居住支援スタートブック

～居住支援の　い・ろ・は～

令和４年２月

神奈川県居住支援協議会

本冊子について

本冊子は、平成２９年度にスタートした「新たな住宅セーフティネット制度」をより多くの居住支援活動をしている団体や賃貸住宅貸主の皆様に理解していただき、居住支援法人や住宅の登録者として仲間が増えることを願って作成しました。

制度の内容を、既に神奈川県の指定を受けている居住支援法人や、「セーフティネット住宅」として住宅を登録している賃貸住宅貸主様の体験談や感想などを読んで、居住支援は特別なことではないことを知ってください。

そして、居住支援に関わる“はじめの一歩”を踏み出していただければ幸いです。

目　次

１　制度の概要　１

２　住宅確保要配慮者とは　１

３　居住支援法人とは（住宅確保要配慮者に対する居住支援）　２
（１）神奈川県内の居住支援法人を調べる　２
（２）知りたい！居住支援法人の活動　～居住支援法人のインタビュー～　３
①主に高齢者の居住支援を行っている居住支援法人
認定ＮＰＯぐるーぷ藤　３
②主に障害者の居住支援を行っている居住支援法人
株式会社トータルホーム　５
③主に外国籍の方の居住支援を行っている居住支援法人
特定非営利活動法人かながわ外国人すまいサポートセンター　７
④主に生活に困窮している方の居住支援を行っている居住支援法人
一般社団法人インクルージョンネットかながわ　９
⑤主にシングルマザーの居住支援を行っている居住支援法人
株式会社めぐみ不動産コンサルティング　11
（３）神奈川県指定の居住支援法人一覧　13
（４）居住支援法人が行う業務とは？　15
（５）指定の要件　15
（６）指定の流れ・窓口　15

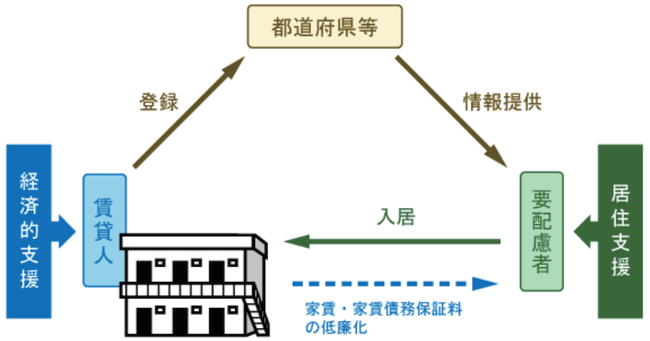
４　セーフティネット住宅とは（住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度について）　16
（１）住宅を登録した貸主の皆様の声
①運営しているシェアハウスを登録して、シングルマザーの居住と自立を支援！
小林剛さん　17
②神奈川県居住支援協議会の登録支援を活用して住宅登録
株式会社第一開発社　代表取締役　石井健嗣さん　19
（２）住宅の登録基準　21
（３）入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲　21
（４）登録の流れ　22
（５）登録のメリット（登録住宅の改修や入居者への経済的な支援）　24
①専用サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」等への掲載による周知
②登録住宅の改修への補助
③入居者負担の軽減（家賃補助）

５　問合せ先一覧　27

１　制度の概要

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 2017 年 10 月からスタートしました。

この新たな住宅セーフティネット制度は、
◎住宅確保要配慮者に対する居住支援
★キーワード「居住支援法人」　＝　（「３」参照）　等
◎住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
★キーワード「セーフティネット住宅」　＝　（「４」参照）
◎登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
★キーワード「登録のメリット」　＝　（「４」（５）参照）
の３つの大きな柱から成り立っています。



要配慮者の入居を
拒まない住宅　（セーフティネット住宅）

【セーフティネット住宅情報提供システムから引用（https://www.safetynet-jutaku.jp）】

２　住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者は、改正法において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が１５万８千円以下の世帯となります。子育て世帯は、１８歳未満の子供がいる世帯ですが、１８歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て世帯として扱われます。これらに加えて、省令において、外国人などが定められています。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができます（例えば、新婚世帯など）。

３　居住支援法人とは（住宅確保要配慮者に対する居住支援）

住宅確保要配慮者の入居を拒まないとして登録された住宅の入居者に対する家賃債務保証、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等を、その申請に基づき、県が住宅確保要配慮者居住支援法人として指定することができます。

（１）神奈川県内の居住支援法人を調べる

「皆でつながって居住支援～居住支援ガイドブック～」

神奈川県居住支援協議会では、「居住支援の輪が広がる一助になれば」との思いから、神奈川県指定の住宅確保要配慮者居住支援法人から、活動内容と PR を自由に記載していただいたハンドブック【皆でつながって居住支援～居住支援法人ガイドブック～】を作成しています。協議会ＨＰでダウンロードしていただくか、協議会事務局（ＴＥＬ：０４５－６６４－６８９６）へお問合わせください。

（２）知りたい！居住支援法人の活動　*～居住支援法人のインタビュー～*

① **主に高齢者の居住支援を行っている居住支援法人**

認定ＮＰＯぐるーぷ藤（指定番号：神・法人　18-0001）

住まいる・藤　松岡薫さん

―　*居住支援法人として、日ごろどのような支援をしていますか？*　―

私たちは、藤沢市内において、主に高齢者、障がい者（特に精神障がい者）、ひとり親世帯、低所得者を対象に支援をしています。

対象者から、電話で相談を受け、必要に応じて出向いて面談を行っています。そこで、入居の希望を聞き取り、一緒に不動産店へ訪問しています。訪問する不動産店は一か所だけでなく、場合によっては何度も、複数の不動産店に訪問することもあります。

さらに、契約に同席するだけでなく、入居後の継続支援も行っています。

入居後の継続支援は、１か月～３か月に１回のペースで訪問や電話による見守りや地域ささえあいセンター「ヨロシク♪まるだい」にて、日常的に食事と集いの場を提供し見守り、安否確認を行っています。そして、必要に応じて介護保険サービスや障がい者福祉サービスの導入を勧めたり、医療機関に繋いだりして、その内容を不動産店と互いに共有しあっています。

