

神戸市居住支援協議会の取り組み



平成29年9月15日

神戸市住宅都市局住宅政策課

神戸市居住支援協議会（1）



【根拠法】住宅セーフティネット法（H19）

【設立】平成23年12月

【会員】神戸市関係部局、不動産関係団体、居住支援団体

【協議内容】神戸市の賃貸住宅の実情をふまえ、住宅確保要配慮者の居住の安定のために必要な措置や解決策を協議、検討

会員：11団体11名
顧問：学識経験者2名
 弁護士1名
合計：14名

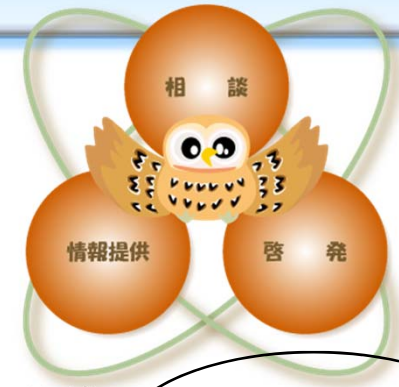


神戸市居住支援協議会（2）

事務局



の事業概要



<事業概要>

- すまいの無料相談
- 情報提供事業
- 啓発事業
- マンション支援
- 耐震化支援
- すまい・まち再生支援

<H28年度実績> 営業日数303日

- 年間利用者数 27,155名(89.6名/日)
- 年間相談件数 5,498件(18.1件/日)

■高齢者住替え相談
419件

<運営委員会の主な加入団体>

- ・兵庫県弁護士会
- ・神戸市消費者協会
- ・日本建築家協会兵庫地域会
- ・兵庫県建築設計監理協会
- ・兵庫県建築士事務所協会神戸支部
- ・兵庫県建築士会神戸支部
- ・神戸市建築協力会
- ・兵庫県宅地建物取引業協会
- ・全日本不動産協会兵庫県本部
- ・住宅金融支援機構近畿支店
- ・UR都市機構西日本支社



居住支援協議会の設立

1. 住宅確保要配慮者(福祉、子ども、外国人等)と住宅関係者が同じテーブルにつく意義は大きい。
2. 設立にあたって、事務局をどこが担うかは、今後の活動につながる。
 - ・すまいるネット(市の住宅相談所)が担う。
 - ・日常の住宅相談業務と居住支援協議会事業の連携。
 - ・市の福祉部局と共に担えば？
 - ・民間団体が担えば？
3. 設立目的を踏まえ、協議会で何を行うか？
 - ・具体的にどのような施策、事業を行うか？
 - ・まず、事例調査、実態調査、協議から。

神戸市居住支援協議会（3）

協議会の活動状況

○総会の開催（年3回） ○部会なし（※ワーキングをH26に実施）

これまでの活動

- H23年度 協議会設立、先進事例調査、協議会ホームページ開設
- H24年度 先進事例調査
民間賃貸住宅調査（不動産事業者へアンケート・ヒアリング調査）
- H25年度 「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」創設に向けた制度設計
民間賃貸住宅調査（市住入居者審査分析）
- H26年度 「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」の創設と普及啓発
住宅セーフティネット再構築に向けた検討調査（有識者によるワーキングの実施）
- H27年度 「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」の普及啓発と制度活用可能住宅の登録促進
協議会HPのリニューアル
- H28年度 「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」の改善検討と普及啓発、協議会HPの住情報充実

神戸市居住支援協議会（４）

平成29年度 事業内容

事業費 約750万円

1. 高齢者等住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援

○家主及び高齢者等の不安解消に向けた「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」の改善に向けた検討及び普及啓発

2. 住宅確保要配慮者に向けた情報の発信

○居住支援協議会ホームページの充実や属性ごとの情報提供のあり方の検討

3. 利用可能な空き家の有効活用策の検討

○高齢者世帯の所有する空き家を活用しつつ、子育て世帯の狭い住宅とのミスマッチを解消する「マイホーム借上げ制度」の利用を促進

4. 「新たな住宅セーフティネット制度」に対応した居住支援事業の展開

○居住支援団体との連携による入居支援活動など、「新たな住宅セーフティネット制度」において居住支援協議会に求められる取組みの実施についての検討

5. 不動産事業者との連携強化・連携事業の立上げ検討

居住支援協議会の活動

1. 協議の場づくり

- ・年3回の総会
- ・協議会顧問の学識経験者を中心としたワーキング
- ・協議会会員団体、関係部局と事務局の意見交換

2. 協議会を活かした実態調査等の実施

- ・NPO等の団体、関係部局へのヒアリング、アンケート

3. 施策、制度の立案

- ・こべ賃貸住宅あんしん入居制度
- ・ひとり親世帯家賃補助制度
- ・活動の核となる施策、制度をどうつくるか？

こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（1）



① 連帯保証サービス

【内容】 賃貸借契約上の連帯保証人になる(終身保証)

