

苫小牧市居住支援ガイドライン

～暮らしの根幹である住まい確保に向けて～



苫小牧市住宅確保要配慮者居住支援協議会

事務局：苫小牧市都市建設部住宅政策室住まい支援課／健康福祉部総合福祉課

目 次

第1章	ガイドライン策定の目的.....	1
第2章	居住支援の対象となる住宅確保要配慮者の範囲.....	1
第3章	苫小牧市における居住支援体制の基本的な考え方	2
第4章	居住支援体制の構成と役割	3
第5章	居住相談から入居までの支援フロー.....	4
第6章	情報管理・共有	6
第7章	協力事業者（住居確保サポーター制度）	6
第8章	関係者共通理解事項	7
第9章	今後の運用・改善	7

第1章 ガイドライン策定の目的

1. 背景

高齢者や障がいのある方、低所得の方などの住宅確保要配慮者は、「孤独死への不安」「家賃滞納等のトラブルへの懸念」「保証人や緊急連絡先を確保できない」といった事情から、民間賃貸住宅への入居を断られてしまうケースが少なくありません。

苫小牧市では、こうした課題を踏まえ、苫小牧市住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下、協議会という）を設置し、不動産関係団体・居住支援（福祉）団体・法律士業・行政機関が連携して支援に取り組む体制を構築しています。

2. 目的

本ガイドラインは、苫小牧市住宅確保要配慮者居住支援協議会会則（以下、会則という）第2条に定める目的（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進、福祉の増進及び豊かで住みやすい地域づくりへの寄与）を実現するため、協議会に関わる各機関・団体が共通の認識のもとで円滑に連携し、具体的な支援を行えるようにすることを目的とします。

第2章 居住支援の対象となる住宅確保要配慮者の範囲

「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2条及び「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施行規則」（平成29年国土交通省令第63号）に基づき、次のような方を居住支援の対象とします。

区分	主な内容
低額所得者	収入分位25%以下（公営住宅入居基準相当）の方、生活保護受給者等
高齢者	65歳以上の方、又は40～64歳で要支援・要介護認定を受けている方
障がい者	障害者手帳をお持ちの方、医師の診断書がある方等
子育て世帯	高校生相当までの子どもを養育している方
被災者	被災した日から3年以内の方
その他配慮を要する方	外国人、児童虐待を受けた方、DV被害者、犯罪被害者、生活困窮者、保護観察対象者、ハンセン病療養所入所者、中国残留邦人等、困難な問題を抱える女性 等

※ 該当の有無に迷う場合は、事務局（住まい支援課・総合福祉課）まで、ご相談ください。

第3章 苫小牧市における居住支援体制の基本的な考え方

1. 基本理念

「暮らしの根幹である住まい確保と、地域による包括的な居住支援」

住宅確保要配慮者への支援は、単に物件を紹介することでは終わりません。

「住まい支援」「福祉支援」「生活支援」を3本柱として、入居前から入居後まで包括的な関わりを継続的なものにすることを基本とします。

2. 本体制の考え方

本体制は、会則第4条に定める不動産関係団体・居住支援（福祉）団体・法律士業・行政機関の既存の機能をつなぐ仕組みとして運用します。

新たな業務として各団体に一方的に負わせるものではなく、これまで取り組まれている各々の専門性を生かした既存の事業を、対象の状況に応じて役割分担のもとで対応します。課題を抱える方への対応が特定の団体・機関に集中しないよう、協議会全体で情報を共有し、協働して解決にあたります。

支援体制の理想とするイメージ



点線の面 ⇒ 既存事業の面／実線の面 ⇒ 情報共有により拡大された面

- ◆ それぞれの面が「住宅確保要配慮者」を取り囲んでいます。
- ◆ 今は点線の面の状態で、それぞれをつなぎ合わせる「のりしろ」が無い、少ない状態です。
- ◆ 連携をより強固にするために、のりしろを大きくする必要があります。
- ◆ ここでいう、のりしろは「情報」です。
- ◆ 点線面である既存の事業量は変えずに、のりしろである情報量を増やし、要配慮者をより強固な連携で包括的に支援するイメージです。

