

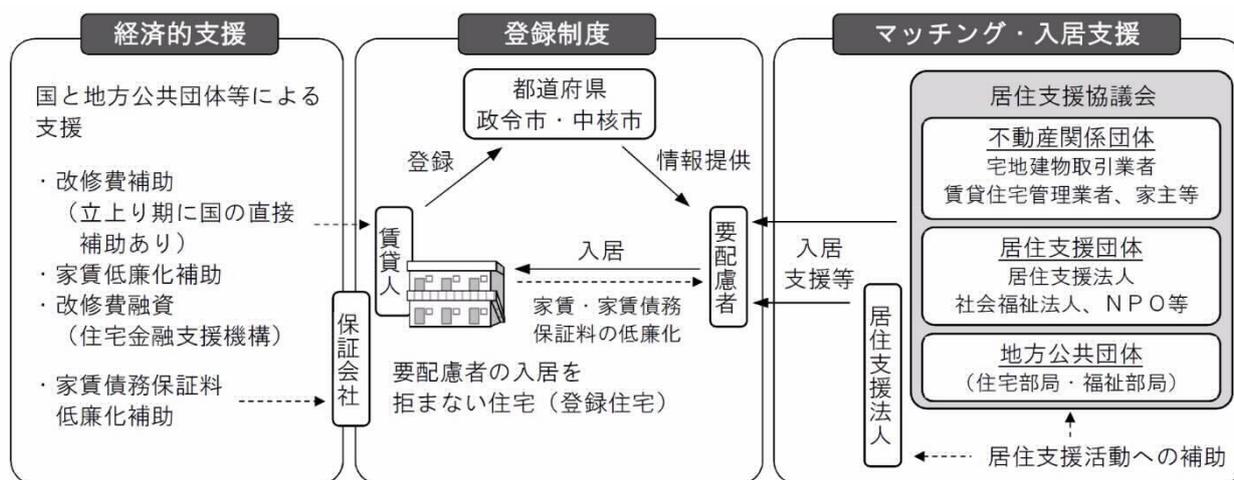
## 岡山県における居住支援の取組について

### 新たな住宅セーフティネット制度とは

我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度がスタートしています。

新たな住宅セーフティネット制度は、平成29年10月25日に施行された、「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の一部を改正する法律」により現在の形になり、居住支援協議会などの根拠になっています。民間賃貸住宅を、住宅確保要配慮者（要配慮者）の入居を拒まない住宅として登録して、要配慮者の方々へ提供するもので、以下の3要素で構成されています。

#### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



#### ①要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

賃貸人は、国の基本方針や当該地域の供給促進計画を踏まえ、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県・政令市・中核市に登録をすることができます。

なお、「入居を拒まない要配慮者の属性」を選択することができます。

例1：高齢者については入居を拒まない

例2：低額所得者と被災者については入居を拒まない

例3：生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない

「セーフティネット住宅情報提供システム」

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

**セーフティネット住宅**  
情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ お問い合わせ よくあるご質問

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。  
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



都道府県をクリックしてください。

北海道・東北	北海道 [341]	青森県 [133]	岩手県 [420]	宮城県 [311]	秋田県 [99]	山形県 [336]	福島県 [106]		
関東	茨城県 [31]	栃木県 [15]	群馬県 [108]	埼玉県 [793]	千葉県 [492]	東京都 [1576]	神奈川県 [246]	山梨県 [386]	長野県 [23]
北陸・中部	岐阜県 [291]	静岡県 [79]	愛知県 [1,248]	三重県 [489]	新潟県 [21]	富山県 [123]	石川県 [57]	福井県 [58]	
近畿	滋賀県 [200]	京都府 [15]	大阪府 [7,766]	兵庫県 [1,296]	奈良県 [17]	和歌山県 [165]			
中国・四国	鳥取県 [797]	島根県 [4]	岡山県 [81]	広島県 [52]	山口県 [7]	徳島県 [102]	香川県 [7]	愛媛県 [8]	高知県 [3]
九州・沖縄	福岡県 [1,734]	佐賀県 [18]	長崎県 [56]	熊本県 [28]	大分県 [19]	宮崎県 [7]	鹿児島県 [102]	沖縄県 [4]	

総登録件数 1,193 件 総登録戸数 20,075 戸 県名下部の数字…[全戸数]

国土交通省  
情報提供メール配信登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ  
居住支援法人について  
居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況  
各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

お知らせ 全て表示  
2019.11.15 セーフティネット住宅情報提供システムホームページ・登録システムに関するお問い合わせについて  
2019.03.29 公職付録変更一覧を掲載しました。  
2018.10.22 全国主要都市で、新たな住宅セーフティネット制度の説明会を開催しました。

## 登録できる住宅の基準

- 床面積が 25㎡以上
  - 耐震性があること（新耐震基準に適合）
  - 台所・便所・洗面・浴室等の設備があること
- 等の基準があります。詳しくは、「セーフティネット住宅情報提供システム」などでご確認ください。

