

障障発0515第2号
老高発0515第1号
国住心第30号
平成27年5月15日

各都道府県・指定都市・中核市
福祉主管部（局）長 殿
住宅主管部（局）長 殿

厚生労働省社会・援護局
障害保健福祉部障害福祉課長
（公印省略）
厚生労働省老健局高齢者支援課長
（公印省略）
国土交通省住宅局安心居住推進課長
（公印省略）

居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について

平素より、住宅施策及び福祉施策の推進にご尽力いただき、誠にありがとうございます。

急激な少子高齢化社会を迎える中、多様な世帯が、健康かつ生きがいを持ち、安心・安全で豊かな生活を営むことが可能となるための住まいの確保は極めて重要な課題となっています。特に、高齢者、子育て世帯、障害者等（以下「住宅確保要配慮者」という。）の安心な住まいの確保に向けて、居住支援の充実等の一層の推進が必要となっています。

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（平成19年法律第112号）第10条第1項に基づき、地方公共団体等は、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できることとなっています。こうした中、平成26年9月より、有識者、関係団体等を委員とした「安心居住政策研究会」が開催され、高齢者、子育て世帯、障害者の安心な住まいの確保に向けて、今後取り組むべき対策等の検討が進められてきました。そして、平成27年4月にこれまで検討した内容を整理し、中間とりまとめとして、居住支援協議会が今後推進すべき取組（「住まい」の包括サポートの実現）の方向性についても示されたところです。

既に「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に基づく居住支援協議会の積極的な活用について」（平成21年8月19日付国住備43-3号）において、居住支援協議会の積極的な活用についてお願いしているところですが、今般、下記のとおり、居住支援協議会の活用方策について整理しましたので、地域の関係団体等と連携し、住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実を図っていただきますようお願いいたします。

また、都道府県におかれましては、貴管下の市町村（指定都市・中核市を除く。）に周知していただきますようお願いいたします。

なお、民間賃貸住宅の取引に関与する宅地建物取引業者、民間賃貸住宅の管理に関与する賃貸

住宅管理業者及び民間賃貸住宅を経営する賃貸住宅経営事業者等の団体に対しても、別添のとおり、居住支援協議会への協力を要請する予定です。

記

1. 居住支援協議会の設立等について

(1) 都道府県単位での居住支援協議会の設立（未設立の都道府県のみ）

平成 26 年度末現在、37 の都道府県において居住支援協議会が設立されています（別紙 1 参照。）。各地域での居住支援体制の強化のために、未設立の県におかれましては、速やかな設立にご協力いただきますようお願いいたします。

なお、居住支援協議会の設立に関する費用に対する重層的住宅セーフティネット構築支援事業（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。）のうち、都道府県単位の居住支援協議会の設立に関する支援については、平成 27 年度までとする予定です。

(2) 市区町村単位での居住支援協議会の設立等

地域の実情を踏まえたきめ細やかな居住支援を実施するためには、基礎自治体である市区町村においても、可能な限り居住支援協議会を独自に設立することが望ましいと考えられます。

については、市区町村におかれましても、居住支援協議会の設立又は設立に向けた検討をお願いいたします。

なお、様々な地域の事情により、居住支援協議会の市区町村による独自の設立が困難である場合は、その役割を果たすために都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり、活動していただきますようお願いいたします。

(3) 相談窓口等の設置

上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、地域の実情に応じたきめ細やかな取組を推進するためには、各市区町村レベルにおいて地域の中に身近な相談窓口を設置すること等が重要です。

については、居住支援協議会を設立する場合（設立済みで相談窓口を設置していない居住支援協議会を含む。）は、併せて各地域の関係団体等と連携しながら、住宅確保要配慮者向けに相談窓口を設置すること等をご検討いただきますようお願いいたします。

2. 居住支援協議会の活動について

これまでの取組等を踏まえ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に効果があると考えられる活動について、以下のとおり整理しています。

については、各居住支援協議会におかれましても、同様の活動又は同等の効果が期待できる活動を行っていただくようお願いいたします。

(1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居支援

- ア 居住支援協議会に賃貸住宅経営事業者等と住宅確保要配慮者をつなぐ「住まいの相談員」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包括サポートを実施（例：鳥取県の取組。別紙2参照。）
- イ 地域の不動産関係団体と連携し、協力を得た各地域の店舗を「サポート店」として位置付け、住宅確保要配慮者向けに身近な相談窓口を設置し、住宅の提供、相談を実施（例：埼玉県の取組。別紙3参照。）
- ウ 家賃債務保証、残置物処理、安否確認、生活相談等のサービスを提供する民間事業者等を公募により選定し、住宅確保要配慮者に紹介することにより民間賃貸住宅への入居を支援（例：神戸市の取組。別紙4参照。）
- エ 居住支援協議会の構成員などと連携し、民間賃貸住宅入居希望者向けの住宅相談会を定期的に実施