地域ささえあいセンター「ヨロシク♪まるだい」

現在はコロナの影響で食事の提供やイベントは実施できず…。

―　*居住支援活動をはじめたきっかけは？*　―

私たちは、「歳をとっても病気になっても障がいがあってもいつまでも自分らしく暮らせる街を創りたい」という理念のもと、地元藤沢で２０年以上、訪問介護や居宅介護支援、障がい者グループホームやサービス付き高齢者向け住宅の運営などを行ってきました。しかし、一人ひとりの「自分らしい暮らし」にとって住まいの問題は大きく、特に精神障がい者のアパート探しには苦汁をなめてきた経験があり、地域での生活を支援する上で、生活の基盤となる「住まい」を支援することは、これまでの生活支援の延長線上にあるものとして自然な流れでした。

―　*居住支援法人申請のきっかけは？*　―

地域での活動を通じて、「住まい」の支援の必要性を感じていく中で、所属している認定ＮＰＯ法人市民福祉団体全国協議会（略称：市民協）から「新しい住宅セーフティネット制度」について情報提供があり、今までの私たちの活動にマッチした「居住支援法人」という制度が新設されることを知りました。しかも、その活動に補助金が支出されるとのことだったので、これまで福祉事業を行っている中で、無償でノウハウもなく行っていた居住支援を、様々な情報をいただきながら行えると考えて、神奈川県に居支援法人の申請を行いました（2018 年６月指定）。

―　*主にどのような機関とやりとりしていますか？*　―

これまでの事業から、市役所の福祉関係部署（生活援護課、障がい福祉課、地域包括ケアシステム推進室等）や社協、地域包括支援センター、障がい者相談支援事業所、精神科病院、障がいグループホーム等とは継続的に関係を充実させています。

さらに、居住支援法人に指定されてからは、地元の不動産店とも関わる機会が増え、いくつかの不動産店とも良好な関係が築けています。

―　*指定されてよかったことは何ですか？*　―

「セーフティネット法」を根拠として神奈川県から指定された居住支援法人であることは、不動産店の新規開拓や研修会等の普及啓発等においても、私たちの活動を理解していただけるようになり、活動しやすくなりました。

―　*皆様へひとこと*　―

【私たちとつながりたい皆様へ】

福祉関係の事業者に居住支援法人として一緒に活動して欲しいです。共に勉強しながら住みよいまちづくりを目指して楽しい仲間づくりをしていきましょう！

【登録しようと考えている団体へ一言】

これまでに蓄積した経験は共有できますので是非一緒に街づくりをしましょう！

【地域の不動産店へ一言】

孤独死や病状・生活状況の悪化、近隣への迷惑行為等、私たちも一緒に予防し解決していくので安心して貸してください。

お揃いのチームＴシャツで、居住支援チーム「住まいる・藤」の皆さん

（一番左が松岡さん）

Ｔシャツの背中には、法人の理念が英語で書かれています！

② **主に障害者の居住支援を行っている居住支援法人**

株式会社トータルホーム（指定番号：神・法人　18-0007）

代表取締役　加藤靖教さん

―　居住支援法人として、日ごろどのような支援をしていますか？　―

厚木市に事務所を置く不動産事業者です。いわゆる“街の不動産屋”として、売買仲介や賃貸住宅の管理などをおこなっていますが、居住支援法人としては、高齢者や生活保護受給者はもちろん、主に精神障害のある方への入居相談や物件案内、他機関と連携を取りながら、入居後の生活支援なども行っています。

―　居住支援活動をはじめたきっかけは？　―

不動産業としては、2009 年に開業していましたが、居住支援をはじめたきっかけは、2012 年に精神科の看護師をしていた妻と出会ったことでした。それまで私自身、精神障害はどのような症状があるのかということから対応方法まで、分からないが故に、何となく対応に怖い面があったのですが、「精神看護専門看護師（日本では 300 人くらいしかいないとのこと！）」の妻から看護や地域移行の現場の声や悩みを聞くうちに、これまでの私たちの誤解や偏見に気づき、治療によって症状が良くなること、日常生活が営めるにも関わらず地域の受け皿が無いために退院ができないことを理解していきました。

ちょうど不動産業を開業して３年が経ち、次の事業展開を考えていたところだったので、精神障害がある方の居住支援をビジネスに取り入れていこうと考えたわけです。

同業者からは「何で？」と言われましたが、むしろライバルのいない分野であり、当社には専門家である妻がついていましたから、むしろチャンスと捉えてスタートしました。

そうと決めたら、後は自分の足で活路を見出そうと、市役所を中心に営業しまくり、厚木市障害福祉課へ伺った際に、精神障害者の地域移行を推進することを目的とした「厚木市障がい者協議会」の設立を検討しているとのお話を伺い、メンバーに入れてもらいました。しかし、始めのうちは会議に参加するばかりで、実際の仕事には繋がりませんでした（何だかんだ２年くらいそんな状態だったと思います）。

―　居住支援法人申請のきっかけは？　―

「厚木市障がい者協議会」に参加させてもらう中で、関係者をと顔見知りになり、少しずつでしたが、協議会のメンバーから、精神障害のある方のお部屋探し相談を受けるようになりました。また、同じ頃、所属する（公社）神奈川県宅地建物取引業協会県央支部の役員にもなり、同業者に対しても精神障害者の理解をしてもらう研修を企画したり、福祉関係の方にも不動産業者にも自分のやりたいことを理解してもらう機会が増えていきました。

そんな中、当時の厚木市生活福祉課長から居住支援法人の指定について情報提供いただき、申請に至りました。指定の申請の際には、厚木市生活福祉課の推薦もいただくことができました。

正直、居住支援法人という制度があることも知りませんでしたし、指定を受けたおかげで国の補助金の申請をすることができ、現在、安定的に居住支援が続けられるのも、周りの助けがあったからだと思っています。

そういう意味では、民間企業としては補助や助成があるというのは大変やる気に繋がりますし、ぜひ皆さんの周りで協力してくれている業者さんがいれば申請できるように教えてあげてほしいと思います。

―　居住支援法人になって良かったことは何ですか？　―

国の補助金などの金銭的なメリットもそうですが、同じ目的をもった他の団体と繋がれたことが大きなメリットです。特に、私は不動産事業者なので、同業者からはなかなか理解されない面もあるのですが、“一人ではない”と思えることは、モチベーションにもつながりますし、異業種の視点でのアドバイスや支援のノウハウなどを得ることができています。

―　主にどのような機関とやりとりしていますか？　―

これまでも「厚木市障がい者協議会」のメンバーでもある市役所の福祉部局や病院などと連携していましたが、居住支援法人になって、その連携のパイプが太くなった気がします。また、先ほどの居住支援法人になって良かったことでも述べましたが、他の居住支援法人との情報交換や情報共有する機会が増えたことは心強いことだと思っています。

