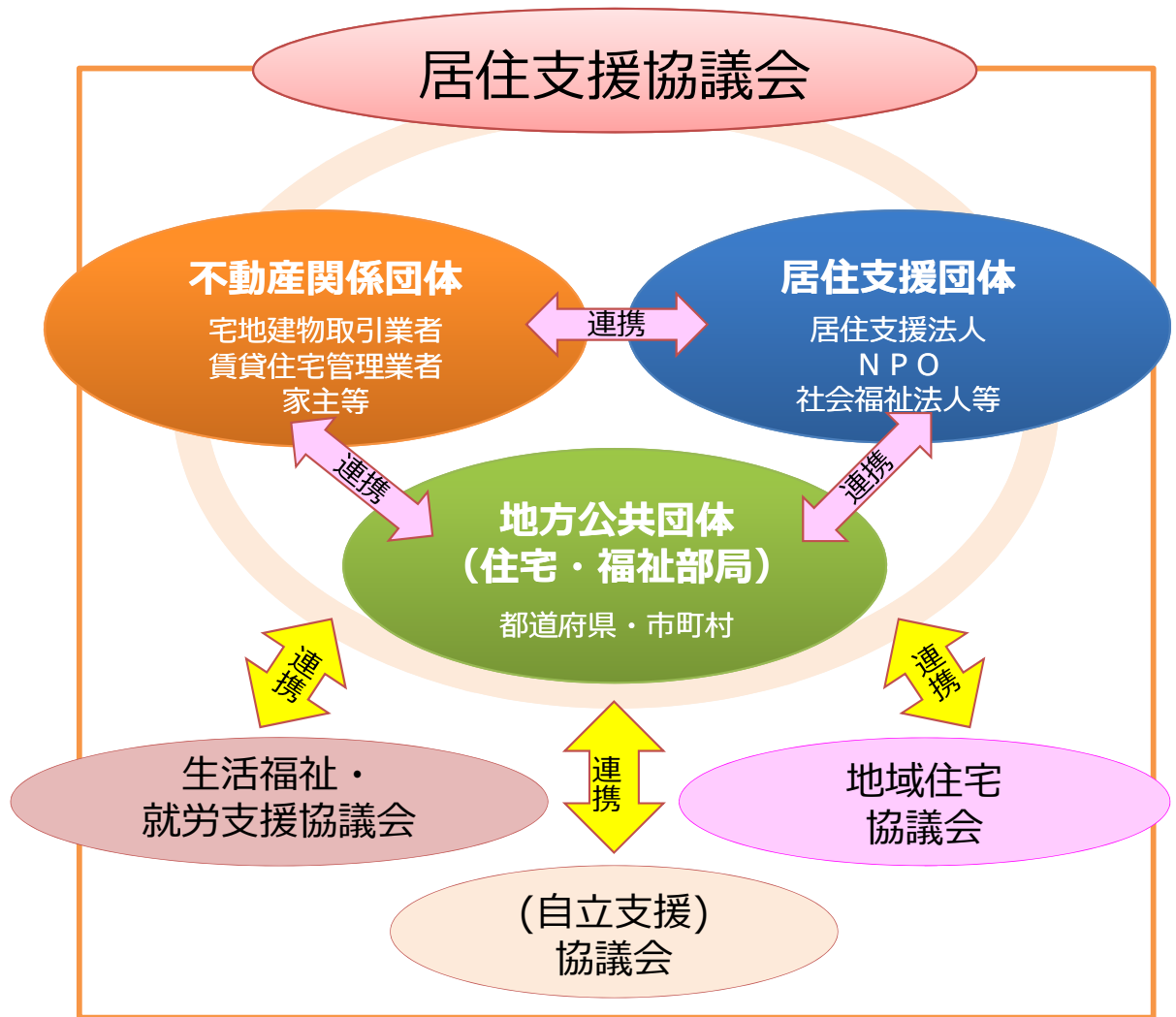
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

## ■ 設立状況

- ・ 69協議会が設立（H29年11月末時点）
  - 都道府県（全都道府県）
  - 区市町（21区市町）  
北海道本別町、山形県鶴岡市、多摩市、千代田区、文京区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、川崎市、船橋市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

## ■ 居住支援協議会による主な活動内容

- ・ メンバー間の意見・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・斡旋
- ・ 住宅相談の実施
- ・ 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





# 地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携(関東ブロックの例)

○ 生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭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、**関東信越厚生局と関東地方整備局が連携**して、地方公共団体等への支援に取り組む。

## ■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

### <概要>

- 主催：関東地方整備局 建政部 住宅整備課
- 共催：関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
- 参加：居住支援協議会設立済市区町村、同設立意向市区町村、都県、ほか**(福祉・住宅両部局が参加)**
- 実績：H29.6.26に第1回、H29.10.18に第2回を開催
- 予定：H30.2頃に第3回を開催予定

### <第1回情報交換会の様子>

(参加状況)

- ・住宅部局69自治体、82名
- ・福祉部局36自治体、55名
- ＊うち、29自治体、80名が両部局から参加

(主な議事)

- ・居住支援の課題と居住支援協議会の役割
- ・設立済団体の事例発表(埼玉県、川崎市)



## ■市区町村への個別訪問等

関東地方整備局が実施している、希望する市区町村に直接伺って地域のすまいづくりの課題について意見交換・情報交換を行う「市区町村住まいづくり相談会」や、居住支援協議会へのヒアリングについて、関東信越厚生局と連携して実施。

### <概要>

- 主催：関東地方整備局 建政部 住宅整備課
- 協力：関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課  
(居住支援に係る相談が寄せられた場合)
- 参加：市区町村、都県
- 実績：13市区町村 ※随時相談を募集中



<相談会の様子>

## ■居住支援に係るワークショップ

都県、市区町村の希望者を対象に、居住支援をテーマとしたワークショップを開催**(福祉・住宅両部局が参加)**

- 日時：平成29年10月11日開催
- 参加：住宅部局11名、福祉部局15名



<ワークショップの様子>

## ■その他、両地方局開催会議の相互参加 等

- H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県・政令市協議会(厚生局主催)
- H29. 4 第5回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催)
- H29. 7 厚生局課長会議(厚生局主催)
- H29. 7 大規模集合住宅勉強会 団地視察(厚生局主催)

# 事前アンケート結果（H29.5頃）

## ■ 課題と感じていること(主な回答)

### 【福祉部局】

- ・現状の体制の下、住宅担当との連携の仕方がわからない。
- ・これまで共通の課題として、住宅部局と顔を合わせる機会がなかった。
- ・居住支援協議会を設立する際、福祉部局としてどのような関わり方をすれば良いかわからない。
- ・運営にあたり、複数ある福祉部所がどのような関わり方をするのが良いのか。
- ・ミスマッチが市内でどの程度発生しているのかが把握できていない。
- ・職員数が少なく設立後に協議会業務が入ってきても対応が難しい。

### 【住宅部局】

- ・福祉部局との連携の方法(役割分担など)がわからない。(23)
- ・要配慮者からの相談がなく、居住支援ニーズが把握できていない。(23)
- ・設立方法がわからない。設立したときのメリットがわからない。(10)
- ・協力不動産事業者・協力物件が十分に確保できていない。(10)
- ・運営資金の確保が困難である。(7)
- ・相談対応を担える人材がいない。(5)
- ・市町村協議会の設立促進をどのように進めていけばよいか。(4)