(2) 住宅確保要配慮者の入居後の居住の安定を図る取組について

- ア 地域の社会福祉法人等と連携し、安否確認、生活相談サービス等を住宅確保要配慮者に提供することにより入居後の生活を支援（例：京都市の取組。別紙5参照。）
- イ サービス付き高齢者向け住宅の見守り・生活相談サービスの担当者への研修や講習会等の実施

(3) 住宅確保要配慮者に対する一元的な情報発信

- ア 住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅等の情報の登録、継続的な管理・更新、情報発信等の実施
また、当該民間賃貸住宅等の登録促進のための賃貸住宅オーナー向けの説明会や、制度周知のためのセミナー等の開催
- イ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑入居を実現するための各種施策や利用可能な居住支援サービス等の情報収集、一元的な情報発信等の実施

3. 関係団体等との連携^{*}について

^{*} 連携とは、関係団体等が居住支援協議会の構成員となること、協議内容の相互の報告、情報交換、イベントの同時開催等を実施することをいう。

(1) 不動産関係団体等との連携

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するためには、宅地建物取引業者、賃貸住宅経営事業者、賃貸住宅管理業者等、幅広い関係者の理解・協力が必要になります。

また、入居時の住宅・サービスの情報提供、契約締結等の支援だけでなく、入居中の生活の充実に向けた支援も重要と考えられます。

については、上記関係者が居住支援協議会の構成員となることが望ましく、居住支援に関連する不動産関係団体、NPO法人（居住支援団体）等に幅広く、構成員となるよう要請していただきますようお願いいたします。

(2) 地域包括支援センター等との連携について

市区町村は、介護保険法（平成9年法律第123号）第115条の46第1項の規定に基づき、被保険者が要介護状態等となることを予防するとともに、要介護状態等となった場合においても、可能な限り、地域において自立した日常生活を営むことができるよう支援する事業等を実施するため、地域包括支援センターを設置することができます。また、平成26年6月25日に公布された「地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律」において、介護保険法（平成9年法律第123号）の一部が改正され、市町村は、保健医療及び福祉に関する専門的知識を有する者による被保険者の居宅サービス計画及び施設サービス計画の検証、その心身の状況、介護給付等対象サービスの利用状況等に関する定期的な協議その他の取組を通じ、被保険者が地域において自立した日常生活を営むことができるよう、包括的・継続的な支援を行う事業の効果的な実施のために、介護支援専門員、保健医療及び福祉に関する専門的知識を有する者、民生委員その他の関係者、関係機関及び関係団体により構成される会議（以下「地域ケア会議」という。）を置くように努めなければならない旨規定されました。

ついでには、地域包括支援センターが個別ケースの支援を行う中で、地域ケア会議において、当該地域の課題として高齢者の住まいの確保などについて検討する場合もあるため、地域包括支援センターとも連携していただきますようお願いします。

(3) 居住支援協議会と障害者総合支援法に基づく協議会の連携について

障害者の地域におけるいきいきとした生活や活動の確保のためには、入居からその後の日常の生活や活動までを継続的、一体的に支援することが重要です。こうした中、現在、地域における障害者等への支援体制に関する課題について情報の共有等を行い、地域の実情に応じた体制の整備について協議するため、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号。）第89条の3第1項の規定に基づく協議会の設置が進められている状況です。

既に「障害者の住まいの場の確保のための福祉部局と住宅部局の連携について」（平成21年11月12日付け社援地発1112第3号、障企発1112第1号、障障発1112第1号、国住備第84号）において、同協議会と居住支援協議会の連携をお願いしています。今後とも、全都道府県においてこれが緊密に連携し、障害者の住宅に関する課題等の情報の整理、宅地建物取引事業者、賃貸住宅経営事業者等の障害者に対する理解促進を図るとともに、居住支援協議会から同協議会に対して住宅情報を提供するなど、障害者の住まいの確保にご協力いただきますようお願いします。

4. その他

平成27年度から住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るために、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的とした「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（別紙6参照。）」を実施します。