―　皆様へひとこと　―

【登録しようと考えている団体へ一言】

ぜひ居住支援法人になっていただいて、私たちとつながりましょう。私たちではうまくいかない課題も、多くの法人が力を合わせれば新たなヒントや解決方法が見つかると思います。現在は居住支援法人の数も少なく、地域にもバラつきがあるので、一つの法人に負担がかかっていることもあると思います。できれば、県内バランスよく（市町村ごとが理想！）居住支援法人が指定されると良いな、と思っています。

【地域の不動産店へ一言】

私たちがやっていることは、「特別なこと」と思われがちですが、決してそうではありません。借りられるのに誤解や偏見で借りられない人が多くいることを知ってほしいです。

そして、その方と向き合って理解すれば、どの不動産店でも受け入れができるはずです。決して他人事と考えずに、前向きに検討してください。前向きに検討する際のアドバイスや連携先のご紹介は喜んでさせていただきます。

お部屋を探している精神障害のある方は、独り暮らしが可能で、自立心のある方が多いです。こうした方が、いくつもの不動産店で門前払いされてしまうと、障害があることに負い目を感じてしまったり、障害があることを隠して住まい探しをして入居後にトラブルにつながることもあります。

障害がある方が、ご自身の障害をオープンにして探せる社会になるように、皆で連携して取り組みたいと思っています。

③ 主に外国籍の方の居住支援を行っている居住支援法人

特定非営利活動法人かながわ外国人すまいサポートセンター

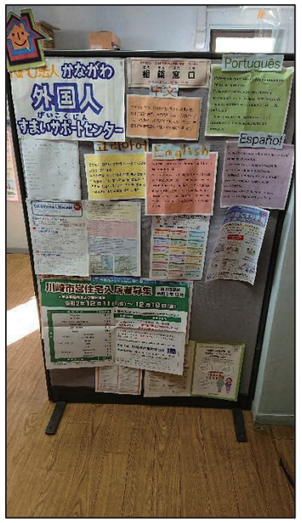
（指定番号：神・法人　18-0003）

理事長　裵安さん

―　居住支援法人として、日ごろどのような支援をしていますか？　―

主に外国籍の方や日本語を母語としない日本人を対象に、住まいに関する相談を受け、こうした方々の住まい探しをサポートする不動産店（神奈川県国際課に登録しているすまいサポート店、または当センター会員不動産店）を紹介しています。

近年は、国籍を問わず生活困窮者などからの相談も多く、不動産店の紹介だけでなく、行政手続きのサポートなども増えています。



―　居住支援活動をはじめたきっかけは？　―

1998 年に神奈川県が設置した「外国籍県民かながわ会議」において外国人への入居差別問題が議題に上がり、会議内で研究会が発足されました。

その後、行政の住宅関連部署、不動産業界団体、民族団体、NGO, 国際交流団体、県民などが一堂に会して外国籍県民の入居問題について話し合う事になったわけです。

この会議への参加団体や個人でネットワークを構築し、2001 年４月に当センターが発足されました。

したがって、発足の目的が居住支援だったわけです。

―　居住支援法人申請のきっかけは？　―

外国人のみならず、少なからぬ日本人の困窮者たちも住まいに関わる問題を抱えており、どれも深刻かつ複雑な案件です。総合的支援を行う上で、必要な情報や制度を知る機会を得やすいことやすまいに関する情報などが利用しやすくなること、更なるネットワークの構築が必要だと感じたことがきっかけです。

―　主にどのような機関と連携を取って活動していますか？　―

不動産関係団体（神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川本部、日本賃貸住宅管理業協会）や神奈川国際交流財団、青年司法書士協議会などと連携を図り、住まいの事だけでなく、生活に関わる様々な相談に対応しています。特に、不動産団体の方々には、当センターの理事になっていただいたりして、発足当時よりも強い連携関係ができています。

また、神奈川県内の居住支援協議会（神奈川県、横浜市、川崎市、鎌倉市）の会員・役員になっていることから、行政機関の住宅部局や国際課等の関係窓口とも居住支援の大局的な視点から個別ケースの対応まで連携を取っています。

―　居住支援法人になってよかったことは？　―

活動に対して補助金が出ることはもちろんですが、「県指定・居住支援法人」という冠がつくことで、信頼度が増した気がします。

さらに、他の居住支援法人と関わる機会ができ、当センターが不得手とする部分について協力をお願いしやすくなるなど連携しやすくなりました。

このようにアンテナが広がったことで、今まで以上に新しい情報や知らなかった制度を得ることができ、相談対応にも役立っています。

―　皆様へひとこと　―

住まいとは、人が生きる上で大事な要素のひとつです。さまざまな悩みや困窮を抱える人たちが自立した生活が送れるようにするためには、住まいの確保が必須です。皆が心地よく住み、生きることができる地域を作るためにも、私たちも皆さんと繋がりたいと思っています。

【登録しようと考えている団体へ一言】

誰も取りこぼさない、誰も置き去りにしない地域を作るためには小さな結びつきを広げることが大事だと思います。居住支援は小さな支援かもしれないけど、皆で繋がることによりそれぞれの人たちの心地良い生活を共有するために大切なものだと思います。ぜひ一緒に繋がりましょう。

【地域の不動産店へ一言】

不動産業者さんの協力と情報提供は、誰もが当たり前の生活を手にするために欠かせない大事なものだと思います。お互いに知恵と力を出し合いながら住まいの課題を解決していきたいと思います。

愛称「すまセン」　事務局スタッフの皆さん

（左から４人目がお話を伺った裵理事長）

④ 主に生活に困窮している方の居住支援を行っている居住支援法人

一般社団法人インクルージョンネットかながわ（指定番号：神・法人 20-0001）

理事　明石紀久男さん

―　団体の紹介と、日ごろの活動内容について教えてください　―

2011 年に内閣府のモデル事業「パーソナルサポート事業」の実施にあたり、県内の様々な支援団体（就労支援、学習支援、ホームレス支援、外国籍の居住支援等）が集まり、これまで個別で対応してきた課題を横断的に解決していこうと組織され、生活、仕事、住まい、経済、家族、心身などにさまざまな課題を抱え、孤立や社会的排除など困難な状況にある人たちに対して、市民によるセーフティネットを構築し、国籍、文化的背景、性別または性的指向、障がいの有無などを問わず、共に生きる社会を実現することを目的に活動している団体です。(発足時は「インクルージョンネットよこはま」2015 年に名称変更)。

