

平成28年度 京都市居住支援協議会 臨時総会

日時：平成28年11月7日（月）午後4時～

場所：京都市消費生活総合センター 研修室

次 第

1 開会

2 会長あいさつ

3 議案

- (1) 第1号議案 居住支援サービスの情報提供の事業化
- (2) 第2号議案 居住支援サービスの業務提携
- (3) 第3号議案 居住支援協議会HPのサーバー移行に伴う経費支出

4 協議

市民を対象とした居住支援セミナー

5 報告案件

平成28年度事業報告（平成28年10月末進捗）

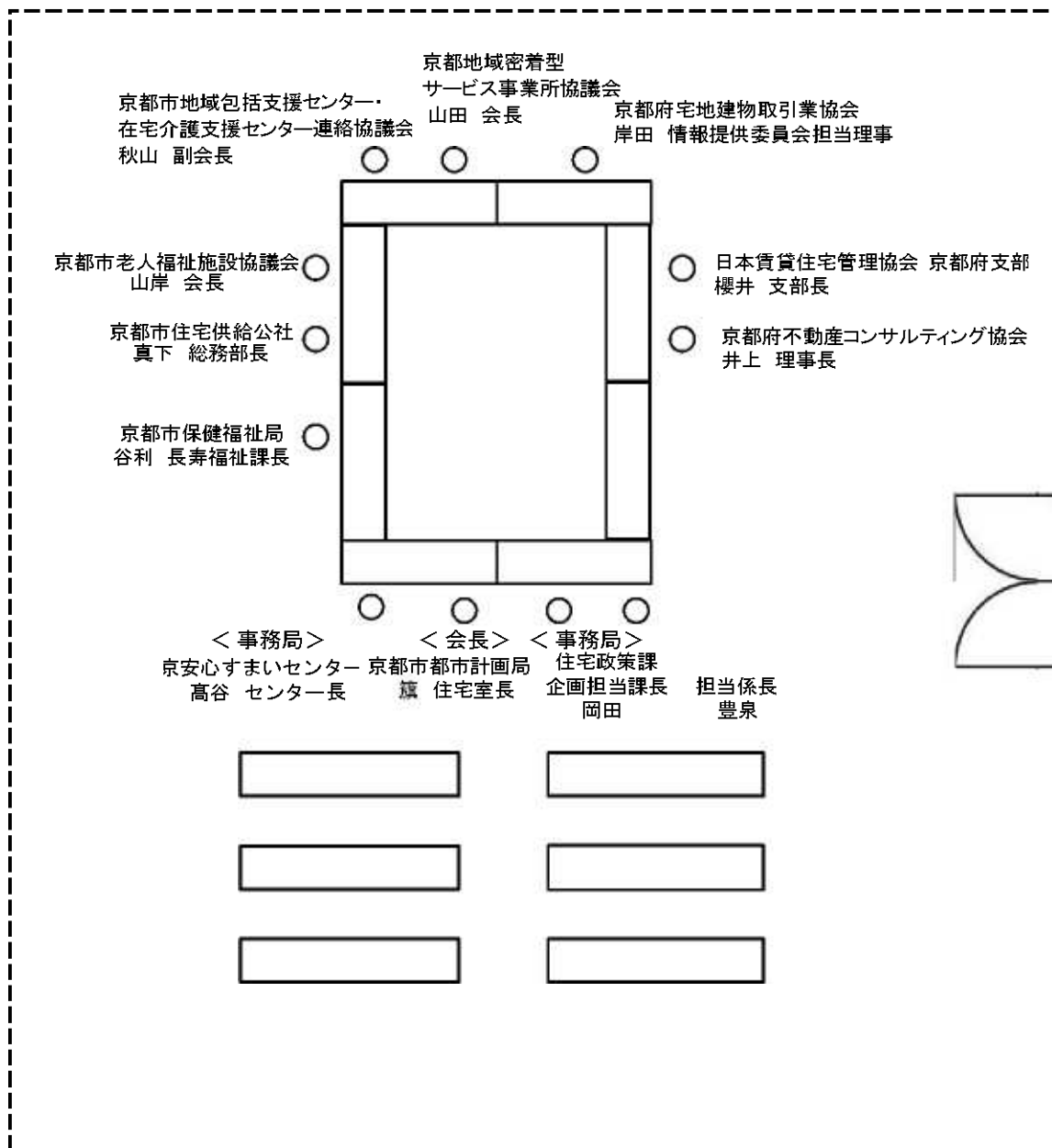
6 閉会

<配布資料>

- | | |
|-----|----------------------|
| 資料1 | 配席図 |
| 資料2 | 出席者名簿 |
| 資料3 | 第1号議案 |
| 資料4 | 第2号議案 |
| 資料5 | 第3号議案 |
| 資料6 | 市民を対象とした居住支援セミナーについて |
| 資料7 | 平成28年度事業報告 |

平成28年度 京都市居住支援協議会臨時総会 配席図

日時：平成28年11月7日（月）16時から
場所：京都市消費生活総合センター 研修室



平成28年度 京都市居住支援協議会総会 出席者名簿

(敬称略)

所属団体名		役職名	氏 名	備考
不動産 関係団体	公益社団法人 京都市宅地建物取引業協会	情報提供委員会 担当理事	きしだ ただし 岸田 正	
	公益社団法人 全日本不動産協会 京都市本部	専務理事・事務局長	こばやし しんいち 小林 真一	欠席
	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都市支部	支部長	さくらい としたか 櫻井 啓孝 ○	
	一般社団法人 京都市不動産コンサルティング協会	理事長	いのうえ せいじ 井上 誠二	
福祉 関係団体	京都市地域包括支援センター・在宅介護支援 センター連絡協議会	副会長	あきやま ひろゆき 秋山 博之	
	一般社団法人 京都地域密着型サービス事業所協議会	会長	やまだ ひろし 山田 尋志 ●	
	一般社団法人 京都市老人福祉施設協議会	会長	やまざし たかひろ 山岸 孝啓	
行政等	京都市住宅供給公社	総務部長	ましも きよし 真下 清	
	京都市保健福祉局	長寿社会部 長寿福祉課長	たにかが やすき 谷利 康樹	
	京都市都市計画局	住宅室長	はた てつや 旗 哲也 ◎	

◎会長，○副会長，●監事

第 1 号議案

京都市居住支援協議会の事業として、市民等に対して、会員以外の事業者が実施する居住支援サービスに関する情報提供をしていくこと。

なお、居住支援サービスの情報提供における京都市居住支援協議会と居住支援サービスを提供する事業者（会員以外）との役割等を、下表のとおりとし、情報提供実施においては、これらをまとめた業務提携書（別紙）を基本とする契約を締結すること。