当該事業については、居住支援協議会による物件情報の登録や入居対象者への登録住宅の情報提供等の実施が補助要件となっていますので、実施に向けた検討、事前準備等、ご協力いただきますようお願いします。

別 添

(案)

〇 〇 〇 第 〇 号
〇 〇 〇 第 〇 号
平成 〇 年 〇 月 〇 日

関係業界団体 あて
(別 紙)

国 土 交 通 省 〇 〇 局 〇 〇 課 長

国 土 交 通 省 〇 〇 局 〇 〇 課 長

居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について（依頼）

平素より、国土交通行政に格別のご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

標記につきまして、別添のとおり、各都道府県福祉部局長及び住宅部局長に対して、居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組を要請しているところですが、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当たっては、それぞれの地域で活動されている皆様のご理解、ご協力が不可欠であると考えています。

つきましては、貴団体の傘下団体若しくは支部等に対して、本通知の趣旨を周知いただき、居住支援協議会へのご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

(別紙)

関係業界団体

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会会長

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会会長

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会会長

公益社団法人 全日本不動産協会理事長

一般社団法人 不動産流通経営協会理事長

居住支援協議会の概要

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、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法（※）第10条第1項）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。

（※） 住宅セーフティネット法は平成19年に施行

○ 概要

（1）構成

- ・ 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・ 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等

（2）役割

- ・ 居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、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必要な支援を実施