現在は、鎌倉市の生活困窮者自立相談支援事業「インクル相談室鎌倉」の他、藤沢市の生活困窮者就労準備支援事業（社会福祉法人いきいき福祉会との共同事業）を運営しています。

―　居住支援活動をはじめたきっかけは？　―

人が生きていくための基盤は「住まい」です。特に、経済的な問題や家族の問題などを抱えている方々にとっては深刻な問題でもあります。こうしたことから、これまで伴走してきた相談においても、「住まい」は絶対に外せない課題でしたので、“きかっけ”は無く、居住支援活動は、団体発足当時からの活動の一環という認識です。

―　居住支援法人申請のきっかけは？　―

きっかけは、今までやってきたことにお墨付きがもらえるのであれば申請しておこうか、という意識だったと思います。

しかし、私たちの活動は、単に“住み替え先が見つかれば良い”という解決を求めているのではなく、寄り添い、共感して受け止めることで、『これからの生活が今までどおり（またはそれ以上の）生活を維持できるようにする』ことを考えているので、県の指定を受けることで活動範囲が県全域に広がってしまい、今まで通りのきめ細かな対応が困難になるのではないかという心配もあり、申請するにあたっては、内部で時間をかけて議論しました。

―　居住支援法人になって良かったことは？　―

申請前は、これまで通りの活動が続けられるか不安なことが多かったですが、実際、居住支援法人として活動してみると、広域にわたる新たな相談も心配していたほど殺到せず、今まで通りのスタンスで活動できています。逆に、県域に広げたことで、いろいろな地域でご協力いただける不動産店と出会えたり、同じ志を持った支援団体の方々とネットワークをつくることができ、当初は想定していなかった大きなメリットを感じています。

―　皆様へひとこと　―

【私たちとつながりたい皆様へ】

困ったことがあったら、ぜひ、私たち居住支援法人に声をかけてください。
悩みは一つと思っていても、紐解いていくといくつもの問題が複合的に絡み合っているものです。その課題を整理し、解決への複数の方法を見つけていくことが必要です。私たちは、その複合的な課題を整理、協力して取組むためのネットワーク（人・団体・情報 etc…）を持っています。

【登録しようと考えている団体へ一言】

各団体、できることには限界があります。しかし、ネットワークでお互いのできない部分を補うことで、問題を解決することができます。ぜひ、そのネットワークの仲間になって一緒に「あなた」の課題に取り組みましょう！

【地域の不動産店へ一言】

不動産店の中には、過去に行政や支援団体の要請を受けて住宅確保要配慮者を受け入れたものの、入居後のフォローが不動産店や貸主任せ（ほったらかし）で苦い経験をされた方もいらっしゃると思います。

現在は、先ほど申し上げたネットワークで、その方の生活をバックアップできるまで進んできています。そのことをご理解いただいて、ぜひネットワークの一員になって、一人で抱え込まず、皆で一緒に力を合わせて取組んでいきましょう！

スタッフの皆さん（「インクル相談室鎌倉」にて）

和気あいあいとした雰囲気が印象的でした

⑤ **主にシングルマザーの居住支援を行っている居住支援法人**

株式会社めぐみ不動産コンサルティング（指定番号：神・法人　19-0001）

代表取締役　竹田恵子さん

―　居住支援法人として、日ごろどのような支援をしていますか？　―

2016 年に開業した不動産事業者ですが、通常の売買・仲介のほかに、女性専用のシェアハウスを２棟運営しています。

居住支援法人としては、シングルマザー向けのシェアハウスの運営の他に、住まいや生活の相談、行政との調整など、住まいの確保から転居後の生活相談、就労相談なども行っています。

対象はシングルマザーが中心ですが、中でも離婚の恐れがある、現在の生活に不安を感じている女性からの相談が大半で、「離婚後の住まいが無い」、「夫や家族から追い出されそう」といった相談を多く受けています。

お話を伺った竹田さん

店頭には獲れたて野菜の販売スペースもあります。

結論から言うと、相談の結果、離婚が成立する方ばかりではありません。話し合いの結果、円満に解決するケースもあります。

私たちが住まいを提供することで、安心感と気持ちにゆとりが芽生え、その後の夫婦や家族との話し合いにおいて、相手と対等な立場で話し合えるという影響を与えられていると実感しています。

―　居住支援活動のきっかけは？　―

そもそも、不動産事業を開業したきっかけも、「離婚や別居などで生活苦に悩む女性たちや、その下で貧困や寂しい思いを強いられている子供たちを何とか救いたい」と、女性専用のシェアハウスを管理運営することを実現するという想いからでした。

―　では、開業時からすでに居住支援活動をしていたのですね。居住支援法人申請のきっかけは？　―

当社が所属している「(一社) 日本シェアハウス協会」(竹田さんは現在、理事) の紹介で、国土交通省主催の説明会に参加したことがきっかけです。

話を聞いて“これは大企業向けの話かな・・・？”と思って、しばらくそのまま何もせずにいました。ところが、ある時、私たちの活動が新聞に取り上げられ、その記事を神奈川県住宅計画課の方が読んでくださったようで、直接、ご案内をいただきました。今までやってきたことが評価されたと感じ、嬉しく思いました。

改めて県の方から話を聞いて、申請についてもアドバイスを受けながら、2019 年 4 月に指定を受けました。

―　日ごろ、主にどのような機関と連携を取って活動していますか？　―

主に行政です。特に、障害福祉部局と生活保護部局です。それから児童相談所との連携も増えています。お母さんだけでなく、子供たちのフォローも重要に感じています。

それから、居住支援協議会の会員になって、同じ志を持つ居住支援法人と知り合えて、連絡を取り合うようになりました！

―　居住支援法人になってよかったことは？　―

「居住支援法人」というクレジットで行政窓口でのやり取りがしやすくなった気がします。

でも最大のメリットは、連携先が増えたこと。先ほども話しましたが、居住支援協議会に参加して、同じ不動産団体の役員さんと意見交換ができたり、行政の方々や他の居住支援法人の方と知り合えたりして、アンテナが広がりました。