## ■ (福祉部局が住宅部局に、住宅部局が福祉部局に)期待すること(主な回答)

### 【福祉部局】

- ・住宅部局と福祉部局とお互いの課題を提供し合い、施策について情報交換を行いたい。
- ・住宅部局や不動産業者等と情報交換できる機会があればよい。
- ・住宅施策において、どんな福祉支援ニーズがあるか教えて欲しい。
- ・福祉部局が主催する障害者の地域移行に関する研修について関係機関への周知と参加を積極的に行って欲しい。
- ・人口規模の小さい自治体だが、県営住宅担当部局との接点が全くありません。福祉部局が担当するのはいわゆる社会的弱者といわれる方々のため、家賃の安い公営住宅は大きな選択肢となります。

### 【住宅部局】

- ・どんな居住支援ニーズがあるのか情報提供してほしい。(19)
- ・入居相談や入居後支援をお願いしたい。(9)
- ・事務局運営への参画。(9)
- ・福祉制度と連携して進めたい(地域包括ケアシステム、生活困窮者自立支援制度など)。(7)
- ・協議会への積極参加。(5)
- ・連携できる福祉系事業者を紹介してほしい。(5)
- ・福祉部局が住まいの確保に関してどんな対応をし、どんな課題があるのか情報がほしい。(3)
- ・地域ケア会議など、福祉部局の会議体に参加したい。(2)
- ・不動産店との連携方法・代理納付の推進等について議論したい。(2)

# 第1回情報交換会アンケート結果（H29.6頃）

## ■住宅確保要配慮者の居住支援を進めるにあたっての課題や取るべき行動(主な回答)

### 【福祉部局】

- ・部局をまたがる連携を要するため、プロジェクトチームの立ち上げが求められる。
- ・庁内関係課の意識の違いや不足。譲り合いお見合いの状態とリーダーの不在。
- ・住宅部局に協議会の必要性を理解してもらうこと。住宅部局への福祉政策へのインセンティブの持たせ方。
- ・住宅部局から協力を得ること。住宅部局のモチベーションの低さ。
- ・携わる職員が課題をしっかりと共有すること。直接の担当が担当だと自覚せず、本来与えるべき情報等が住民に提供されていない部分を問題と感じていない未熟さが恥ずかしい。
- ・居住支援の相談を受ける支援員の人材養成と福祉と住宅部局の連携強化。
- ・居住支援協議会の業務範囲→住宅部局が所管となっている中で、どこまで福祉寄りの業務を担ってもらえるか。
- ・入居後のサービス支援体制の確保。
- ・総合相談を受ける(引き出す)ため、地域の居場所がやはり大事。

### 【住宅部局】

- ・支援スキーム全体の整理(福祉と住宅の業務を包括して把握している状況でないため)。
- ・関係部局、機関との連携を密にし、相談窓口の一元化や補助金制度の拡充が必要(縦割りで機能が不十分)。
- ・関係課各部門がわが事としてとらえてくれること。
- ・福祉部局が持つ現場の声をいかに不動産業界とマッチングさせるか。
- ・福祉部局は、住宅の問題は住宅部局で対応すべきという考えが強い。まずは、お互いに話をするのが重要。
- ・福祉部局の協力。住宅を確保するだけでは要配慮者の住まいの安定にはつながらない。福祉部局は、住宅確保後のソフト的な支援を重視しておらず、協力体制が構築できず居住支援体制が整わない。
- ・福祉部局を介した居住支援団体の掘り起こし。
- ・住宅部局との温度差。
- ・プレイヤーになるには両部局ともマンパワーが不足している。支援に係る費用は誰が負担すべきか、も課題。
- ・不動産業者、オーナーの理解を求める工夫、空き室の把握。

# 第2回情報交換会アンケート結果（H29.10頃）

## ■参考になった議題、その他ご意見(主な回答)

### 【福祉部局】

- ・物件探しは自力で行って頂くことが多く、不動産業者と直接調整ができていなかったもので、不動産業者インタビューは非常に参考になった。
- ・住宅部門の方との連携の取り組み方を具体的に知る機会になり、参考となった。
- ・本市では市営住宅・生活困窮者支援・地域包括ケア・社協が全く連携が取れていない。まずは市内で連携を深め、関係機関へ働きかけていきたい。
- ・本日のような機会に参加することで、別の視点を養うきっかけになり、ありがたい。職場でフィードバックし、活用していきたい。
- ・行政間の連携だけでなく、民間との協働した事例について、住宅部門、福祉部門、それぞれの立場から情報を伺いたい。
- ・今後社協も含めた支援体制の構築を検討したいと考えておりとても参考になった。
- ・ワークショップの内容や報告を詳しく聞きたかった。

### 【住宅部局】

- ・今回の事例をもとに立上げの材料として検討していきたい。今回の資料を地元不動産業者や地域包括との意見交換会に使用したい。
- ・不動産団体を通じた各個別の不動産店舗へのアプローチ方法について、研修会を活用したという福岡市を参考にしたい。
- ・具体的なプロセスの紹介が大変参考になった。発表の後に質疑が多く出され、他団体の悩みなどを聞け、大変参考になった。
- ・不動産屋へ福祉的対応の理解を深めることが大切だと地域の社協から言われたばかりで、情報連携から行動連携への道のりのヒントを得た。
- ・社会福祉協議会との連携が重要であることがよく理解できた。
- ・貸す側、借りる側の需要をとらえ、双方にメリットがある仕組み作りが重要だと知ることができた。
- ・H31～H32を目標に居住支援協議会設立を検討している。福祉部局との関わり方や空き家の活用についてヒントをいただいた。
- ・自主財源での持続可能な取り組みについて、様々なヒントを得ることが出来た。
- ・不動産業者インタビューについては、このようなことをやりたくてもなかなかできない。ありがたい情報提供でした。
- ・住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証について、民間の保証会社の審査が通らない方への対応が依然課題であると気づかされた。
- ・「居住支援」は「生活支援」という実態がわかった。
- ・プラットホーム(支援団体)をつくることで、居住支援協議会の役割を担うことが出来ることが参考になった。

## ■ワークショップの参加希望

希望する 7名(11%)	場合によっては希望する 35名(53%)	希望しない 6名(9%)	回答なし 18名(27%)
-----------------	-------------------------	-----------------	------------------

# 両地方局共催による居住支援に係るワークショップ

○ 福祉・住宅連携の意義・課題を掘り下げるとともに、地域包括ケアシステムにおける住まいの重要性について両部局の相互理解を深めることを目的として、**関東信越厚生局と関東地方整備局の共催**による居住支援に係るワークショップを開催。

## <概要>

- 主催：関東地方整備局 建政部 住宅整備課
- 共催：関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
- 日時：平成29年10月11日(水) 13:00～16:30
- 参加：都県・市区町村 **住宅部局・福祉部局** 職員 26名  
(住宅部局 11名 福祉部局 15名)
- 目的：具体の事例検討を通して居住支援活動を疑似体験し、福祉・住宅両部局の制度・施策・実務への相互理解を深め、連携の意義・課題を掘り下げる。
- \* ファシリテータ 厚生労働省社会・援護局地域福祉課 梅本政隆氏
- \* コメンテータ 日本大学文理学部社会福祉学科 諏訪徹教授
- \* 事務局 (一財)高齢者住宅財団

