

賃貸経営×居住支援＝地域・安心・未来・創造

～空き家対策のために活用したい住宅セーフティネット制度～

主催 NPO法人やどかりサポート鹿児島
後援 鹿児島県、鹿児島県居住支援協議会

会次第

内容	講師等
挨拶	NPO法人やどかりサポート鹿児島 理事長 芝田 淳
13：35～14：25 【基調講演】 ＜住まいのリスク＞を限りなくゼロにする＜安心＞を作り出す居住支援事業	株式会社あんど 共同代表 友野 剛行 共同代表 西澤 希和子
14：25～14：40 【制度の紹介】 新たな住宅セーフティネット制度・登録住宅について	鹿児島県土木部建築課住宅政策室 技術専門員 假屋 智広
14：40～15：10 【鹿児島における居住支援の紹介】 「地域ふくし連帯保証」と「やどかりハウス」	NPO法人やどかりサポート鹿児島 理事長 芝田 淳 相談員 中芝 あすか
15：10～15：20 休憩	
15：20～16：30 【パネルディスカッション】 安心して住める、安心して貸せる「居住支援」の活用について	コーディネーター NPO法人ワンファミリー仙台 理事長 立岡 学 パネリスト 株式会社あんど 代表取締役 西澤 希和子 鹿児島県土木部建築課住宅政策室 技術補佐 渡島 秀夫 社会福祉法人恩賜財団済生会 済生会鹿児島地域福祉センター 副所長 特別養護老人ホーム高喜苑 施設長 向井 康子 NPO法人やどかりサポート鹿児島 相談員 中芝 あすか