京都市 居住支援協議会	・市民，市内に存する賃貸住宅の仲介業者及び賃貸人に対して，情報提供を行う。
居住支援サービス を提供する事業者	・市民，市内に存する賃貸住宅の仲介業者及び賃貸人に対して，情報提供を行う。 ・強引な勧誘や，<u>利用者の求めなく他のサービスの紹介や勧誘をしない。</u> ・すこやか賃貸住宅協力店と販売委託契約を結ぶ。 ・苦情，異議，質問等に自ら対応する。 ・契約やサービスの提供状況に関する月次報告をする。 ・個人情報保護に関する法律等に従い，個人情報を取扱う。 ・暴力団等の排除に関して措置をする。

理 由

京都市居住支援協議会と本制度を提供する事業者（会員以外）との役割を明確にし，本制度運用上のトラブルを未然に防止することにより，当該サービスを利用する市民等に安心感を与えるとともに，京都市居住支援協議会として，本制度の安定的な運営の確保を図るため

(参考) 住宅確保要配慮者の居住に必要なサービス

	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の 居住支援に必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
【入居前】 (賃貸借契約締結まで)	適当な住宅が見つからない	賃借人が見つからない(空家)	○入居可能な住宅の情報提供  すこやか賃貸住宅 すこやか賃貸住宅協力店 高齢期の住まいの相談会
	属性による入居制限		
	住宅規模のミスマッチ (高齢者、子育て世帯等)		
	契約手続きが複雑		
	保証人等の確保が困難	家賃滞納等トラブルへの懸念	○家賃債務保証の情報提供等 ○緊急連絡先の提供
【入居中】	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	 高齢者住まい・生活支援 モデル事業
	管理に対する不満	トラブル発生 (近隣トラブル、病気、死亡等)	○すまいのトラブルに対する電話相談  相談窓口の開設 (京安心すまいセンター)
	突然の体調変化等への不安		○見守り、生活相談等のサービスの提供  高齢者住まい・生活支援 モデル事業
【退去時】	孤立死に対する不安	原状回復を巡るトラブル	○原状回復に関する電話相談  相談窓口の開設 (京安心すまいセンター)
		身寄りがない場合の対応への懸念 (家財・残置物の整理、葬儀等)	
			○家財、残置物の整理 ○葬儀の代行サービスの提供

業務提携書

京都市居住支援協議会（以下「甲」という。）及び〇〇〇（以下「乙」という。）は、第2条に規定する「〇〇〇（居住支援サービス名）」に関して、次のとおり業務提携契約（以下「本契約」という。）を締結する。

【目的】

第1条 本契約は、甲、乙が連携し、次条に規定する「〇〇〇（居住支援サービス名）」を円滑に運営するために必要な事項を定める。

【用語の定義】

第2条 次に掲げる各用語は、本契約において次に定める意味を有する。

（制度）

- 1 本制度 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の目的をふまえ、京都市内に存する賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、乙が提供する「〇〇〇（居住支援サービス名）」を利用することにより、住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人不安の低減を図り、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸物件のストック数を増やすことを目的とする制度である。
なお、本制度を取り扱う仲介業者及び賃貸人は、「すこやか賃貸住宅協力店」に登録することとする。
- 2 住宅確保要配慮者 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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をいう。
- 3 賃貸住宅 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2条第1項に定める「公的賃貸住宅」及び、第2項に定める「民間賃貸住宅」をいう。
- 4 すこやか賃貸住宅 高齢者が安心して入居できる賃貸住宅を京都市居住支援協議会の「すこやか賃貸住宅」として登録された賃貸住宅のことをいう。また、すこやか賃貸住宅の登録の促進や高齢者の住まい探しに協力している仲介業者及び賃貸人を「すこやか賃貸住宅協力店」という。
- 5 利用者 住宅確保要配慮等のうち、本制度を利用して賃貸住宅の供給を受ける者をいう。
- 6 支援事業者 乙のことをいう。

【甲の責務】

第3条 甲は、本制度の普及を図るため、京都市民や京都市内に存する賃貸住宅の仲介業者及び賃貸人に対して、本制度の広報・周知を行う。

【乙の責務】

第4条 乙は、甲と同様、本制度の普及を図るため、京都市民や京都市内に存する賃貸住宅の仲介業者及び賃貸人に対して、本制度の広報・周知を行う。その際、本制度利用への強引な勧誘や、利用者の求めなく本制度以外のサービスの紹介、勧誘をしてはならない。

2 乙は、利用者が入居を希望する賃貸住宅の仲介業者や賃貸人からの求めに対して、本制度の目的や効果を説明し、本制度利用の円滑化を図る。

3 乙は、本制度の利用取扱い等について、すこやか賃貸住宅協力店と販売委託契約を結び、利用者又はすこやか賃貸住宅協力店等から対価を徴収して、本制度を提供する。

4 乙は、前項に定める本制度を、誠実に行い、本制度の提供に関する苦情・異議・質問等に対して乙は自ら対応するものとする。但し、甲および乙は問題解決のために必要な範囲で相互に協力を行うものとする。

5 乙は、利用者から本制度の利用に関する相談を受けた場合は、その相談に応じ、本制度の説明を行う。その際、本制度利用への強引な勧誘や、利用者の求めなく本制度以外のサービスの紹介、勧誘をしてはならない。

6 乙は、利用者とするこやか賃貸住宅協力店を介さないで直接に本制度の契約を締結する場合には、事前に利用者が入居している賃貸住宅の賃貸人又は入居を予定している賃貸住宅の賃貸人及び賃貸住宅の仲介業者に対し、本制度について、説明するものとする。また、乙は、前記利用者と本制度の契約を締結した後に、利用者の承諾を得て、本制度の申込書の写しを前記賃貸人に交付するものとする。

7 利用者が本制度の契約を締結後、利用者が入居を予定している賃貸住宅に係る賃貸借契約を締結できず、当該賃貸住宅に入居できなかった場合は、本制度の契約は失効するものとし、利用者に本制度の費用を全額返金するものとする。ただし、返金に係る振込手数料は利用者の負担とすることができる。

【甲乙の連携】

第5条 甲と乙は、第3条、第4条に定めるほか、本制度の安定的な運営の確保を図るため、連絡調整及び協力を行わなければならない。

【乙が提供する「〇〇〇（居住支援サービス名）」】

第6条 乙は、「〇〇〇（居住支援サービス名）」を提供する。

【報告義務】

第7条 乙は、次の各号に該当するときは、その内容について、月別にまとめて翌月の14日以内までに甲に書面等で報告するものとする。

- (1) 不動産事業者と新たに本制度の販売委託契約を締結したとき、又は、解除・解約したとき
- (2) 利用者と新たに本制度の契約を締結したとき、又は、解除・解約したとき
- (3) 本制度に基づくサービスの提供状況