## ②登録住宅の改修・入居への経済的支援

登録住宅への経済的支援として、一定の要件のもと、改修に対する支援措置と低額所得者が入居する際の負担を軽減するための支援措置があります。

### 改修費の補助を受けた場合

改修費の補助を受けた場合、原則として、10年以上は入居者を決められた要配慮者に限定する「専用住宅」として管理する必要があります。

## ③要配慮者のマッチング・入居支援

要配慮者と登録住宅のマッチング・入居支援を図るために、以下の措置が設けられています。

- 不動産関係団体、居住支援団体、自治体の住宅部局及び福祉部局で構成される居住支援協議会による各種支援
- 都道府県知事が指定する居住支援法人による情報提供・入居相談等
- 適正な家賃債務保証業者の登録制度及び登録された家賃債務保証業者についての独立行政法人住宅金融支援機構による保険引受け
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を促進するための措置

## 岡山県居住支援協議会の設立から現在の状況

### ◆平成24年8月設立

#### 【構成員】

関係団体	社団法人岡山県宅地建物取引業協会・社団法人岡山県不動産協会・社会福祉法人岡山県社会福祉協議会・NPO法人まちづくり推進機構岡山（事務局）
県市町村	岡山県・岡山市・倉敷市・津山市

#### 【事業】

- 相談体制の環境整備
- 情報提供の環境整備
- 関係者への普及啓発
- 行政との連携協力

### ◆令和2年2月現在

#### 【構成員】

関係団体	公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会（事務局）・一般社団法人岡山県不動産協会・社会福祉法人岡山県社会福祉協議会・一般社団法人岡山県建築士会・NPO法人まちづくり推進機構岡山・NPO法人おかやま入居支援センター
県市町村	岡山県・県内全市町村（27市町村）

#### 【事業】

- 居住支援ネットワーク連携推進事業
- 市町村協議会設立促進事業
- セーフティネット制度周知、登録促進事業
- 住宅確保要配慮者に対する入居支援に係る相談事業
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアルの改訂、普及啓発事業
- 各種情報提供事業
- 住宅確保要配慮者の円滑入居を実現するための調査研究事業

#### 【理想像】

誰もが、どの不動産会社の門をたたいても、その人が希望する、その人らしい生活ができる住居を見つけることができる社会。賃貸住宅への居住を希望される場合、できるだけ民間賃貸住宅で受け入れ、民間で受け入れが困難な場合は、公営住宅などへの受け入れについて、連携がスムーズに進む環境が整うこと。

#### 【岡山県居住支援協議会の活動スタンス】

県の居住支援協議会の活動は、県内の居住支援活動を支えるプラットフォームづくりを目的としており、原則具体的な支援活動は行わない。

また、空き家の利活用についても、所有者の意向に沿ったものではないといけなため、空室対策の選択肢の一つとしての啓発に留めている。

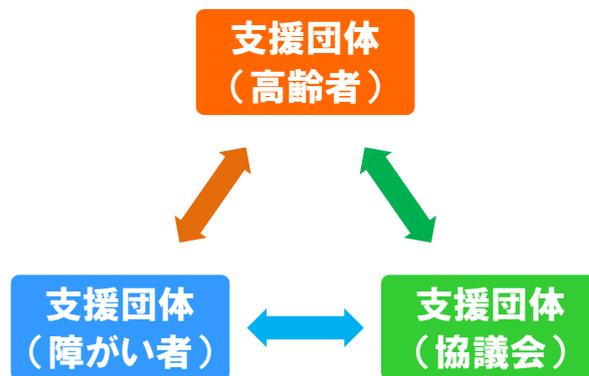
【具体的な活動】

- ◆相談窓口の設置 構成員のNPO団体に委託
- ◆ホームページ等による情報発信
- ◆視察
- ◆居住支援ネットワーク構築

居住支援団体交流会

居住支援団体による意見・情報交換の実施。

支援団体は支援対象が専門的になる団体が多いため、その団体単独での支援は困難な場合があるし、対象外の要支援者からの相談等があるため、団体間の連携を図り、適切な支援団体と要配慮者のマッチングを行うことを目的としている。その他にも、住まい探しで困ったことや対処方法の情報交換などを実施している。