目次

1.<住まいのリスク>限りなくゼロにする<安心を作り出す>居住支援事業・・・・・・・・・・	4
---	---

株式会社あんど 共同代表 友野 剛行
共同代表 西澤 希和子

2.新たな住宅セーフティネット制度・登録住宅についての紹介・・・・・・・・・・	21
---	----

鹿児島県土木部建築課住宅政策室
技術専門員 假屋 智広

3.鹿児島における居住支援の紹介・・・・・・・・・・	35
----------------------------	----

NPO法人やどかりサポート鹿児島
理事長 芝田 淳
相談員 中芝 あすか

4.参加パネリスト団体紹介・・・・・・・・・・	44
-------------------------	----

NPO法人ワンファミリー仙台
理事長 立岡 学

5.参加パネリスト団体紹介・・・・・・・・・・	49
-------------------------	----

社会福祉法人恩賜財団済生会 済生会鹿児島地域福祉センター
副所長 向井 康子



Support your life

<住まいのリスク>
限りなくゼロにする
<安心を作り出す>
居住支援事業

株式会社あんど

代表取締役（共同代表）友野 剛行

代表取締役（共同代表）西澤希和子

「障がい者の働く場づくり」から「居住支援」
～約20年前のエピソードから～

友野 剛行

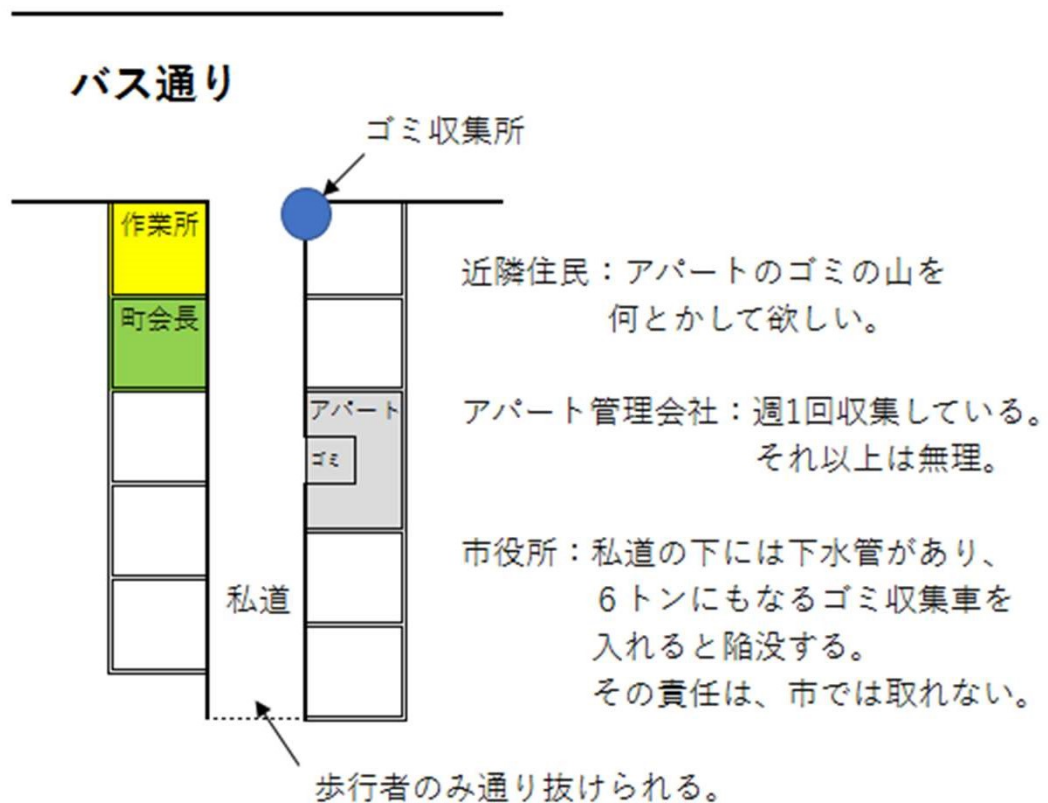
- 「この道（私道）に障害者を歩かせるな！」



- 地域との壁を高くするか、壁をぶち壊すかの選択。

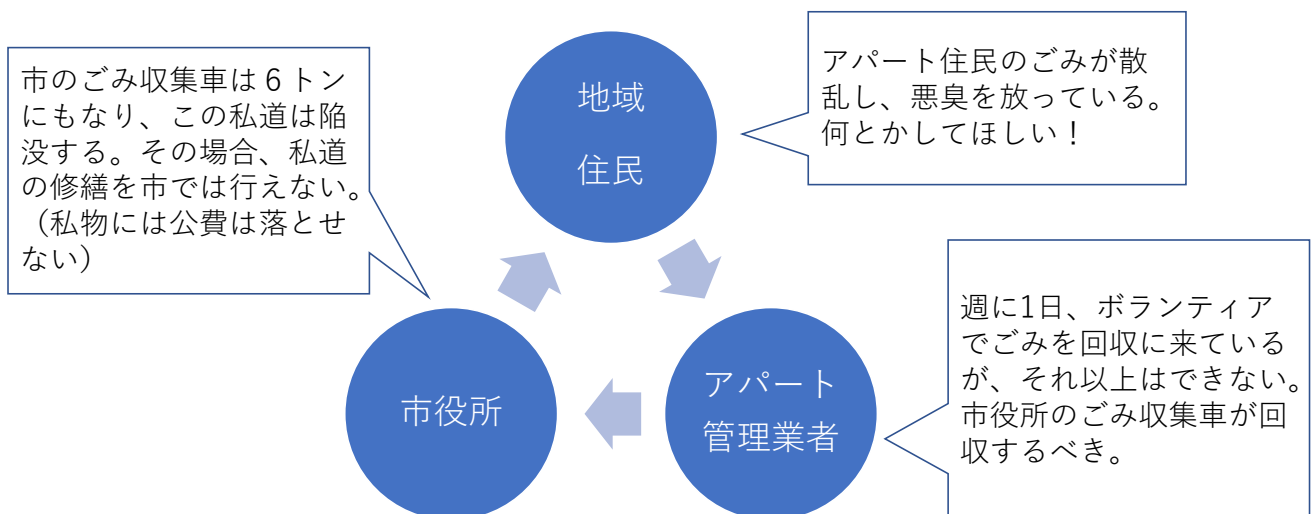


- 近隣住民に「ここにいて下さい」と言われるシナリオを描こうよ！



「お困りごとの解決」＝便利屋！

- 「アパートのごみ問題」は、お互い攻め合う関係に。



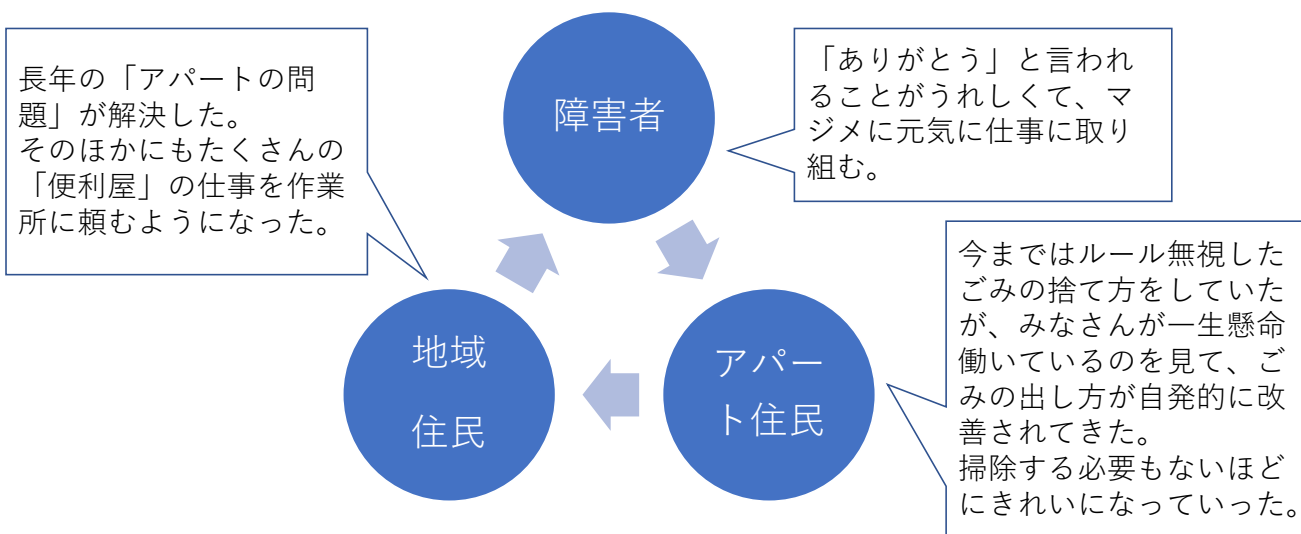
「お困りごとの解決」＝便利屋！

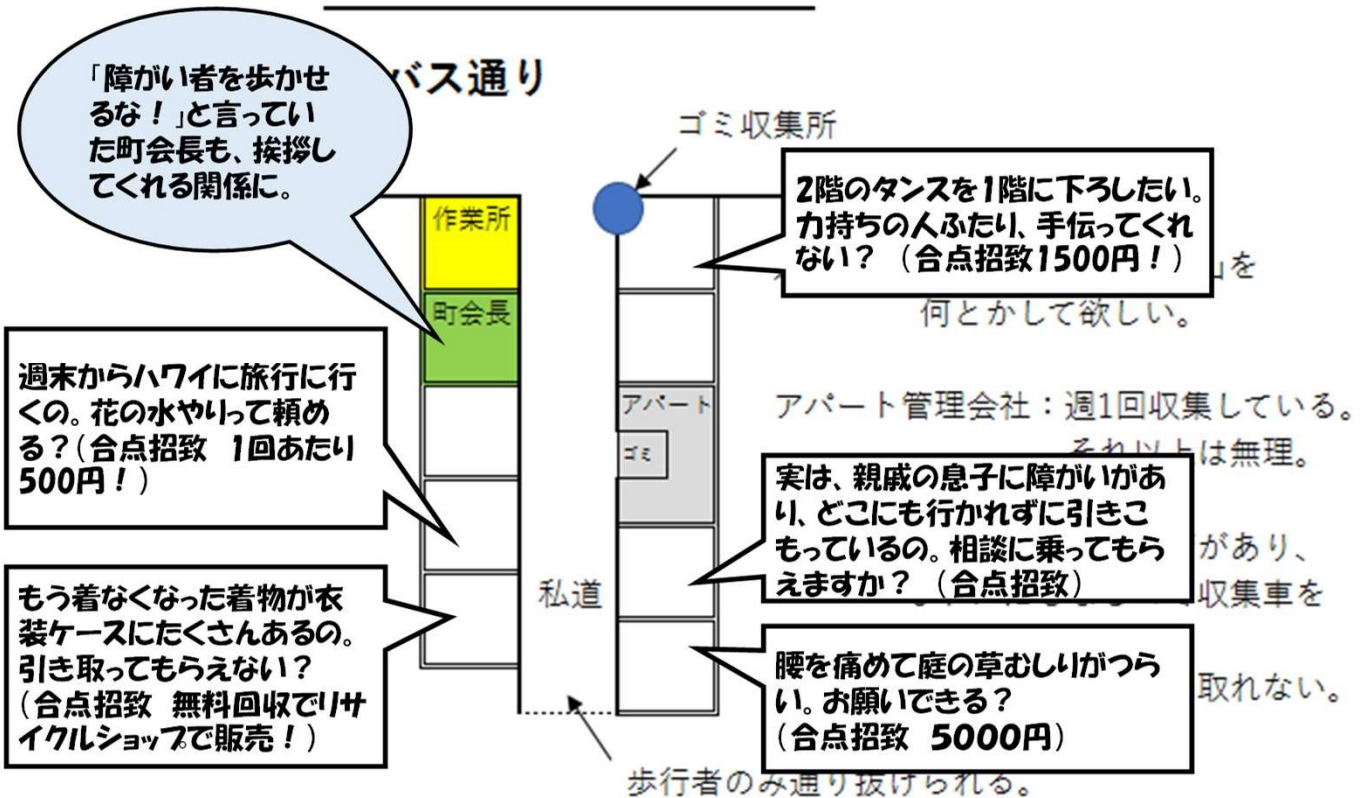
- 「アパート」の問題を互いに攻



「お困りごとの解決」＝便利屋！

- 「便利屋」として、週3日。アパートのごみの分別と市指定の収集場所への移動、ゴミステーションの掃除を行うことに。



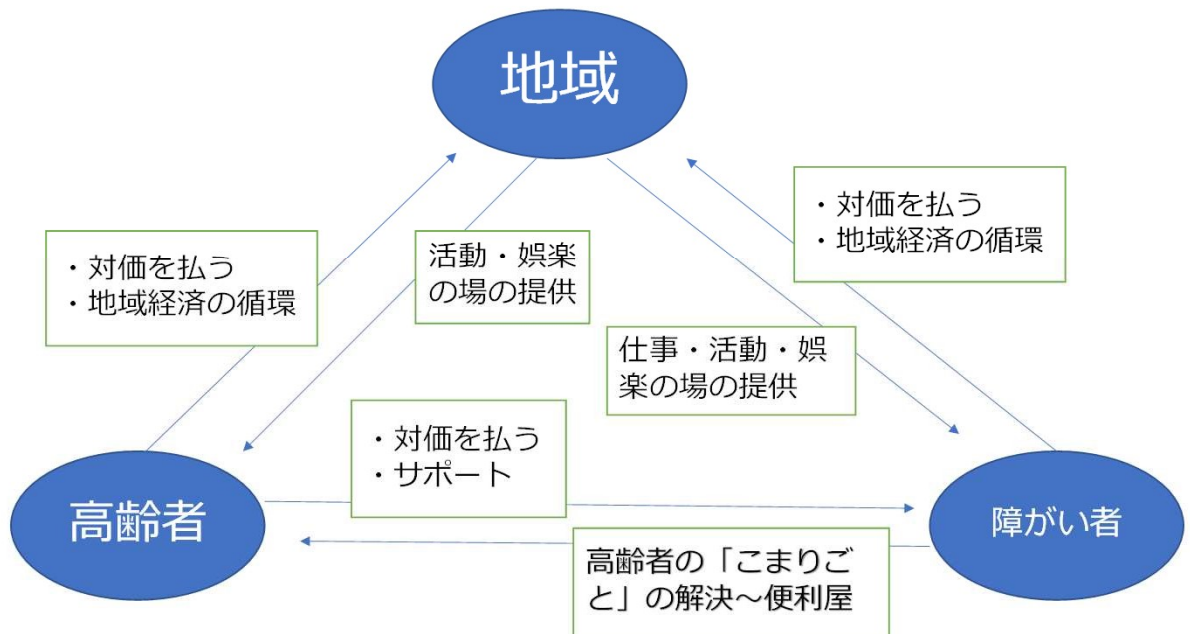


そうか！役立っちゃえばいいじゃん！



障がいがあったって、地域に感謝されちゃえばいいじゃん!

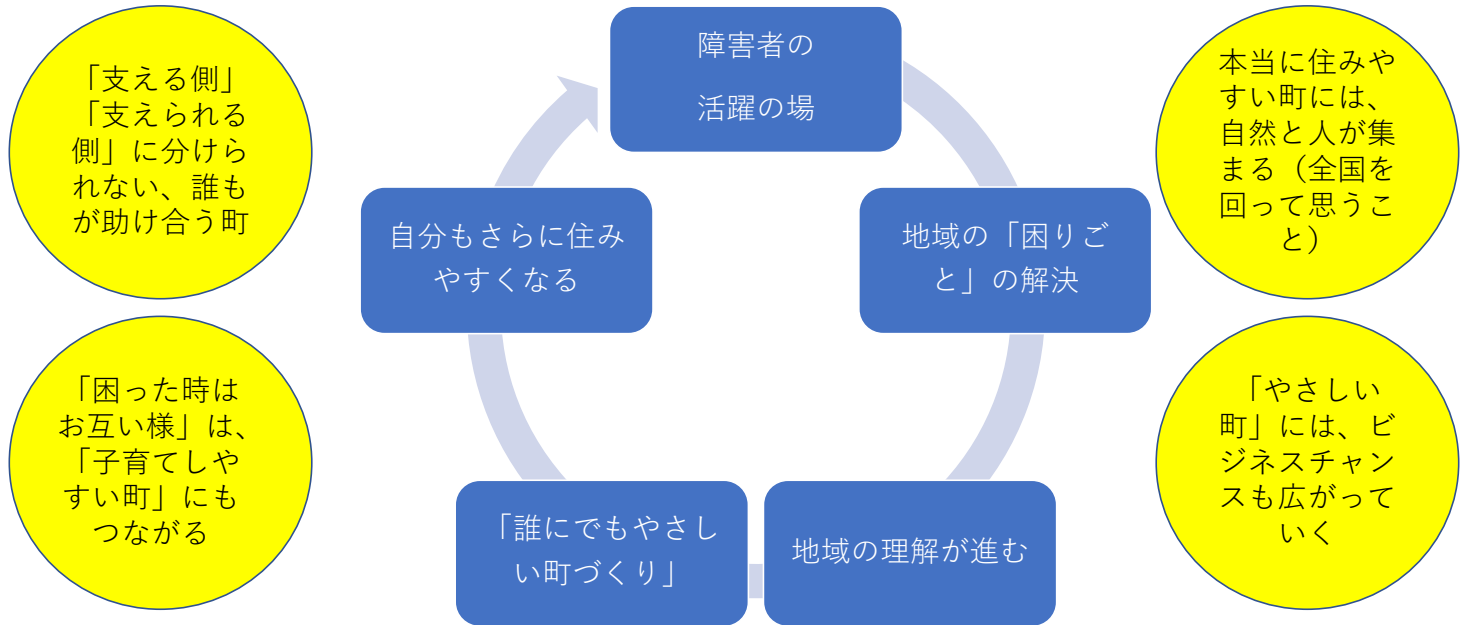
そうすると、目指したい地域の＜形＞が見えるよね？



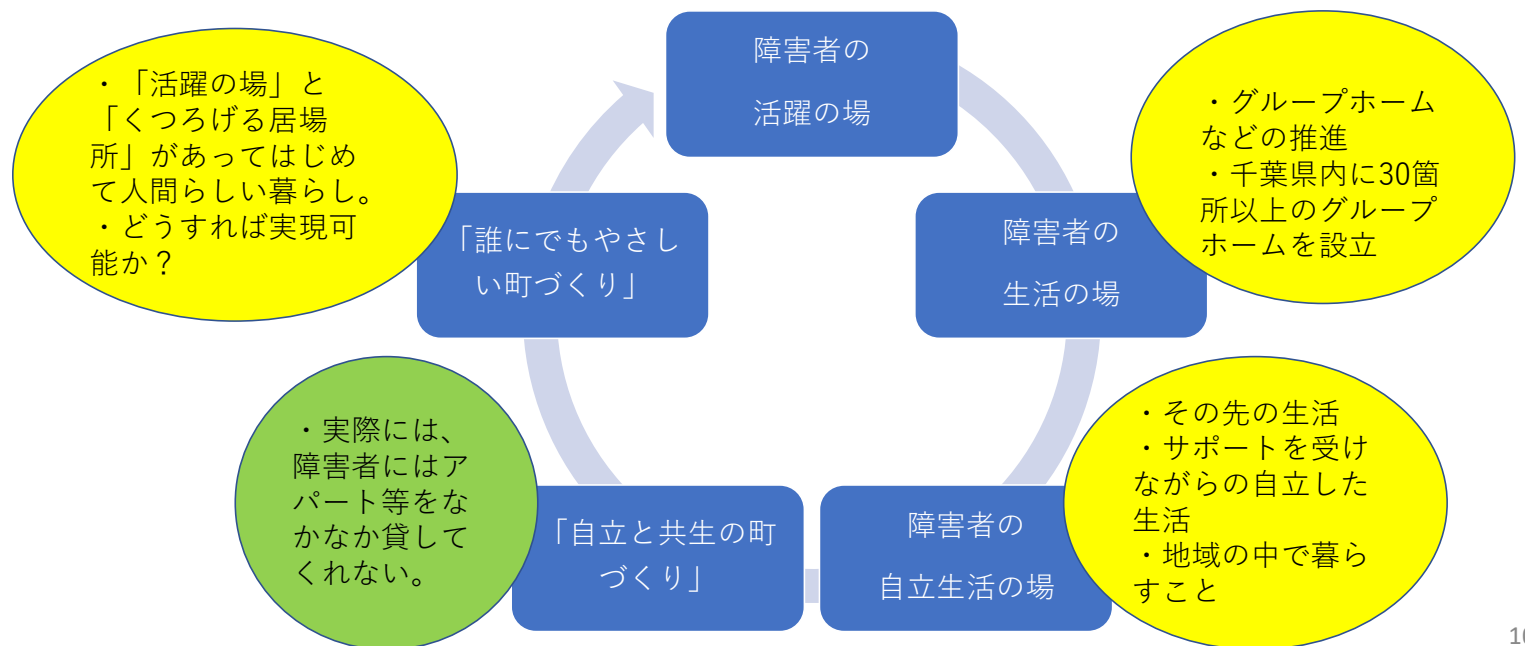
続々と入ってくる「地域からの依頼」

- チラシを配ってほしい (1枚3.5円～)
- 空き家のごみ回収をしてほしい (1時間2000円+ ごみ処理実費)
- 引越しを手伝ってほしい (軽トラック 1往復5000円)
- アパートの定期清掃をしてほしい (週3回 15000円)
- 雪かきを頼みたい (たまに千葉で降ると、みなさん道具がないので大変なのです) (1時間2000円)
- おじいちゃんの転院の介助を、車いすのまま移動を頼みたい (これは、ボランティアで！)
- 端材を引き取ってほしい (引き取って、製品づくり)

「やさしい町づくり」のビジョン



「やさしい町づくり」のためには・・・



長年やって気づいたこと

- 「住まい」の問題は、「福祉」だけでは決して解決しない。
- 「貸さない側」が悪いのか？⇒住宅弱者の「住まい」の問題は、「不動産」だけでは解決しない。
- 「福祉」と「不動産」が組めば、解決できるのではないか？
- まずはオリジナルな「家賃保証会社」から立ち上げよう！

<住まいのリスク>はどこにあるのか？

<障害者の場合>

- ・家賃滞納（催促できるのか？）
- ・近隣トラブル（他の入居者の退去リスク）
- ・地域からの苦情はないか
- ・どう関わっていいのか分からない
- ・バリアフリー化における採算リスク
- ・そもそもよく分からない

<高齢者の場合>

- ・孤独死リスク
- ・健康リスク（今後、低下していく）
- ・認知症リスク
- ・遺品整理リスク
- ・原状回復リスク
- ・保証人はずっと保証してくれるか
- ・家賃滞納

<その他、リスクが高いと思われる人>

- ・母子家庭（家賃滞納、夜逃げなど）
- ・未成年（家賃滞納、夜逃げなど）
- ・刑務所等出所者（再犯リスク、そもそも怖い）
- ・外国人（家賃滞納、夜逃げなど）

**<住まいのリスク>を限りなくゼロにしないと、家賃保証もできない。
しかし逆に言うと、<住まいのリスク>を限りなくゼロにする「生活サポート」の仕組みを作れば、
この家賃保証は事業として成り立つ！**

共同代表の西澤希和子にバトンタッチ！

あんど設立までの経緯

西澤希和子（株）山盛 取締役

不動産業・建築業の経営
生活困窮者等へ仕事や
住まいの提供

認知症高齢者
グループホーム運営

市民後見人養成講座卒業
一般社団法人全国住宅産業協会
後見人制度不動産部会委員長

友野剛行（株）ふくしねっと工房 代表取締役

障害福祉サービス業経営

おもに緊急対応を必要と
する障がい者等に住まい
の場所を提供

経営及び経営参与するグ
ループホーム数が30か
所を超え、＜一人暮らし

賃貸保証会社

障害者
高齢者
保証しない
貸せない
借りれない

「共同代表」
高齢者等に特
化した賃貸保
証会社を独自
に立ち上げよ
う！

株式会社あんどの
設立（H29年3月）

株式会社あんど事業の概要

- ① 障がい者 ＜身体障害・精神障害・発達障害・知的障害（知的重度含む）＞
高齢者・母子・父子家庭、DV虐待被害者、生活困窮者、触法者（触法障害者）
住宅確保要配慮者に特化した家賃債務保証業
- ② 生活サポート付き住居の提供と地域ネットワークによる居住支援事業
- ③ 権利擁護事業（委任契約、金銭管理等援助サービス等）
- ④ 障害者相談支援事業（計画相談支援、地域定着支援）
- ⑤ コンサルティング事業、レンタル事業、研究・研修事業
- ⑥ 不動産宅地建物取引業（賃貸売買仲介・管理）