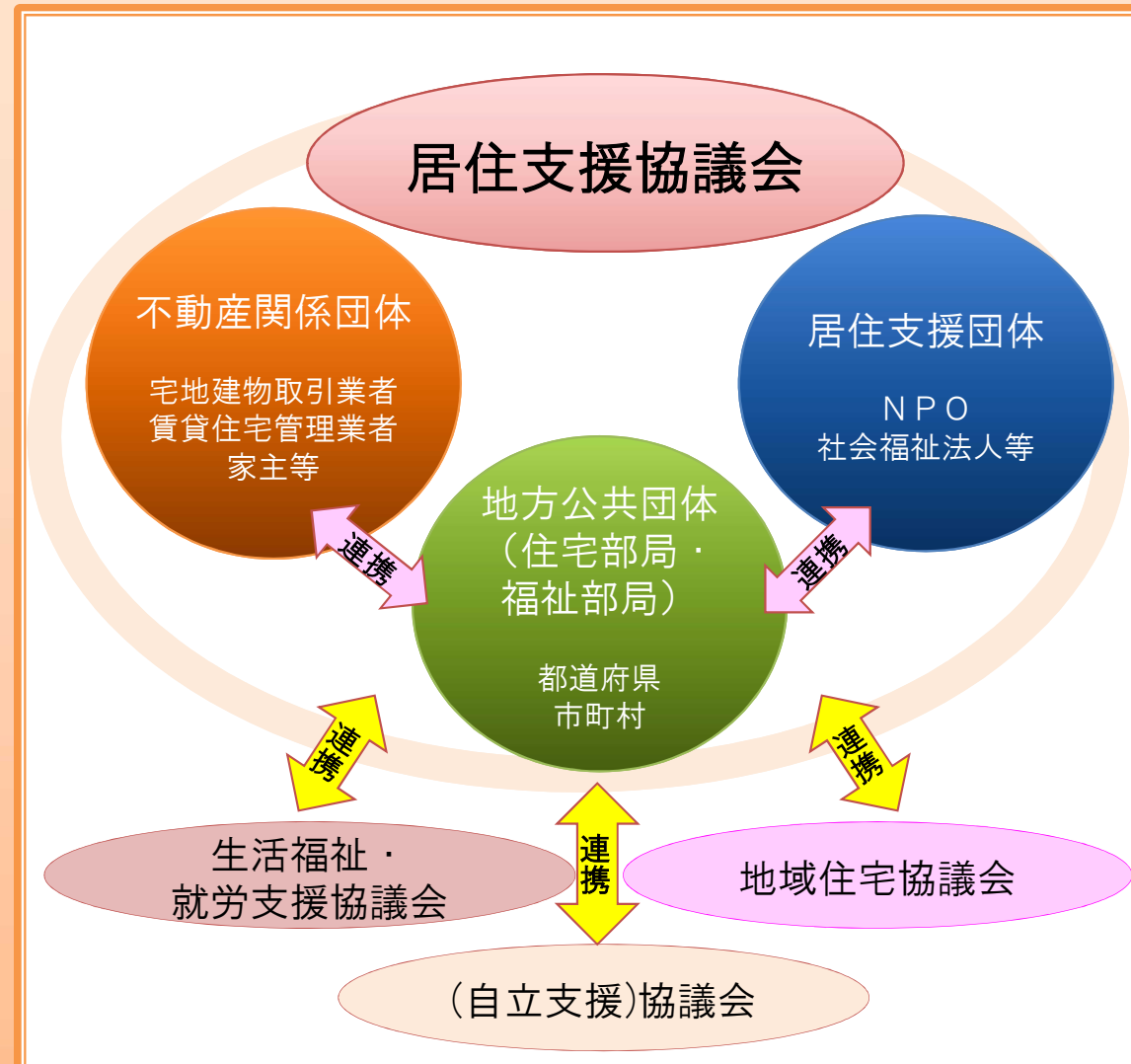
（3）設立状況

48協議会が設立（H27.3.26時点）[37都道府県・11区市]
 （北海道、岩手県、宮城県、山形県鶴岡市、福島県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、江東区、豊島区、板橋区、神奈川県、新潟県、富山県、岐阜県、岐阜市、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、京都市、大阪府、兵庫県、神戸市、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、北九州市、福岡市、大牟田市、佐賀県、長崎県、熊本県、熊本市、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）

（4）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を支援

- ・ 予算額：H27年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.3億円）の内数



居住支援協議会の取組①（鳥取県居住支援協議会）

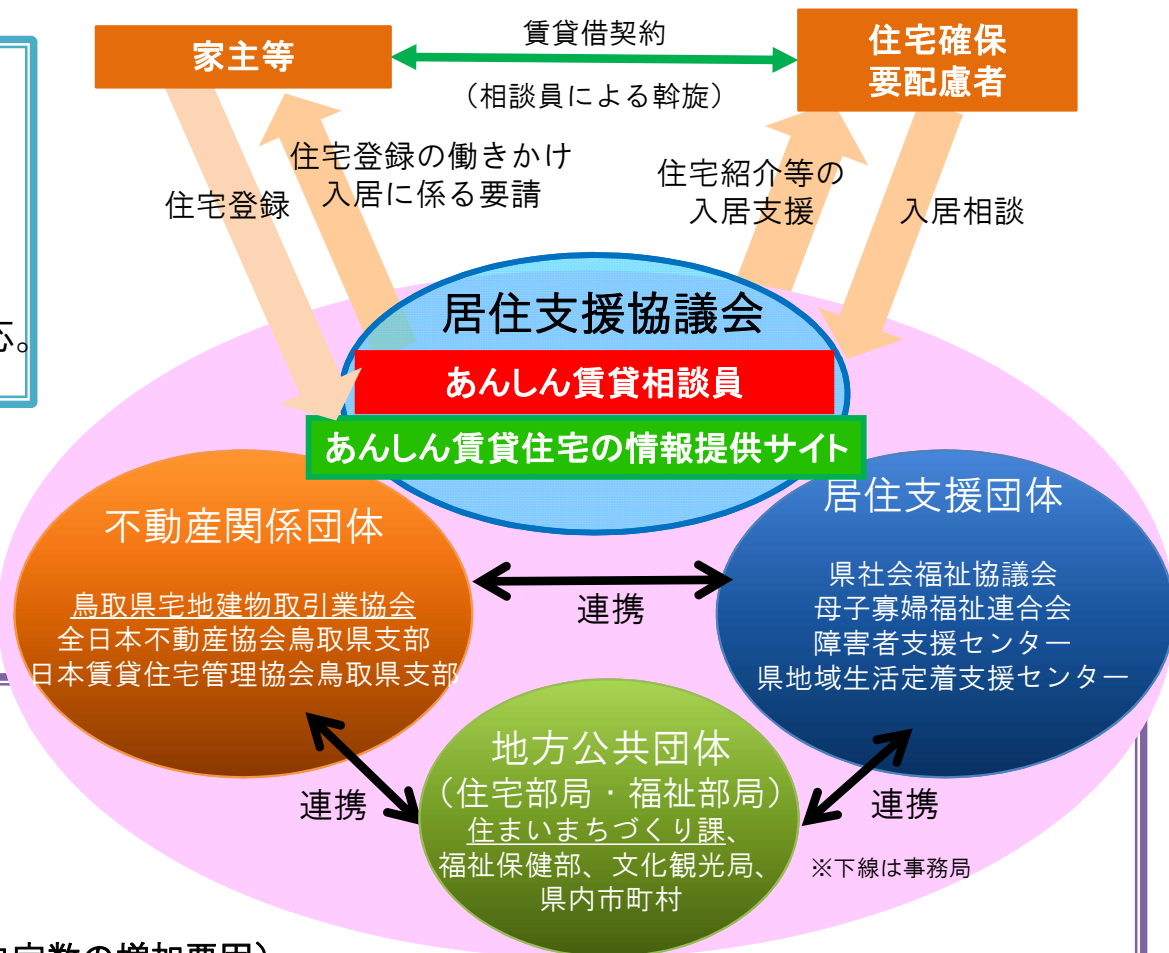
○協議会にあんしん賃貸相談員を配置し、住宅相談から入居まできめ細やかな対応を実施。