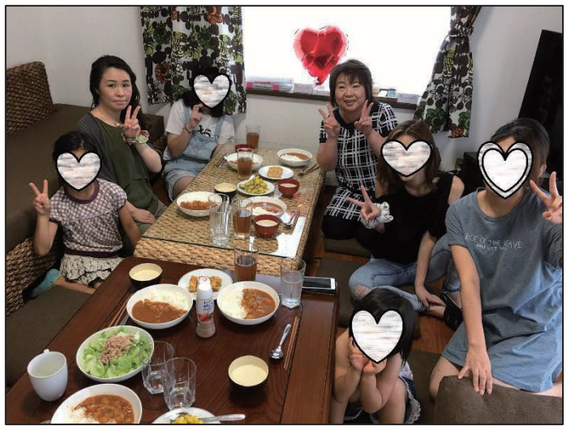
居住支援の相談を受けていると、対応に迷うこともあります。そんな時に、相談できる仲間、ガス抜きができる仲間がいるということはとても心強いですし、次へのパワーに繋がります。

このように、企業損得では計れない繋がりを得られたことは、大きな財産だと思います。

―　登録しようと考えている団体へ一言　―

情報を共有することでヒントが見つかります。居住支援はいろいろな問題が複雑に絡まっていることが多くあります。一人で解決しようと考えずに、アンテナを広げて繋がりましょう。

私たちも、不動産事業者（住まいのプロ）の居住支援法人として、対応していきたいと思っています。



入居者の皆さんと一緒に

（３）神奈川県指定の居住支援法人一覧

神奈川県で指定した指定法人は以下のとおりです（令和４年２月１日現在）。

名称	事務所の所在地	電話	ＱＲコード
ホームネット株式会社	東京都新宿区西新宿 6-8-1　11 階	0120-460-560	
認定 NPO 法人ぐるーぷ藤	藤沢市藤が岡 1-4-2	080-5658-7100	
特定非営利活動法人 シニアライフセラピー 研究所	藤沢市鵠沼海岸 7-20-21	0466-34-8550	
特定非営利活動法人 かながわ外国人 すまいサポートセンター	横浜市中区常盤町 1-7 横浜 YMCA2 階	045-228-1752	
公益社団法人 かながわ住まい まちづくり協会	横浜市中区太田町 2-22　４階	045-664-6896	
特定非営利活動法人 キャンナス	藤沢市鵠沼石上 1-6-1-B1	0466-26-3980	
株式会社トータルホーム	厚木市旭町 1-10-5	046-220-1414	
株式会社めぐみ不動産 コンサルティング	伊勢原市東大竹 945-3	0463-95-2667	

名称	事務所の所在地	電話	ＱＲコード
特定非営利活動法人 ワンエイド	座間市相模が丘 4-42-20	046-258-0002	
株式会社 Casa	東京都新宿区西新宿 2-6-1　30 階	0120-97-5501	
社会福祉法人 小田原福祉会	小田原市穴部 377	080-7192-3828	
一般社団法人 インクルージョンネット かながわ	鎌倉市大船 1-23-19 秀和第５ビル３階	0467-46-2119	
株式会社 日本シルバーサポート	横浜市中区常盤町 1-1　宮下ビル９階	0120-224-555	
川崎ロイヤル株式会社	川崎市川崎区 駅前本町 26-2	044-244-2111	
社会福祉法人悠々会	東京都町田市能ヶ谷 4-30-1	070-3204-0460	

（４）居住支援法人が行う業務とは？

①登録住宅に入居する住宅確保要配慮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上記業務に附帯する業務

（５）指定の要件

指定を受けるためには、以下の基準に適合する必要があります（法 40 条）。

・職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
・支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
・役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
・支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
・そのほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

（６）指定の流れ・窓口

①照合・確認（従来の活動実績等と指定基準）
②事前相談（以下の書類を作成後、電話で来訪日時を予約）
・（指定法人としての指定後に予定している）支援業務の実施計画書
・（既法人の）申請前に行っていた居住支援に資する活動の実績を示す書面
③書類の確認
面談後、指定基準を満たすと確認ができた時点で、申請に向け書類の作成をお願いします。
なお、書類の正式提出にあたり、メール等で事前に内容を確認いたします。
④正式書類の郵送

【重要】居住支援法人は指定後、毎事業年度、最低 2 回、県へ書類提出の必要があります。

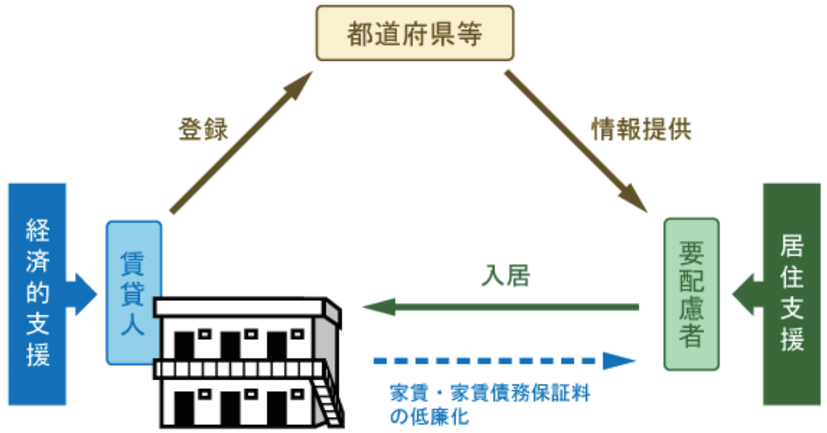
①（開始前に）計画と収支予算
②（終了後 3 か月以内に）報告と収支決算

■居住支援法人の指定に関する事前相談窓口、お問合せ先■
神奈川県　県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループ
〒231-8588　横浜市中区日本大通１
電　話　：　０４５－２１０－６５５７（直通）
【受付時間（土日・祝日を除く）】8:30～17:15（12:00～13:00 を除く）

４　セーフティネット住宅とは

（住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度について）

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組みです。



要配慮者の入居を
拒まない住宅　（セーフティネット住宅）

【セーフティネット住宅情報提供システムから引用（https://www.safetynet-jutaku.jp）】
（再掲）

（１）住宅を登録した貸主の皆様の声

① 運営しているシェアハウスを登録して、シングルマザーの居住と自立を支援！

小林剛さん

【横浜市磯子区「シェアハウス yorozuya」　全１棟２戸を登録】

―　シェアハウスを管理運営のきっかけは？　―

登録した物件は、元々、私たち家族が住んでいた住宅です。隣の敷地に住宅を購入したことで空き家になったことがきっかけで、活用方法をいろいろ調べていました。

ただ単に「売却」、「賃貸」などの流通に乗せるのではなく、社会的意義をもった活用方法を検討していたところ、「(NPO) 全国ひとり親居住支援機構（横浜市中区)」の代表と知り合い、シングルマザーの住まいに関わる現状を目の当たりにして、何とか力になれればと思い、平成 31 年 3 月からシングルマザーのシェアハウスとして運営しています。