## <参加者の声>

- 住宅と福祉の距離を感じていたが、住まいを探す個人からすれば、非常に密接だと感じた。一緒にできることを広げていきたい。
- 住宅部局にできることを積極的にやっていくことが、福祉部局の協力を得られることに繋がると感じた。
- 他市や相手部局の実情が伺えて勉強になった。
- (ワークショップは) 関係者が同じ方向を向くために役に立ちそう。一歩進めるきっかけづくりになると思った。
- より具体的な話に繋がるよう、もっと身近な地域単位で実施してほしい。継続的に実施してほしい。
- 不動産業者など、民間のプレーヤーを含めた開催をしてほしい。
- 具体的な施策のイメージはできなかったが、連携のヒントをつかめた。
- それぞれの立場で視点が異なるため、情報共有が重要と感じた。実際に自市で起きている課題について、福祉部局と話してみたい。

## <ワークショップの流れ>

- グループごとの自己紹介
  - ↓
  - ワークショップの主旨、進め方の説明(10分)
  - ↓
  - ワーク1 「ここが難しい！住宅と福祉の連携」(20分)
    - \* 日頃感じている連携の課題・難しさを共有・発表
  - ↓
  - ワーク2 事例検討1(45分)
  - ワーク3 事例検討2(45分)
    - \* 以下のモデルケースを通じ、「この方が大家さんに断られる理由」「この方にどんな支援をすればいいか」をグループで検討、発表
- |       |   |
|-------|---|
| ケース 1 | 度重なる家賃滞納により退去を申し渡された高齢単身男性。収入は月6万円の年金のみで、身寄りはない。                        |
| ケース 2 | 老朽アパートの建て替えに伴い、立ち退きを申し渡された高齢単身女性。収入は月15万円の年金、身寄りはない。耳が遠く、コミュニケーションにやや難。 |
| ケース 3 | 夫の借金がもとで離婚した、現在友人宅を間借り中の子供2人の母子家庭。無職で親にも頼れない。                           |
- ↓
  - ワーク4 「どうすれば、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できるネットワーク(仕組み)をつくることができるか」(50分)
    - \* 「住宅部局・福祉部局のメリットは何か(どうすればメリットを理解してもらえるか)」「どうすれば、適切な支援を行うネットワークを構築できるか」を検討、発表
  - ↓
  - 全体講評



<ワークショップの様子>

1. 関東ブロックにおける福祉・住宅連携による  
居住支援の取組
2. 新たな住宅セーフティネット制度(平成29年10月  
25日施行)の概要と動向

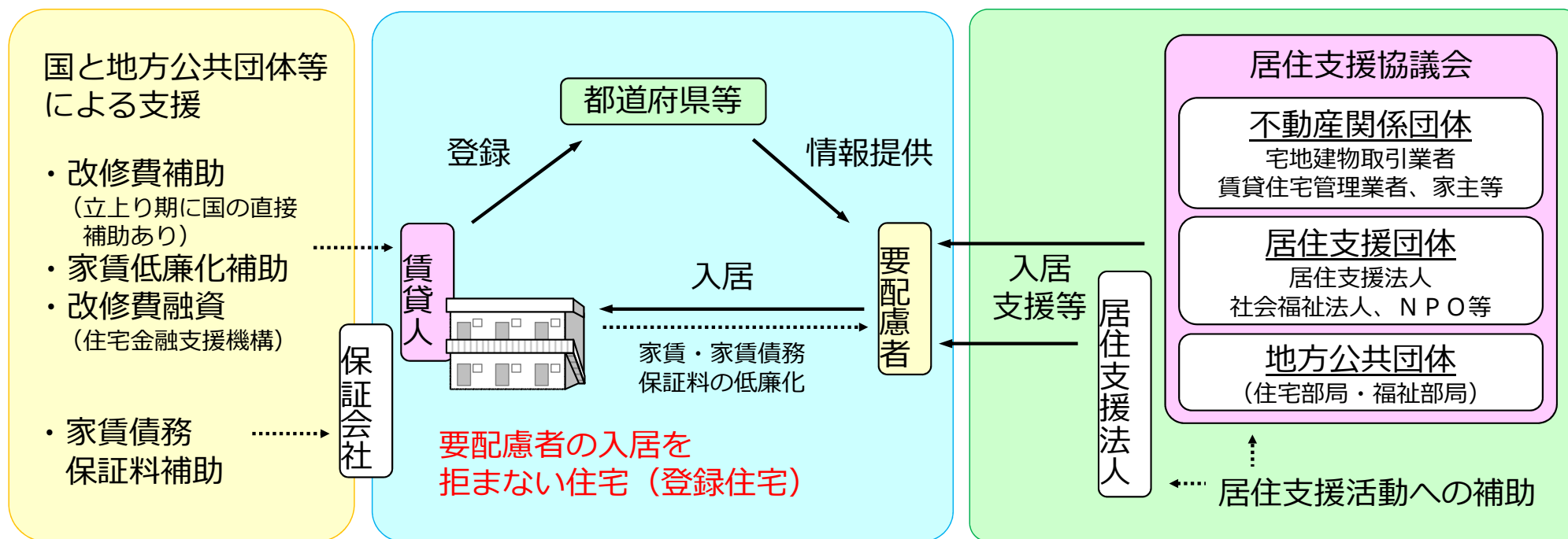
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## 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 専用住宅の改修・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】