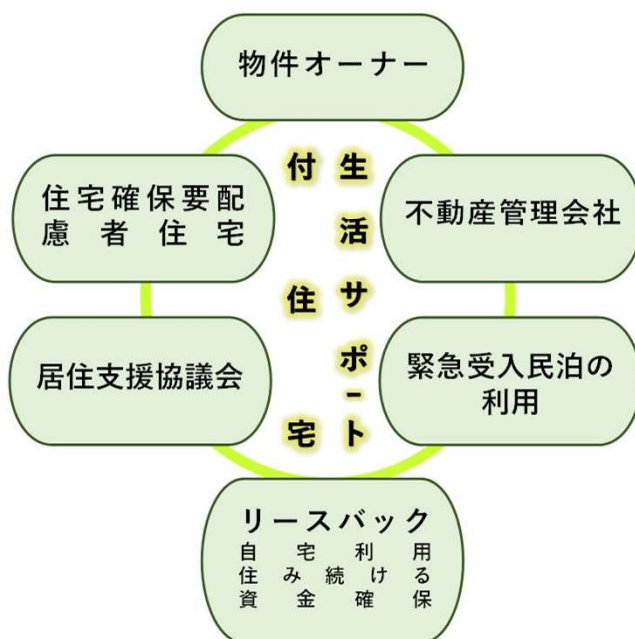
生活サポート付き住宅	・詳しくは4ページをご覧ください
家賃保証	・国土交通省の登録を受けた家賃債務保証事業者です ・障がい者、高齢者、その他生活困窮者に対しての家賃保証を、当社との「生活サポート契約」とセットで行います ・詳しくは5ページをご覧ください
居住支援法人	「居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、低額所得者、被災者、母子家庭など）の民間住宅の提供を支援するために、住宅情報の提供や相談、見守りなどの生活支援を実施するものとして、都道府県の指定を受けた法人です。」 ・住宅確保要配慮者専用の家賃保証 ・安否確認 見守りサービス ・緊急連絡先の提供 ・家財整理 家財処分 ・死後事務受任
権利擁護事業	・詳しくは5～6ページをご覧ください
相談支援事業	・計画相談支援 ・一般相談支援（地域移行・地域定着支援）
研究・研修事業	・東京大学教育学部 地域後見推進プロジェクトチームとの権利擁護等に関する共同研究 ・市民後見人福祉不動産等に関する各種研修事業 ・住宅セーフティネット等居住支援研究



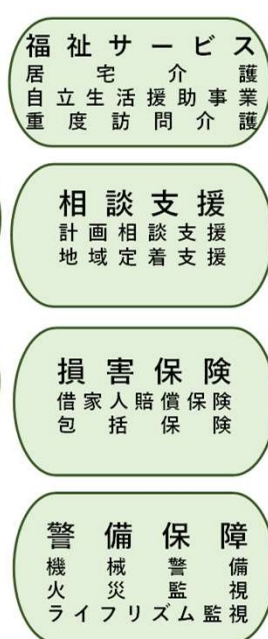
コンサルティング事業	・グループホーム等設立運営相談 ・空き家の福祉的活用の相談
損害保険代理店業	・損害保険代理店業 ・新たな保険商品の研究・提案
不動産事業	・生活サポート付き住宅等管理及び仲介業 ・グループホームや福祉施設等仲介業 ・福祉的特化型サブリース ・一般不動産仲介業
レンタル事業	・通信機器やその他生活や安全のために必要なものの有料レンタル

あんどの居住支援

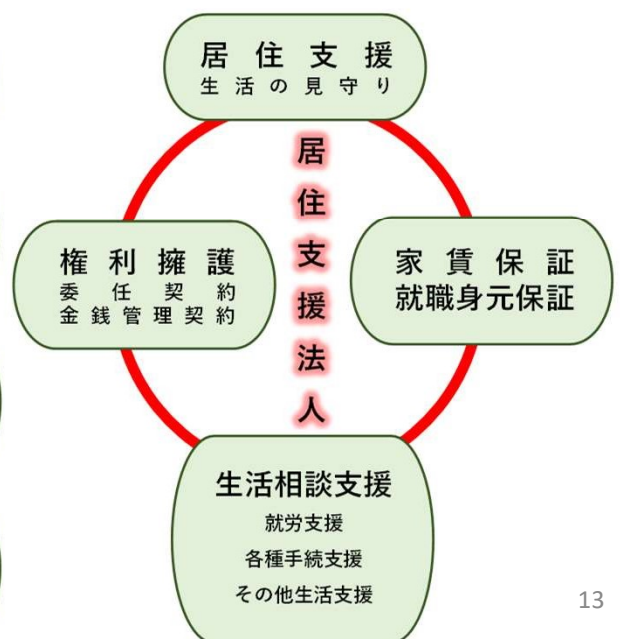
不動産ネットワーク 空き家利活用



各種事業会社 サービスの利用協力



地域の居住支援法人 サポーターとの提携協力



株式会社あんの 生活サポート付き住居とは

生活サポート付き住居

株式会社あんの「生活サポート付き住居」とは、賃貸物件のうち、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の方々への賃貸借契約が可能となっている登録物件を言います。これは、以下の仕組みを通じて、物件オーナーや不動産管理会社、そして入居者様も含めてみんなが「あんしん」できる仕組みとなっています。

そして入居希望の方には、その中から住みたい場所を選んでいただきます。

仕組み① 株式会社あんによる家賃保証

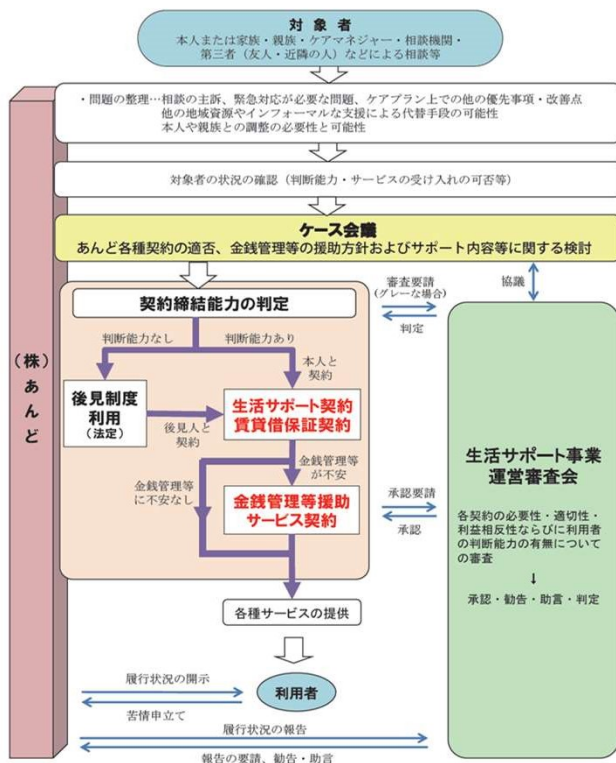
仕組み② 以下の生活サポートによる居住支援の継続

- ALSOK・24時間365日、緊急時駆けつけサービス・相談・火災監視
- 入居者の財産や権利、契約のお手伝いをするための委任契約や、任意後見人の紹介や成年後見人制度利用のサポート
- ＜住まい＞に関する相互安心体制づくり
 - *不動産管理会社、物件オーナー、ケアマネージャーや相談支援専門員、福祉サービス事業者・各種ケースワーカーなど
- 孤独死またはその他の場所での死亡・失踪が起きてしまった際の遺品整理費用（限度額あり30万円まで）
- 担当スタッフによる定期的なアポイントメント
- 就労支援および生活再建相談
- 安心サポート
 - *＜住まい＞に関わる各種業者等への調査・連絡・報告代行

仕組み③ その入居者様を支える居住支援ネットワーク情報の共有システムの構築と、不動産管理業者様等への定期的な報告を通じての、さらなる＜あんしん＞づくり



株式会社あん生活サポート事業における金銭管理等援助サービスについて



株式会社あんの 家賃保証

住宅確保要配慮者への家賃保証

高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者への家賃保証を、「株式会社あんの」の「生活サポート」とセットで提供します。

（生活サポートについては、4ページ「仕組み②」を参照してください。）

家賃保証の内容

保証プラン	安心サポート付き保証プラン	
種類	新規顧客	リピーター割引
保証限度額	月間賃料12か月分相当額	
初回保証委託料	月額賃料の50%	月額賃料の20%
あんしんサポート	月額賃料に関わらず、一律15,000円（税別）/2年間	
年間保証委託料	月額賃料の10%をベースに、下限5,000円、上限10,000円	
保証期間	入居日（賃貸借保証委託契約書の保証開始日）から撤去明け渡し日まで 当社は、賃貸契約が同一条件にて更新された場合には、更新期間についても賃貸借保証委託契約に基づき保証致します。	
保証内容	■家賃（賃料） ■共益費・管理費 ■水道料・町（区）費などの毎月家賃と共に支払われる費用 ■賃貸借契約の更新料 ■ハウスクリーニング費用 ■畳表替費用 ■鍵交換費用 ■残置物撤去費用 ■遺品整理費用 ■ゴミ処理費用 ■修繕費用 ■解約予告通知義務違反による違約金・損害金 ■早期解約による違約金・損害金 ■債務不履行による明渡し訴訟費用 ■入居トラブル損害費用	

株式会社あんの 権利擁護事業

委任契約

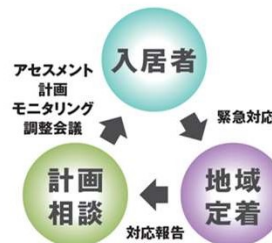
ご本人の今のお困りごと（金銭管理や、各種手続きや契約）や将来のリスク（死後事務委任や家財整理・家財処分）に対して、株式会社あんがご本人と委任契約を締結し、同行や代行などのサービスを行います。



株式会社あんの 相談支援事業

「計画相談支援」とは、障害福祉サービス利用のための「サービス等利用計画」を作成し、そのサービスを実際に使えるために、サービス提供事業者との連絡調整を行うという支援です。定期的に訪問し、モニタリング（サービス利用状況と不具合等の確認）を行います。

「地域定着支援」とは、単身等で生活する障害のある方に対し、常に連絡がとれる体制を確保し、緊急に支援が必要な事態が生じた際に、緊急訪問や相談などの必要な支援を行います。



コンサルティング事業／福祉特化型の不動産事業の実際

- ☆空き家をグループホームにするための建築行政や消防局への相談・工事施工・仲介
- ☆空き家や空き施設と福祉サービス事業者のマッチング
- ☆グループホームなど福祉サービスの申請・運営などの全般的なコンサルティング
- ☆空き家を住宅確保要配慮者専用住宅への改装した上での入居希望者とのマッチング

私たちが目指すもの

「地域共生社会」とは、日本社会がこれからも繁栄し続けていくための、大切なキーワードのひとつと言われています。

人類史上例を見ない少子高齢社会への突入。そして迫りくる人口減少社会。これまでの日本の繁栄は、すべてが人口が増え続けていくことを前提とした産業構造、社会構造でした。ここに私たちは、その概念を見つめ直さなければなりません。

日本国憲法第二十二条において、「何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する」と謳われています。しかし高齢や障がい、その他さまざまな理由の生活困難ゆえに＜住まい＞を自由に選択できない人は数多く存在し、また働く機会を十分に得られない人も多く存在します。

誰もが住みやすい町で役割をもって暮らすこと。そして地域住民それぞれの「役割」が、互いを支え合う。その中には高齢者や障がい者、その他生活困難者も当然に存在する。そんな「地域共生社会」の実現こそが、社会のさまざまな課題の解決につながっていく。そういった信念をもって私たち株式会社あんでは、さまざまな事業に取り組んでいます。

「社会的孤立」



居住支援の問題

住宅要配慮者に住居を貸す側（オーナー、不動産管理会社）の不安について

1 家賃滞納の不安

家賃支払いの確実な履行がされるか。

2 安全確保への不安

- （1）地震や水害の発生などの非常時の際、避難ができるか。
- （2）建物や設備がバリアフリーとなっていない。
- （3）意思疎通が難しく、いざというときに安全確保ができないのではないか。
- （4）自傷行為、自殺の危険はないか。また、パニック発作やてんかん発作が起きたときが不安だ。

3 近隣住民等に迷惑をかける不安

- （1）火の始末がきちんとできるか。すぐに消防署へ通報できるか。
- （2）奇声を発したり、何かをたたいて騒音を出したり、近隣住民に対して迷惑をかけるのではないか。

4 建物や設備の維持への不安

- （1）車いすの人に貸したら、建物が傷むのではないか。
- （2）建物を勝手に改修されてしまうのではないか。

5 フォロー体制に対する不安

保証人が緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれるのか不安である。

親権者がいない知的障害を持つ方との取引事例

(1) 概要

■ 父

数年前に他界
墓にも入れず遺骨はそのまま
田舎の実家不動産の遺産がある
祖母からの遺産分割協議も出来ていないまま

■ 母

最近自宅のゴミ屋敷で亡くなった
生活保護で住宅扶助（家族3名分）を受けていた
光熱費やカードなど数百万の借金あり

親権者がいない知的障害を持つ方との取引事例

■ 兄

軽度知的障害 障害年金（月65,000円程度）
障害が軽度であるがゆえの生きづらさあり
多少の就労意欲はある
母が無断で作った借金の返済に年金の大半を使っている
知的障害で就労していない為借りれる物件無し

■ 弟

中度知的障害 障害年金（月65,000円程度）
まじめで周囲からもかわいがられている
今までの障害年金は母が使い果たしていた
障害者就労賃金（月30,000円程度）
就労先障害者施設にて善意で管理（30万円程度の貯金あり）
知的障害の為、貸りられる物件無し

親権者がいない知的障害を持つ方との取引事例

■問題となっている事

- 母の生活保護申請の為、住宅扶助も無くなる
- 光熱費各社の解約や借金等の連絡事務多数あり
- 精算するお金無し
- 住居を借りるお金もない（兄）
- 貸してくれる物件もない
- 自宅からの退去命令が出ている
- 従弟から相続放棄の依頼あった
- 相続予定の不動産売買を行う必要性がある
- 知的障害の為、司法書士より売買契約自体を断られる

(2) 対応

■兄弟それぞれが移行型任意後見契約を結ぶ

- ・公証人役場にて手続き

移行型任意後見契約 委任契約

■委任内容

- ・遺産分割協議及び相続放棄の手続き等に関する事項
- ・父実家の不動産売却・賃貸借契約等に伴う取引に関する事項
- ・金銭管理等に関する事項
- ・日常生活関連取引に関する事項
- ・その他契約及び解約に伴う取引に関する事項

居住支援法人や就労支援事業所など専門事業者等の協力が不可欠¹⁷

(3) 結果

- 父の相続財産について
従弟との話し合いを経て無事遺産分割協議成立
父実家不動産売却完了
- 母の残した借金やゴミ屋敷の処理について
各契約者等に連絡処理済
ゴミ屋敷を整理して自宅から退去済
- 兄の身の振り方について
寮付き就労先が決まり引越完了
カード等の借金の返済方法の決定
- 弟の引越し先について
就労先近くの賃貸マンションを借りる事が出来た
障害者就労施設の方達のお手伝いもあり引越完了