おしゃれな外観の「シェアハウス yorozuya」

現在、2 棟を運営し、1 組の入居があります。

―　シングルマザーが住まいに困っている現状とシェアハウス運営の思いを聞かせてください　―

皆さんは“シングルマザー”と聞いてどのようなイメージを持つでしょうか。パート等の収入を得ながら子育てに励んでいる方を想像する方が多いと思いますが、本制度で言われる「子育て世帯」は“お部屋を探さざるを得ない”シングルマザーなのです。例えば、離婚が成立したが収入が無いため住まいが探せない方やＤＶ被害等で避難を目的に住まいを確保しなければならない方、働きたいが収入が無いため子供を預けられず住まいも探せない方など、ほとんどが緊急を要する方々であるということを理解してほしいと思います。

昔からある「母子寮」が社会情勢の変化で減少傾向にありますが、このように住まいを必要とするシングルマザーは多くいらっしゃいます。

生活をする中で、「住まい」の役割は重要です。まして、「住まい」だけでなく「仕事」「子育て」などの複合的かつ緊急を要する問題を抱えて生活を再建せざるを得ないシングルマザーは不安がいっぱいです。こうした不安を解消するためにシェアハウスの存在意義があると考え、私たちの提供する住まいで、一旦羽を休めて、新生活に羽ばたいてもらえたらという思いで、日々運営をしています。

―　セーフティネット住宅登録制度を知ったきっかけは？　―

先にも述べました「(NPO) 全国ひとり親居住支援機構」から情報提供いただいたのはきっかけです。さらに、横浜市では家賃の低廉化補助もあることを知り、登録しました。

実際は、当時の家賃低廉化補助の要件がシェアハウスのような契約形態（定期借家契約）と折り合いがつかなかったため受けていません。しかし、横浜市において補助要件の緩和等を検討してもらっているので、今後に期待しています。

※令和３年１月取材。その後、令和３年３月に家賃低廉化補助の要件が緩和されました。

―　登録をしてみて感じたことは？　―

住宅改修費の補助や家賃低廉化補助（横浜市のみ）は私たちには非常にありがたい制度です。しかし、住宅登録の窓口と家賃補助の窓口が異なるため、手続きの一貫した流れがつかみにくく、登録作業には四苦八苦しました。

まだまだこの制度が知られていないと思っていますし、経済的支援という貸主、入居者双方に有益なメリットがあっても、手続きの煩雑さや制度の複雑さなどに隠れてしまっている気がします。もっと、経済的支援が受けられるメリットを前面に出して周知すべきだと感じています。

―　空き家を所有している貸主様、不動産店へメッセージを　―

これから人口が減っていく中で、住宅が余ることは目に見えています。しかし、住まいに困っている方々も増えています。そこで、空き家を社会的財産と捉え、貸主の皆様には空き家を社会的に活用してほしいと思っています。

ぜひ、空き家を社会的活用に促すきっかけに、セーフティネット住宅の登録を前向きに検討してほしいですね。

せっかく良い制度ですので、行政もこうした発想を前面に出して制度を周知していけば、多くの貸主や住まいに困っている方々に届くのではないでしょうか？

② 神奈川県居住支援協議会の登録支援を活用して住宅登録

株式会社第一開発社　代表取締役　石井健嗣さん

【相模原市南区「JohnClassicsPt1」ほか　全４棟 24 戸を登録　】

同社が登録する「JohnClassics　Pt1」

セーフティネット住宅情報提供システムから転載

―　日ごろ、住宅確保要配慮者への対応は？　―

神奈川県居住支援協議会の「あんしん賃貸協力店」に登録しており、高齢者や生活保護受給者からの住まい探しのお問合せを多く受けており、中には、当社の物件を気に入っていただいてお住まいいただいている方もいらっしゃいます。

―　住宅確保要配慮者の受け入れで工夫していることは？　―

登録以前から、“高齢者や生活保護者だから…”という意識は無く、自然体で受け入れられる方は受け入れていましたので、あえて聞かれても困ってしまいますね・・・。

「住まい」は生活の基本となるものなので、困っている人がいれば、積極的に助けたいという思いは常に持っています。

工夫している点を強いて言うのであれば、入居者とコミュニケーションをとるようにしています。入居者がお店に気軽に立ち寄ってもらえたり、声をかけてくれるようになれば、早めに異変に気付けます。

また、高齢者の場合は、様々な見守りサービスがありますので、心配なご家族やご本人には、契約時に情報提供しています。

―　セーフティネット住宅登録制度を知ったきっかけは？　―

所属している団体（全日本不動産協会）の研修会で、神奈川県から本制度についての講義を聞いたのがきっかけです。これまでやってきたことが住宅を登録することでより多くの方の目に触れるのであれば、やってみようかなと。まずは、個人所有の物件と自社物件を登録することから始めました。

―　御社は登録時に神奈川県居住支援協議会の“登録支援事業”を活用されたそうですが、知ったきっかけと活用した感想を教えてください　―

具体的に物件を登録しようと検討していたタイミングで、年に数回、神奈川県居住支援協議会から送付されるチラシや資料の中に、登録支援事のチラシが入っていましたので、早速、申込んだわけです。

実際、私たちは物件の基本的な情報や資料を神奈川県行政書士会の担当者へ送付するだけで登録が完了しましたので、時間的にも労力的にも非常に助かりました。

パソコンが苦手な貸主様だったら、ありがたいのではないでしょうか。

―　住宅を登録してよかったことは？　―

以前から高齢者等の問い合わせはあったのですが、登録後は更に問い合わせが増えました。特徴的なのは、「区役所から聞いた」、「地域包括支援センターから聞いた」などという問い合わせが増えたことです。特に、単身の高齢者で１Ｒ～１ＤＫの広さのお部屋を希望する方の問い合わせが多くなりました。おかげさまで登録後に成約された方もいらっしゃって、登録のメリットを感じています。

