

居住に課題を抱える人（住宅確保要配慮者） に対する居住支援について



居住に課題を抱える人（住宅確保要配慮者）

居住に課題を抱える人とは

- ・ 低額所得者、高齢者、障害者 など
- ・ 住宅セーフティネット法では「住宅確保要配慮者」と定義されている

現状と課題

- ・ 低家賃の住宅が少なく、住宅確保要配慮者には民間賃貸住宅において入居拒否の傾向がある。
- ・ 連帯保証人、緊急時の連絡体制の確保や一定の生活支援が必要な住宅確保要配慮者もいる。

必要な対応

- ・ 連帯保証人や緊急時の連絡先の確保、訪問などによる見守り支援などといったソフト面での対応
 - ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない低家賃の住宅の確保などといったハード面での対応
- ⇒ソフト面とハード面での連携した対応が必要

居住支援の全体像

国のみならず自治体においても、福祉・住宅部局間での情報共有・連携強化を図るとともに、以下に記載している居住に係るハード・ソフトの両施策を一体的に実施するなどにより、居住に困難を抱える者へ必要な支援が届くよう取り組んでいく。

ソフト面の支援例

【高齢者の安心な住まいの確保に資する事業】

空き家等の民間賃貸住宅や集合住宅等に入居する高齢者を対象に、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣するなど、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。 ※地域支援事業の1メニュー

【自立生活援助】

障害者支援施設やグループホーム等から地域での一人暮らしに移行した障害者等に対し、支援員が定期的に居宅を訪問して日常生活における課題を確認し、必要な助言や関係機関との連絡調整を行う。

※障害者総合支援法に基づくサービス(平成30年4月1日施行)

【生活困窮者地域居住支援事業】

地域に単身等で居住し、親族等の支援が見込めない「孤立した生活」を送る生活困窮者等に対し、住居の確保といった居住支援や訪問などによる見守り・生活支援、これらを通じた互助の関係づくりを行う。 ※30年度から予算事業として実施。31年度からは困窮法の一部生活支援事業として実施を目指す(法改正事項)

【社会的養護自立支援事業等】

里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者に対して、必要に応じて措置解除後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための支援などを提供するとともに、生活・就労相談や、賃貸住宅の賃借時等に身元保証を行う。

ハード面の支援例

【新たな住宅セーフティネット制度】

高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者などの住宅確保要配慮者に対し、民間の空き家・空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)の供給を促進する。併せて、専用住宅の改修費や家賃低廉化等への支援や、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援協議会や居住支援法人への活動支援等を行う。

【高齢者】「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施

- 平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行っているが、平成29年度以降は、各地域で行われている先進的・効果的な取組について、**地域支援事業を始め、様々な方策を活用等しながら全国展開**を図っていく。
- 具体的には、**地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」**について、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、**事業の拡充を行う。**