(4) 対応の詳細

- 父の相続財産について
 - ↳ 兄弟は不動産取引可能である旨の医師の診断書を取る
後見に詳しい司法書士へ遺産分割協議や不動産取引の登記を依頼
事前に購入希望者側に兄弟の取引条件等を知らせておく
委任契約受任者の立ち合いのもと不動産契約・決済の実行
- 母の残した借金とゴミ屋敷の処理について
 - ↳ 母が残した遺産相続放棄の手続き
自治体・各契約会社への連絡事務
ゴミ屋敷管理会社との解約手続き
ゴミ屋敷の処分業者及び清掃業者との打合せ

(4) 対応の詳細

■兄の身の振り方について

- ➡ 生活環境の見守り可能な就労先の確保と面接のお手伝い
- カード等の借金の返済方法など支払い方の管理
- 遺産分割協議書や不動産契約に関する事前説明
- 引越し先に運ぶ荷物の打合せ
- 兄支援者及び本人との今後の生活等に関する話し合い

■弟の引越し先について

- ➡ 住宅要配慮者の入居支援をしてもらえる不動産会社との打合せ
- 住宅要配慮者の家賃保証会社との保証委託契約の立会
- 生活サポート付き住居の賃貸借契約の立会
- 引越し先に運ぶ荷物の打合せ
- 弟支援者及び本人との今後の生活等に関する話し合い

2. その他の支援困難な方との取引事例

親元を離れ障がい者グループホームで暮らしながら就労していたが、一人暮らしに挑戦したいが貸してくれる所が無い！

重度知的障害を患い、両親と暮らしていたが両親も疲れ果て施設に頼りたいが地域の施設は引き取り拒否の為、頼る所が無い！

知的障害がある50代の男性、30年にわたり工場で就労しながら母と弟の3人で暮らしていたが、母が亡くなり弟からの虐待で家から追い出されてしまった！

父親と二人暮らしで就労している50代男性、父親が認知症を患い、金銭管理も出来ず、日常生活が出来なくなり、引越さなくてはならないが！

知的障害を持つ女性。夫からのDVを受け続け、子供と自分を守る為に家から出たいが、仕事もお金もなく、引っ越し費用すらない！

重度知的障害を持つ未成年の女性、精神病院で入院していたが、施設ではなく一人暮らし（ヘルパー支援有り）を始め、最近農場にて働き始めた

ご清聴ありがとうございました。



Support your life

賃貸 × 居住 = 地域・安心
経営 × 支援 = 未来・創造

～空き家対策のために活用したい住宅セーフティネット制度～

新たな住宅セーフティネット制度

鹿児島県居住支援協議会
(鹿児島県土木部建築課住宅政策室)

1

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

(通称：住宅セーフティネット法)

(住宅セーフティネット法は、平成19年に議員立法により制定)

【 法の目的 】

住宅確保要配慮者（低額所得者，被災者，高齢者，障害者，子どもを養育している者，その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより，住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り，国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

- 平成29年 4月26日 公布
- 平成29年10月25日 施行

住宅確保要配慮者の範囲

(国交省説明会資料抜粋)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・県の賃貸住宅供給促進計画で定める者
 - ①妊婦のいる世帯
 - ②海外からの引揚者
 - ③新婚世帯(配偶者を得て5年以内の世帯)
 - ④原子爆弾被爆者
 - ⑤戦傷病者
 - ⑥児童養護施設退所者
 - ⑦LGBT
 - ⑧UIJターンによる転入者
 - ⑨住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

3

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

(国交省説明会資料抜粋)

住宅確保要配慮者の状況

- ・高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】(H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
- 家が狭いから: 16.0%
- ・特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】ひとり親 296万円
⇒ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・家賃滞納等への不安から入居拒否

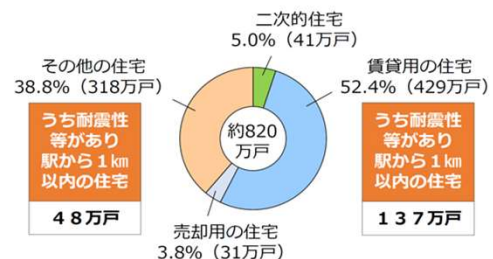
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

23

4

新たな住宅セーフティネット制度について （国交省説明会資料抜粋）

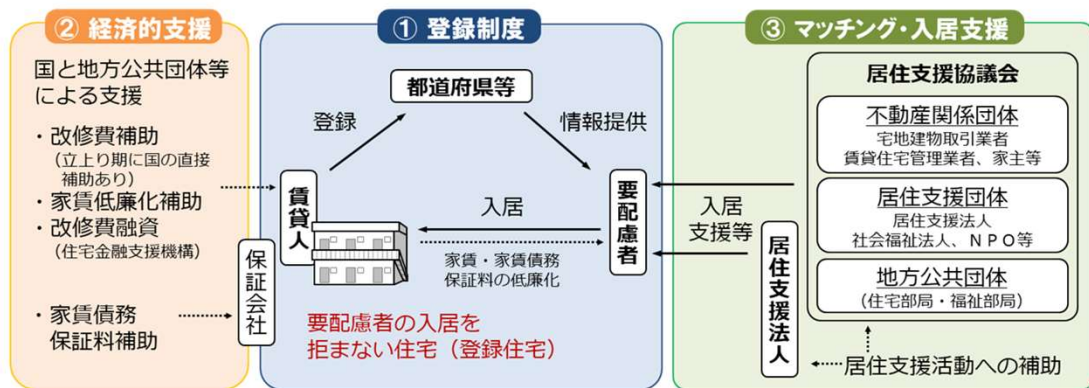
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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 登録住宅の改修・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】



5

セーフティネット住宅※の登録制度

※住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

【登録申請先】 都道府県・政令市・中核市

【申請者】 賃貸事業を賃貸する事業を行う者（個人，会社）
→ 転賃の場合は，原則として転賃人が登録事業者

【登録基準】

- ・ 登録は，集合住宅の1戸からでも可能
- ・ 登録に当たっては，一定の登録基準に適合を要する
 - 原則，床面積25㎡以上（共同居住型住宅にあっては別基準あり）
 - 耐震性を有すること
 - 便所，台所，浴室等があること
 - 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
- ・ 入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能
 - 「高齢者，低額所得者，障害者の入居は拒まない」等と登録可能
 - ただし，不当に制限することは不可（例えば，100歳以上の高齢者のみ入居を拒まない等）

【問合せ先】 県庁住宅政策室（TEL：099-286-3738） ※鹿児島市は市の住宅課

※県ホームページ：「鹿児島県 住宅セーフティネット」で検索

又は <https://www.pref.kagoshima.jp/ah14/safetynet.html> でご覧下さい。

6

登録住宅の確認方法

(情報提供システムから引用)

<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



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。

7

登録住宅の確認方法

(情報提供システムから引用)

2019.12.16時点

北海道・東北	北海道 [56]	青森県 [153]	岩手県 [84]	宮城県 [301]	秋田県 [109]	山形県 [336]	福島県 [106]		
関東	茨城県 [31]	栃木県 [15]	群馬県 [106]	埼玉県 [70]	千葉県 [85]	東京都 [940]	神奈川県 [245]	山梨県 [404]	長野県 [23]
北陸・中部	岐阜県 [257]	静岡県 [79]	愛知県 [1315]	三重県 [399]	新潟県 [21]	富山県 [21]	石川県 [57]	福井県 [18]	
近畿	滋賀県 [200]	京都府 [15]	大阪府 [6761]	兵庫県 [1199]	奈良県 [17]	和歌山県 [165]			
中国・四国	鳥取県 [771]	島根県 [4]	岡山県 [81]	広島県 [52]	山口県 [7]	徳島県 [9]	香川県 [7]	愛媛県 [8]	高知県 [3]
九州・沖縄	福岡県 [1653]	佐賀県 [16]	長崎県 [67]	熊本県 [26]	大分県 [21]	宮崎県 [7]	鹿児島県 [68]	沖縄県 [4]	

総登録件数 1,097 件 総登録戸数 16,442 戸 県名下部の数字…[全戸数]

本県の登録状況：鹿児島市（4棟18戸）、薩摩川内市（1棟40戸）、霧島市（1棟10戸）

詳細条件から探す

都道府県 家賃 万円～ 万円

市区町村 専有面積 m²～ m²

専用住宅 ☐ 限定する ☒ 限定しない キーワード

☒ すべてを含む ☐ いずれかを含む

☐ 低所得者 ☐ 被災者 ☐ 高齢者 ☐ 身体障害者 ☐ 知的障害者 ☐ 精神障害者
☐ その他障害者 ☐ 子育て者 ☐ 外国人 ☐ 中国残留邦人等 ☐ 児童虐待を受けた者
☐ ハンセン病療養所入所者等 ☐ DV被害者 ☐ 帰国被害者等 ☐ 犯罪被害者等 ☐ 生活困窮者
☐ 保護観察対象者等 ☐ 国土交通大臣が指定する災害の被災者 ☐ その他

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
公開仕様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す！

2018.09.20
「死亡するまで住み続けられる賃貸住宅」の制度（終身建物賃貸借事業）が使いやすくなりま

2018.07.12
セーフティネット住宅の申請手続き簡素化により、登録が迅速に！

2018.07.10
公開仕様変更一覧を掲載しました。

25

8

セーフティネット住宅の登録基準

(国交省説明会資料抜粋)

○ 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、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(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積

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

9㎡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

9

セーフティネット住宅の登録手続き

(国交省説明会資料抜粋)

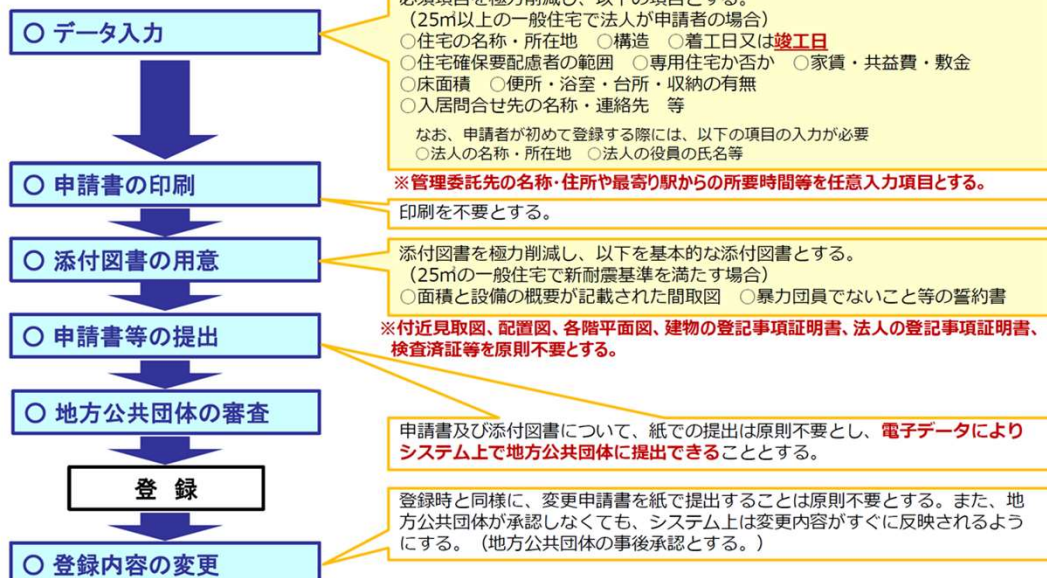
※平成30年7月10日に省令を改正し、登録申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化。

■ 登録に係る手続き等の改善点

凡例

省令改正及びそれに伴うシステム改修

システム改修



26

10

セーフティネット住宅の登録手続き

(国交省説明会資料抜粋)

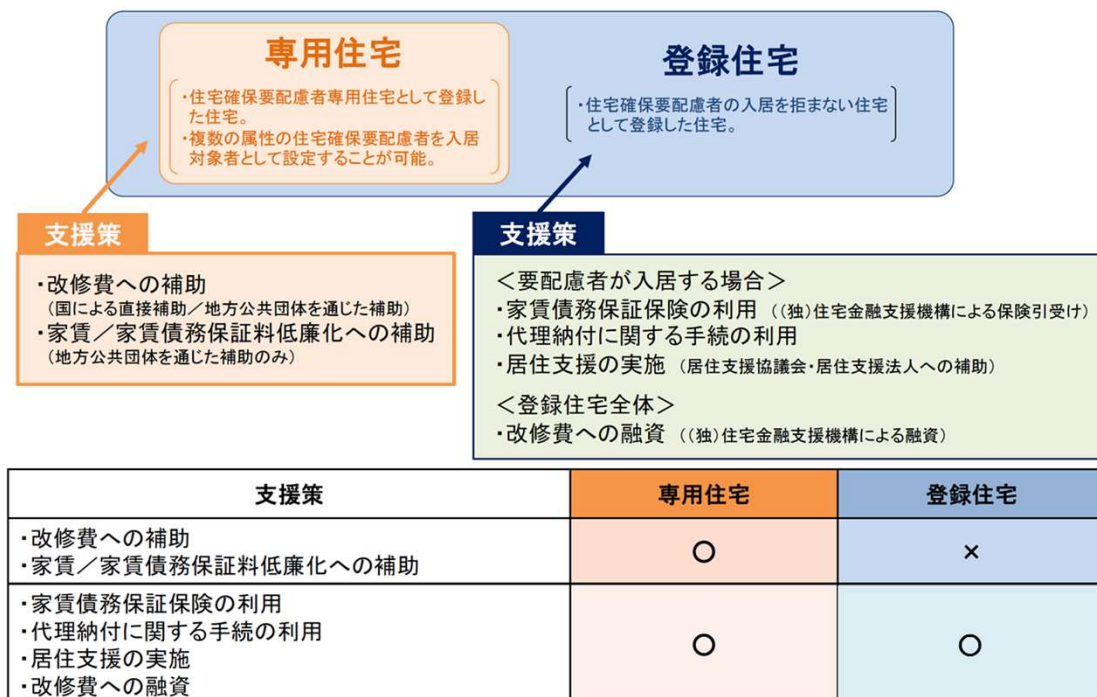
※省令改正により、基本的な添付資料は「間取り図」と「誓約書」となった。

添付書類	改正前	改正後
① SN住宅の位置を表示した付近見取図		削除
② 縮尺、方位、SN住宅の位置等を表示した配置図		削除
③ 縮尺、方位、間取り、設備の概要等を表示した各階平面図		① SN住宅の面積及び設備の概要を表示した間取り図
④ SN住宅を自ら所有する場合は、その旨を証する書類		削除
⑤ SN住宅の管理を委託する場合は、委託契約に係る書類		削除
⑥ 申請者が法人の場合は、登記事項証明書及び定款		削除
⑦ 未成年の法定代理人が法人の場合は、登記事項証明書		削除
⑧ 欠格要件に該当しないことを誓約する書類		② 欠格要件に該当しないことを誓約する書類
⑨ 未成年の法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する書類		③ 未成年の場合は、法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する書類
⑩ S56年6月1日以後に工事に着手したものであるときは、検査済証等の工事着手時期が明らかとなる書類		削除
⑪ S56年5月31日以前に工事に着手したものであるときは、耐震診断の結果報告書その他耐震性に関する書類		⑤ S56年5月31日以前に工事に着手したものであるときは、耐震診断の結果報告書その他耐震性に関する書類
⑫ その他都道府県知事が必要と認める書類		⑥ 基本方針に照らして適切であることを誓約する書類 ⑦ その他都道府県知事が必要と認める書類