【届出義務】

第8条 乙は次の各号に該当する場合は、事前に書面で甲に届け出るものとする。

- (1) 制度の広告を行うために、リーフレット等広告物を作成、又は、乙のホームページ等に制度を掲載する場合
- (2) 本制度に係る監督官庁からの営業の取消し、停止等の処分を受けたとき
- (3) 支払停止もしくは支払不能の状態に陥ったとき、又は自ら振り出した手形・小切手が不渡りとなったとき
- (4) 乙の資産につき仮差押、仮処分、差押え、滞納処分、又はこれに類する法的手続きが開始されたとき
- (5) 乙につき、破産、民事再生、会社更生、特別精算の各種手続開始の申立てがあったとき、特定調停の申立てがあったとき、その他これに類する法的手続の開始の申立てがあったとき。

【個人情報等の保護】

第9条 乙は、業務提携するうえで入手した個人情報の取扱いについて、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び京都市個人情報保護条例を遵守し、また、個人情報以外の秘密に係る情報（以下「個人情報等」という。）の保護の重要性を認識し、本制度を利用者に提供するに当たって、個人情報等を取り扱う際には、個人その他のものの権利利益を侵害することのないように努めなければならない。

- 2 乙は、本制度を利用者に提供するに当たって知り得た個人情報等を正当な理由なく第三者に知らせ、又は、不当な目的に使用してはならない。
- 3 乙は、その使用する者が、在職中及び退職後において、本制度を利用者に提供するに当たって知り得た個人情報等を正当な理由なく第三者に知らせ、又は不当な目的に使用することの内容に必要な措置を講じなければならない。
- 4 前3項の規定は、本契約終了後においても、同様とする。
- 5 乙は、本制度の利用者への提供に係る個人情報等の漏えい、滅失又は改ざんの防止その他の個人情報等の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。
- 6 乙は、甲から貸与された文書等を甲の書面による承諾を得ることなく複写し、又は複

製をしてはならない。

- 7 乙は、前各項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、直ちに甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。本契約終了後においても、同様とする。
- 8 甲は、乙が本制度を利用者に提供するに当たって取り扱っている個人情報等の取扱状況について、合理的な必要性があると認めるときは、乙に対して報告を求め、又はその検査をすることができる。
- 9 乙は、甲から前項の指示があったときは、合理的な必要性があると乙が認めるときには、速やかにこれに従わなければならない。
- 10 乙は、本制度を利用者に提供するに当たって個人情報等を収集するときは、本制度の履行のために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

【暴力団等の排除に関する措置】

第10条 甲は、乙が次の各号のいずれにも該当しないことを確認するため、京都市及び警察等関係機関に対して照会を行うことができる。乙は、甲の求めに応じて、照会にあたって必要となる事項について情報を提供しなければならない。

- (1) 暴力団員が、乙の役員として又は実質的に、経営に関与していること。
- (2) 乙の役員その他経営に実質的に関与している者、若しくは相当の責任の地位にある者等（以下「役員等」という。）が、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。
- (3) 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。
- (4) 乙の役員等が、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負を行い、その他当該事業者を利用していること。
- (5) 乙の役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

【指導】

第11条 甲は、乙が次の各号に該当した場合は、業務の改善を指導する。

- (1) 第4条に規定する責務を果たさなかったとき
- (2) 第7条の報告義務を怠ったとき
- (3) 第8条に規定する届出を行わなかったとき
- (4) 第9条に違反したとき

【業務提携の解除】

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何ら催告を要せず本契約を

解除することができる。本契約を解除した場合、乙は利用者と新規で本制度の契約を締結できない。

(1) 第10条の各号の一に該当する事実が明らかになった時

(2) 第11条において、相当の期間、指導したにもかかわらず、改善が認められない場合

(3) 本制度に係る監督官庁からの営業の取消し、停止等の処分を受けたとき

(4) 支払停止もしくは支払不能の状態に陥ったとき、又は自ら振り出した手形・小切手が不渡りとなったとき

(5) 乙の資産につき仮差押、仮処、差押、滞納処分、又はこれに類する法的手続きが開始されたとき

(6) 乙につき、破産、民事再生、会社更生、特別清算の各種手続開始の申立てがあったとき、特定調停の申立てがあったとき、その他これに類する法的手続の開始の申立てがあったとき

(7) 乙が公租公課の滞納処分を受けたとき。

(8) 乙が事業譲渡、事業廃止その他の理由により本制度の提供に係る事業を行わなくなると認めるとき。

(9) 乙が合併、分割又は解散をするとき。

(10) 乙に甲に対する信頼関係を破壊する行為その他の背信行為があったとき。

2 前項により本契約が解除された場合においても、既に乙が利用者と締結した本制度の契約については、引き続き有効であることを確認する。

【疑義の解釈】

第16条 本契約の履行に必要な事項であつて、提携に定めのないもの及び、提携の事項に疑義が生じたときは、甲、乙が協議して定める。

本契約の証として、本書を2通作成して、当事者署名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル 西館4階
京都市住宅供給公社 京安心住まいセンター内
京都市居住支援協議会

会長

印

乙 (住 所 地)
(会 社 名)

代表取締役

印

第 2 号議案

京都市居住支援協議会とホームネット株式会社の間で、別紙のとおり、業務提携を締結すること。

理 由

- ① ホームネット株式会社から、京都市居住支援協議会と連携して、高齢者の見守りサービスを提供したいとの申し出があった。
- ② 同社が提供する「見まもっTELプラス」については、週 2 回、低額な費用で入居者の周りの方々による安否確認が可能となり、入居者の体調変化に早急に対応ができる環境が構築される。
- さらに、万が一、室内で孤独死された場合には、原状回復、遺品整理、葬儀費用が上限 100 万円（葬儀費用は上限 50 万円）まで補償されるものである。
- ③ 当該サービスは、神奈川県等他の自治体において、既に利用実績がある。

以上のことから、京都市居住支援協議会として、同サービスは、孤独死の残置物など、賃貸人の不安の大幅な低減が図れ、「すこやか賃貸住宅」の登録数の拡大が見込めるとともに、入居者の安心に繋がるものと判断し、業務提供を締結するものとする。

提供会社・商品名	サービス概要	利用者負担
ホームネット株式会社 「見まもっTELプラス」	①週 2 回、自動音声による見守り （利用者への通話と通話結果を指定連絡先（最大 5 名）にメール） ②費用補償 （居室内での不慮の事故による原状回復、遺品整理、葬儀費用を補償。上限 100 万円。）	1,500 円／月

業務提携書【見まもっTELプラス】

京都市居住支援協議会（以下「甲」という。）及びホームネット株式会社（以下「乙」という。）は、第2条に規定する「見まもっTELプラス」に関して、次のとおり業務提携契約（以下「本契約」という。）を締結する。