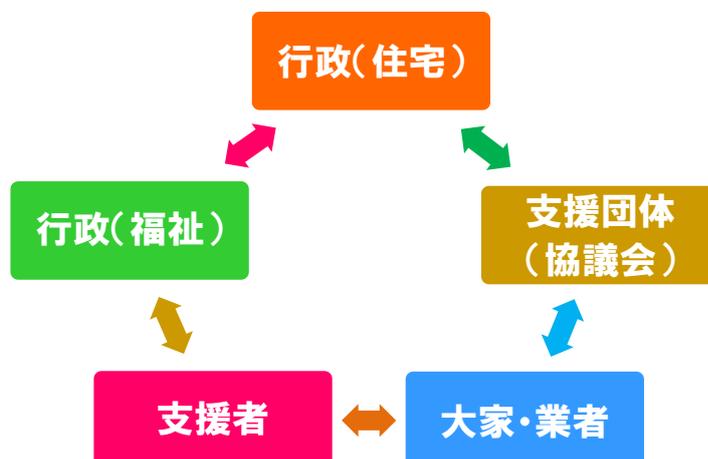
福祉部局と住宅部局の連携に関する研修会

居住支援多職種連携のための研修会

行政部局間の連携促進や、行政職員、不動産業者、社会福祉協議会等の支援団体関係者、NPO等の支援団体関係者などが参加した研修会を開催。

令和元年度は、1月17日に「居住支援にかかわる多職種間の研修会・交流会」を開催して、事例に基づく意見交換を行った。参加者それぞれの立場から疑問質問などを話し合うことによって、お互いの立場や認識の差などの確認を行い、問題点などを提起しつつ、解決策を考えた。

参加者それぞれの立ち位置からの意見が出るので、お互いに発見が多く、問題解決には連携が必要との認識が得られたのではないかと考えている。



## ◆宅地建物取引業者の協力業者リストの作成

要配慮者対応が可能な不動産業者の名簿を作成して、協議会のホームページから情報発信している。地図上で検索できるようにしており、対応可能な要配慮者ジャンルも併せて確認できる。

なお、必ず物件が紹介できるというものではなく、相談対応などの協力が可能な業者という意味合いにしている。

### 【岡山県居住支援協議会ホームページ 協力業者リストページ】

## 協力業者リスト

住宅確保要配慮者への賃貸物件紹介・斡旋協力業者リスト  
2019年12月18日現在 50音順

[業者リスト\(PDF\)](#)



### 対応が可能な対象

- |   |            |   |          |   |         |   |          |
|---|------------|---|----------|---|---------|---|----------|
| 低 | ・・・低額所得者   | 被 | ・・・被災者   | 高 | ・・・高齢者  | 障 | ・・・障がい者  |
| 子 | ・・・子育て世帯   | 生 | ・・・生活困窮者 | 児 | ・・・児童虐待 | D | ・・・DV被害者 |
| 矯 | ・・・矯正施設退所者 | 外 | ・・・外国人   | 他 | ・・・その他  |   |          |

## ◆入居円滑化マニュアルの作成

要配慮者の住宅環境改善や入居可能な物件の増加は、大家さん、管理業者さん、不動産業者さんの理解が進まないとは不可能。

住宅確保要配慮者の入居促進並びに居住環境整備に取り組んでいる大家さんや不動産業者さん、管理業者さん、NPO法人などの事例や体験談や入居申し込み、入居中等々の各時点での対応と注意点、空き家の利活用、民法改正に関する対応などについて記載することによって、要配慮者の受け入れを促進し、物件を増加させることを目的としている。

ただし、大家さんも、賃貸管理業者さんも、不動産業者さんも、ボランティアで家を貸しているわけではないので、利益を得ることができるということが大前提です。

### 【住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル】

- 平成27年度 高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル
- 平成28年度 住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル（平成29年3月発行版）
- 平成29年度 住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル（平成30年3月発行版）
- ☆平成30年度 住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル（平成31年3月発行版）
- 令和元年度 住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル（第4版）



## 将来的な課題

協議会を構成している各団体やその他の支援団体との連携を強化するとともに、ネットワークをより活用出来る体制作りが必要であるし、大家さん等への情報提供・啓発についても継続して行う必要がある。

そのためには、継続的に運営できる体制づくりが資金的にも必要であるため、そのための対策の検討が必要である。

### 【課題】

- ①大家さん等に対する啓発活動及び情報提供活動
- ②民間賃貸住宅で入居を困難にしている問題点の解消
  - ・緊急時対応
  - ・居室の契約解除と明け渡し、それに伴う残存家財の撤去
- ③各団体間の連携（要配慮者支援ネットワークの構築）
- ④安心安全な入居のしくみづくり
  - ・各種サービスの利用促進（民間サービスの活用・自治体制度の活用）
  - ・居住や障がいなどに対する根本的な考え方の転換（特性を持つことが特殊な事ではないという知識）
  - ・多世代同居もしくは近居などの価値観の見直し
  - ・長寿命で高性能な賃貸住宅の増加 → 住居で自然死があるのは当たり前（住宅が短命になると、住居での自然死が一般的な事例ではなくなる可能性がある）
- ⑤住宅セーフティネットの確立

持ち家・民間賃貸住宅・公営賃貸住宅などの役割について、それぞれが担う役割分担の適正化が必要。現状では、公営住宅で受けられない入居者を民間が無理をして受け入れている状況があるが、本来は民間で受けきれない入居者を公営賃貸住宅が受け入れる体制が取られるべき。