11

登録住宅と専用住宅の関係

(国交省説明会資料抜粋)



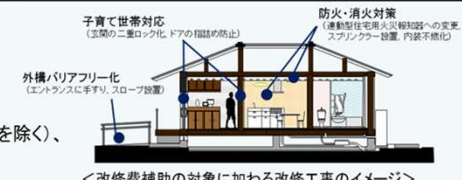
27

12

登録住宅の改修に対する支援

(国交省説明会資料抜粋)

住宅確保要配慮者専用住宅に対する改修費用の補助

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】 ※平成31年度までの時限措置。	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む)、 ③防火・消火対策工事、 ④子育て世帯対応改修、 ⑤耐震改修、 ⑥居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)、 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	 子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化、ドアの揺れ止め防止) 防火・消火対策 (運動型住宅用防火防犯設備の変更、スプリンクラー設置、内装不燃化) 外構バリアフリー化 (玄関タラシに手すり、スロープ設置) <改修費補助の対象に加わる改修工事のイメージ>
補助率・補助限度額	国1/3 国費限度額:50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算	国1/3 + 地方1/3
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円(収入分位70%)以下) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(例 東京都文京区:6.7万円、大阪市:6.4万円、静岡市:5.4万円、青森市:4.4万円)	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

13

登録住宅の家賃等に対する支援

(国交省説明会資料抜粋)

住宅確保要配慮者専用住宅の家賃及び家賃債務保証料に係る費用の補助

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※生活保護(住宅扶助)及び生活困窮者自立支援制度(住居確保給付金)を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額:2万円/戸・月)	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額:3万円/戸・年)
	※家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	—
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

28

14

居住支援法人の指定

(国交省説明会資料抜粋)

○登録住宅入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人を、都道府県が居住支援法人として指定できる。

● 居住支援法人に指定される法人

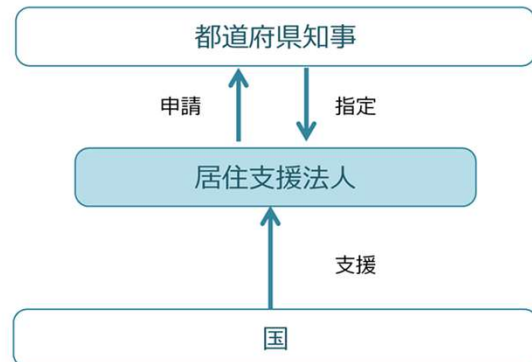
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
(公益社団法人・財団法人を含む)
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 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に附随する業務

※ 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。

【制度スキーム】



○平成29年12月27日 「NPO法人やどかりサポート鹿児島」を指定

○令和元年11月5日 「社会福祉法人南恵会」を指定

15

居住支援協議会の概要

(国交省説明会資料抜粋)

- 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

概要

※ 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51条第1項に基づく協議会

(1) 設立状況 92協議会が設立 (R1年10月15日時点)

- 都道府県 (全都道府県)
 - 区市町 (45市区町)
- 北海道本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、大田区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、名古屋市、岡崎市、岐阜市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

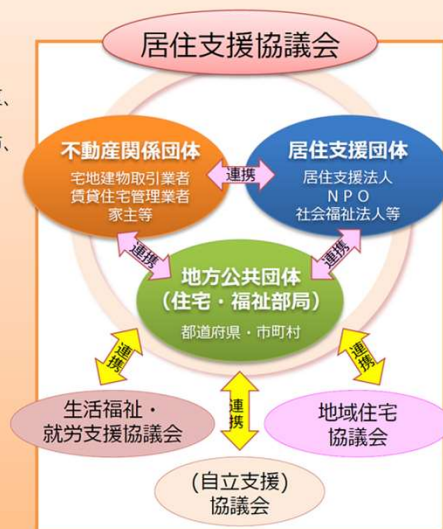
(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・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
- ・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等)
- ・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

(3) 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
[H31年度予算]

重層的住宅セーフティネット構築支援事業 (9.3億円) の内数



29

16

鹿児島県居住支援協議会の概要

(平成24年8月8日 設立)

【不動産関係団体】 (2団体)	(公社)県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会鹿児島県本部
【居住支援団体】 (3団体)	(社福)県社会福祉協議会 NPO法人やどかりサポート鹿児島 (公財)県住宅・建築総合センター【事務局】
【地方公共団体】 (県, 40市町村)	県, 鹿児島市, 鹿屋市, 枕崎市, 阿久根市, 出水市, 指宿市, 西之表市, 垂水市, 薩摩川内市, 日置市, 曾於市, 霧島市, いちき串木野市, 南さつま市, 志布志市, 南九州市, 伊佐市, 姶良市, 三島村, 十島村, さつま町, 長島町, 湧水町, 大崎町, 東串良町, 錦江町, 南大隅町, 肝付町, 中種子町, 南種子町, 屋久島町, 大和村, 宇検村, 瀬戸内町, 喜界町, 徳之島町, 天城町, 伊仙町, 和泊町, 与論町



17

不動産事業者が求める居住支援

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	死亡時の残存家財処理	見守りなどの居住支援	家賃債務保証の情報提供	入居トラブルの相談対応	入居を拒まない物件の情報発信	契約手続のサポート
高齢単身世帯	4%	27%	孤独死などの不安(76%)	保証人がいない(35%)	● (61%)	◎ (53%)	○ (36%)			
高齢者のみ世帯	3%	21%	孤独死などの不安(39%)	保証人がいない(33%)	◎ (40%)	● (43%)	○ (33%)			
障がい者のいる世帯	3%	24%	近隣住民との協調性に不安(36%)	衛生面や火災等の不安(35%)		● (40%)	◎ (26%)	○ (25%)		
ひとり親世帯	1%	8%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(37%)		◎ (21%)	● (36%)	○ (18%)		
子育て世帯	1%	6%	保証会社の審査に通らない(43%)	保証人がいない(35%)		○ (14%)	● (33%)	◎ (24%)		
低額所得世帯	5%	26%	家賃の支払いに不安(50%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(37%)			● (48%)	◎ (26%)	○ (20%)	
外国人世帯	7%	29%	異なる習慣や言語への不安(66%)	近隣住民との協調性に不安(43%)			◎ (36%)	● (48%)		○ (33%)

鹿児島県居住支援協議会平成29年度不動産事業者へのアンケート調査より 18

30

鹿児島あんしん居住サポート事業（平成29年度～）

※ 重層的住宅セーフティネット構築支援事業【国土交通省】

鹿児島県居住支援協議会では、平成29年10月施行の住宅セーフティネット法改正の動きにあわせて、次の取組を実施している。

- ① 組織体制の強化（構成団体7→46）※ 29年度（22市町村+1NPO）→30年度（+16市町村）
- ② 協議会活動の活性化（国の重層的住宅セーフティネット構築支援事業の活用）

■ H29年度の実績

相談窓口	実態把握	意見交換	居住支援
➢ 電話相談窓口（常設）の設置（協議会事務局、NPO）	➢ 福祉窓口アンケート ➢ 不動産事業者アンケート	➢ 市町村意見交換 ➢ 不動産事業者ワーキング	➢ 居住支援団体の掘り起こし
相談需要あり ・延べ223件 - うち25件住居確保	居住先の不足 ・紹介できる物件の不足	不動産と福祉連携の声 ・住宅・福祉連携の必要	様々な団体の存在 ・県下10団体 ・団体紹介のパンフレット発行（福祉窓口に配布）
	オーナー拒否感 ・要配慮者の入居制限あり（孤立死、家賃支払不安）	不動産事業者の声 ・オーナーの理解が不可欠 ・不動産事業者のインセンティブの必要	
	入居支援の必要 ・居住支援を求める声あり		

19

鹿児島あんしん居住サポート事業

■ H30年度の実績

相談窓口（継続）	賃貸人への働きかけ	地域での取組	居住支援
➢ 居住支援のための相談窓口の運営	➢ 賃貸人及び不動産事業者への普及啓発 ➢ 賃貸人が安心して要配慮者に住宅を供給できる仕組みの検討	➢ 地域への水平展開や公営住宅との連携体制構築のための意見交換会	➢ 居住支援団体のネットワーク化
相談需要あり ・延べ295件 - うち39件住居確保	不動産事業者との連携 ・SN協力店38店（R1.8時点）	地域の動き ・障害者自立支援、我が事丸ごと等さまざまなアプローチによる居住支援	居住支援団体の連携 ・新たに4団体（計14） ・ネットワーク会議
	賃貸人の不安解消 ・死後事務委任の仕組み		

電話相談窓口＜問い合わせ先＞

○高齢者等を受け入れる賃貸住宅の紹介や賃貸契約などのご相談

（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター

☎ 099-224-4543（平日8:30～17:15）注）12:00～13:00は除く

○連帯保証人の提供や社会生活上の困難を抱えた方への入居支援に関するご相談

NPO法人やどかりサポート鹿児島

☎ 099-800-4842（月水金10:00～16:00）注）12:00～13:00は除く

31

20

鹿児島あんしん居住サポート事業

■賃貸人及び不動産事業者へ普及啓発

①かごしまセーフティネット住宅協力店

不動産関係団体や居住支援団体による検討ワーキングを設置し、セーフティネット住宅登録推進のための居住支援活動に積極的に取り組む不動産事業者の登録・表示制度「かごしまセーフティネット住宅協力店」登録制度を創設。

本年1月から募集開始し「かごしまセーフティネット住宅協力店」であることを証する登録証及びロゴ入りステッカーなどを作成・配布し、セーフティネット住宅に対する意識啓発を実施。

※登録者数：43者（令和元年12月現在）

②セーフティネット住宅活用パンフレット作成

大家さん向け及び入居者向け2種類のパンフレットを作成。



21

鹿児島あんしん居住サポート事業

■賃貸人が安心して要配慮者に住宅を供給できる仕組みづくりの研究

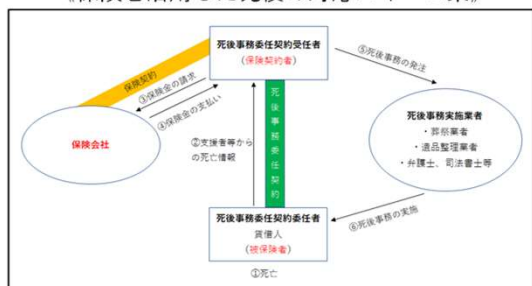
入居制限の理由として顕在化している孤独死に対する不安の解消につなげるため、死後事務委任や遺品整理、原状回復保険などについて、弁護士や司法書士など法律の専門家と不動産事業者等による検討ワーキングを設置し、手続きや留意点等について検討。

なお、検討にあたっては、先行して取組を行っている福岡市社会福祉協議会と熊本市社会福祉協議会の視察を行い参考とした。

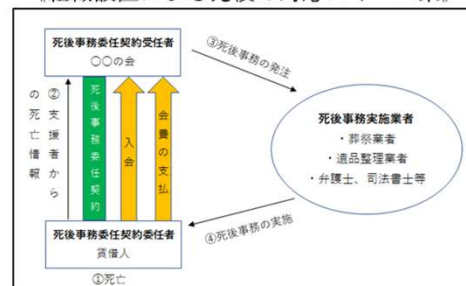
○WGまとめ

- ・死後事務委任契約のモデル契約書式
- ・第三者による死後の事務のあり方について
- ・死後の対応を確実にするためのスキーム案

《保険を活用した死後の対応スキーム案》



《組織設置による死後の対応スキーム案》



32

22

鹿児島あんしん居住サポート事業

■地域における意見交換会の開催

開催市町の住宅部局、福祉部局の他、管内の不動産や福祉関係の事業者を対象に、居住支援に関する現状や課題、支援できる内容等について、意見交換を実施。

※鹿児島市、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市
瀬戸内町（5市町において実施）

■居住支援団体のネットワーク化

要配慮者に対する入居時の支援や入居後の見守り活動に取り組む居住支援団体と連携し、支援を必要とする方々へ情報提供できるようネットワーク化を図る。

①居住支援団体のパンフレット作成

昨年度の10団体に加え、生活困窮者、障害者などを対象に支援を行う4団体と連携確保。

今後、相談窓口等で活用するため14団体の事業概要や連絡先などをまとめたパンフレットを作成。



23

鹿児島あんしん居住サポート事業

②居住支援ネットワーク会議の開催

各団体の活動対象としている住宅確保要配慮者の垣根を越えた連携体制を構築するため、居住支援ネットワーク会議を開催。

テーマ：～居住支援のここといっしょに考えよう～

日 時：平成30年12月21日（金）

場 所：かごしま県民交流センター 大ホール

参加者：103名

○居住支援法人の活動事例紹介

- ・瀬戸内町企画課
“わが事・丸ごと” “支え愛事業”
- ・社会福祉法人常盤会（鹿児島市）
サポートハウスの運営
- ・社会福祉法人南恵会（徳之島町）
徳之島暮らし・サポートセンターの運営
- ・NP0やどかりサポート鹿児島（鹿児島市）
連帯保証人の提供