【目的】

第1条 本契約は、甲、乙が連携し、次条に規定する「見まもっTELプラス」を円滑に運営するために必要な事項を定める。

【用語の定義】

第2条 次に掲げる各用語は、本契約において次に定める意味を有する。

（制度）

- 1 本制度 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の目的をふまえ、京都市内に存する賃貸住宅への住宅確保配慮者の円滑な入居を促進するため、乙が提供する「見守り」と「費用補償」がついた「見まもっTELプラス」を利用することにより、住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人不安の低減を図り、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸物件のストック数を増やすことを目的とする制度である。
なお、本制度を取り扱う仲介業者及び賃貸人は、「すこやか賃貸住宅協力店」に登録することとする。
- 2 住宅確保要配慮者 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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をいう。
- 3 賃貸住宅 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2条第1項に定める「公的賃貸住宅」及び、第2項に定める「民間賃貸住宅」をいう。
- 4 すこやか賃貸住宅 高齢者が安心して入居できる賃貸住宅を京都市居住支援協議会の「すこやか賃貸住宅」として登録された賃貸住宅のことをいう。また、すこやか賃貸住宅の登録の促進や高齢者の住まい探しに協力している仲介業者及び賃貸人を「すこやか賃貸住宅協力店」という。
- 5 利用者 住宅確保要配慮者のうち、本制度を利用して賃貸住宅の供給を受ける者をいう。
- 6 支援事業者 乙のことをいう。

【甲の責務】

第3条 甲は、本制度の普及を図るため、京都市民や京都市内に存する賃貸住宅の仲介業者及び賃貸人に対して、本制度の広報・周知を行う。

【乙の責務】

第4条 乙は、甲と同様、本制度の普及を図るため、京都市民や京都市内に存する賃貸住宅の仲介業者及び賃貸人に対して、本制度の広報・周知を行う。その際、本制度利用への強引な勧誘や、利用者の求めなく本制度以外のサービスの紹介、勧誘をしてはならない。

2 乙は、利用者が入居を希望する賃貸住宅の仲介業者や賃貸人からの求めに対して、本制度の目的や効果を説明し、本制度利用の円滑化を図る。

3 乙は、本制度の利用取扱い等について、すこやか賃貸住宅協力店と販売委託契約を結び、利用者又はすこやか賃貸住宅協力店等から対価を徴収して、本制度を提供する。

4 乙は、前項に定める本制度を、誠実に行い、本制度の提供に関する苦情・異議・質問等に対して乙は自ら対応するものとする。但し、甲および乙は問題解決のために必要な範囲で相互に協力を行うものとする。

5 乙は、利用者から本制度の利用に関する相談を受けた場合は、その相談に応じ、本制度の説明を行う。その際、本制度利用への強引な勧誘や、利用者の求めなく本制度以外のサービスの紹介、勧誘をしてはならない。

6 乙は、利用者とするこやか賃貸住宅協力店を介さないで直接に本制度の契約を締結する場合には、事前に利用者が入居している賃貸住宅の賃貸人又は入居を予定している賃貸住宅の賃貸人及び賃貸住宅の仲介業者に対し、本制度について、説明するものとする。また、乙は、前記利用者と本制度の契約を締結した後に、利用者の承諾を得て、本制度の申込書の写しを前記賃貸人に交付するものとする。

7 利用者が本制度の契約を締結後、利用者が入居を予定している賃貸住宅に係る賃貸借契約を締結できず、当該賃貸住宅に入居できなかった場合は、本制度の契約は失効するものとし、利用者に本制度の費用を全額返金するものとする。ただし、返金に係る振込手数料は利用者の負担とすることができる。

【甲乙の連携】

第5条 甲と乙は、第3条、第4条に定めるほか、本制度の安定的な運営の確保を図るため、連絡調整及び協力を行わなければならない。

【乙が提供する「見まもっTELプラス」】

第6条 乙は、「見まもっTELプラス」を提供する。

【報告義務】

第7条 乙は、次の各号に該当するときは、その内容について、月別にまとめて翌月の14日以内までに甲に書面等で報告するものとする。

- (1) 不動産事業者と新たに本制度の販売委託契約を締結したとき、又は、解除・解約したとき
- (2) 利用者と新たに本制度の契約を締結したとき、又は、解除・解約したとき
- (3) 「見守り」のサービスにおける、指定連絡先への結果メールの内訳
- (4) 「費用補償」のサービスにおける、費用補償を行ったとき

【届出義務】

第8条 乙は次の各号に該当する場合は、事前に書面で甲に届け出るものとする。

- (1) 本制度の広告を行うために、リーフレット等広告物を作成、又は、乙のホームページ等に制度を掲載する場合
- (2) 本制度に係る監督官庁からの営業の取消し、停止等の処分を受けたとき
- (3) 支払停止もしくは支払不能の状態に陥ったとき、又は自ら振り出した手形・小切手が不渡りとなったとき
- (4) 乙の資産につき仮差押、仮処分、差押え、滞納処分、又はこれに類する法的手続きが開始されたとき
- (5) 乙につき、破産、民事再生、会社更生、特別精算の各種手続開始の申立てがあったとき、特定調停の申立てがあったとき、その他これに類する法的手続の開始の申立てがあったとき。

【個人情報等の保護】

第9条 乙は、業務提携するうえで入手した個人情報の取扱いについて、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び京都市個人情報保護条例を遵守し、また、個人情報以外の秘密に係る情報（以下「個人情報等」という。）の保護の重要性を認識し、本制度を利用者に提供するに当たって、個人情報等を取り扱う際には、個人その他のものの権利利益を侵害することのないように努めなければならない。

- 2 乙は、本制度を利用者に提供するに当たって知り得た個人情報等を正当な理由なく第三者に知らせ、又は、不当な目的に使用してはならない。
- 3 乙は、その使用する者が、在職中及び退職後において、本制度を利用者に提供するに当たって知り得た個人情報等を正当な理由なく第三者に知らせ、又は不当な目的に使用することのないように必要な措置を講じなければならない。
- 4 前3項の規定は、本契約終了後においても、同様とする。
- 5 乙は、本制度の利用者への提供に係る個人情報等の漏えい、滅失又は改ざんの防止そ

の他の個人情報等の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

- 6 乙は、甲から貸与された文書等を甲の書面による承諾を得ることなく複写し、又は複製をしてはならない。
- 7 乙は、前各項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、直ちに甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。本契約終了後においても、同様とする。
- 8 甲は、乙が本制度を利用者に提供するに当たって取り扱っている個人情報等の取扱状況について、合理的な必要性があると認めるときは、乙に対して報告を求め、又はその検査をすることができる。
- 9 乙は、甲から前項の指示があったときは、合理的な必要性があると乙が認めるときには、速やかにこれに従うものとする。
- 10 乙は、本制度を利用者に提供するに当たって個人情報等を収集するときは、本制度の履行のために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

【暴力団等の排除に関する措置】

第10条 甲は、乙が次の各号のいずれにも該当しないことを確認するため、京都市及び警察等関係機関に対して照会を行うことができる。乙は、甲の求めに応じて、照会にあたって必要となる事項について情報を提供しなければならない。