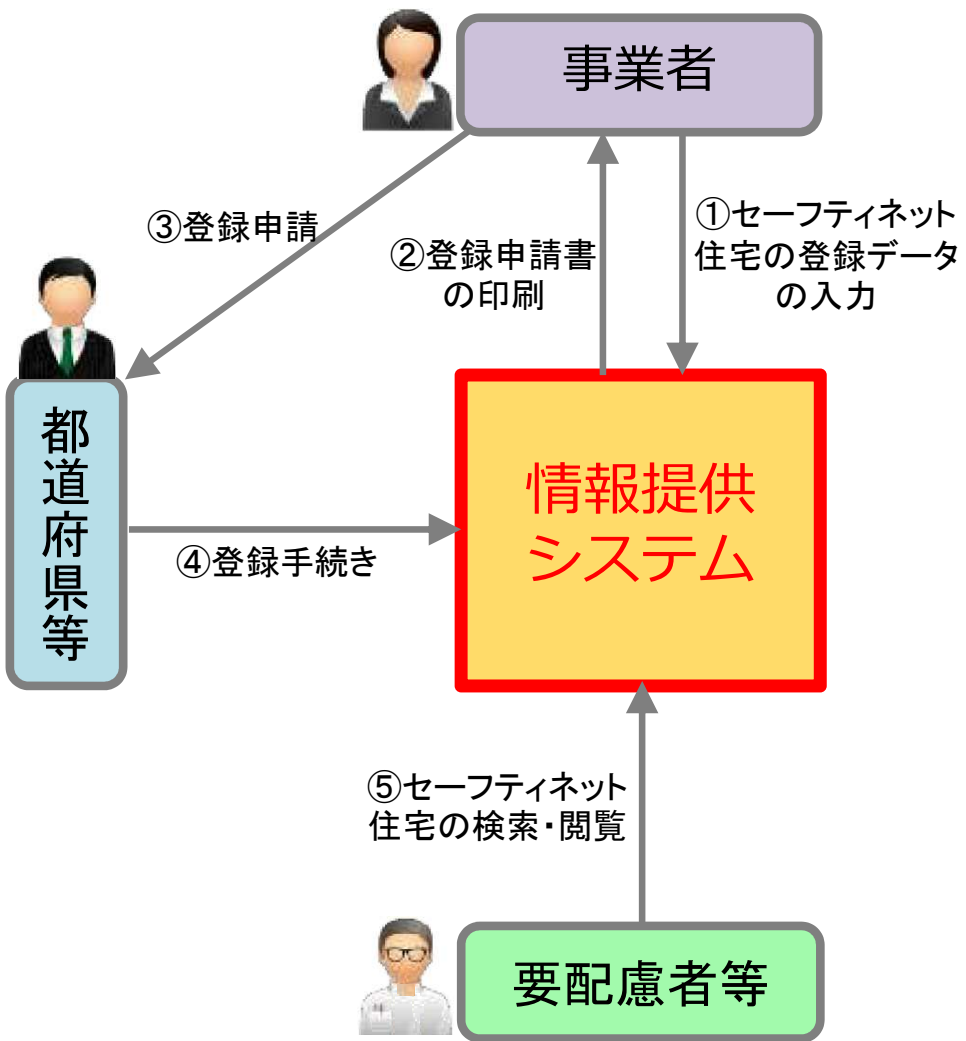


住宅確保要配慮者 : 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、外国人 など

# セーフティネット住宅情報提供システムの開設

国では、セーフティネット住宅※をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」を広く提供します。（平成29年10月20日より）

※住宅セーフティネット法に基づき都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅



地域区分	北海道	東北	関東	北陸・中部	近畿	中国・四国	九州・沖縄		
北海道・東北	北海道 [0/2529]	青森県 [0/129]	岩手県 [0/106]	宮城県 [0/62]	秋田県 [0/210]	山形県 [0/130]	福島県 [0/36]		
関東	茨城県 [0/536]	栃木県 [0/439]	群馬県 [0/353]	埼玉県 [0/502]	千葉県 [0/560]	東京都 [1/282]	神奈川県 [0/350]	山梨県 [0/163]	長野県 [0/155]
北陸・中部	岐阜県 [0/813]	静岡県 [3/2008]	愛知県 [5/2189]	三重県 [0/515]	新潟県 [0/301]	富山県 [0/297]	石川県 [0/905]	福井県 [0/212]	
近畿	滋賀県 [0/382]	京都府 [0/121]	大阪府 [19/2335]	兵庫県 [3/977]	奈良県 [0/81]	和歌山県 [0/52]			
中国・四国	鳥取県 [0/103]	島根県 [0/79]	岡山県 [1/938]	広島県 [2/712]	山口県 [0/410]	徳島県 [0/81]	香川県 [0/620]	愛媛県 [0/440]	高知県 [0/96]
九州・沖縄	福岡県 [3/1714]	佐賀県 [1/359]	長崎県 [0/258]	熊本県 [19/954]	大分県 [0/534]	宮崎県 [0/277]	鹿児島県 [0/207]	沖縄県 [0/6]	

総登録件数 14,163 件 総登録戸数 25,518 戸  
県名下部の数字・・・[1ヶ月以内の新着戸数/全戸数]

<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

※H30.1.30現在 総登録件数 25 件 総登録戸数 109 戸



## アパート グリーンハイツ 102



家賃：5.0万円	共益費・管理費： 3,000円
敷金：家賃の1.0月分	礼金：家賃の1.0月分
2DK	37.26m <sup>2</sup> 南向き
アパート	築 27年10ヶ月
埼玉県さいたま市見沼区東大宮6丁目161-9	
交通：宇都宮線 東大宮駅から徒歩9分	



### 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

	範囲、条件等
低額所得者（生活保護者以外）	
低額所得者（生活保護者）	住宅扶助費の代理納付が実施される場合に限る
被災者	
国土交通大臣が指定する災害の被災者	
高齢者	
子育て者	
外国人	日本語が話せること（日常会話程度）

## アパート リトルウッド湘南 203

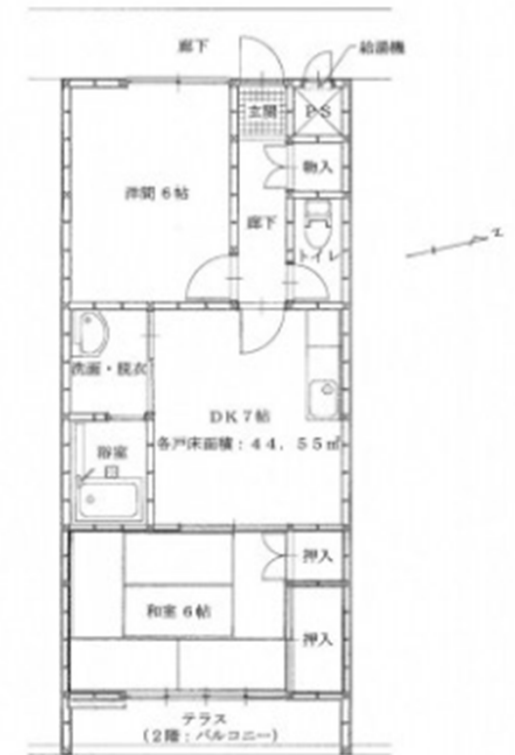
住宅ID: AP1076

印刷する



家賃: <b>5.4万円</b>	共益費・管理費: 2,000円
敷金: 家賃の 2.0月分	礼金: 家賃の 2.0月分
2DK	44.55m <sup>2</sup> 東向き
アパート	築 21年4ヶ月
神奈川県高座郡寒川町中瀬	
交通: JR相模線 寒川駅から徒歩7分 (バス利用 3分、景観寺で下車 徒歩3分)	

問合せ先: 0466-48-0220  
小林建設株式会社



1・2階平面図

### 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

	範囲、条件等
低額所得者 (生活保護者以外)	
低額所得者 (生活保護者)	住宅扶助費の代理納付が実施される場合に限る
被災者	
国土交通大臣が指定する災害の被災者	
高齢者	高齢者の年齢の範囲: 65歳以上
身体障害者	
子育て者 (一人親以外)	子供の年齢の範囲: 0歳以上 ~ 18歳以下 (入居時)
子育て者 (一人親)	子供の年齢の範囲: 3歳以上 ~ 18歳以下 (入居時)
外国人	日本語の理解 (会話・読み) ができること。非正規滞在でないこと

## マンション ニコニコヒルズ 103

住宅ID：AP1060 [印刷する](#)



家賃：6.8万円	共益費・管理費： 2,000円
敷金：68,000円	礼金：0円
3DK	60.12m <sup>2</sup> 南向き
マンション	築 22年4ヶ月
静岡県駿東郡長泉町納米里410-2	
交通： JR御殿場線 長泉なめり駅から徒歩10分	

