



平成 31 年 2 月 20 日

狛江市長 松原 俊雄 様

狛江市居住支援協議会準備会 会長
地域福祉課長 岡本 起恵子

狛江市における居住支援協議会のあり方（最終報告）について

狛江市における居住支援協議会のあり方について協議した結果、次のとおり最終報告する。

1 居住支援協議会設置の必要性

市民一人ひとりが安心・安全で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場を形成することが重要な課題となっている。しかしながら、家賃滞納に対する不安、身寄りが無いことによる緊急時の対応への不安等を要因とした入居制限等、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難となる場合が少なくない。市場において適正な水準の住宅を確保できない者に対し、公営住宅等の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を活用し、住宅セーフティネットの一層の強化・重層化を図ることが求められている。

市場において適正な水準の住宅を確保できない者に居住の安定確保を図るためには、住宅政策を担う国、東京都、市、事業者等の関係者が密接に連携し、市民のニーズや特性を尊重しながら、民間賃貸住宅の活用も含め、その地域に適した取組をより一層積極的に展開していく必要がある。

2 居住支援協議会の設置方式

居住支援協議会は、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（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）に基づき、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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をいう。以下同じ。）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び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する組織である。

居住支援協議会では、居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議することで、地方公共団体のみでは解決できなかった課題が不動産関係団体、居住支援団体等と市との協働による取組で解決されることが期待される。

このことを踏まえ、住宅セーフティネット法では、居住支援協議会の自主運営に関する規定（住宅セーフティネット法第 51 条第 3 項）を設けている。そのため、多くの地方公共団体では、居住支援協議会自体が予算、会則等を定めて、任意団体として設置する方式を採用している。

なお、居住支援協議会を地方公共団体の会議体として設置する地方公共団体もある。この場合、居住支援事業を地方公共団体の事業として行うことになるため、特に居住支援協議会に対する認知度が低い初期の段階では、不動産関係団体や住宅確保要配慮者等に対して信頼が得られやすいというメリットもある。しかしながら、居住支援協議会では、地方公共団体のみでは解決できなかった課題を地域の不動産関係団体や居住支援団体と地方公共団体との協働による取組で解決されることが期待されており、地方公共団体の事業として居住支援サービスを提供した場合には、取組の内容が限定される可能性がある。

したがって、住宅セーフティネット法の趣旨を踏まえると、狛江市における居住支援協議会の設置方式は、任意団体として設置する方式が望ましい。

3 居住支援協議会を任意団体として設置した場合の法律関係

居住支援協議会を任意団体として設置した場合、居住支援協議会には法人格がないため、その法律関係については留意する必要がある。具体的には、法人格がない場合には、原則として、団体として権利義務の主体となることができない。もっとも、設立された居住支援協議会が権利能力のなき社団とイイする場合には、居住支援協議会の代表者が居住支援協議会の名においてした取引上の債務は、居住支援協議会の構成員全員に一個の義務として総有的に帰属し、居住支援協議会の総有財産だけがその責任財産となり、構成員各自は、取引の相手方に対し個人的債務ないし責任を負わない。ただし、居住支援協議会の資産としての不動産については、居住支援協議会の代表者が、居住支援協議会の構成員全員の受託者たる地位において、個人の名義で所有権の登記をすることができるにすぎず、居住支援協議会を権利者とする登記をし、又は居住支援協議会の代表者である旨の肩書を付した代表者個人名義の登記をすることは、許されないものとされていることには留意すべきである。また、居住支援協議会が人格のない社団等に該当し、収益事業を行う場合には、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）第 4 条第 1 項の規定により、法人税を納める義務が生じる点についても留意すべきである。

4 居住支援協議会の設置根拠

1 のとおり、居住支援協議会を任意団体として設置することが望ましいことから、狛江市居住支援協議会会則（案）（別紙。以下「会則（案）」という。）を参考に設置根拠を定めることが望ましい。

5 居住支援協議会の運営体制

（1）総会

狛江市における居住支援協議会の最高議決機関として総会を設置することが望ましい

(会則(案)第6条第1項)。

(2) 会員

狛江市における居住支援協議会の会員は、次表の選出区分の欄に掲げる区分により、所属団体の欄に掲げる団体等の職員から会員を選出することが望ましい(会則(案)第4条及び別表)。

なお、狛江市居住支援協議会準備会の委員として学識経験者を選出していなかったが、居住支援に関する専門的な知見を得るためには、会員に学識経験者が必要であり、かつ、居住支援に当たっては、住宅問題・住宅供給に関する知見のみならず、社会福祉に関する知見が必要となるため、住宅問題・住宅供給分野及び社会福祉分野の学識経験者を会員とすることが望ましい。また、福祉保健部地域福祉課において、住まいの相談窓口事業を実施しているが、相談内容として公営住宅に関する相談が多いことから、これらのニーズに対応するため、不動産関係団体として東京都住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構の職員から会員を選出することが望ましい。