- (1) 暴力団員が、乙の役員として又は実質的に、経営に関与していること。
- (2) 乙の役員その他経営に実質的に関与している者、若しくは相当の責任の地位にある者等（以下「役員等」という。）が、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。
- (3) 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。
- (4) 乙の役員等が、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負を行い、その他当該事業者を利用していること。
- (5) 乙の役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

【指導】

第11条 甲は、乙が次の各号に該当した場合は、業務の改善を指導する。

- (1) 第4条に規定する責務を果たさなかったとき
- (2) 第7条の報告義務を怠ったとき
- (3) 第8条に規定する届出を行わなかったとき
- (4) 第9条に違反したとき

【業務提携の解除】

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何ら催告を要せず本契約を解除することができる。本契約を解除した場合、乙は利用者と新規で本制度の契約を締結できない。

- (1) 第10条の各号の一に該当する事実が明らかになった時
- (2) 第11条において、相当の期間、指導したにもかかわらず、改善が認められない場合
- (3) 本制度に係る監督官庁からの営業の取消し、停止等の処分を受けたとき
- (4) 支払停止もしくは支払不能の状態に陥ったとき、又は自ら振り出した手形・小切手が不渡りとなったとき
- (5) 乙の資産につき仮差押、仮処、差押、滞納処分、又はこれに類する法的手続きが開始されたとき
- (6) 乙につき、破産、民事再生、会社更生、特別清算の各種手続開始の申立てがあったとき、特定調停の申立てがあったとき、その他これに類する法的手続の開始の申立てがあったとき
- (7) 乙が公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (8) 乙が事業譲渡、事業廃止その他の理由により本制度の提供に係る事業を行わなくなると認めるとき。
- (9) 乙が合併、分割又は解散をするとき。
- (10) 乙に甲に対する信頼関係を破壊する行為その他の背信行為があったとき。

2 前項により本契約が解除された場合においても、既に乙が利用者と締結した本制度の契約については、引き続き有効であることを確認する。

【疑義の解釈】

第16条 本契約の履行に必要な事項であつて、本契約に定めのないもの及び本契約の事項に疑義が生じたときは、甲、乙が協議して定める。

本契約の証として、本書を2通作成して、当事者署名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成28年 月 日

甲 京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル 西館4階
京都市住宅供給公社 京安心住まいセンター内
京都市居住支援協議会
会長 旗 哲也 印

乙 東京都新宿区大久保3-8-2新宿ガーデンタワー13階
ホームネット株式会社
代表取締役 藤田 潔 印

(参考)

(1) 「見まもっTELプラス」の詳細（見まもっTELプラス利用規約）

第4条 [サービス内容]

本サービスのサービス内容は、次のとおりとします。

①当社より利用者指定の固定電話または携帯電話に自動音声電話を発信します。

②利用者は、前号の自動音声電話に応答した後、自動音声ガイダンスに従い、該当する番号をプッシュボタン信号（トーン）で操作します。

③前号②が行われたことにより、当社は、利用者により操作されたことを確認します。

④当社は、利用者による操作の確認が取れない場合は、おおむね1時間後を目安に再度本条①を行います。それでも利用者による操作の確認が取れない場合は、指定連絡先へメールにてその旨を通知します。なお、当該メールの発信をもってサービスを終了するものとします。

2 指定連絡先は、利用者の安否確認に時間を要する等自身で安否確認が出来ない場合は、当社の提携警備会社等と本契約とは別に契約をすることにより安否確認を依頼することができます。但し、その契約に関して当社は関与しないものとします。また、現地安否確認業務を提供できない地域についてはその限りではありません。

3 当社は、利用者が自宅内で自殺、犯罪死（殺人や過失致死など犯罪性のある原因により人が死亡する場合）または孤独死（利用者が単身世帯の場合で誰にも看取られることなく自宅内で死亡する場合）による死亡した場合に発生した原状回復費用（修復、改装、清掃、異臭の除去、消毒など、戸室を使用可能な状態に復旧するために支出した費用）、事故対応費用（遺品の整理費用、遺族との連絡のための通信費など、事故対応のために支出した費用）及び葬儀費用（上限50万円）を金100万円を限度に補償するものとします。但し、①当社が原状回復に関する役務ないし事故対応、葬儀を行った場合（いずれも当社が再委託により実施した場合を含む。）に限るものとし、②地震、噴火、津波、風災、水害、雪災等の自然災害、地盤変動、放射能汚染又は戦争、暴動等の治安維持上の重大な事態により、利用者が死亡に至った場合を除くものとします。

第12条 [免責]

当社は、次の各号に該当する場合は、本サービスの一部または全部を提供しない場合であっても、一切の責任を負わないものとします。また当社は、それにより生じた損害賠償責任を一切負わないものとします。

①天災地変・停電・通信回線異常、その他不可抗力事由の発生により本業務を実施することが不可能な事態が生じたとき

②契約者または利用者及びその関係にある者の故意または過失により本サービスを受ける機器の破壊・破損・汚損が生じたとき、契約者または利用者及びその関係にある者が電源供給・通信回線維持を怠るなどして本サービスの正常稼働を妨げたとき、並びに契約者または利用者及びその関係にある者が本サービスで使用する機器の設定を誤操作したりするなどして当該機器が正常に稼働できる状態になかったとき