主催：鹿児島県居住支援協議会

居住支援ネットワーク会議

～居住支援のここといっしょに考えよう～

参加費 無料
定員100名

平成30年
12月21日（金）
13:30～16:00

会場 かごしま県民交流センター 大ホール（西棟2階）
鹿児島市山下町14番50号 TEL:099-221-6600

カリキュラム	鹿児島県居住支援協議会
あいさつ	鹿児島県居住支援協議会
鹿児島県居住支援協議会の取組と居住支援法人の指定について	鹿児島県土木部建築課住宅政策室
居住支援法人の活動事例紹介	県内居住支援団体（4団体程度）
休憩	14:50～15:00
ワークショップ（グループ討議） ～具体事例に基づく居住支援のあり方について～	15:00～16:00 やどかりサポート鹿児島（コーディネーター）

申込方法 裏面の申込用紙の必要事項をご記入のうえ、FAXまたはメールでお申し込みください。

問合せ先 〒892-0838 鹿児島市新屋敷町16番228号 鹿児島県居住支援協議会 事務局
公益財団法人鹿児島県民住宅・建築総合センター 企画部企画課
TEL: 099-224-4543 FAX: 099-226-3963 E-mail: kakaku@kjc.or.jp

申込締切 平成30年
12月14日（金）
但し、定員になり次第、締め切ります。

33

24

鹿児島あんしん居住サポート事業

■ R 1 年度の取組

セーフティネット住宅の登録が増えることは、居住支援の環境整備が充実していることの指標となるため、登録増に向けた取組を重点的に実施する。

※登録数：6団地68戸（R1.12）

相談窓口（拡充）

- 電話相談窓口の運営
- 出張相談会の開催

賃貸人への働きかけ

- 賃貸人の安心構築
 - ・ 死後事務体制の検討（実行体制の構築）
 - ・ SN住宅の登録支援
- 不動産事業者との連携
 - ・ 不動産事業者への周知
 - ・ SN協力店の普及・研修

地域における居住支援

- 地域福祉と地元不動産と連携した居住支援
 - ・ 地域居住支援ネットワーク会議（ワークショップ）
 - ・ 地域見守り団体の連携構築
- 居住支援広報キャラバン
 - ・ 地域の居住支援担い手との意見交換

県民の意識醸成

- 居住支援シンポ
 - ・ 県民向け情報発信

具体的な計画

■ 相談窓口

従来の電話相談窓口2箇所に加えイベントや地方部において出張相談会を開催。

- ・ 鹿児島住まいと建築展（10月18日～20日）
- ・ 地域居住支援ネットワーク会議等（鹿児島市、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市、奄美市）

25

鹿児島あんしん居住サポート事業

■ 県民の意識醸成

社会全体が一体となった居住支援体制を構築するため、県内外の居住支援に関する専門家や第一線で活動する実務者等による一般県民向けのシンポジウムを開催。

※令和元年11月1日（金） 鹿児島県歴史資料センター黎明館（125名参加）

■ 賃貸人への働きかけ

① 賃貸人の安心構築

昨年度から研究を行っている死後事務委任のスキームについて、プラットフォームを構築し、一部モデルとして試行する。

死後事務委任を含め、住宅確保要配慮者への支援方法等を掲載した「（仮称）かごしま居住支援ガイドブック」を作成。

② 不動産事業者との連携

「かごしまセーフティネット住宅協力店」に対し、居住支援に係る専門知識の習得と研鑽に資するための研修会を実施。

併せて、不動産関係団体の研修会等において、協力店への加入促進活動を実施。

■ 地域における居住支援

① 地域福祉と地元不動産と連携した居住支援

市町村における居住支援協議会の設立を視野に、ワークショップ形式によるグループディスカッションを行う地域居住支援ネットワーク会議を開催。

② 居住支援広報キャラバン

地域の行政や福祉・不動産関係者等、分野の垣根を越えた相互理解の進展と、居住支援に関する共通認識と活動気運の醸成のため意見交換会を実施。

34

26

地域ふくし連携型連帯保証提供事業 (地域ふくし連帯保証) について

2020年1月15日

NPO法人やどかりサポート鹿児島

理事長 芝田 淳



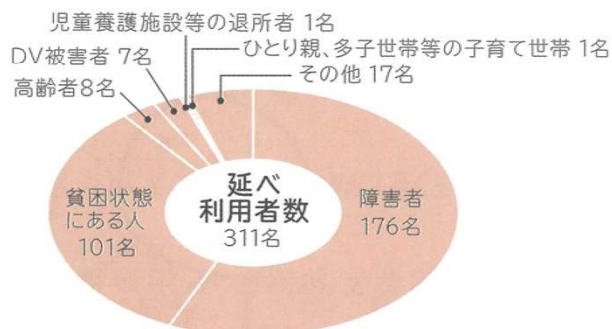
やどかりサポートのこれまでの歴史

- 2007年（平成19年）設立
ホームレス生活者支援時の住宅確保の際に「連帯保証問題」があった。
長期入院精神障がい者の退院支援の際に「連帯保証問題」があった。
これら共通の課題を解決するために、設立された。
- 鹿児島県内で、障害・貧困・高齢といった社会生活上の困難により、連帯保証人の確保ができないために、住居を借りることができず、自立した地域生活を阻害されている方々に対し、「連帯保証提供事業」を中心とした「居住支援」を提供。
- 2017年3月から『鹿児島県居住支援協議会』に参加
- 2017年12月、鹿児島県知事より県指定第一号として『居住支援法人』の指定を受ける

どんな方が利用しているか

「地域ふくし連帯保証」を利用できるのは次のような理由により
連帯保証人を確保することができず支援を必要とする方々です。

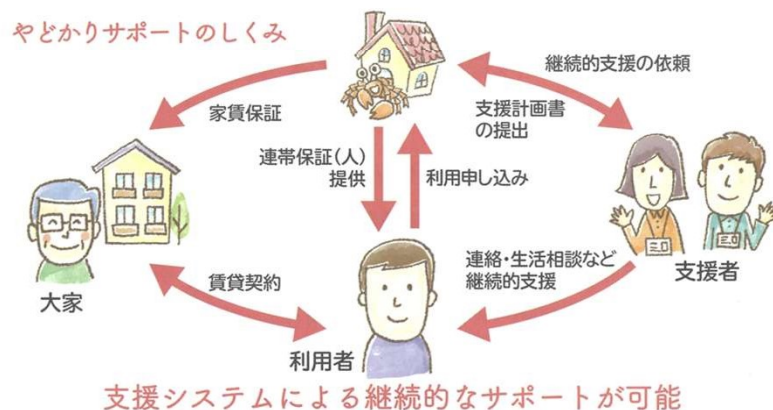
- ①障害者
- ②貧困状態にある人
- ③DV被害者
- ④高齢者
- ⑤ひとり親、多子世帯等の子育て世帯
- ⑥児童養護施設等の退所者
- ⑦その他、利用決定委員会において、
相当と認める理由のあるもの



2019年2月現在の利用者は、精神障害者74名、知的障害者13名、身体障害者14名、元ホームレス生活者41名、高齢者7名、刑余者4名、DV被害者2名等計163名となっています。(うち、65歳以上は59名)

どのように連帯保証を提供しているか

- 利用料：2万円（2年間）→2年ごとの更新
- やどかりの連帯保証提供システムの最大の特徴は『支援者』を配置することにある
- 『支援者』に利用者の継続的支援を行ってもらうことで、やどかりは主として『連帯保証』の提供に徹している
- 実際は、初回相談時点で支援体制が整っておらず、やどかりが、支援のコーディネートを行うこともある。
- しかし、連帯保証提供以外の居住支援の比重が大きくなりすぎると、やどかりの運営が立ち行かなくなるのも現状
- やどかりは、こういった現状を地域の方々にご理解いただきたいと考えている。



支援者ってなに？

- 定義：利用者の日常生活の見守りをする、専門的知識をお持ちの個人や団体
- 『支援者』には法的な責任は生じない。連帯保証人として責任を負うのはあくまでやどかりである。
- 具体的な実務としては、①利用者と一緒に面談を受けてもらう事、②面談時に「支援計画書を提出してもらう事、③利用が決定した際には、利用者の日常生活の見守り、及び相談支援を行う事、④2年ごとの利用更新の際にも同様に、面談・支援計画書の提出を行う事。
- 現在、支援者として協力していただいているのは、福祉事務所、地域生活定着支援センター、社会福祉協議会、生活困窮者自立支援制度の相談窓口、地域包括支援センター、障害者基幹相談支援センター、障害福祉事業所、介護福祉事業所等、様々。

支援者実績団体の一部ご紹介

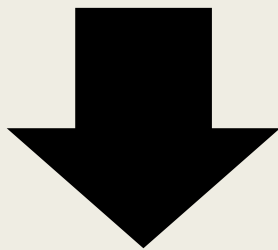
- 鹿児島県北薩地域振興局保健福祉環境部
- 鹿児島県地域生活定着支援センター
- 日置市福祉事務所
- 社会福祉法人 南さつま市社会福祉協議会
- 大隅くらし・しごとサポートセンター
- 中種子町地域包括支援センター
- 医療法人 左右会 そお地区障がい者等基幹相談支援センター
- 社会福祉法人 たちばな会 地域生活支援センター オレンジの里(霧島市)
- 医療法人 常清会 尾辻病院(鹿児島市)
- あおぞらケアグループ(鹿児島市)
- 株式会社 N・フィールド 訪問看護ステーションデューン鹿児島(鹿児島市)
- 株式会社 インビクト アンジュースマイル(鹿児島市)
- 健口株式会社 デイサービス おたふく郡元(鹿児島市)

他、個人の司法書士・社会福祉士・精神保健福祉士の方



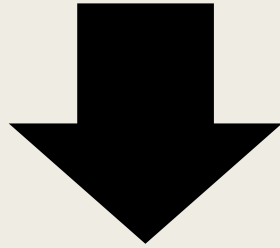
2017年までの『支援者なし』

- やどかりの連帯保証提供は『支援者』を置く事を原則としている。
- しかし、制度のすき間の利用者にはどうしても『支援者』がみつからない事例があった（元気な生活保護受給者、就労を希望する元ホームレス生活者、サービス利用を希望されない利用者等）。
- そこで、やむを得ず、やどかり自身が「月1面談」を行って支援者の役割を担うという『支援者なし』パターンが発生。



その結果何が起きたか・・・

その結果何が起きたか・・・



- 『支援者なし』の方々に起こる保証事故の割合が非常に高くなるという結果に。
- やどかりは、このことから「利用者の地域との繋がりが弱かったり無かったりすることは、利用者の生活を不安定にさせる」場合が多くなる。と、考えました。
- よって、提供すべきは「連帯保証だけでなく、地域との繋がりを提供すべきである」とやどかりでは考えています。

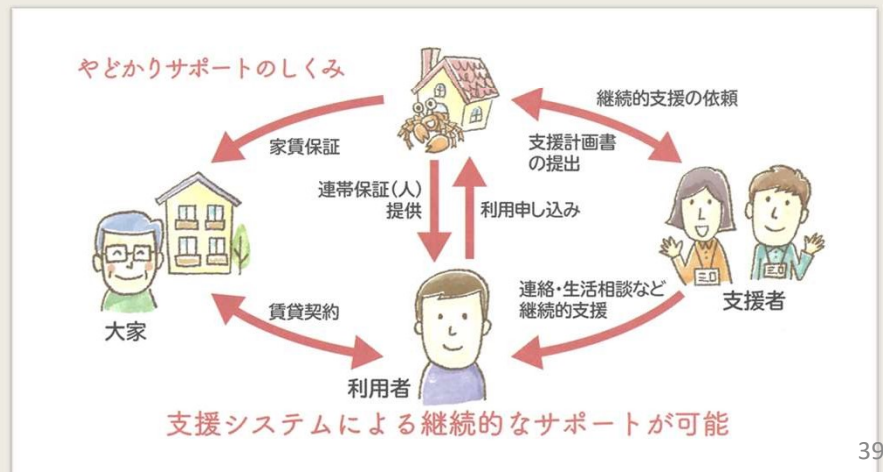
	支援者あり	支援者なし
支援件数	164件	138件
保証事故件数（注）	のべ24件	のべ67件
保証事故により支払った金額	約90万円	約320万円

（注）同一人が2回以上滞納を起こした場合、事故件数は複数カウント

平成29年度社会福祉推進事業 生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業報告書(平成30年3月)より

2018年からの地域ふくし連帯保証

- やどかりの連帯保証提供事業を「**地域ふくし連携型連帯保証提供事業（地域ふくし連帯保証）**」へとアップグレード
- 『支援者なし』を行わない。地域福祉との連携のもと『支援者』を必ず配置する。
- その為に、やどかりでは、地域福祉の方々と協定を結ぶことを進めている。
- 【協定締結済】
社会福祉法人 落穂会
あおぞらケアグループ
瀬戸内町社会福祉協議会
瀬戸内町（公営住宅）
- 【今後協定締結予定】
社会福祉法人 恩賜財団 済生会