【負担】 18万円以下

事業者募集時の
3つの
基本サービス

貸主及び入居者の不安解消

入居円滑化



② 残存家財の片付けサービス

【内容】 利用者が死亡した場合に
残存家財を片付ける

【負担】 原則15万円以下
(面積等に応じて増額の場合あり)

③ 安否確認サービス

【内容】 センサー等により安否確認
異常があればかけつけ対応

【負担】 月4千円以下
(機器代等別途)

こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（2）

民間事業者からの提案事業



「葬儀の実施」

「亡くなったら葬儀をお願いしたい」と思っている方へ。

利用者が亡くなられた場合に、ご遺体の引取り手配、死亡診断書の受取り等の手続き、葬儀の手配などを行います。

「福祉整理」

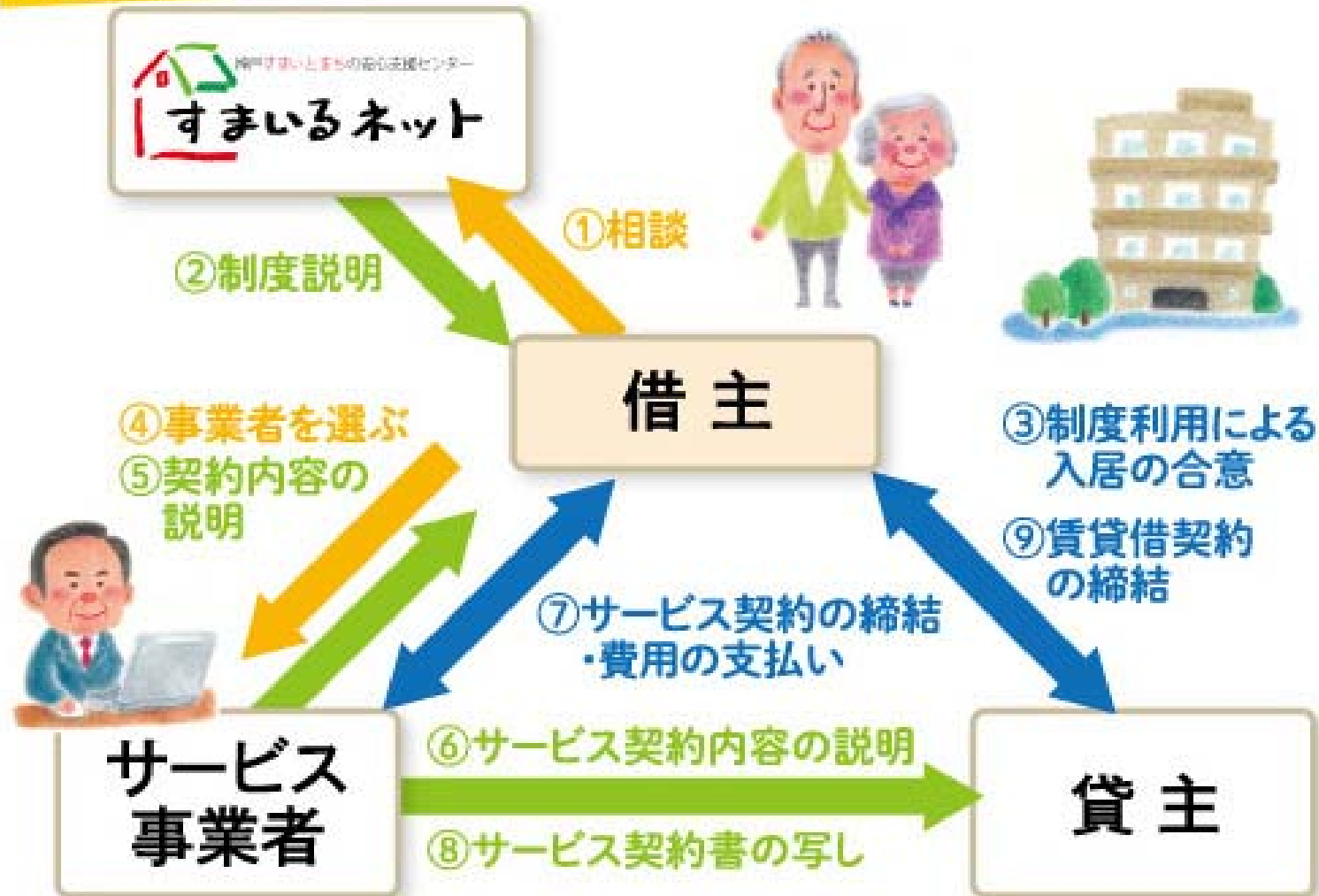
「住み替えのために家の荷物を減らしたい」と思っている方へ。

自分ひとり、または夫婦だけで整理や処分することが出来ない大型家具等の廃棄処分や仏壇等の供養、処分、清掃などを行います。



こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（3）

制度利用の流れ



こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（４）

実績（H29.1.末現在）

問合せ・相談件数 466件

<内訳>

利用希望者	252件
賃貸住宅オーナーなど	111件
その他（福祉関係者、他行政など）	103件

<サービス別 ※重複あり>

連帯保証	143件
残存家具の片付け	68件
安否確認	48件
葬儀の実施	48件
福祉整理	58件

利用実績 28件

- サービス契約締結
 - ・残存家具の片付け 2件
 - ・福祉整理 26件
- 審査申込み
 - ・連帯保証サービス 5件（うち、辞退1件、不合格2件）
- ひょうごあんしん賃貸住宅新規登録（H27.12～） 25件



<相談者別>

高齢者	234件
障がい者	9件
外国人	2件

民間賃貸住宅への家賃低廉化の検討

各種調査の実施

- ①住宅セーフティネット再構築に向けた民間賃貸住宅調査(H25)・・・協議会実施
⇒市営住宅入居世帯の収入等の状況や従前住居を調査し、住宅困窮状況を把握