今後は、自社物件だけでなく、貸主様からお預かりしている管理物件も、高齢者のニーズに合わせて、貸主様に登録を呼びかけていこうと考えています。

―　登録を検討している貸主様、不動産店へメッセージを　―

高齢者や生活保護受給者に対して心配なことはあると思います。

実際に受け入れてみると、高齢の入居者は、転勤などが無いため、長く住んでいただけます。さらに、夜間に音を出したり、近隣に迷惑をかけたりすることもなく、生活トラブルは非常に少ないです。

また、室内で亡くなってしまうことを心配される声も聞きますが、近年は家賃債務保証のオプションメニューで残置家財撤去費用や室内清掃等が付加されていたり、貸主向けにこうしたリスクに対応した損害保険も販売されています。

実践しているから分かるのですが、一般的に言われている高齢者等の受け入れに関するリスクは、賃貸経営する上で、当たり前のリスクであって、まったく特別視するものではありません。

こうした意識を持った仲間とネットワークを組んで、居住支援が当たり前になるように取り組んでいきたいと思っています。

相模原市南区相模台の店舗前で石井健嗣社長

（２）住宅の登録基準

賃貸住宅を登録する際には、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要があります。住戸の規模については、県内の各自治体が省令の規定（床面積原則２５㎡以上）を次の表のとおり緩和し、物件が所在する自治体によって登録基準が異なっています。また、構造については、耐震性を有するものであるか、耐震改修工事の完了後に耐震性を有するものとなることが求められます。

【県内における住宅の登録基準　2022 年２月時点】

物件が所在する自治体	面積基準	その他の登録基準
川崎市、相模原市を除く県内各自治体	・平成７年度以前に建築確認　：１６㎡以上 ・平成８～１７年度に建築確認：１８㎡以上 ・平成１８年度以降に建築確認：２５㎡以上 （台所、収納設備、浴室又はシャワー室を共同利用する場合　…　１３㎡以上）	・新耐震基準相当の耐震性を有すること ・消防法、建築基準法などの法令に違反しないもの ・家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと ・各住戸に台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること
川崎市	２０㎡以上 （台所、収納設備、浴室又はシャワー室を共同利用する場合　…　１８㎡以上）	
相模原市	１６㎡以上	

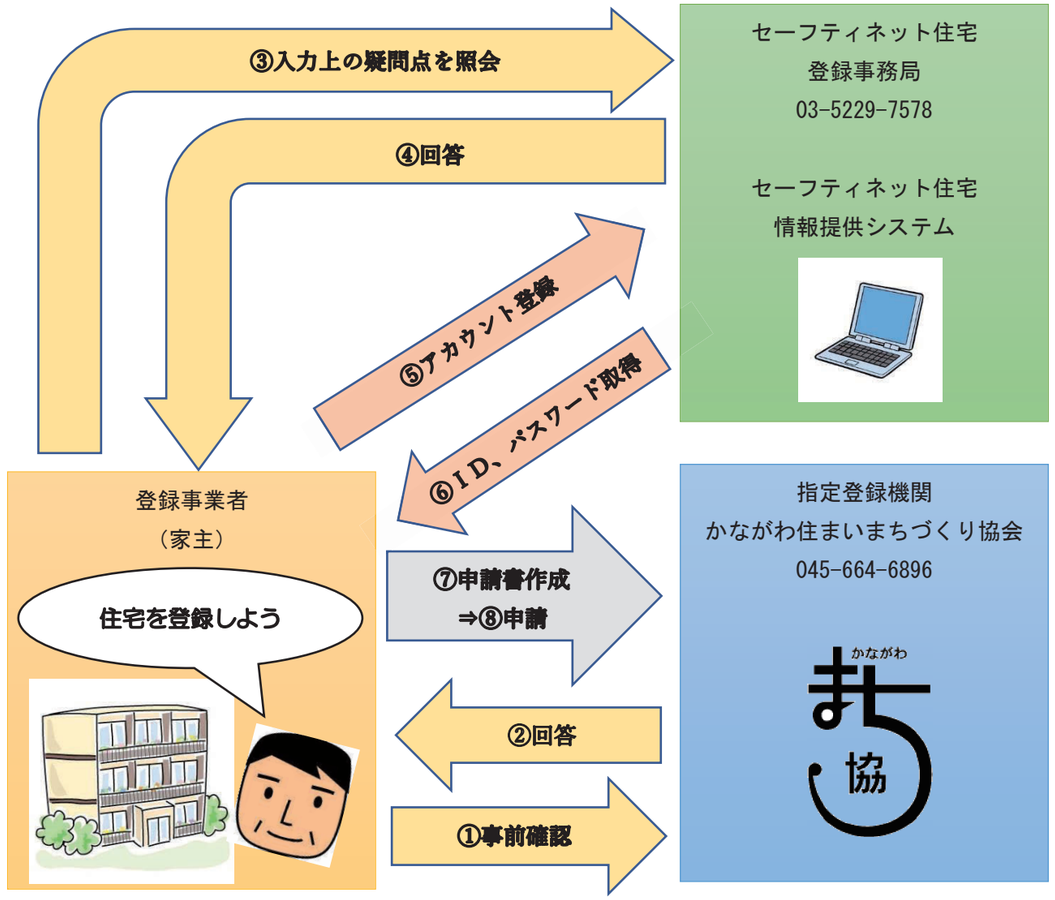
※シェアハウスの基準（ひとり親世帯向けを含む）についても別に定められています。
詳しくは神奈川県や上記自治体にお問い合わせください。

（３）入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

登録の際には、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です。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。

なお、長屋や集合住宅については、住戸単位での登録が可能です。

（４）登録の流れ（新規登録）



①窓口へ事前確認

神奈川県内の住宅を登録する場合は、指定登録機関である「かながわ住まいまちづくり協会」にお問い合わせください。また、申請にあたりご不明な点がある場合は、事前に相談してください。

②申請書類の作成

「セーフティネット住宅情報提供システム」上での申請書の作成

（原則システム上での電子申請となり、紙申請は不要です）

セーフティネット住宅情報提供システム

ＵＲＬ　https://www.safetynet-jutaku.jp

セーフティネット住宅　検索

★新規登録の詳細、登録内容の変更や、登録の削除などは、以下の冊子に詳しく掲載しています。
指定登録機関（かながわ住まいまちづくり協会：０４５－６６４－６８９６）へ資料請求してください。