- 住宅確保要配慮者という理由では入居を拒否しない
あんしん賃貸住宅について、HPで情報提供。
- 更に県内を「東部・中部」「西部」に分けて、
「あんしん賃貸相談員（2名）」を地区別に配置。
高齢者や障がい者等の入居・住み替え相談に直接対応。

（住宅相談員）
・相談者と不動産店・家主、支援団体等の中に立つ「コーディネーター」の役割を担う（宅建主任者の資格を有する）。

相談対応実績

| | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 高齢者 | 21 | 29 | 26 | 38 | 60 | 47 |
| 障がい者 | 26 | 36 | 55 | 84 | 62 | 54 |
| 外国人 | 2 | 3 | 0 | 1 | 4 | 8 |
| 子育て | 13 | 15 | 28 | 28 | 25 | 25 |
| その他 | 12 | 9 | 16 | 38 | 43 | 49 |
| 合計 | 74 | 92 | 125 | 189 | 194 | 183 |
| 入居決定 | 17 | 39 | 74 | 143 | 127 | 124 |



- （入居決定数の増加要因）
- きめ細やかな相談対応
 - ・不動産店、現地への同行、契約等の立ち会い
 - ・連帯保証人、緊急連絡先の確保
 - ・生活保護申請等の必要な行政手続きの支援
 - ・入居後の福祉・生活支援の確保
 - 経験・事例の蓄積
 - ・四半期毎の報告会、困難事例の検証
 - ・実績の積み重ねによる安心感
 - 相談制度の周知
 - ・協議会だより（会報）等による普及啓発
 - ・宅建業者研修会等、各種会議での協力依頼
- ※鳥取県からの聞き取り