No	選出区分	所属団体
1	学識経験者	社会福祉関係
2		住宅問題・住宅供給関係
3	不動産関係団体	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
4		公益社団法人 全日本不動産協会
5		公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会
6		東京都住宅供給公社(JKK)
7		独立行政法人 都市再生機構(UR都市機構)
8	居住支援団体	地域包括支援センター(市内3団体のうち1団体)
9		社会福祉法人 狛江市社会福祉協議会
10		狛江市民生委員・児童委員協議会
11		狛江市町会・自治会連合会
12		特定非営利活動法人 日本地主家主協会
13	市職員	地域福祉課長
14		福祉相談課長
15		高齢障がい課長
16		子育て支援課長
17		まちづくり推進課長

(3) 役員

狛江市における居住支援協議会の役員として、会長1名、副会長1名、理事7名、監事2名を置くことが望ましい(会則(案)第7条各号)。

(4) 理事会

狛江市における居住支援協議会には、総会の議決した事項の執行に関する事、総会

に付議すべき事項に関すること及びその他総会の議決を要しない会務の執行に関することを決定するため、理事会を設置することが望ましい。(会則(案)第10条第1項及び第2項)

(5) 部会

狛江市における居住支援協議会には、総会で協議をするにあたり、協議会としてあらかじめ専門的な事項を協議するため、部会を設置できるようにすることが望ましい(会則(案)第11条第1項)。

(6) 事務局

狛江市居住支援協議会準備会の委員である不動産関係団体及び居住支援団体は、設立時点では事務局を担う意向はない。また、居住支援事業を実施するに当たっては、住宅確保要配慮者(住宅セーフティネット法第2条第1項。以下「要配慮者」という。)と不動産関係団体及び家主との中立性・公平性が重要となり、中立性・公平性の観点からは居住支援協議会の認知が不十分な設立当初においては行政が担うことが望ましい。

したがって、狛江市における居住支援協議会の事務局を市に設置することが望ましい。

なお、市が事務局を担うに当たっては、福祉部局と住宅部局との連携が重要である。

(7) 財務・監査

狛江市における居住支援協議会の財務及び監査は、会則(案)第12条から第15条までの規定に従い行うことが望ましい。

6 居住支援協議会の活動内容

(1) 居住支援協議会が活動するに当たっては、居住支援協議会が、相談窓口を設置し、①要配慮者が入居可能な住宅、入居希望者や賃貸人等が利用可能なサービス等に関する情報の集約・提供、②居住支援サービスの提供、③相談員等による契約サポート等に取り組むことにより、円滑な入居を促進することが期待されている。

(2) 狛江市では、現在福祉保健部に住まいの相談窓口を設置し、相談員が要配慮者の状況をうかがい、適切なアドバイスを行い、希望する条件の賃貸物件を見つけることのできない要配慮者には、不動産関係団体及び市内の不動産事業者と協力して、利用者の要望に見合う物件とのマッチングを行っており、当該事業は、居住支援協議会設立後においても、協議会において、引き続き、実施することが望ましい。

(3) 要配慮者に対する居住支援サービスは、民間事業者等により多くのサービスが提供されている。一方、各サービスには事業者の業界団体がないものも多いため、事業者実態が把握しづらく、要配慮者が適切な事業者を判断することに多大な負担が発生することが懸念される。このため、地域の実情に応じて居住支援協議会と居住支援サービス事業者との柔軟な連携体制を構築することが重要となる。

(4) 居住支援サービスは、次の6つのサービスに分類される。

ア 家賃債務保証サービス

イ 身元保証サービス

- ウ 生活支援サービス
- エ 見守り（安否確認）サービス
- オ 金銭・財産管理サービス
- カ 葬儀・家財整理等サービス

(5) 平成 31 年度に実施する居住支援サービス

市，狛江市社会福祉協議会，狛江市シルバー人材センター等では既に「ウ 生活支援サービス」及び「エ 見守り（安否確認）サービス」を提供している。これらの既存の居住支援サービスを住宅確保要配慮者並びに賃貸住宅の仲介を行っている事業者及び家主向けに周知する取組を実施することが望ましい。周知にあたっては，サービスごとに対象者や利用要件が異なることから，周知の内容，方法等については関係機関と調整が必要である。

(6) 平成 32 年度以降に実施する居住支援サービスの方向性

平成 32 年度以降に実施する居住支援サービスについては，居住支援法人等民間の居住支援サービス事業者が提供するサービスうち狛江市居住支援協議会として必要なサービスを協議した上で，事業者と協定を締結し，住宅確保要配慮者に当該サービスを紹介するべきである。協定を締結するにあたっては，先進の地方公共団体の取組事例を踏まえて，事業者の選定方法についても協議するべきである。