協定 — 瀬戸内町、瀬戸内町社会福祉協議会

奄 美 新 聞

2019年(令和元年)10月29日 火曜日

瀬戸内町における地域ふくし連携型 連帯保証提供事業の活用に関する協定式



瀬戸内町は28日、同町社会福祉協議会(瀬田盛弘会長)と、地域ふくし連携型連帯保証提供事業の活用に関する協定の締結式を行った。同法人は、町民の生活に支障をきたしている人への支援が図られる。

同事業は、地域で連帯保証人を確保できず、生活するに困難な状況になっている人に対し、社会福祉法人やNPO法人などが支援者となることで居住支援に、法人が連帯保証を提供する。この日の締結式には、瀬田町長と芝田理事長、瀬田会長が出席し、それぞれ協定の道が開かれ、居住支援が必要とする利用者に支援が実施されるという。

町は2017年度から取り組む「チーセ」として我が事丸(支)とちの孤立も生まない地域ふくし連携型連帯保証提供事業の活用に関する協定を結んだ。瀬田町長(左)と芝田理事長(中)、同法人は鹿児島市内の芝田理事長(中)、町社協の瀬田会長(右)と述べているが、公

町社協とも締結

住宅確保困難者を法人保証

瀬戸内町とNPO協定結び居住支援へ

営住宅の連帯保証提供や、社協との締結は今回が初めてなるという。芝田理事長は「協定を結び瀬戸内町などと連携し、地域共生社会の実現に貢献していきたい」と話した。

やどかりハウス・やどかりサロン (2019年度社会福祉振興助成事業) について

2020年1月15日

NPO法人やどかりサポート鹿児島

相談員 中芝 あすか



この事業の目的

① 互助活動の促進

- 連帯保証人が得られないなど社会的に孤立している当事者が互いに「つながり」あい、支えあい、助けあうことで、社会における「つながり」と「役割」を持って、豊かで安定した生活が送れるようにする

② 安心して貸せるシステム作り

- 支えあい・助けあいにより、「貸す側」である大家や不動産事業者も安心して貸せるようにするため、当事者どうしの支えあい・助けあいを前提として入居する「やどかりハウス」を地域に展開する

③ 支えあいを支える、居住支援の実践

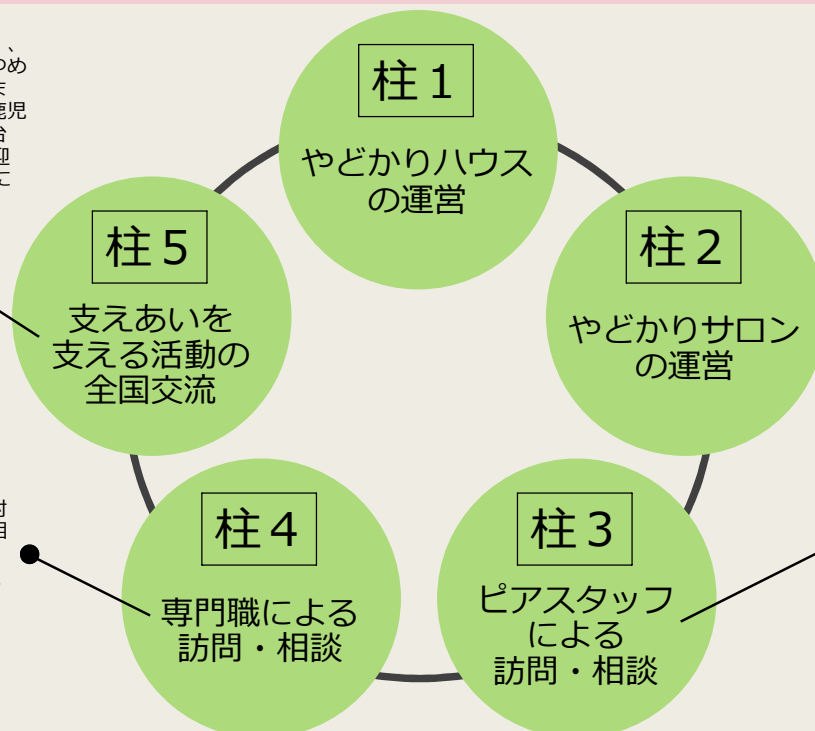
- 支援者は、当事者の主体性を尊重しつつ入居後の当事者どうしの支えあいを支える、地域共生社会においてあるべき新たな居住支援を実践する

この事業の具体的内容

抱樸なかまの会（北九州）、
ひといろの実（岡山）、ゆめ
の実（鹿児島）、ひとのま
（富山）、ゆくさの会（鹿児
島）、ワンファミリー仙台
（仙台）等、約11団体を迎
え、2020年2月21～22日に
鹿児島にて開催予定

やどかりハウス入居者に対
し、専門職により訪問・相
談支援を行う
2019年4月～2019年11月、
のべ訪問数43件

やどかりハウス入居者に対
し、ピアスタッフにより訪
問・相談支援を行う
2019年4月～2019年11月、
のべ訪問数163件



やどかりハウスのコンセプト1

- やどかりのこれまでの歴史の中から導き出された、『支援者の重要性』そして、ゆくさの会の経験の中から導き出された、『互助の有効性』これら二つの結論から、やどかりは互助する暮らし方『やどかりハウス』を提案。
- 『やどかりハウス』というと、箱物のように感じられるが、これは、やどかりが提案する『暮らし方』すなわち『互助する暮らし』の提案である。
- やどかりには、住宅を確保したい方・転居したい方が相談に来られる。そういった、新しい暮らしを始めようとするときには、普段ならちょっと敬遠しがちな提案も受け入れられやすいのではと考えている。
- 2019年4月～2019年12月の、やどかりハウス新規利用者は8名。

やどかりハウスのコンセプト2

「やどかりハウス」という「暮らし方」

「やどかりハウス」とは『互助をする暮らし方』の事です。やどかりは、互いに助け合う暮らしを提案します。

やどかり？
NPO法人やどかりサポート鹿児島
の事です。やどかりでは、住宅の
連帯保証をしています。

こしよ 互助？
お互いに助け合うこと。

NPO法人やどかりサポート鹿児島 〒890-0056 鹿児島市下荒田4丁目11-1のビル下荒田201号
TEL. 099(800)4842 FAX. 099(800)4845 URL: <http://npo-yadokari.jp>

私たちは、身寄りが無い・身寄りが少ないもの
同士が互いに助け合って暮らす、仲間です。

何をしているの？

いつでも見学に来て
ください！

働きながら
参加してる
人もいます

イベント企画・開催→ これまで、季節に合わせて「雑煮会」「お花見」「花火を見る会」を企画し、開催してきました。

お部屋のお掃除→ 足腰が痛くて片づけが出来ない仲間のお部屋の掃除をして、助け合うこともあります。

入院の時の支援→ 入院の時の荷物の持ち運び、お見舞い。手術時の身の周りのお世話。退院時のお迎えを仲間同士で行っています。一番うれしかったのは心配してくれる人がいたことだと言った方もいました。

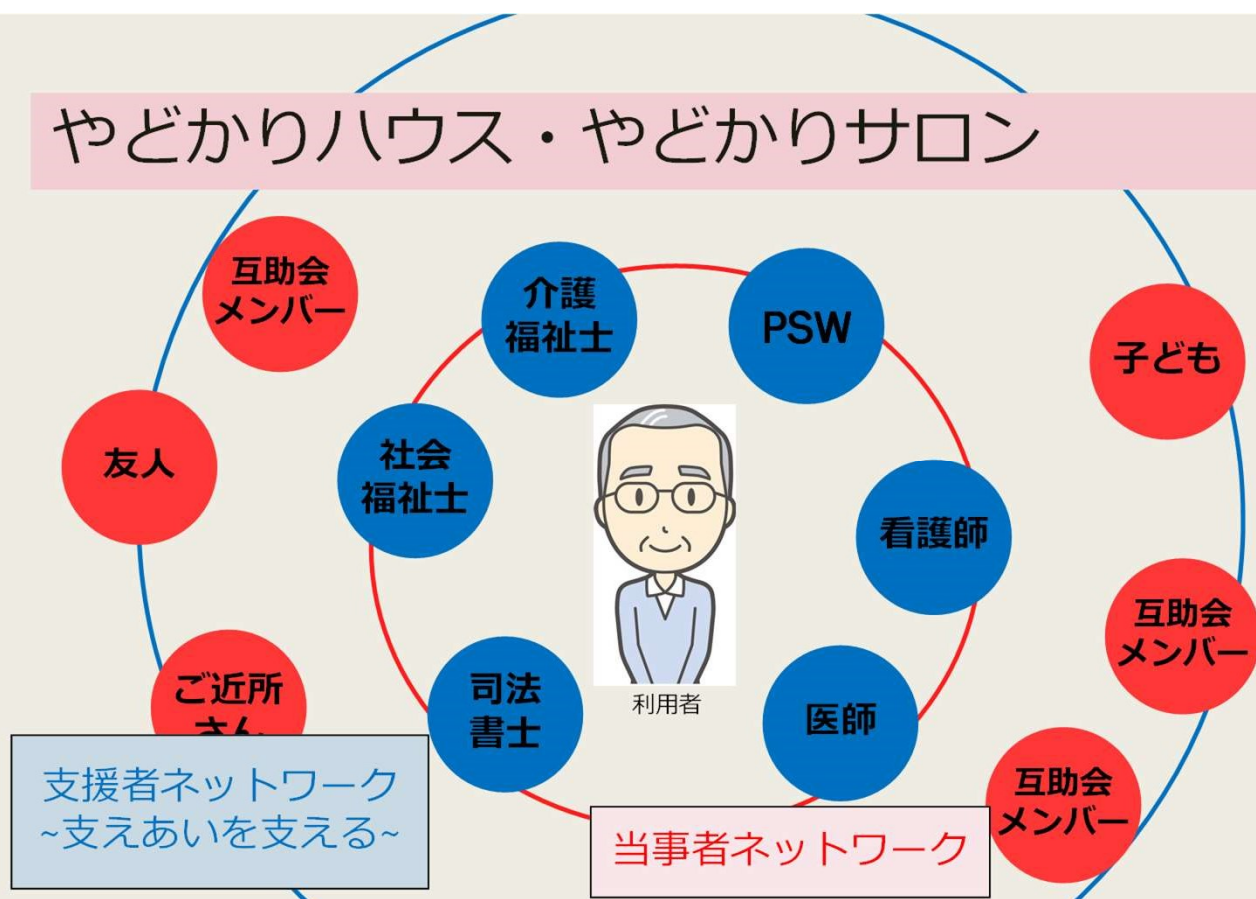
買い物の手伝い→ 足をケガして外出できない仲間の買い物を手伝ったりもしています。

週に1回やどかりサロンにてイベントを行います。参加は自由です。
※会費はありません(イベントによっては参加費が必要です) ※イベントへの参加や活動は強制されるものではありません。

やどかりサロンのコンセプト

- さまざまな互助会が集まる場
 - ・ ゆくさの会（2016年 秋 ～）
 - ・ むぜカフェ（2019年11月～）
 - ・ ゆくさ会青年部（今年度発足予定）
- 毎週日曜日、13時～17時
互助する仲間なら誰でも来れる居場所づくり
- 2019年4月～2019年11月末日 のべ利用者数147人

やどかりハウス・やどかりサロン



賃貸経営×居住支援 ＝地域・安心・未来・想像

～空き家対策のために活用したい住宅セーフティネット制度～

2020年1月15日

NPO法人ワンファミリー仙台
理事長 立岡 学

団体沿革

2002年4月

路上生活者とともに仙台市中心街での
清掃ボランティア活動(530活動)を開始



2006年7月

NPO法人となる



2011年3月

11日に東日本大震災が発生。
一般社団法人パーソナルサポートセンターとの連携による
被災者支援(仮設住宅見守り事業)を開始

事業内容

- ・家賃債務保証
- ・清掃活動(530、二日町、シェルター地域)
- ・**住居支援事業**
(無料低額宿泊所、シェルター、**日常生活支援住居施設**)
- ・更生支援事業
(地域生活定着支援センター、自立準備ホーム、**宮城県再犯防止モデル事業**)
- ・情報提供 ・生活相談 ・食料提供
- ・障がいのある方の支援事業 ・居宅介護支援事業所
(相談支援事業所、グループホーム)
- ・災害復興支援事業 ・まちづくり支援事業

住居支援事業(日常生活支援住居施設事業)

経緯

① 国の政策動向

→無料低額宿泊所(社会福祉住居施設)の玉石混合から規制へ
→ケアをしている優良無低を日常生活支援住居施設に指定し、福祉事務所から委託する仕組みの検討が開始される

② 法人の課題

→高齢化が進み、ADL低下等によるアパート等での独居生活の困難な人が増加

③ 本人の課題

→罪名(殺人、放火、性犯)が重く、民間では引き受けてもらえない人の行き場がない
→社会経験がない、生活力の低下している人が増加(電子レンジや洗濯機を使えない)

④ 社会の課題

→保証人・緊急連絡先がないために病院・警察等もうけざらを見つけられない。
24時間、365日スタッフが常駐の無料低額宿泊所(日常生活支援住居施設)をパイロット事業として実施。

無料低額宿泊所(日常生活支援住居施設)の運営

平成30年8月1日～
仙台市青葉区愛子(あやし)
「愛子(あやし)ハウス」
入居定員14名



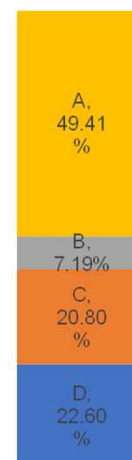
職員4名
日中2名(うち1名は常駐職員)
夜間2名(職員2名または、職員・準スタッフ各1名)