第4章 居住支援体制の構成と役割

苫小牧市住宅確保要配慮者居住支援協議会は、会則第4条・別表に基づき、次の3分野の団体・機関で構成されています。

分野	構成団体	主な役割
不動産 関係団体	(公社)北海道宅地建物取引業協会苫小牧支部 (公社)全日本不動産協会北海道本部道央ブロック	物件情報の提供 入居契約の支援
居住支援 (福祉)団体	(福)苫小牧市社会福祉協議会 苫小牧市民生委員児童委員協議会 苫小牧市地域自立支援協議会 苫小牧市地域包括支援センター連絡協議会	生活状況の把握・見 守り 福祉的支援 障がい特性に応じた 支援調整
法律士業	札幌弁護士会苫小牧支部 札幌司法書士会苫小牧支部	各種書類のリーガル チェック 行政機関への助言
行政機関	都市建設部住まい支援課 健康福祉部総合福祉課 苫小牧市役所関係部署※	相談対応 制度説明 情報提供

※ 協議会や専門部会、その他の個別ケースにおいて、必要に応じて福祉・生活保護・子育て関係・多文化共生部署が参加・連携します。

事務局	主な役割
都市建設部住まい支援課 健康福祉部総合福祉課	居住支援関係者間の連携・調整 支援対象者及び住宅情報の把握 協議会運営・専門部会運営の事務 制度の周知・改善に向けた検討

第5章 居住相談から入居までの支援フロー

STEP1 相談受付

窓口：住まい支援課／総合福祉課／市役所内関連部署／関係機関（社会福祉協議会等）

STEP2 初期ヒアリング

相談者に、次の内容を確認し、住まい支援シート（※P5 【参考】参照）作成します。

- ◆ 相談内容の受付・個人情報利用に関する同意確認
- ◆ 本人の基本情報（年齢・性別・世帯状況・収入等）
- ◆ 生活状況に関すること（障がいの状況、要介護認定、生活困窮の状況等）
- ◆ 住まいに関する希望（希望する地域・物件条件等）

STEP3 関係機関内での情報共有

本人の同意のもとで、関係する担当者に関り、住まい支援シートを共有します。

情報提供内容	各団体からの支援
希望する住宅条件	不動産関係団体による物件情報提供
必要な福祉的支援	居住支援（福祉）団体による福祉的支援・生活支援
配慮すべき事項	関係機関からの助言・調整・新たな情報提供

STEP4 不動産関係団体への照会

事務局を通じて、住居確保サポーター（※P6 第7章参照）へ支援を依頼します。

項目	目安（回答目標期間）
対応可否の回答	相談受付日から、概ね3営業日以内
物件等の紹介	対応可否の回答日から、概ね4営業日以内

※ あくまでも目安であり、案件の状況により前後することがあります。

STEP5 契約・入居

物件の内見、契約手続きの支援に加え、必要に応じて居住支援（福祉）団体や行政機関と連携し、福祉サービスの調整や生活相談を並行して行います。

STEP6 入居後の支援

入居はゴールではなく、支援の一過程です。入居後も必要に応じて、見守り、生活相談、福祉サービスの利用調整等を継続します。

支援終了の考え方

次のいずれかに該当する場合、福祉的支援を終了します。

- ◆ 本人から支援終了の申し出があった場合
- ◆ 本人と連絡が取れず、所在が不明となった場合
- ◆ 本人事情による契約の解除（家賃滞納、近隣トラブル、死亡※等）があった場合
- ◆ その他、継続した支援が困難と認められる場合