居住支援協議会の取組②（埼玉県居住支援協議会）

○地域の不動産業者と連携し、住宅確保要配慮者の入居に係るバックアップ体制を構築。

①要配慮者を拒まない住宅の情報提供と住まいサポート店の設置

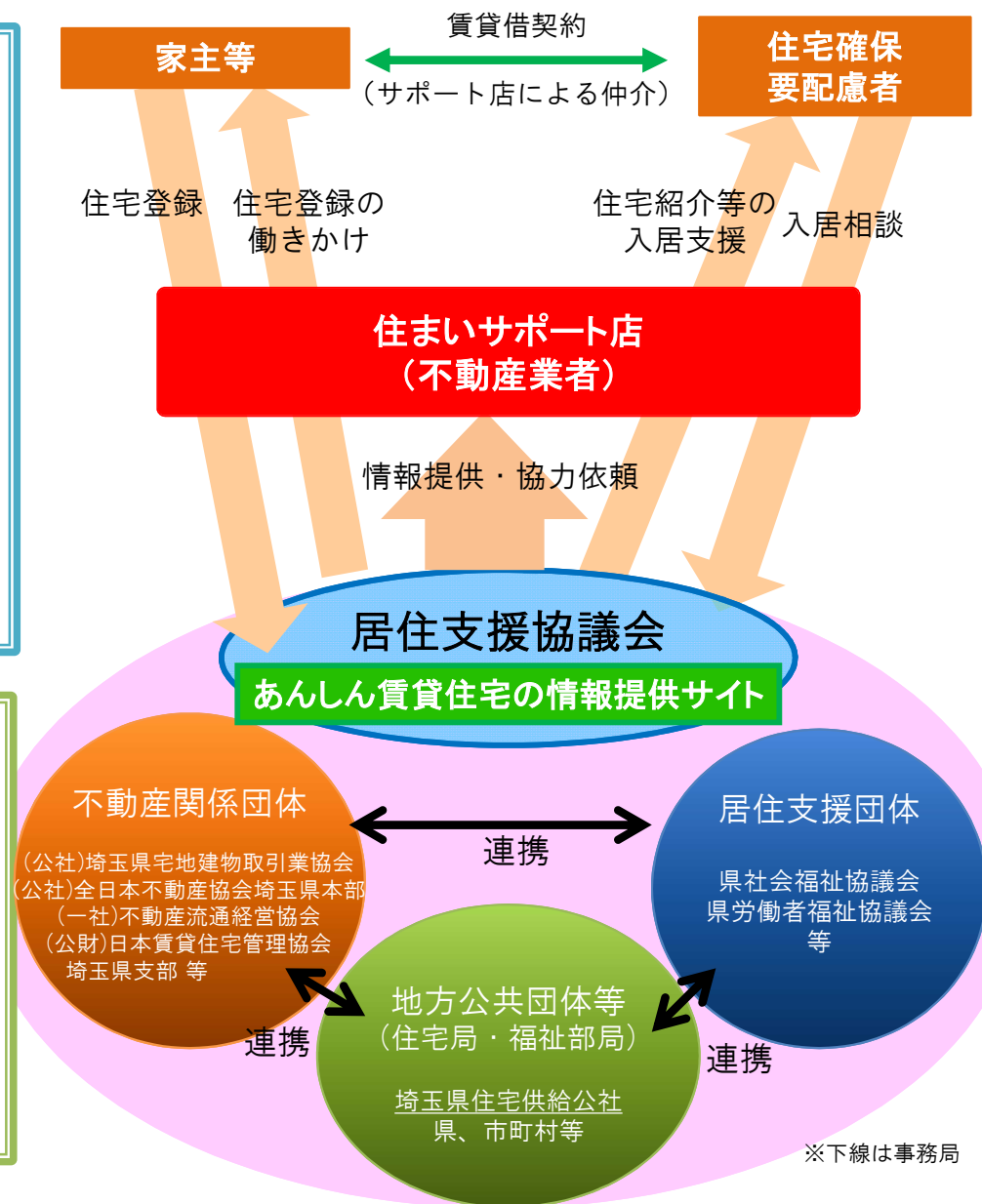
- 住宅確保要配慮者(県の要綱に規定するものに限る)を受け入れる「あんしん賃貸住宅」についてHPで情報提供（検索サイト）
- 仲介や家主への「あんしん賃貸住宅」の登録呼びかけを行う「住まいサポート店（地域の不動産業者）（※）」を、不動産関係団体の協力を得て、設置

（※）住まいのサポート店：地域の不動産業者を住まいのサポート店と位置づけ、円滑な入居を支援

②入居支援に係る事例収集・情報提供

- 地域特性の分析と多様な居住支援メニューの整理
- 円滑な入居を阻害する要素の把握と分析

→事例集・支援メニュー集を作成し、宅建業者や居住支援団体等と共有し、共通認識の構築を図る。



※下線は事務局

居住支援協議会の取組③（神戸市居住支援協議会）

○入居時の貸主・借主双方の不安を解消するため、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するサービス提供体制を構築。

① こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（H26.10運用開始）（右図）

対象者：神戸市内の民間賃貸住宅に新たに入居する世帯、
または入居中の世帯

サービス提供事業者：7者

提供サービス（有償）：

（基本サービス）

- 連帯保証サービス
- 残存家具の片付けサービス
- 安否確認サービス

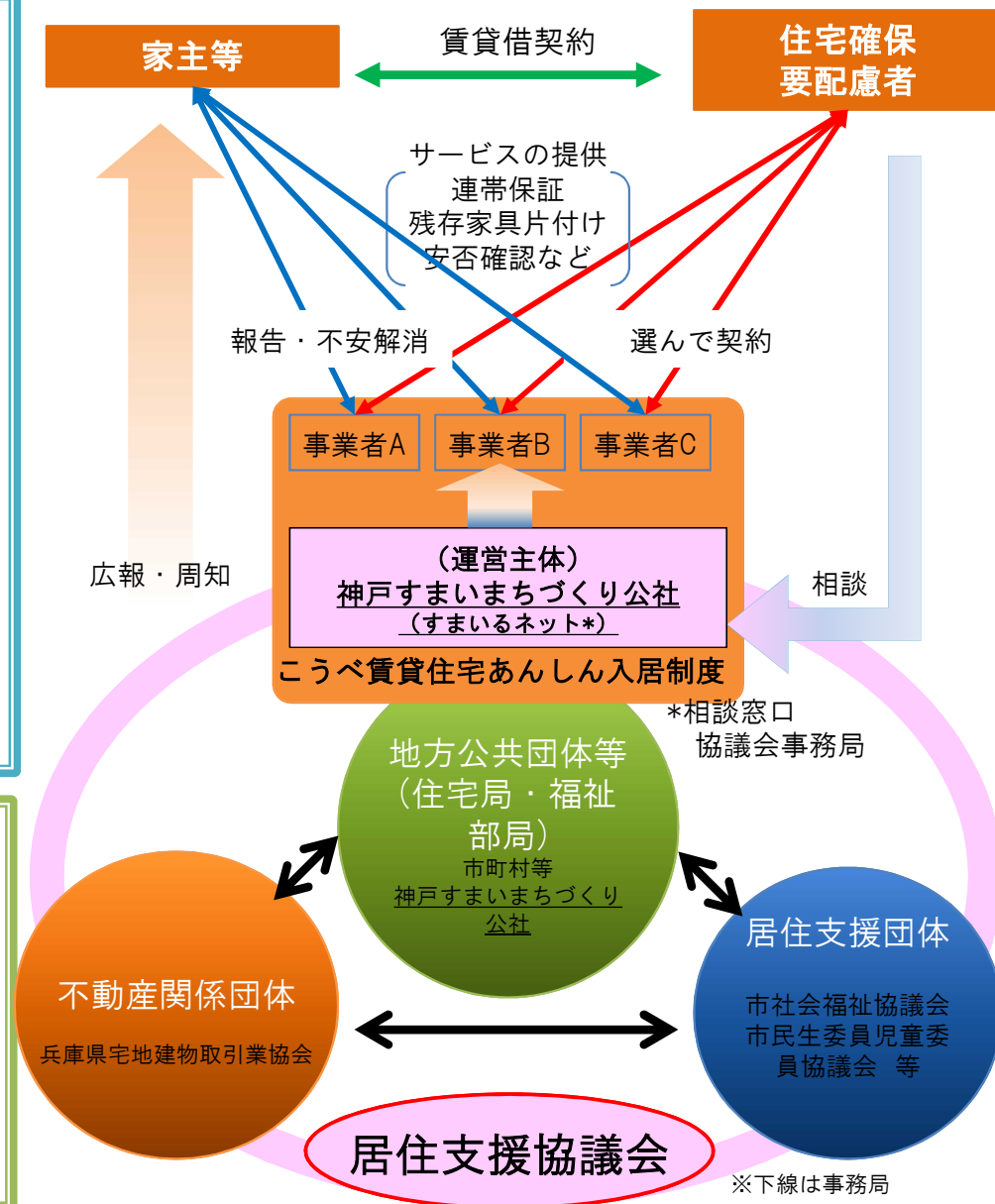
（追加サービス）

- 葬儀の実施、死後手続き、福祉整理

② 「マイホーム借り上げ制度」の活用促進

○一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借り上げ制度」の活用促進のため、不動産事業者等向けの説明会を開催。また、JTIへの初年度協賛金の補助等の事業を実施。