問合せ先： 055-988-2333  
共同総業株式会社

3DKタイプ



PRポイント	子育て支援マンション		
部屋の状況	改修中（登録基準に適合させるための改修を含む）	入居	相談
セーフティネット 住宅タイプ	一般住宅	※一般住宅とは、共同居住型住宅以外の住宅を指します	

### 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

	範囲、条件等
子育て者（一人親以外）	長泉町内在住又は在勤者で、政令月収15.8万以下の方 子供の年齢の範囲：0歳以上～15歳以下（入居時）
子育て者（一人親）	長泉町内在住又は在勤者で、政令月収15.8万以下の方 子供の年齢の範囲：0歳以上～15歳以下（入居時）

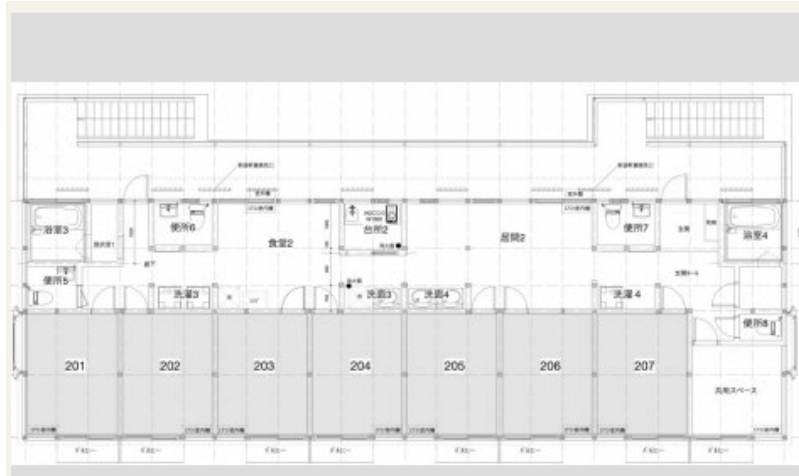
# 登録事例

その他 **オルシエ飯山満 202**

住宅ID: AP1059 [印刷する](#)



家賃: <b>4.3</b> 万円	共益費・管理費: 30,000円
敷金: 0円	礼金: 0円
1R	9.93m <sup>2</sup> 南東向き
その他	築 22年10ヶ月
千葉県船橋市飯山満町2丁目	
交通: 東葉高速鉄道線 飯山満駅から徒歩18分	



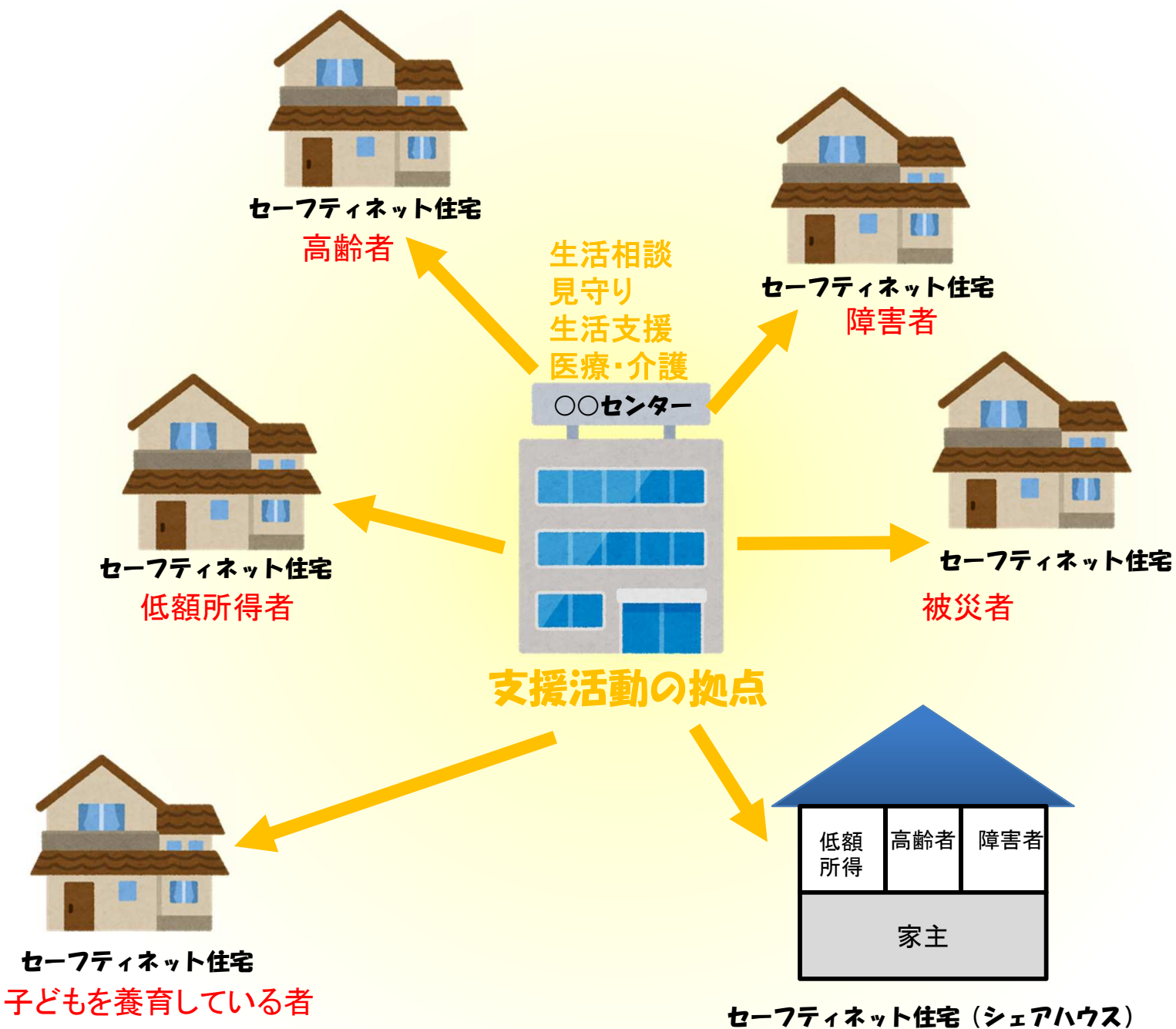
問合せ先: 047-429-7272  
京葉エステート株式会社

PRポイント			
部屋の状況	入居中	入居	空き無し
セーフティネット住宅タイプ	共同居住型住宅	※一般住宅とは、共同居住型住宅以外の住宅を指します	

## 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

	範囲、条件等
低額所得者（生活保護者以外）	「住まいるサポート船橋」から物件照会を受けた高齢者
低額所得者（生活保護者）	要相談
高齢者	「住まいるサポート船橋」から物件照会を受けた高齢者 高齢者の年齢の範囲: 65歳以上

# セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

<専用の登録住宅改修補助>

- ・1/3補助
- ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、10年間以上使用が条件

<補助対象>

- ・調査・設計
- ・バリアフリー化工事
- ・耐震化工事
- ・用途変更に伴う工事  
(スプリンクラー工事を含む)

## 登録基準

### ○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

### ○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（台所、便所、洗面、浴室等）を設置していること

### ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

### ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

## 共同居住型住宅の基準

### ○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積

$$\underline{15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2 \text{以上}}$$

(N:居住人数、 $N \geq 2$ )