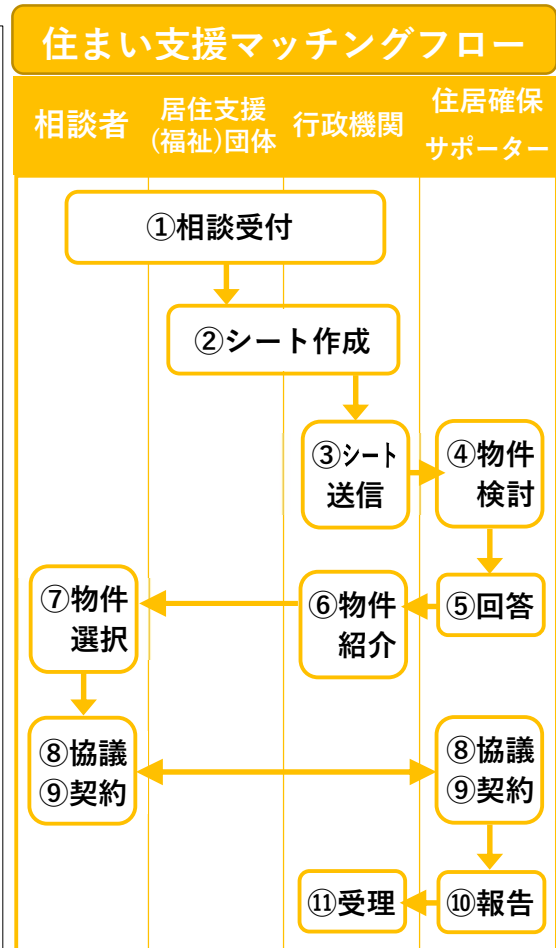
※ 死亡の場合は、終身建物賃貸借契約や死後事務委任契約を締結していることが前提となります。