③電気供給会社または通信回線及びインターネット接続サービスを提供する会社による工事や障害等により、本サービスの正常稼働が妨げられたとき

④表記記載の指定連絡先の変更または利用者及び指定連絡先の電話番号、メールアドレス等が変更になったにも関わらずその旨を当社に告知していなかったとき

⑤契約者または利用者が、本規約第7条に定める会費の支払いを行った場合

(2) 他商品との比較

ホームネット株式会社「見まもっTELプラス」の他、見守りサービス又は自動音声見守りサービスを展開している各4社との比較を行った。

居住支援サービスの取り組み実績



1. 東京都『あんしん居住制度』：平成13年から業務提供中

※平成12年「東京都ひとり暮らし高齢者等入居身元保証人制度検討委員会」参加

2. 神奈川県『あんしんすまい保証制度』：平成25年から見守りに費用補償保険（葬儀代行＋家財整理の実施）が付いたサービスを
提供中

平成28年4月～見まもっTELプラス開始

3. 神戸市『こうべ賃貸住宅あんしん入居制度』：平成26年から業務提供中

4. 大阪府『あんしん居住サポート事業』：平成26年「緊急雇用創出基金事業」実施

5. 埼玉県居住支援協議会：H26年居住支援二一ス調査・事例集作成業務の受託

6. 本別町居住支援協議会：H28年11月～平成28年4月～見まもっTELプラス及び
費用補償保険（葬儀代行＋家財整理の実施）のサービス開始

7. その他（提案中）

- (1) 沖縄県居住支援協議会 … 見まもっTEL
- (2) 青森県居住支援協議会 … 家賃保証＋見まもっTEL＋費用補償保険

居住支援サービス比較

	東京都 あんしん居住制度	神奈川県 あんしん住まい保証制度	神戸市 こうべ賃貸住宅 あんしん入居制度	大阪府 大阪安心住まいるサポーター	福岡市 住まいサポートふくおか
実施主体	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくり センター（東京都居住支 援協議会会員）	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 （神奈川県居住支援協議会会員）	一般財団法人神戸すまいづくり公社 （神戸市居住支援協議会会員）	エイ・ワンHNG企業体	社会福祉法人 社会福祉協議会 （福岡市居住支援協議会会員）
利用対象者	都内在住の方すべて	県内在住の方で すべての賃貸住宅に入居の方 ※加入制限あり	市内在住の方で すべての賃貸住宅に入居の方	府内在住の方すべて	福岡市内の民間賃貸住宅を探して いる65歳以上の方のみで構成され ている世帯
対象物件	民間賃貸住宅 公営住宅 持ち家	民間賃貸住宅 公営住宅	民間賃貸住宅 公営住宅	民間賃貸住宅 公営住宅	民間賃貸住宅 公営住宅
見守りサービス	通報装置 + 生活支援 約5.5万円/年	◆神奈川新聞 + 葬儀・家財片づけプ ラン※ 約9千円/月 約2万7千円（初期費用） ◆見まもっTEL + 葬儀・家財片づけプ ラン※ 約6千円/月 約2万2千円（初期費用） ◆緊急通報サービス + 葬儀・家財片づ けプラン※ 約1万円/月（初期費用） 約4万5千円（初期費用） ※費用補償保険を利用したサービス （葬儀代行、家財片づけ実施） ◆見まもっTELプラス 1.5千円/月 1万円（初回登録料）	◆葬儀/オプション契約 ～35万円（預託金として） ◆残存家財片づけ （預託金として） ・共同住宅 15万円～ ・戸建住宅 30万円～	◆電話による見守り 540円/1回 ◆通報装置 + 生活支援 約4千円/月	通報装置 + 生活支援 約4千円/月
	【預託金方式】 ◆葬儀 約36万円 ◆残存家財片づけ 約21万円～ ↓※月払いも可能 【月払い方式】 ◆葬儀・家財セット 約4千円/月			◆家財保険 550円/月 ◆残存家財片づけ 500円/月	◆葬儀 12万円 ◆残存家財片づけ 委託業者見積額による
その他 サービス	◆家賃債務保証 （一般社団法人高齢者 住宅財団（東京都居住支 援協議会会員）） 月額家賃の35%（2年更 新）	◆家賃債務保証 （一般社団法人高齢者住宅財団 （神奈川県居住支援協議会会 員）） 月額家賃の35%（2年更新）	◆連帯保証 18万円（一括払い） ◆家具等の整理「福祉整理」 事業者見積価格	◆家賃債務保証 月額家賃の50%～60%（初 回保証料） 1.2万円（更新料）	◆埋葬・納骨 約10万円～約15万円
実績 （H28.10）	663件（見守り、葬儀、 残存家財片づけ）	7件（見まもっTEL + 葬儀・家財片づ けプラン1件、見まもっTEL6件）	18件（葬儀2件、福祉整理16 件）	66件（見守り10件、残存家財 片づけ35件、原状回復共済2件、 家賃債務保証19件）	51件（見守り16件、葬儀、残存 家財片づけ6件、その他29件）
補足 説明	・協議会の会員である上記 2団体がサービスを提供して いる。	・協議会の会員である上記団体がサ ービスを提供している。	・協議会の会員である上記2団体が サービスを提供している。 ・連帯保証は、審査が厳しく 実績0件	・協議会の会員である上記企業が サービスを提供している。	・協議会の会員である上記団体が サービスを提供している。

見守りサービス比較

1 見守りサービス

	つながりプラス (株)こころみ)	象印マホービン(株) (みまもりほっとライン i-pot)	ALSOK (HOME ALSOKみまもり サポート)	東京ガス(株) (みまもへる)	見まもっTELプラス (ホームネット(株))
サービス 概要	【専属スタッフによる電話】 利用者ごとに専属スタッフを配置した会話型の見守りサービスを提供。 ①週2回電話(1回10分) ②電話の内容を指定連絡先にメールで報告	【湯沸しポット利用状況確認】 ①無線通信機を内蔵した「i-pot」の使用状況を、1日2回確認 (確認結果を指定連絡先(1名)にメール(オプション追加2名まで+100円×2名)PC, スマホで1週間分のデータが確認できる。)	【利用者による機械操作】 コントローラー操作により、次の3つの基本サービスを提供。 ①警備員による非常時の駆けつけ ②ハンズフリーによる健康相談 ③持病やかかりつけの病院をあらかじめ登録できる「救急情報登録」	【ガス利用状況確認】 ①利用者のガスの利用状況を、指定連絡先の携帯電話のメールやパソコンで毎日お知らせする。 (利用状況を指定連絡先に1日0～2回メール(0回の場合はHPで利用状況を確認する))	【自動音声に対応した電話操作】 ①週2回(毎日可能)、自動音声による見守り利用者への通話と音声結果を指定連絡先(最大5名)にメール ②費用補償 居室内での不慮の事故による原状回復、遺品整理、葬儀費用※を補償。上限100万円(※葬儀費用は上限50万円)
利用者負担	①1万円(入会金) ②8千円/月 3千円/月	約2.5千円/月+初期工事費 or 約3千円/月(工事費なし)	約5.5千円(入会金) 約1千円/月	1.5千円/月(毎日1.8千円/月)	

2 自動音声見守りサービス

	きずな電話 (株)エイジプラス)	安心お元氣コール (株)真倫管財)	思いやりコール (ピアース(株))	あんしん見守りコール (PLAN-NET)	見まもっTELプラス (ホームネット(株))
電話回数	毎日	毎日	週1～毎日で選択可能	週1～6回まで選択可能	週2回(毎日可能)
初期費用	なし	約2千円	2千円	2千円	なし
月額料金	固定電話：880円 携帯電話：約1.3千円	固定電話：780円 携帯電話：約1.3千円	固定電話：680円 携帯電話：約1千円	固定電話：週2回 550円 携帯電話：週2回1.1千円	一律1.5千円 ※販売店手数料を含む
付帯サービス (補償等)	特になし	特になし	特になし	特になし	居室内で不慮の事故による下記費用を100万円までお支払いします。 ■原状回復費用(居室の修繕、清掃、異臭除去、消毒) ■事故対応費用(遺品整理費用、遺族との連絡通信費用等) ■葬儀費用(上限50万円)