### ○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積

$$\underline{9 \text{ m}^2 \text{以上 (造り付けの収納の面積を含む)}}$$

### ○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

# 規模に係る登録基準の適用の考え方（一部共用）

## ■ 賃貸アパート内の空き室一室を談話室として居住者に開放

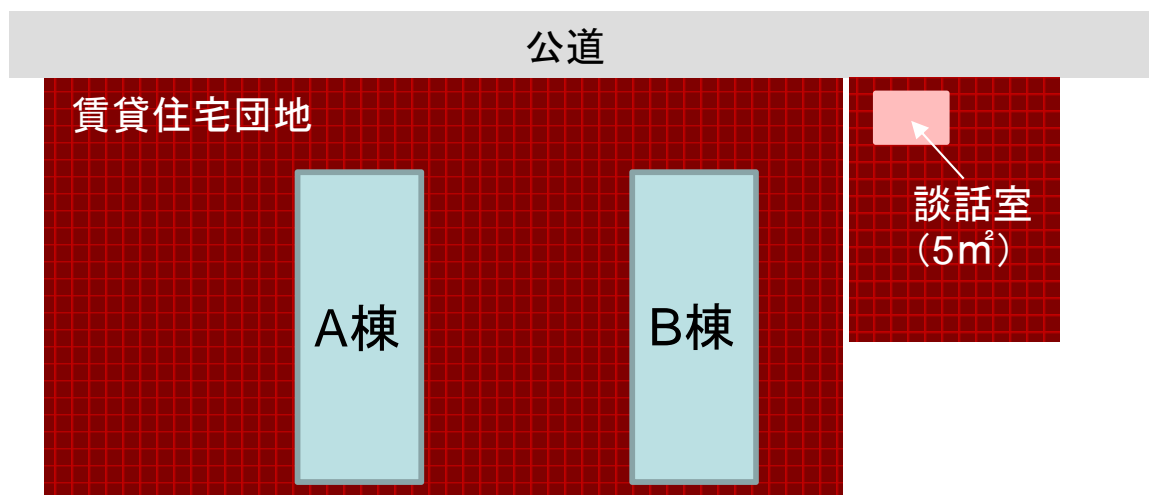


- 各戸(18m<sup>2</sup>)に便所・風呂・台所等あり
- 空き室一室を談話室として開放



一部を共用とする場合の基準(各戸18m<sup>2</sup>以上)の適用が可能

## ■ 隣接敷地に談話室を設置



- 各戸(18m<sup>2</sup>)に便所・風呂・台所等あり
- 隣接敷地にプレハブの談話室(上下水道設備なし)を設置



一部を共用とする場合の基準(各戸18m<sup>2</sup>以上)の適用が可能

# 規模に係る登録基準の適用の考え方（シェアハウス）

## ■ 賃貸アパート内の空き室一室を談話室として居住者に開放



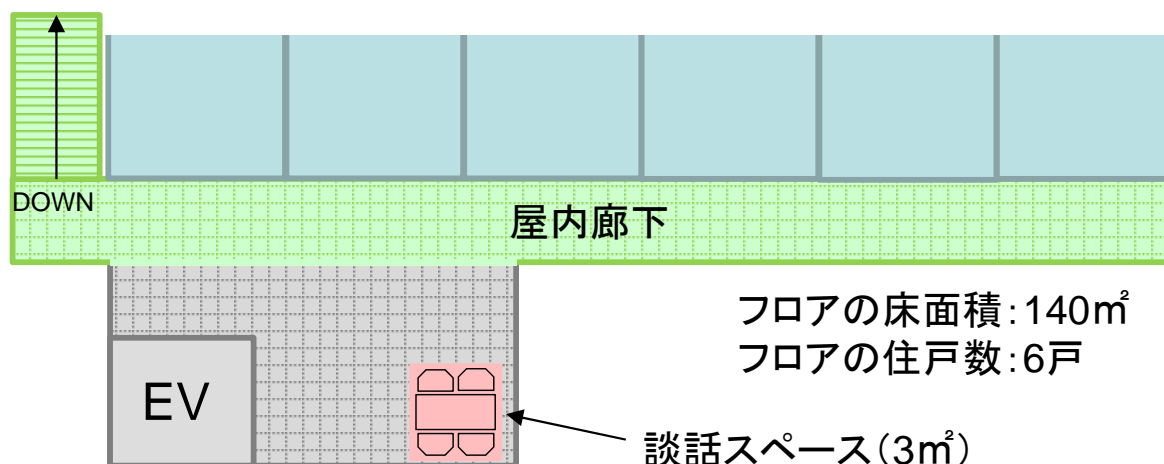
- 各戸(15m<sup>2</sup>)に便所・浴室・台所等あり
- 空き室一室を談話室として開放
- 各戸は単身者用



シェアハウスの基準(各戸9m<sup>2</sup>以上、全体70m<sup>2</sup>\*以上等)の適用が可能

\*15m<sup>2</sup>×4戸+10m<sup>2</sup>=70m<sup>2</sup>(このケースは75m<sup>2</sup>でOK)

## ■ エレベーターホールの一部を談話スペース化



- 各戸(15m<sup>2</sup>)に便所・浴室・台所等あり
- エレベーターホールの一部にテーブルと椅子を置き、談話スペースとして利用



シェアハウスの基準(各戸9m<sup>2</sup>以上、全体100m<sup>2</sup>\*以上等)の適用が可能

\*15m<sup>2</sup>×6戸+10m<sup>2</sup>=100m<sup>2</sup>(このケースは140m<sup>2</sup>でOK)



# 規模に係る登録基準(面積基準)の緩和の事例

既存住宅の活用を前提とするセーフティネット住宅や、既存の建物の改良や改修によりサービス付き高齢者向け住宅とするものについては、一部の地方公共団体において、規模に係る登録基準(面積基準)を緩和