○空き家対策の一環として、「マイホーム借り上げ制度」の活用促進も含めて、地域住民に対する「すまいの相談会」を各区で実施。



居住支援協議会の取組④（京都市居住支援協議会）

○居住支援協議会を中心として、入居支援から居住の継続に関する支援を実施。

①すこやか賃貸住宅の運営

- ・高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」を運営（HP及びスマホ版のサイト）

○登録件数

25年度末 189棟（3,998戸）

→26年度末 235棟（4,718戸）

○成約実績

26年1月1日～9月30日 57戸

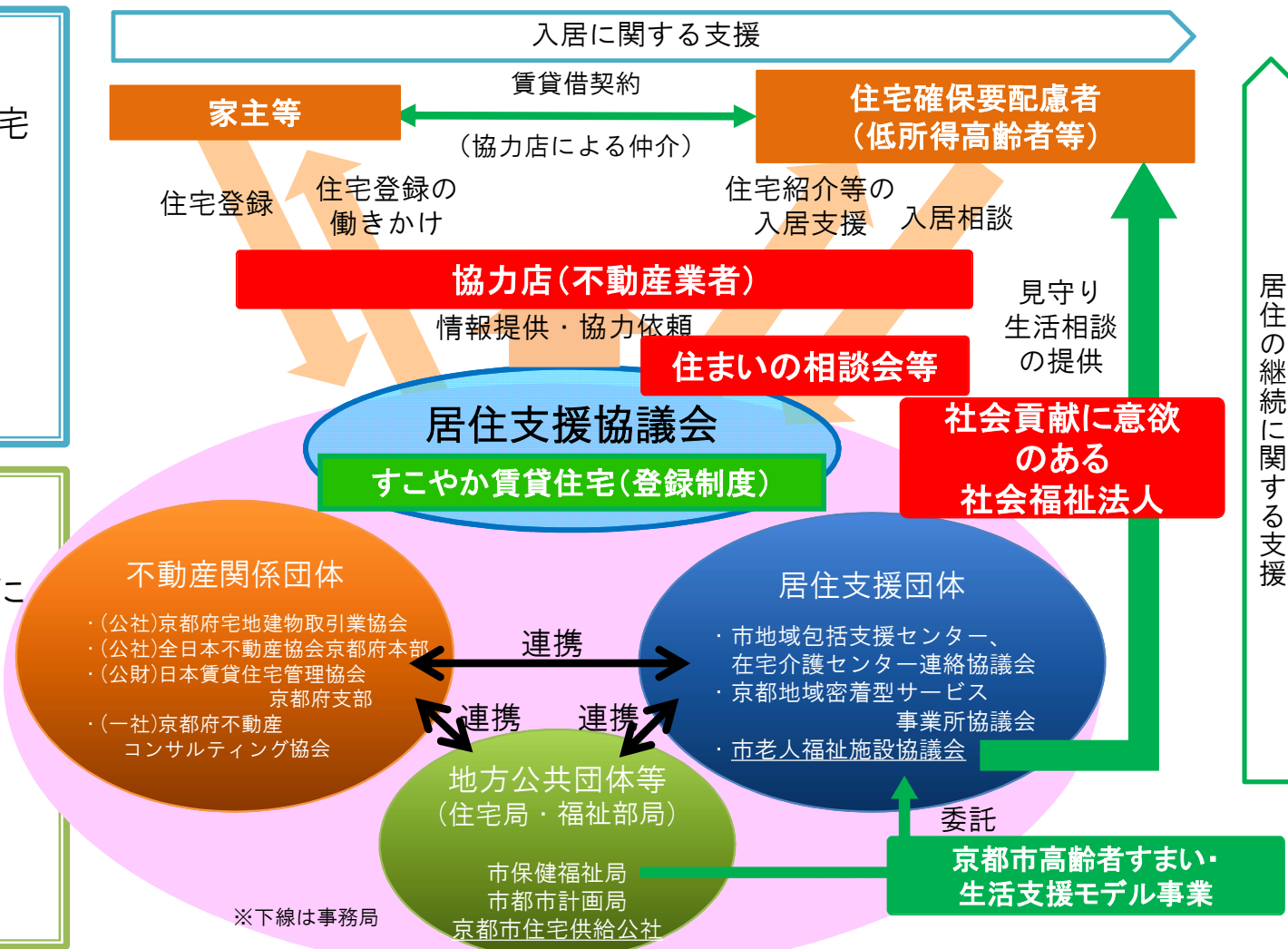
②高齢者の住まいの相談会等の実施

- ・高齢期の住まいに関する疑問や不安に対し、不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員が総合的に対応する

「**高齢者の住まいの相談会**」を

定期的実施

- ・シニア住宅を始めとする「**高齢者向け住宅の見学会**」の実施 等



③居住の継続に関する支援事業（京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業の検証及び検討）

- ・低所得高齢者等ができるだけ安定的・継続的に地域生活を営めるよう、京都市居住支援協議会が中心となり、関係者等で入居及び生活支援を行う福祉・不動産関係者等のネットワークを構築し、実施メンバー間で定期的に課題等の情報共有・交換を実施。

○住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等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コンバージョンに対して支援する。

補助の要件

<入居対象者>

- ・収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯
- *居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

<住宅要件>

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化*がなされていること
- *2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消又は車椅子で通行可能な廊下幅のいずれかに該当。

<家賃>

- ・公営住宅の家賃に準じたもの

対象工事

- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事
- ・共同居住のための改修工事
- ・入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事
(例：設備の改善・更新、断熱改修、防音性・遮音性の強化 等)

補助率・補助限度額

- 補助率：1/3
- 事業主体：民間事業者等
- 補助限度額：50万円/戸
(共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸)

居住支援協議会等との連携

<各地域における整備量の設定>

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、必要な住宅供給量を設定。

<住宅情報の登録>

- ・事業の実施意向のある住宅オーナー等の募集を行い、住宅情報の登録を実施。

<住宅情報の提供>

- ・入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施。

<入居状況の確認>

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

スキーム図