第 3 号議案

京都市居住支援協議会HP「すこやか住宅ネット」のサーバー移行に伴う、経費を支出すること。

当該経費については、次期繰越収支差額から事業費に振り替えることとする。

理 由

京都市居住支援協議会のホームページとして、平成24年度に「すこやか住宅ネット」を立ち上げている。

今回、サーバー移行に当たり、3社の見積り合せをした結果、サーバー移行作業の費用は別途発生するものの、現在の委託業者から他社に変更することで、年間の保守費用が大幅に低下することが分かった。

現在の委託業者との契約が平成29年3月末までであることから、4月1日から、すぐに利用できるよう、3月にサーバー移行作業を実施する。

このため、28年度予算額から支出することとし、当該費用に充てる経費については、次期繰越収支差額を減額することにより、対応する。

平成28年11月7日
京都市居住支援協議会

平成28年度収支予算書（修正案）

（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）

（単位：円）

科目	予算額	備考
I 収入の部		
負担金	1,000,000	京都市
広告料	324,000	不動産4団体
預金利息		
当期収入合計…(A)	1,324,000	
前期繰越収支差額…(B)	744,767	
収入合計…(A)+(B)=(C)	2,068,767	
II 支出の部		
1 事業費	1,471,232	
(1) すこやか住宅ネットの取組周知の拡大等	350,000	ホームページ保守管理, PRチラシ印刷代等
(2) 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の周知	10,000	PRチラシ印刷代等
(3) 高齢者の住まいの相談会の実施	150,000	チラシ作成・郵送代等（4回分）
(4) 市民を対象とした居住支援セミナーの実施	200,000	講師謝礼（4名）, 会場代等
(5) すこやか住宅ネット「あんしん居住制度（仮称）」の創設に向けた検討	180,000	他都市先進事例ヒアリングに係る旅費, 制度に関する周知チラシ作成代等
(6) 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の検証と取組の推進	300,000	事業周知のためのリーフレット及び参画不動産事業者募集のためのチラシ作成・印刷代
(7) サーバー移行	281,232	ホームページ移行作業費用
2 管理費	590,000	会議費, 通信運搬費, 需用費, 人件費
当期支出合計…(D)	2,061,232	
当期収支差額…(A)-(D)	△737,232	
次期繰越収支差額…(C)-(D)	7,535	

市民を対象とした居住支援セミナーについて（協議）

1 概要

高齢者住まい・生活支援モデル事業の取組について、しっかり紹介する居住支援セミナーを開催したいと考えている。

あわせて、居住支援協議会の取組についても発表したいと考えている。

2 対象

京都市民

3 セミナー内容（案）

タイトル（案）：高齢期の住まいと見守りセミナー

① 京都市居住支援協議会の取組【90分程度】

ア すこやか賃貸住宅

・すこやか賃貸住宅協力店、すこやか住宅ネット

イ 高齢期の住まい相談会

ウ 居住支援サービスの情報提供

・事業概要、事例紹介

エ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

② 高齢者住まい・生活支援モデル事業【90分程度】

・事業概要、利用状況（講師：研究者）

・事例紹介（講師：不動産事業者、社会福祉法人）

4 会場

調整中（地下鉄沿線上で、定員100名程度が収容できる会場）

5 実施時期

平成29年3月頃

6 広報

・平成29年1月中旬 広報発表

・平成29年2月 市民しんぶんへの掲載

平成 2 8 年度事業報告（平成 2 8 年 1 0 月末進捗）

1 高齢期の住まいの相談会の実施 継続

(1) 事業概要

住み替えを検討している高齢者に、身体状況や経済状況など各自のニーズに応じて、民間賃貸住宅（すこやか賃貸住宅を含む）、サービス付き高齢者向け住宅、公営住宅、公的賃貸住宅（高齢者優良賃貸住宅等）など、幅広く一元的に物件情報等の提供を行う。

[取組期間：7月・9月・11月・1月の年4回を予定]

(2) 開催状況

	第1回	第2回	第3回	第4回
実施日	7月8日	9月16日	11月18日	2月予定
相談組数	6	8	募集中	—
不動産 関係団体	公益社団法人京都府 宅地建物取引業協会	公益社団法人全日本 不動産協会京都府本部	公益財団法人日本賃貸住宅 管理協会京都支部	一般社団法人京都府不動産 コンサルティング協会
福祉 関係団体	京都市地域包括支援センター			

(3) 相談概要（第1回、第2回）

ア 相談者の年齢区分

実施日	組	相談者				
		年齢				
		90代	80代	70代	60代	平均
第1回（7月8日）	6	0	0	3	3	6.9
第2回（9月16日）	8	0	2	3	3	7.3
	14	0	2	6	6	7.1

イ 相談内容の分類

相談内容分類		件数	割合
相談 主な 理由	情報収集（すぐに転居は考えていない。）	4	29
	身体上の不安（足腰の衰えなど）	4	29
	経済的理由	2	14
	賃貸物件からの立退き（老朽化、家賃上昇等）	1	7
	持ち家の処分	1	7
	保証人の不在	1	7
	その他	1	7
	合 計	14	100
情報 提供 内容 (複数有)	安価な賃貸住宅情報（公営、UR等）	9	25
	高齢者向け住宅（高優賃、サ高住、有料老人ホーム等）	7	19
	現在のすまいの売却・活用	6	17
	すこやか賃貸住宅協力店の紹介	5	14
	保証会社の情報	5	14
	介護保険制度（住宅改修、福祉用具費の支給）	2	6
	賃貸借契約	1	3
	その他	1	3
	合 計	36	100

（小数点以下は四捨五入しているため、割合の合計が100とならないことがある。）

2 京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業の取組状況について 継続

実施日	項目	内容
平成 28 年 4 月 27 日	第 1 回作業部会	事業実施状況の報告
平成 28 年 5 月 25 日	第 2 回作業部会	事業実施状況の報告
平成 28 年 6 月 22 日	第 3 回作業部会	事業実施状況の報告
平成 28 年 7 月 27 日	第 4 回作業部会	事業実施状況の報告 居住支援サービス「見まもっ TEL」の説明
平成 28 年 8 月 19 日	第 1 回プロジェクトチーム会議	1 京都府立大学準教授の鈴木先生から、現状と課題について説明をいただいた。 【課題】 ①住み替え先となる「物件の更なる確保」 ②保証人無しの高齢者への対応 ③持続可能な実施体制の構築 2 京都地域密着型サービス事業所協議会の山田会長からは、次年度に向けた検討について説明をいただいた。 【検討】 ①事業実施施設の事業継続と拡大 ②1 事業所当たりのキャパシティ ③「見まもっ TEL プラス」などの民間商品の活用 ④網羅的サービスへの移行の検討
平成 28 年 9 月 21 日	すこやか賃貸住宅協力店へのアンケート	すこやか賃貸住宅協力店 109 件に対して、9 月 21 日にアンケート文書を発送（10/7 〆切）。10 月末現在、回収率 40% 【アンケート内容】 ①すこやか賃貸住宅の取組 ②高齢者すまい・生活支援モデル事業 ③「見まもっ TEL プラス」
平成 28 年 9 月 28 日	第 5 回作業部会	・事業実施状況の報告
平成 28 年 10 月 26 日	第 6 回作業部会	・事業実施状況の報告