## ■セーフティネット住宅

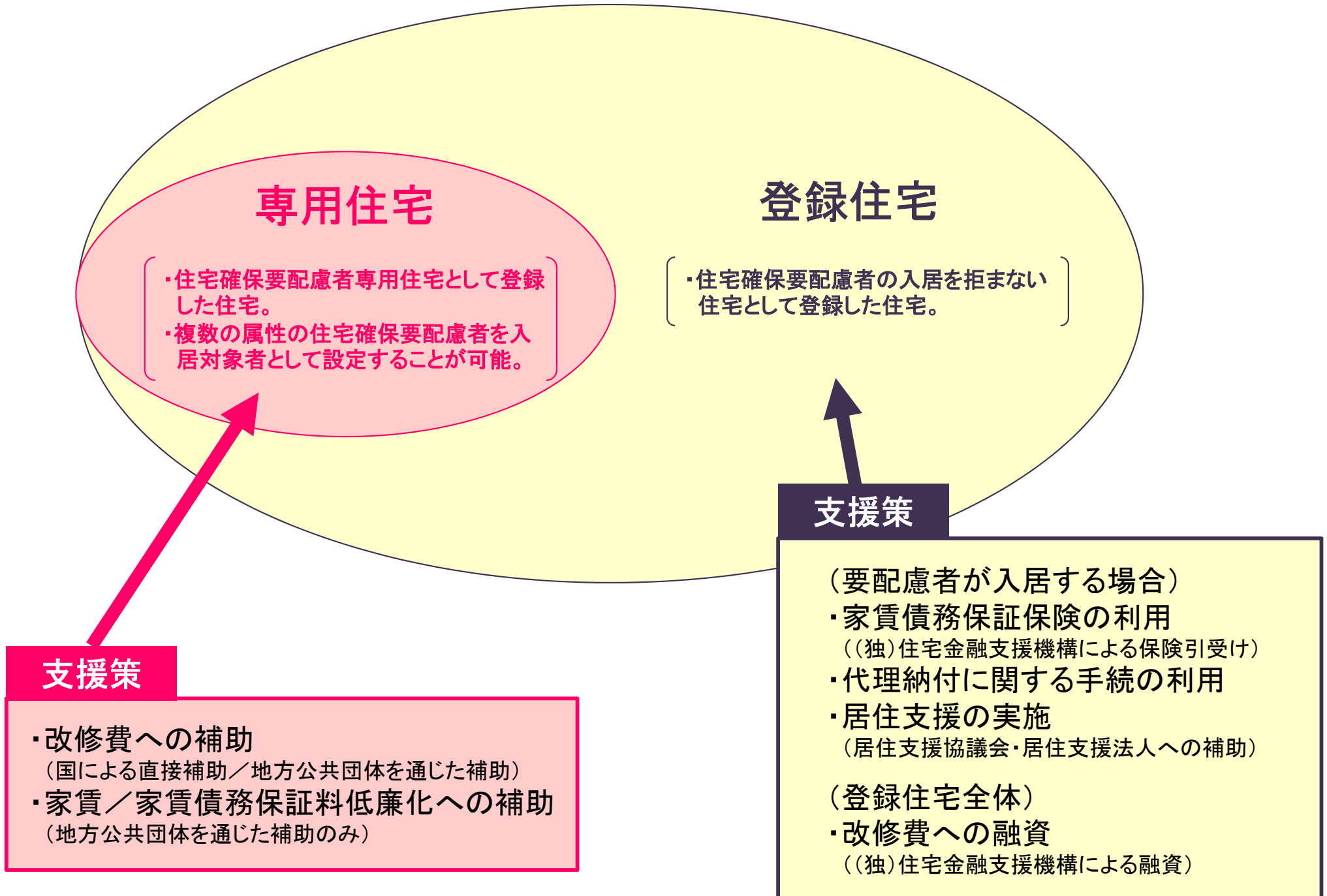
	各居住部分の床面積	台所、収納設備、浴室その他の住宅の部分を共用する場合の各居住部分の床面積
大阪府	25㎡以上 → <u>18㎡以上</u>	18㎡以上(緩和なし)

## ■サービス付き高齢者向け住宅(既存の建物の改良や改修によるもの)

	各居住部分の床面積	居間、食堂、台所その他の住宅の部分を共用する場合の各居住部分の床面積
埼玉県(※)	25㎡以上 → <u>20㎡以上</u>	18㎡以上 → <u>13.2㎡以上</u>
東京都	25㎡以上 → <u>20㎡以上</u>	18㎡以上 → <u>13㎡以上</u>
岐阜県	25㎡以上 → <u>23㎡以上</u>	18㎡以上 → <u>16㎡以上</u>

※ 既存の建物は、サービス付き高齢者向け住宅の制度開始前の平成23年10月19日までに建築工事が完了した建物が対象

# 新たな住宅セーフティネット制度に基づく支援策のイメージ



# 登録住宅の改修・入居への経済的支援

## 1. 登録住宅の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

### ① 登録住宅に対する改修費補助【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	<b>【補助金】 : 国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助)</b> <b>【交付金】 : 国 1 / 3 + 地方 1 / 3</b> (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準 (特に補助金) について一定要件あり

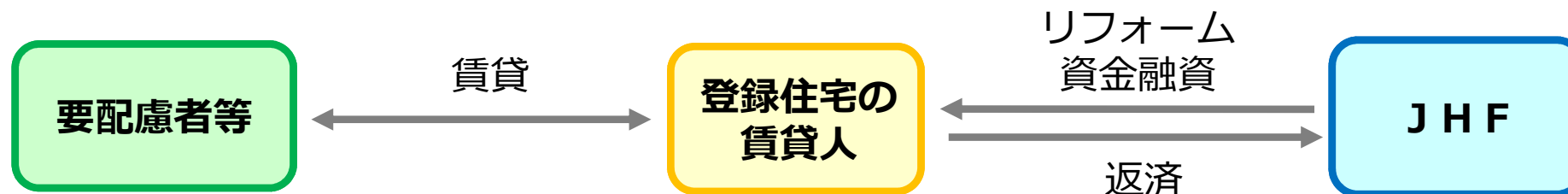
### ② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

## 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限 2 万円 / 月・戸)      ② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限 3 万円 / 戸)
補助率	<b>国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (地方が実施する場合の間接補助)</b>
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

**登録住宅のリフォーム資金を（独）住宅金融支援機構（JHF）による融資対象とする。**



○ 融資の内容

融資額の上限	融資対象工事費用の8割（10万円単位）
返済期間	20年以内（1年単位）
融資金利	全期間固定金利 ※ 具体的な金利水準については、JHFホームページに掲載
融資の対象となるリフォーム工事	国・地方公共団体による登録住宅に対する改修費補助の対象となる工事等を含むリフォーム工事

# 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

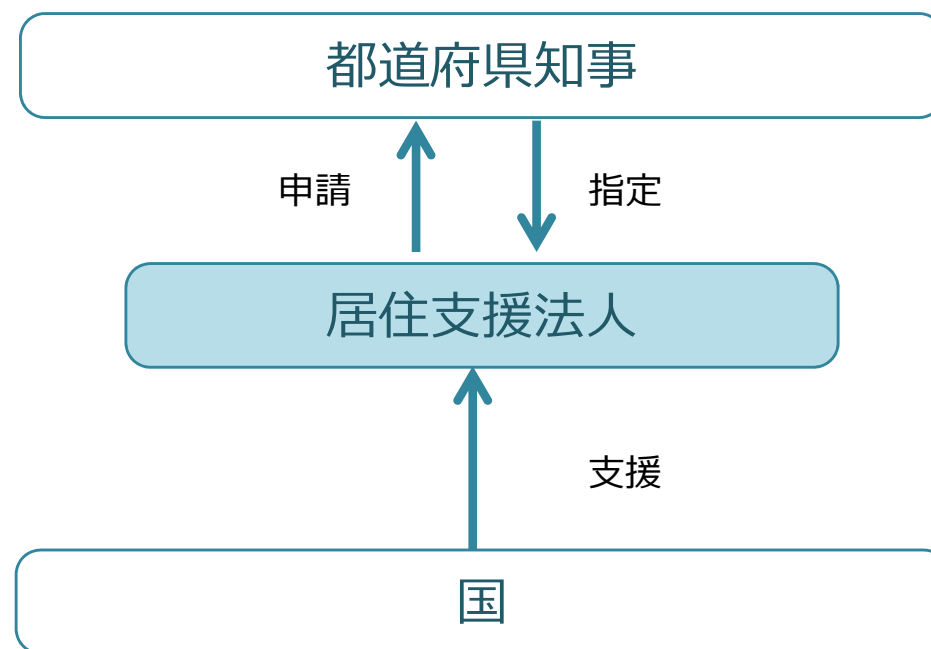
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 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）。
- [H29年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）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。