【参考】住まい支援シートについて

支援シート&支援マッチングフロー

住まい支援シート																												
【1】基本情報 相談者ID: _____ 連絡先の有無（固定・携帯・なし） 相談者ID: _____ 高齢・身体・知的・精神・外国人()・刑余者・他() 福祉サービス利用の有無 あり(サービス名: _____)・なし																												
【2】相談者情報 <table border="1"> <tr> <td rowspan="4">世帯主</td> <td>生年月日: _____ 年 月 日 勤務先: _____ (正社員・派遣)</td> </tr> <tr> <td>年齢: _____ 歳 配偶者: ☐有・☐無 月収: _____ 万円(給与・年金)</td> </tr> <tr> <td>性別: ☐男性・☐女性・☐その他 健康保険: _____</td> </tr> <tr> <td>障がい: ☐あり(状態: _____)・☐なし</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">世帯構成(人)</td> <td>持病: _____ 医療機関: _____</td> </tr> <tr> <td>介護認定: ☐あり(要介護 _____ 地域包括)・☐なし</td> </tr> <tr> <td>生年月日: _____ 年 月 日 勤務先: _____ (正社員・派遣)</td> </tr> <tr> <td>続柄: _____ 年齢: _____ 歳 月収: _____ 万円(給与・年金)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">主たる世帯員</td> <td>性別: ☐男性・☐女性・☐その他 健康保険: _____</td> </tr> <tr> <td>障がい: ☐あり(状態: _____)・☐なし</td> </tr> <tr> <td>持病: _____ 医療機関: _____</td> </tr> <tr> <td>介護認定: ☐あり(要介護 _____ 地域包括)・☐なし</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 続柄: _____ 年齢: _____ 歳 性別: ☐男性・☐女性・☐その他 続柄: _____ 年齢: _____ 歳 性別: ☐男性・☐女性・☐その他 他世帯員 現住所 ☐持家・☐賃貸(家賃 _____ 万/月)・☐親族同居・☐他() 借金: _____ 万・無 転居理由: _____ ☐連帯保証人 続柄: _____ 年齢: _____ 歳 ☐緊急連絡先 性別: ☐男性・☐女性・☐その他 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 【3】賃貸物件の希望 <table border="1"> <tr> <td>入居希望時期</td> <td>間取り</td> </tr> <tr> <td>希望エリア</td> <td>希望階数 階(_____ 階までは可)</td> </tr> <tr> <td>賃料 月 _____ 円~月 _____ 円以内</td> <td>駐車場 ☐要(_____ 台)・☐不要</td> </tr> <tr> <td>その他 _____</td> <td>車両情報(車種) _____</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>		世帯主	生年月日: _____ 年 月 日 勤務先: _____ (正社員・派遣)	年齢: _____ 歳 配偶者: ☐ 有・ ☐ 無 月収: _____ 万円(給与・年金)	性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 健康保険: _____	障がい: ☐ あり(状態: _____)・ ☐ なし	世帯構成(人)	持病: _____ 医療機関: _____	介護認定: ☐ あり(要介護 _____ 地域包括)・ ☐ なし	生年月日: _____ 年 月 日 勤務先: _____ (正社員・派遣)	続柄: _____ 年齢: _____ 歳 月収: _____ 万円(給与・年金)	主たる世帯員	性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 健康保険: _____	障がい: ☐ あり(状態: _____)・ ☐ なし	持病: _____ 医療機関: _____	介護認定: ☐ あり(要介護 _____ 地域包括)・ ☐ なし	続柄: _____ 年齢: _____ 歳 性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 続柄: _____ 年齢: _____ 歳 性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 他世帯員 現住所 ☐ 持家・ ☐ 賃貸(家賃 _____ 万/月)・ ☐ 親族同居・ ☐ 他() 借金: _____ 万・無 転居理由: _____ ☐ 連帯保証人 続柄: _____ 年齢: _____ 歳 ☐ 緊急連絡先 性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他		【3】賃貸物件の希望 <table border="1"> <tr> <td>入居希望時期</td> <td>間取り</td> </tr> <tr> <td>希望エリア</td> <td>希望階数 階(_____ 階までは可)</td> </tr> <tr> <td>賃料 月 _____ 円~月 _____ 円以内</td> <td>駐車場 ☐要(_____ 台)・☐不要</td> </tr> <tr> <td>その他 _____</td> <td>車両情報(車種) _____</td> </tr> </table>		入居希望時期	間取り	希望エリア	希望階数 階(_____ 階までは可)	賃料 月 _____ 円~月 _____ 円以内	駐車場 ☐ 要(_____ 台)・ ☐ 不要	その他 _____	車両情報(車種) _____
世帯主	生年月日: _____ 年 月 日 勤務先: _____ (正社員・派遣)																											
	年齢: _____ 歳 配偶者: ☐ 有・ ☐ 無 月収: _____ 万円(給与・年金)																											
	性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 健康保険: _____																											
	障がい: ☐ あり(状態: _____)・ ☐ なし																											
世帯構成(人)	持病: _____ 医療機関: _____																											
	介護認定: ☐ あり(要介護 _____ 地域包括)・ ☐ なし																											
	生年月日: _____ 年 月 日 勤務先: _____ (正社員・派遣)																											
	続柄: _____ 年齢: _____ 歳 月収: _____ 万円(給与・年金)																											
主たる世帯員	性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 健康保険: _____																											
	障がい: ☐ あり(状態: _____)・ ☐ なし																											
	持病: _____ 医療機関: _____																											
	介護認定: ☐ あり(要介護 _____ 地域包括)・ ☐ なし																											
続柄: _____ 年齢: _____ 歳 性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 続柄: _____ 年齢: _____ 歳 性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他 他世帯員 現住所 ☐ 持家・ ☐ 賃貸(家賃 _____ 万/月)・ ☐ 親族同居・ ☐ 他() 借金: _____ 万・無 転居理由: _____ ☐ 連帯保証人 続柄: _____ 年齢: _____ 歳 ☐ 緊急連絡先 性別: ☐ 男性・ ☐ 女性・ ☐ その他																												
【3】賃貸物件の希望 <table border="1"> <tr> <td>入居希望時期</td> <td>間取り</td> </tr> <tr> <td>希望エリア</td> <td>希望階数 階(_____ 階までは可)</td> </tr> <tr> <td>賃料 月 _____ 円~月 _____ 円以内</td> <td>駐車場 ☐要(_____ 台)・☐不要</td> </tr> <tr> <td>その他 _____</td> <td>車両情報(車種) _____</td> </tr> </table>		入居希望時期	間取り	希望エリア	希望階数 階(_____ 階までは可)	賃料 月 _____ 円~月 _____ 円以内	駐車場 ☐ 要(_____ 台)・ ☐ 不要	その他 _____	車両情報(車種) _____																			
入居希望時期	間取り																											
希望エリア	希望階数 階(_____ 階までは可)																											
賃料 月 _____ 円~月 _____ 円以内	駐車場 ☐ 要(_____ 台)・ ☐ 不要																											
その他 _____	車両情報(車種) _____																											