個別スペース:居室(1階5室・2階9室。各14.4㎡)
共有スペース:トイレ・洗面台(各3か所)、風呂(1か所)、洗濯機(2台)、食堂、共有室

「日常生活支援って何？」

無料低額宿泊所(日常生活支援住居施設)で行われた、「誰に」「どの様な」「どれだけの支援」を実施したかをひとつひとつ記録するタイムスタディ調査(H30年8月～10月)を実施。

柱	所要時間 [時間・人]	割合
A: 直接的支援	769:34	49.41%
B: 互助・地域連携	111:55	7.19%
C: 施設管理・記録	323:57	20.80%
D: 現場を支える支援	351:56	22.60%
合計	1557:22	100.00%



■タイムスタディ等の活動報告会開催
平成31年3月13日(仙台)
平成31年3月20日(東京)



■活動報告書

300部作成 関係者に配布
法人ホームページに掲載
厚生労働省社会・援護局保護課長に調査報告書並びに提言
をとどける。

令和1年、日常生活支援住居施設の
支援委託費を算出するにあたり、
このタイムスタディ調査が財務省との
折衝等につかわれ、予算が決定。



宮城県再犯防止モデル事業

☆宮城県内約2256票の不動産事業所に罪を犯した人の居住支援につい
ての調査を実施。

→回収数 294票(13%)

→不動産事業所の声としてわかったことは・・・

○住宅確保要配慮者のなかでも1番入居させたくないのは、罪を犯した人。

○困ったときに相談できる窓口、何かあったら駆けつけてくれる支援団体
があれば、罪を犯した人であっても、物件をこぼむものではないことが明
確に回答されていた。

☆日常生活支援センター(愛称:きょうココ)の設置し、週3回開所。

→過去に罪を犯した人も誰もが参加できる軽作業等を実施している就労サ
ロンと相談支援を実施しているセンター



台風19号の被害にあった
丸森町の避難所での炊き
出しをしている「きょうココ」
のメンバーの様子



地域福祉の担い手として

～済生会ボランティア養成講座修了生の活用～



社会福祉法人恩賜財団済生会
済生会鹿児島地域福祉センター

向井康子

1



社会福祉法人恩賜財団済生会

済生会は、明治天皇が医療によって生活困窮者を救済しようと明治44(1911)年に設立しました。100年以上にわたる活動をふまえ、今、次の三つの目標を掲げ、日本最大の社会福祉法人として全職員約59,000人が40都道府県で医療・保健・福祉活動を展開しています。

- 生活困窮者を **済**(すく)う
- 医療で地域の **生**(いのち)を守る
- 医療と福祉、**会**を挙げて切れ目のないサービスを提供

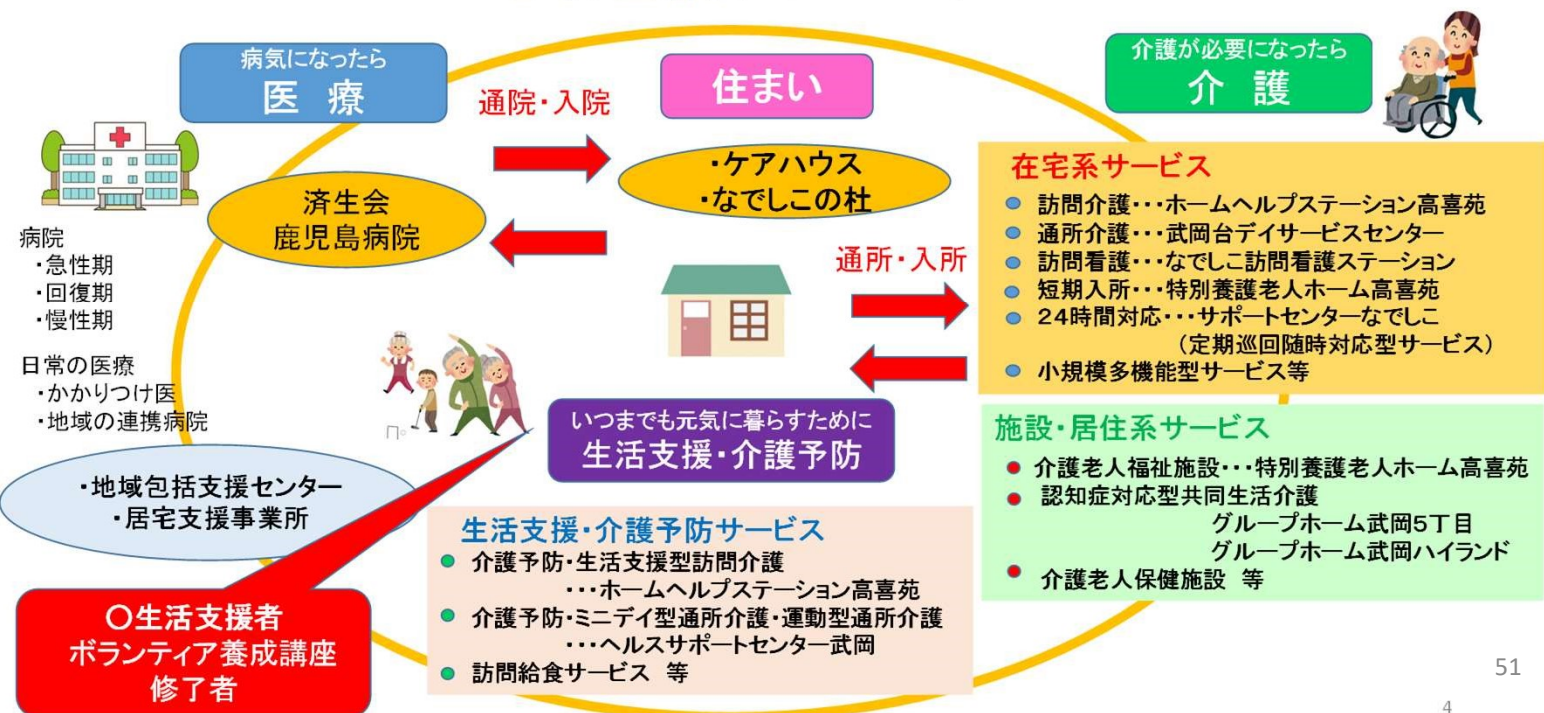


済生会鹿児島地域福祉センター沿革

平成9年8月	済生会鹿児島地域福祉センター開設 ・特別養護老人ホーム高喜苑 ・鹿児島市在宅介護支援センター高喜苑 ・なでしこ訪問看護ステーションをセンター内に併設
9月	・鹿児島市デイサービスセンター高喜苑 ・訪問給食センター開設
平成10年 1月	・ホームヘルプステーション高喜苑開設
9月	・訪問入浴センター高喜苑開設
平成11年10月	・指定居宅介護支援センター高喜苑開設
平成14年 8月	・グループホーム武岡5丁目開設
9月	・シルバーフラット武岡台 ・武岡台デイサービスセンター開設
平成15年 7月	グループホーム武岡ハイランド開設
平成17年 4月	・デイサービスセンター高喜苑(認知症対応型通所介護)事業開始
平成25年 4月	・済生会サポートセンターなでしこ開設(定期巡回・随時対応型訪問介護看護)
平成26年11月	・済生会 なでしこの杜開設(サービス付き高齢者向け住宅)
平成29年 2月	・ シルバーハウジング 生活援助員派遣事業開始

3

住み慣れた地域で自分らしく暮らすために 地域包括ケアシステム



共に生きる 地域包括ケア推進ボランティア養成講座

【目 的】

全人的健康・福祉生活増進プログラムを用い、自身の全人的健康生活自助力・互助力・共助力を高めるとともに、すべての人々が共に生きる地域づくり力の醸成に寄与する地域リーダーを養成する。

【内 容】

全人的健康自助力・互助力・利他力・地域づくり力をつけるプログラムを用いて理論学習・スキル学習・日常生活実践(ホームワーク)を学ぶ。

5

概 要

	期 間	参加対象者	受講者数	修了者数	講 師
第1回	H28.8.23～12.6 (全16回)	鹿児島市近郊にお住いの75歳未満の方	30名	29名 【内訳】 男性4名 女性25名	10名 (福祉センター所長を含むセンター職員3名、鹿児島病院長、他外部講師6名)
第2回	H29.4.18～6.20 (全8回)	松元地区近郊にお住まいの40歳～70歳代の方	30名	29名 【内訳】 女性29名	7名 (福祉センター所長を含むセンター職員2名、鹿児島病院管理栄養士、他外部講師4名)
第3回	H29.10.10～ H30.1.16 (全16回)	鹿児島市近郊にお住いの75歳未満の方	28名	26名 【内訳】 男性3名 女性23名	11名 (福祉センター所長を含むセンター職員3名、鹿児島病院医師・管理栄養士、他外部講師6名)

プログラム

受講生が全人的健康自助力、利他・互助力、地域づくり力、ボランティア力を獲得できるように工夫されたプログラムを用い、他職種教育チームにより展開される。



第1单元：共に生きる地域づくり概論



第3单元：有酸素運動、
深部筋群トレーニングの実際



第14单元：ボランティア実践
ボランティア協議会の取り組み

7



第12单元：「必要な社会資源を考える。
自助・互助・共助のありかたについて自分の暮らす地域を考える」



(グループ発表)



第16单元：特別講演
「済生会が目指すべき道」
～地域住民とともに歩む～



卒業生の感想

- 高齢社会の社会的困窮者の支援活動に自発的、自主的、継続的に参加して、今後の地域包括ケアシステム推進のお役に立ちたい。
- 1期生のボランティアグループを結成し活動の機会を作ってもらいたい。
- 済生会でボランティアをさせて頂きたい。
- 地域、施設、事業所等で時間の許す限りボランティアを実践していく。
- 自助力、利他力を基本として、地域力を高め皆様と一緒に、リーダーの一員として進み、少しでも成果を出したい。
- 平均寿命の伸び続ける高齢者が、住み慣れた町で安心して暮らせることのお手伝いを少しでもできれば幸せである。
- 地域の近所の方々の手助け、声かけを行っていききたい。
- 現在行っているボランティア活動を充実し継続する。
- 独り暮らしの方への声かけを行っていく。助け合いの気持ちを忘れない。
- 無理をせず、楽しみながら地域の方々と繋がっていく。

9

卒業生(喜楽会)の活動の様子



「全人的健康づくりin松元」
講座のアシスタントとして活躍



武岡台デイサービスでのボランティア

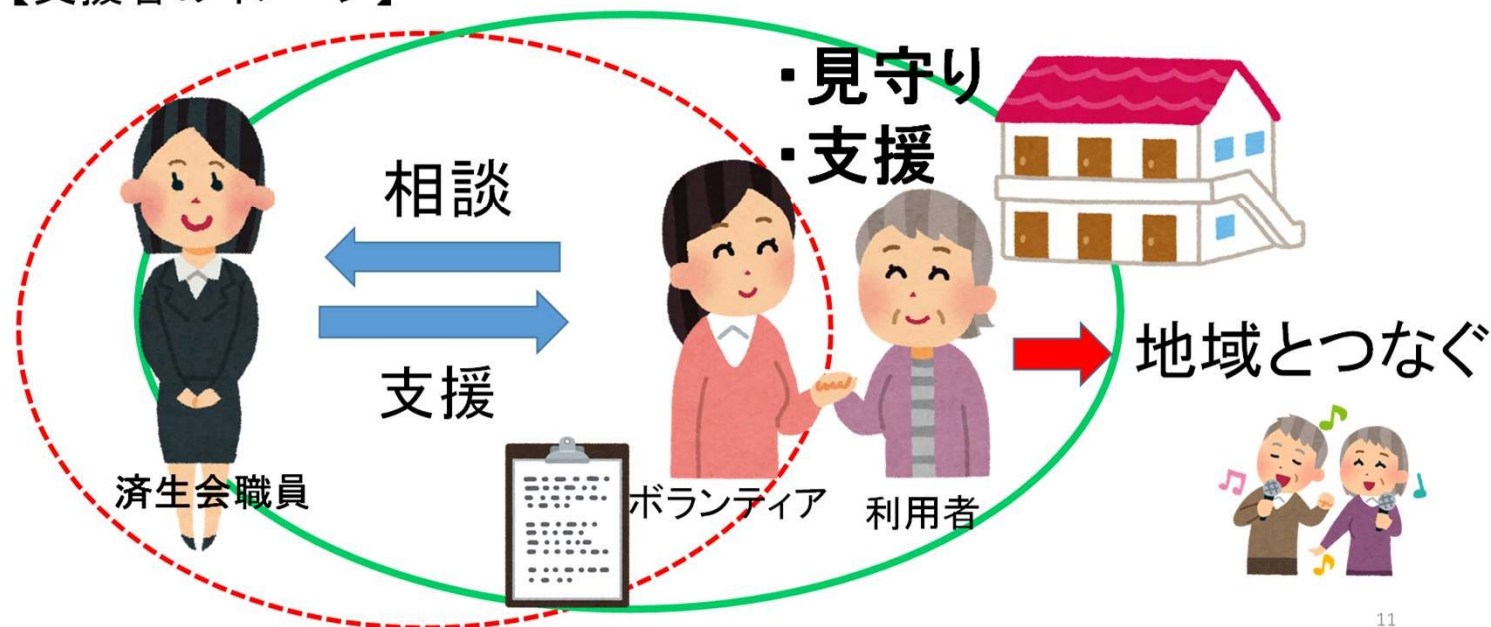


シルバーハウジングの支援員

54

地域ふくし連携型連帯保証提供事業における連帯保証と支援の提供に関する協定
～令和元年12月20日：NPO法人やどかりサポート鹿児島と協定締結～

【支援者のイメージ】



ご清聴ありがとうございました



露にふす 末野の小草 いかにぞと
あさ夕かかる わがころかな

初代総裁・伏見宮貞愛親