## 【制度スキーム】



平成29年度予算：重層的住宅セーフティネット構築  
支援事業4.5億円の内数

## 目的

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）の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取り組み等を支援する。

## 居住支援法人活動支援事業の概要

- (1) 応募対象の事業
  - ・ 入居相談（不動産店への同行やコーディネートなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
  - ・ 居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）
- (2) 応募要件
  - ・ 居住支援法人であること
  - ・ 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
  - ・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
  - ・ 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取り組みを行っていることと認められること
- (3) 補助金の額
  - ・ 居住支援法人の活動経費に対して単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）
  - ・ 活動内容に応じて補助上限額を設定

活動内容		補助上限額
①入居相談	不動産店への同行又はコーディネート等	300万円
②居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
	家賃債務保証を併せて行う場合※ (住宅確保要配慮者を対象に自ら提供)	+ 100万円
	サブリースを併せて行う場合※ (入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施)	+ 100万円

※対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等に加えて家賃債務保証又はサブリースを行う場合、居住支援サービスの補助上限額がそれぞれ100万円加算されます。

# 居住支援法人の指定状況

## ■ 居住支援法人の指定状況 ※平成30年1月29日現在で都道府県から報告があったもの

都道府県	指定数	法人名
北海道	1	ホームネット株式会社
神奈川県	1	ホームネット株式会社
愛知県	1	特定非営利活動法人たすけあい名古屋
大阪府	13	特定非営利活動法人 生活支援機構ALL
		特定非営利活動法人 大阪市市民生活支援センター
		一般社団法人 大阪希望館
		社会福祉法人 岸和田市社会福祉協議会
		社会福祉法人 みささぎ会
		特定非営利活動法人 南市岡地域活動協議会
		一般財団法人 ヒューマンライツ協会
		特定非営利活動法人 ゆうかり
		一般社団法人 みらいテラス
		NPO法人 HELLOlife
		NPO法人 アクティブライフ・サン
		ホームネット株式会社
よどきり医療と介護のまちづくり株式会社		
奈良県	1	社会福祉法人やすらぎ会
岡山県	1	特定非営利活動法人おかやま入居支援センター
福岡県	5	特定非営利活動法人抱僕
		一般社団法人そーしゃる・おふいす
		株式会社クラスケア
		特定非営利活動法人セーフティネットNeedsMe
		ホームネット株式会社
熊本県	1	社会福祉法人肥後自活団
鹿児島県	1	特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島

## ■ 上記の他、指定基準等をHPで公表している都道府県

都道府県	URL
東京都	<a href="http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/kyojushien.html">http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/kyojushien.html</a>
兵庫県	<a href="https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/shienhoujin.html">https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/shienhoujin.html</a>

# 家賃債務保証業者の登録制度

○ 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

## ①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

○ 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

## ②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
  - ・暴力団員等の関与がない
  - ・安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
  - ・法令等遵守のための研修の実施
  - ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
  - ・求償権の行使方法が適切である
  - ・相談又は苦情に応ずるための体制整備
  - ・法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
  - ・使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)  
公布:平成29年10月2日  
施行:平成29年10月25日

## ③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
  - ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
  - ・暴力団員等の排除
  - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
  - ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
  - ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
  - ・契約締結時の書面交付
  - ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
  - ・登録業者であることを表示する標識の掲示
  - ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
  - ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

## ④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
  - ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
  - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
  - ・登録の取消等の事実の公表 等

## 登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象



# 登録家賃債務保証業者

国土交通省は、「家賃債務保証業者登録規程」に基づき、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができるかと認められた事業者として、以下のとおり29事業者を登録しました。うち関東に本社のある事業者は16事業者です。※H30.1.25国土交通省HP掲載時点

事業者名	本社所在地	登録番号
株式会社オリコフォレントインシュア	東京都港区	国土交通大臣(1)第1号
日商ギャランティー株式会社	兵庫県神戸市	国土交通大臣(1)第2号
株式会社近畿保証サービス	兵庫県神戸市	国土交通大臣(1)第3号
一般財団法人高齢者住宅財団	東京都千代田区	国土交通大臣(1)第4号
株式会社ギャランティー・アンド・ファクタリング	熊本県熊本市	国土交通大臣(1)第5号
ハウスリーブ株式会社	東京都港区	国土交通大臣(1)第6号
フォーシーズ株式会社	東京都港区	国土交通大臣(1)第7号
日本セーフティー株式会社	大阪府大阪市西区	国土交通大臣(1)第8号
株式会社賃貸保証サービス	宮城県仙台市青葉区	国土交通大臣(1)第9号
株式会社コマージュ福岡	福岡県福岡市博多区	国土交通大臣(1)第10号
あんしん保証株式会社	東京都中央区	国土交通大臣(1)第11号
プラザ賃貸管理保証株式会社	東京都中野区	国土交通大臣(1)第12号
株式会社レキオス	沖縄県那覇市	国土交通大臣(1)第13号
株式会社南大阪保証サービス	大阪府堺市中区	国土交通大臣(1)第14号
株式会社エポスカード	東京都中野区	国土交通大臣(1)第15号
全保連株式会社	沖縄県那覇市	国土交通大臣(1)第16号
ALEMO株式会社	東京都中野区	国土交通大臣(1)第17号
エルズサポート株式会社	東京都新宿区	国土交通大臣(1)第18号
株式会社エフアール信用保証	大阪府大阪市天王寺区	国土交通大臣(1)第19号
ジェイリース株式会社	大分県大分市	国土交通大臣(1)第20号
株式会社Casa	東京都新宿区	国土交通大臣(1)第21号
株式会社ジョイフルサポート	福岡県北九州市八幡東区	国土交通大臣(1)第22号
リビングネットワークサービス株式会社	京都府京都市下京区	国土交通大臣(1)第23号
ウズライフ賃貸保証株式会社	東京都台東区	国土交通大臣(1)第24号
株式会社P-Rent	東京都新宿区	国土交通大臣(1)第25号
株式会社いえらぶパートナーズ	東京都新宿区	国土交通大臣(1)第26号
株式会社ダ・カーポ	東京都北区	国土交通大臣(1)第27号
株式会社バーチャルペイメント	東京都港区	国土交通大臣(1)第28号
賃住保証サービス株式会社	東京都江戸川区	国土交通大臣(1)第29号

# 大家さん・事業者向けのハンドブック等の作成

新たな住宅セーフティネット制度における賃貸住宅の登録を促進するため、要配慮者の受け入れに関するハンドブック及びシェアハウスの運営管理等に関するガイドブックを作成・公表するとともに、不動産関係団体や居住支援協議会等に配布

## 【大家さん向け住宅確保要配慮者受入れハンドブック】

- ・要配慮者を受け入れる際の賃貸人の懸念を払拭するためのQ&Aをとりまとめたもの
- ・Q&Aの補足や制度概要等を掲載した解説版も作成・公表

## 【シェアハウスガイドブック】

- ・空き家等をシェアハウスとして活用しようという住宅所有者等に対して、運営管理等のポイントをまとめたもの