- ②居住者アンケートによる民間賃貸住宅居住者の困窮状況調査(H25)・・・市実施
⇒民賃の入居者アンケートにより、収入や居住環境、負担感などの実態について把握
- ③所有者アンケートによる民間賃貸住宅実態調査(H26)・・・市実施
⇒民賃の所有者アンケートにより、入居拒否や空き室など経営状況、管理状況などについて把握

ワーキングでの検討(H26)

- ・住宅・福祉等を専門とする学識経験者等で構成するワーキングを設置
- ・上記調査結果等を踏まえて、住宅セーフティネットにおける市営住宅や民間賃貸住宅が果たす役割の再整理や、住宅確保要配慮者と民賃住宅を結び付ける具体策について検討

公営住宅制度の役割の再認識と今後の方向性、民間賃貸住宅の家賃補助制度の必要性とそのあり方(目的、優先すべき対象等)の考え方を整理

ひとり親家賃補助制度の創設(H29)

神戸市居住支援協議会（５）

今後の課題

あんしん入居制度の見直し⇒普及促進

- ・利用者ニーズにあったサービス内容への見直しを早急に進め、関係機関との連携のもと、制度の普及促進を図っていく必要がある
- ・ニーズがあるサービスについては、より安定的にサービスが提供できるよう、事業者の拡充を早急に行う



福祉や不動産事業者等との連携強化

- ・要配慮者の状況や支援者のニーズを把握している「福祉」との連携を、今後どのように強化していくか
- ・民間賃貸市場において重要な役割を果たす「不動産事業者」の協力を得られやすいスキームとは何か



新たな住宅セーフティネット制度における役割

- ・新制度において、国から居住支援協議会に求められている役割について、どのように対応していくか



居住支援協議会の今後に向けて

1. 住宅確保要配慮者（福祉、子ども、外国人等）と住宅関係者、それぞれが主体的に活動する施策、制度が必要
 - ・こうべ賃貸住宅あんしん入居制度の教訓
 - ・それぞれにメリットのある施策、制度の立案が必要
2. 新たな住宅セーフティネット制度に向けて
 - ・ひとり親世帯家賃補助制度と新SN法登録制度
 - ・NPO、社会福祉法人等（居住支援法人）の活動や不動産事業者の活動の掘り起こしとマッチング
 - ・居住支援協議会はどのような役割を果たすか？
3. 居住支援協議会活動の持続
 - ・協議会の活動は、公的資金の投入が必要？
 - ・民間やNPO等の事業が成立する仕組みへの展開が必要？