苫小牧市住宅確保要配慮者居住支援協議会事務局【苫小牧市都市建設部住宅政策室住まい支援課】
TEL:0144-32-6314 E-mail:sumai@city.tomakomai.hokkaido.jp



第6章 情報管理・共有

1. 目的

本人が安心して住まいを確保できるよう、関係機関の間で必要な情報を適切に管理・共有する仕組みを整えます。

2. 運用

会則第13条（秘密の保持）に基づき、本人の同意を得た情報のうち、支援に必要な最小限の情報のみを関係機関で共有します。なお、共有する個人情報の取り扱いについては法律士業のリーガルチェックを受けたものを運用します。

- ◆ 相談内容・対応状況の記録及び関係機関間での確認
- ◆ 支援の経過・対応履歴の管理
- ◆ 国・北海道・苫小牧市の住宅施策に関する情報の発信

3. 個人情報の取扱い

委員及び関係者は、業務上知り得た秘密及び個人情報を第三者に漏らしてはならず、漏洩・滅失・毀損の防止のために必要な措置を講じるものとします（会則第13条第1項）。

第7章 協力事業者（住居確保サポーター制度）

1. 目的

住居確保要配慮者の居住支援に協力していただける不動産事業者・大家等を、協議会の住居確保サポーターとして位置づけ、安心できる住まいの確保につなげます。

2. 運用

住居確保サポーターは、協議会からの照会に対し、可能な範囲で次の支援に取り組みます。

- ◆ 空き物件情報の提供
 - ◆ 入居相談への対応（保証人が確保できない場合の相談等を含む）
 - ◆ 入居後のトラブル発生時における関係機関への連絡と連携
- ※ 協力事業者に一方的な負担を求めるものではなく、通常業務と同様の無理のない範囲でのサポートをお願いする制度です。

第8章 関係者共通理解事項

1. 入居を保証するものではありません

本ガイドラインに基づく支援は、住宅市場の状況や本人の希望条件等により、必ずしも入居先の確保を保証するものではありません。

相談を受けた関係者は、その点を丁寧に説明のうえ対応します。

2. 一人で抱え込まず、連携して対応します

対応が難しい事例については、不動産・福祉・士業・行政の関係者が情報を共有し、協議会全体で協働して対応することで、特定の団体だけに負担が集中しないよう配慮します。

3. 賃貸住宅管理者（大家・管理会社）の皆様へ

住宅確保要配慮者の受け入れにあたっては、「孤独死」や「家賃滞納」等への不安があることを、協議会としても十分に認識しています。

そうした不安を軽減するため、福祉的な見守り・生活相談等の支援を関係団体が担い、大家・管理会社の皆様が抱えるリスクや負担を可能な限り軽減できるよう、協議会全体で取り組みます。

第9章 今後の運用・改善

本ガイドラインは、運用開始後も、協議会総会及び専門部会（会則第8条・第11条）における協議、関係者からの意見、支援実績等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

附記

本ガイドラインは、会則に基づき運用するものであり、会則の内容と齟齬が生じた場合は会則の規定を優先します。