平成 31 年 2 月 20 日

狛江市居住支援協議会準備会

会 長 岡本 起恵子

副会長 三宅 哲

委 員 久慈 俊一

鬼束 浩司

飯田 光昭

小楠 寿和

小川 智行

大井 剛

大山 寛人

市川 衛

手塚 康弘

小川 正美

中村 貞夫

白鳥 幹明

狛江市居住支援協議会会則（案）

（名称）

第1条 本会は、狛江市居住支援協議会（以下「本会」という。）という。

（目的）

第2条 本会は、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（平成19年法律第112号）に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の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に関し必要な措置について協議することにより、狛江市における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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって市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。

（活動）

第3条 本会は、前条の目的を達成するために、次に事業を行う。

- （1） 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- （2） 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及び居住の安定方策に関すること。
- （3） 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に関する啓発活動等住宅市場の環境整備に関すること。
- （4） その他目的達成のために必要な事業

（会員）

第4条 本会の会員は、別表のとおりとする。

（事務局）

第5条 本会の事務局は、狛江市役所内に置く。

（総会）

第6条 総会は、本会の最高議決機関であって、毎年1回、定期総会を開催するほか会長が必要と認めた場合又は会員の3分の1以上の請求があった場合には、その都度臨時総会を開催する。

2 総会は、次の事項を評議議決する。

- （1） 本会の事業計画及び予算に関すること。
- （2） 本会の事業報告及び決算を承認すること。
- （3） 会則の制定及び改廃に関すること。
- （4） その他本会に関する基本的事項及び重要事項を決定すること。

3 総会は、会員の過半数の出席により成立し、総会の議事は、出席者の過半数によつ

て決する。

- 4 総会に出席できない会員は、その権限の行使を他の会員に委任することができる。
この場合において、受任者の特定がないときは会長に委任したものとみなす。

(役員)

第7条 本会に次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名若干名
- (3) 理事 7名
- (4) 監事 2名

2 役員は、本会の会員のうちから総会で選任する。

3 会長及び副会長は、部会の役員を兼務できる。

(役員の仕事)

第8条 役員の仕事は、次のとおりとする。

- (1) 会長は、本会を代表し、会務を総括し、総会を招集して議長となる。
- (2) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。
- (3) 監事は、本会の会計監査の事務を担当する。

(役員の仕事)

第9条 役員の仕事は、2年とする。ただし、補欠の役員の仕事は、前任者の残任期間とする。

2 役員は再任されることができる。

(理事会)

第10条 理事会は、理事をもって組織する。

2 理事会は、次の事項について決定する。

- (1) 総会の議決した事項の執行に関すること。
- (2) 総会に付議すべき事項に関すること。
- (3) その他総会の議決を要しない会務の執行に関すること。

3 会長、副会長は、必要に応じて、理事会に出席することができる。

(部会)

第11条 会長は、必要と認めるときは、部会を設置することができる。

2 部会長及び部会員は、会長が指名する。

3 部会長は、部会を代表し、会務を総括し、部会を招集して議長となる。

4 部会長は、必要があると認めるときは、部会員以外の者の出席を求めることができる。

5 部会は、部会員の過半数の出席により成立し、部会の議事は、出席者の過半数によって決する。

6 部会に出席できない部会員は、その権限の行使を他の部会員に委任することができる。

る。この場合において、受任者の特定がないときは部会長に委任したものとみなす。
(経費)

第12条 本会の経費は、補助金、交付金、寄附金その他の収入をもって充てる。
(会計年度)

第13条 本会の会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる。
(会計及び資産帳簿の整備)

第14条 本会は、会の収入、支出及び資産を明らかにするため、会計及び資産に関する帳簿を整備する。

2 会員が帳簿の閲覧を請求したときは、正当な理由がない限り、帳簿を閲覧させなければならない。

(監査と報告)

第15条 監事は、会計年度終了後に会計監査を行い、総会に報告する。
(秘密の厳守)

第16条 会員は、第3条の事業の実施において知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。

(雑則)

第17条 この会則に定めるもののほか、本会の運営に関し必要な事項は、総会で定める。

付 則

この会則は、〇〇元年5月〇〇日から施行する。

別表 (第4条関係)

選 出 区 分	会 員
学識経験者	社会福祉関係学識経験者 住宅問題・住宅供給
不動産関係団体	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会調布狛江支部 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部多摩東支部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 東京都住宅供給公社 (J K K) (調整中) 独立行政法人都市再生機構 (U R 都市機構) (調整中)
居住支援団体	地域包括支援センター代表 狛江市社会福祉協議会 狛江市民生委員・児童委員協議会代表 狛江市町会・自治会連合会代表 N P O 法人日本地主家主協会

市職員	地域福祉課長 福祉相談課長 高齢障がい課長 子育て支援課長 まちづくり推進課長
-----	---