■住宅登録に関するお問合せ先■
神奈川県内自治体の指定登録機関
公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会
〒231-0011　横浜市中区太田町２－２２　神奈川県建設会館４階
メールアドレス：webadmin@machikyo.or.jp
電　話　：　０４５－６６４－６８９６
ＦＡＸ　：　０４５－６６４－９３５９
【受付時間（土日・祝日を除く）】9：00～17：00

★また、登録の手続きについて神奈川県居住支援協議会が入力代行の支援を行っています。実施期間や申込方法など、以下へお問合わせください。

■登録支援に関するお問合せ先■
神奈川県居住支援協議会事務局
（公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会）
〒231-0011　横浜市中区太田町２－２２　神奈川県建設会館４階
メールアドレス：akiyasoudan@machikyo.or.jp
電　話　：　０４５－６６４－６８９６
ＦＡＸ　：　０４５－６６４－９３５９
【受付時間（土日・祝日を除く）】9：00～17：00

（５）登録のメリット（登録住宅の改修や入居者への経済的な支援）

①専用サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」等への掲載による周知

登録された情報は、国の専用ｗｅｂサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、無料で公開されます。この他に、神奈川県居住支援協議会が発行する「かながわ住まいの情報紙」（年 3～4 回発行）にも掲載され、行政窓口等で配布されています。

こうした情報が、住宅を探しているご本人やご家族、行政職員や相談窓口の相談員の目に触れ、物件の問い合わせに繋がります。

かながわ住まいの情報紙（保存版）

また、新たな住宅セーフティネット制度では、登録住宅の改修への支援と、入居者の負担を軽減するための支援が用意されています。

②登録住宅の改修への補助

登録住宅の改修への支援として、改修費に対する補助制度があります。

入居者を住宅確保要配慮者に限定した住宅に登録し、必要な改修工事を行った場合、１戸あたり最大 100 万円の補助が受けられます。補助対象となる工事には以下のようなものがあります。

◆改修工事費の補助（令和３年度）

調査設計計画（インスペクションを含む）　＋　改修工事（主なもの）	
・バリアフリー改修工事 ・耐震改修工事 ・間取り変更工事 ・防火・消火対策工事 ・子育て世帯対応改修工事	その他工事
各工事　補助金上限 １００万円／戸	補助金上限 ５０万円／戸

他に、バリアフリー改修工事においてエレベーター改修工事を実施する場合には戸当たり 15 万円加算されるなどの措置があります。

建物の改修を行うとき、直したいところが多くて、どこから手を付ければいいか分からないということがよくあります。そのため、本事業では、耐震、防火、経年劣化などを調査し、改修計画を立てる費用も補助対象になっています。

◆性能を満たすための工事も補助対象

セーフティネット住宅には、国が定める居住水準と安全安心が求められるため、耐震性や床面積などで一定の性能を満たす必要がありますが、本事業では、性能を満たすための改修工事も補助対象になっています。

なお、改修費補助は、県内一律以下で実施しています。制度の詳細や不明な点は、お問合せ下さい。

■改修費補助に関するお問合せ先■
スマートウエルネス住宅等推進事業室
〒101-0051　東京都千代田区神田神保町３－２５　精和ビル５階
メールアドレス：snj@swrc.co.jp
電　話　：　０３－３２６５－４９０５
ＦＡＸ　：　０３－６２６８－９０２９
【受付時間（土日・祝日を除く）】10：00～12：00　13：00～17：00
※ご質問・ご相談については、原則として電子メール又は FAX で行ってください。

③入居者負担の軽減（家賃補助）

神奈川県内では、横浜市において登録住宅の入居者への経済的支援として、家賃などに対する補助があります。いずれも、入居者を住宅確保要配慮者に限定した登録住宅に低額所得者が入居する場合に、地方公共団体と国が協力して補助を行うものです。

ⅰ）補助の内容

補助内容	家賃減額補助	家賃債務保証料、 孤独死・残置物保険料減額補助
補助対象	賃貸人	家賃債務保証会社、保険会社
補助率	国と市で２分の１ずつ	国と市で２分の１ずつ
補助額	契約家賃と入居者負担額との差額を補助 （最大８万円／月）	保証料・保険料の全額を補助 （あわせて上限６万円）
補助期間	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管理を開始してから最長 20 年間	初回のみ
	補助総額 480 万円以内	

ⅱ）住宅の主な要件

・横浜市内にある住宅であること
・敷金が家賃の３か月分の額以下であり、礼金や更新料をとらないこと
・「住宅確保要配慮者専用住宅」として登録されること　等

■家賃・家賃債務保証料の低廉化に関するお問合せ先■
横浜市住宅供給公社賃貸住宅事業課家賃補助付きセーフティネット住宅担当
〒221-0052　神奈川県横浜市神奈川区栄町８番地１
ヨコハマポートサイドビル４階
電　話　：　０４５－４５１－７７６２
ＦＡＸ　：　０４５－４５１－７７０７
【受付時間（土日・祝日を除く）】10：00～17：00

５　問合せ先一覧

内容	住宅が所在する自治体	問合せ先	ＱＲコード
制度について	横浜市	横浜市　住宅政策課 ＴＥＬ　０４５－６７１－４１２１	
	川崎市	川崎市　住宅整備推進課 ＴＥＬ　０４４－２００－２９９７	
	相模原市	相模原市　建築・住まい政策課 ＴＥＬ　０４２－７６９－９８１７	
	横須賀市	横須賀市　まちなみ景観課 ＴＥＬ　０４６－８２２－８０７７	
	上記以外の自治体	神奈川県　住宅計画課 ＴＥＬ　０４５－２１０－６５５７	
登録住宅の登録について	県内全域	（公社） かながわ住まいまちづくり協会 ＴＥＬ　０４５－６６４－６８９６	
改修費補助について	県内全域 （全国）	スマートウェルネス住宅等推進事業室 ＴＥＬ　０３－６２６５－４９０５	
家賃補助について	横浜市 （横浜市以外は実施していません）	横浜市　住宅政策課 ＴＥＬ　０４５－６７１－４１２１ 横浜市住宅供給公社（賃貸住宅事業課） ＴＥＬ　０４５－４５１－７７６２	
居住支援法人の指定について	県内全域	神奈川県　住宅計画課 ＴＥＬ　０４５－２１０－６５５７	

居住支援スタートブック～居住支援のい・ろ・は～

発行日　令和４年２月

発行者　神奈川県居住支援協議会