3 京都市居住支援協議会の普及啓発

京都市居住支援協議会の取組について、居住支援協議会会員である不動産4団体が実施している研修会等で、すこやか賃貸住宅協力店の拡大を視野に情報提供を行っていきたいと考えている。

【情報提供内容】

- すこやか賃貸住宅
 - ・ すこやか賃貸住宅協力店，すこやか住宅ネット
- 高齢期の住まい相談会
- 居住支援サービスの情報提供
 - ・ 事業概要，事例紹介
- 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

【スケジュール（予定）】

日程	
11月24日午前	一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会
11月24日午後	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会京都府本部
2月9日(時間未定)	公益社団法人 全日本不動産協会京都府本部
調整中	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会京都府本部

総数

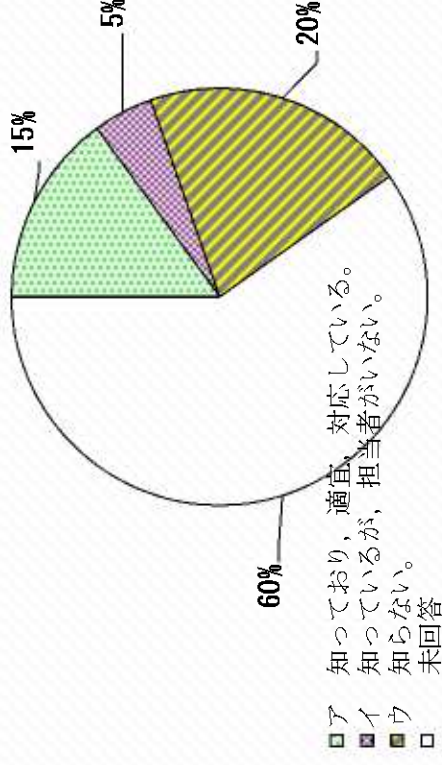
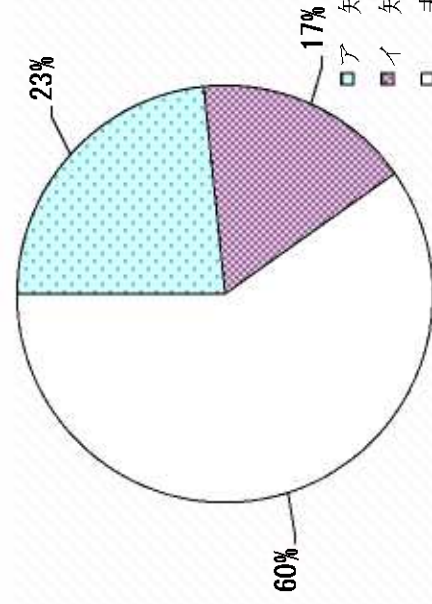
1 すこやか賃貸住宅協力店での取組
(1)IDとパスワードを知っているか？

ア 知っている。
イ 知らない。
未回答

(2)①2週間に1度の情報更新, ②年2回の事務局からの照会

ア 知っており, 適宜, 対応している。 16 15.0
イ 知っているが, 担当者がいない。 5 4.7
ウ 知らない。 22 20.6
未回答 64 59.8

%表示
107 100



総数

2 すまも事業

(1) すまも事業の取組を知っているか？

ア 知っている。

イ 知らない。

未回答

(2) すまも事業について、どう思われるか？

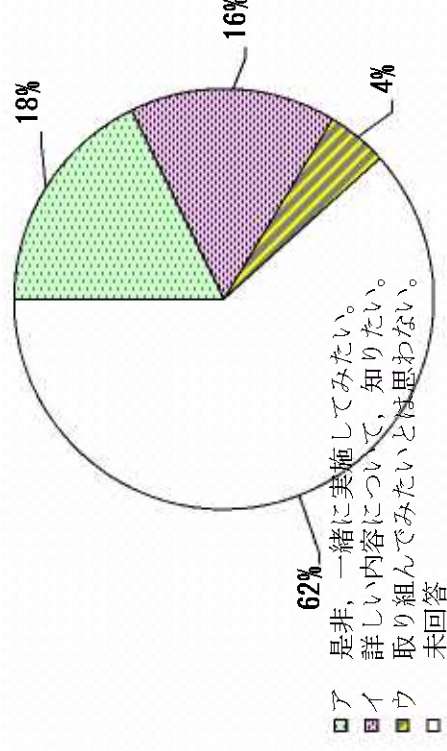
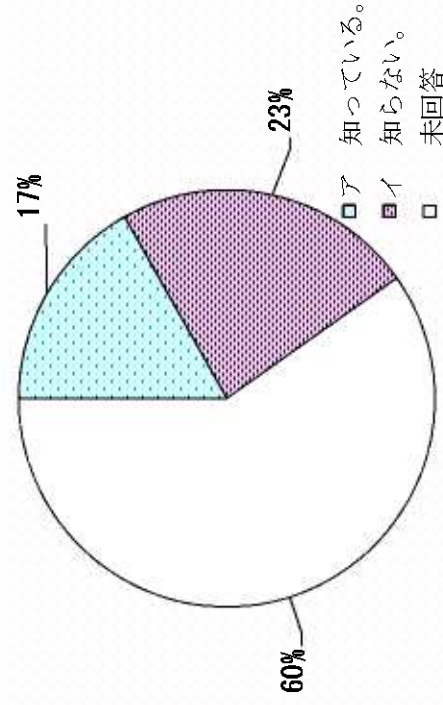
ア 是非、一緒に実施してみたい。

イ 詳しい内容について、知りたい。

ウ 取組んでみたいとは思わない。

未回答

	総数	%表示
ア 知っている。	107	100
イ 知らない。	18	16.8
未回答	25	23.4
ア 是非、一緒に実施してみたい。	64	59.8
イ 詳しい内容について、知りたい。	19	17.8
ウ 取組んでみたいとは思わない。	17	15.9
未回答	5	4.7
	66	61.7



総数

3 見まもっTEL

(1)見まもっTELをどのように受け止めたか？

ア 賃貸物件が増える可能性がある。

イ 利用者はいない。

ウ この商品は不用と思う。

未回答

(2)見まもっTELの取扱店舗となることについて

ア 是非、実施してみたい。

イ 詳しい内容について、知りたい。

ウ 取り組んでみたいとは思わない。

未回答

	107	%表示	100
ア	24	22.4	
イ	13	12.1	
ウ	3	2.8	
未回答	67	62.6	
ア	11	10.3	
イ	14	13.1	
ウ	15	14.0	
未回答	67	62.6	