対象者

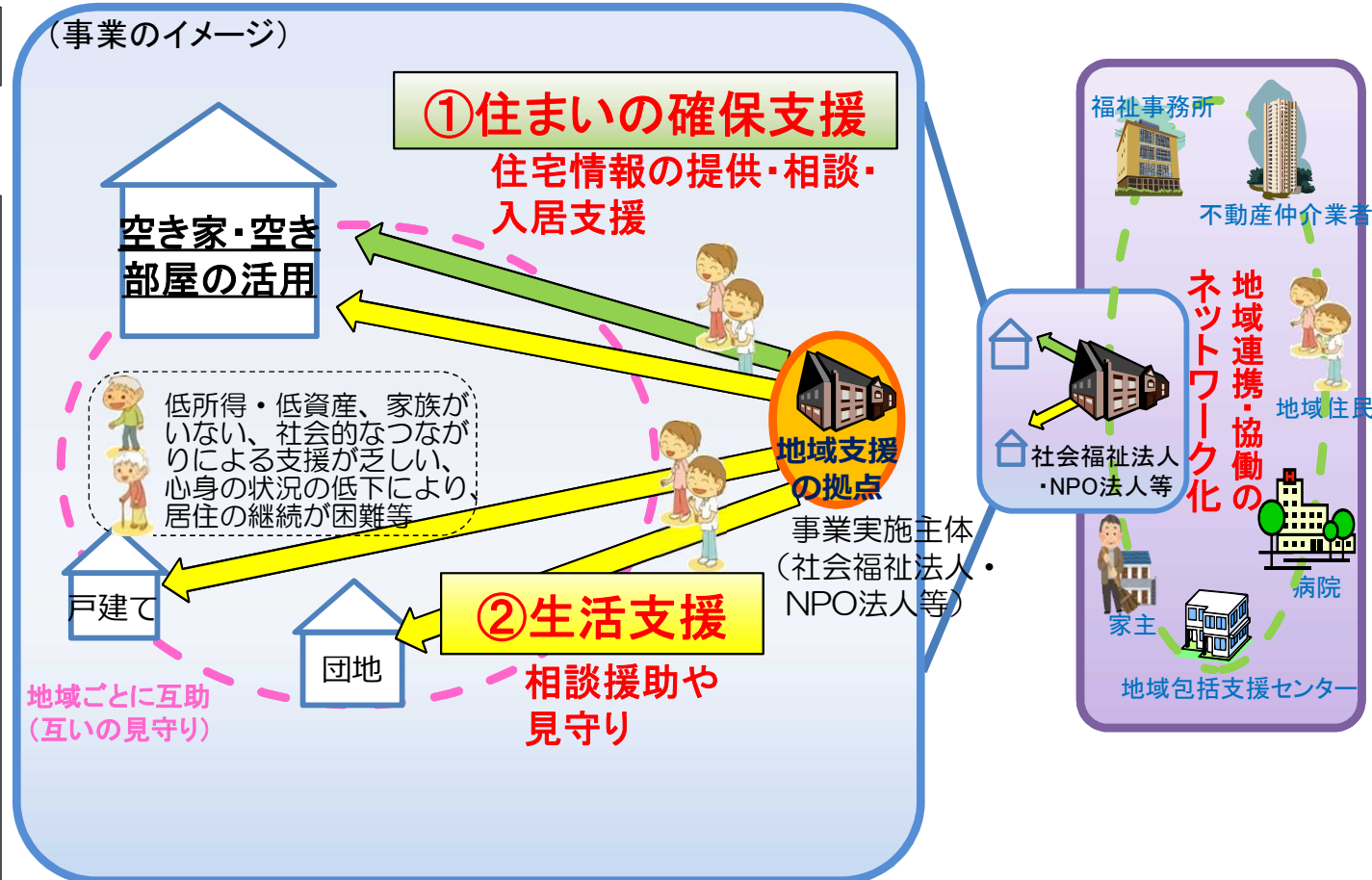
実施自治体

○ 高齢者

○ 市町村等

支援内容

- 空き家等の民間賃貸住宅や、高齢者の生活特性に配慮した公的賃貸住宅（シルバーハウジング）、サービス付き高齢者向け住宅、多くの高齢者が居住する集合住宅等への高齢者の円滑な入居を進められるよう、これらの住宅に関する情報提供、入居に関する相談及び助言並びに不動産関係団体等との連携による入居支援等を実施するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。



【障害者】地域生活を支援する新たなサービス（自立生活援助）の創設

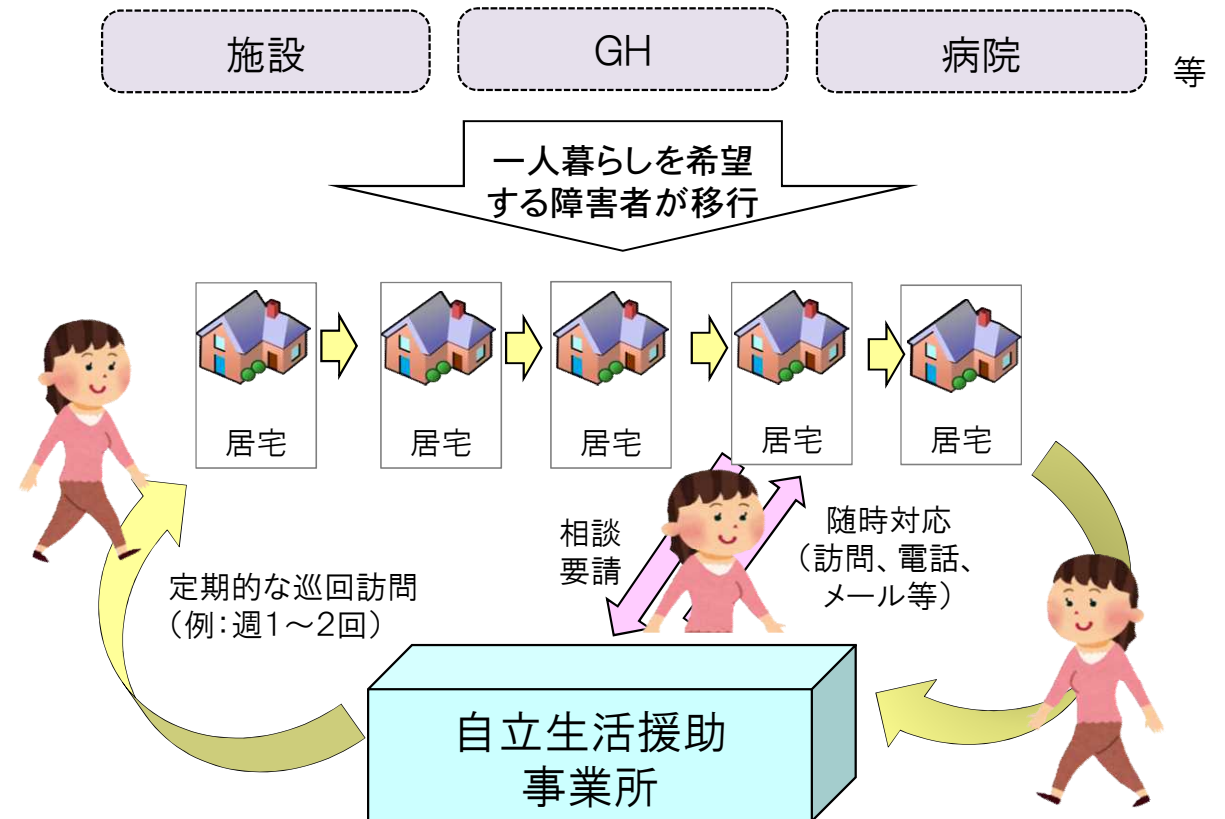
- 障害者が安心して地域で生活することができるよう、グループホーム等地域生活を支援する仕組みの見直しが求められているが、集団生活ではなく賃貸住宅等における一人暮らしを希望する障害者の中には、知的障害や精神障害により理解力や生活力等が十分ではないために一人暮らしを選択できない者がいる。
- このため、障害者支援施設やグループホーム等から一人暮らしへの移行を希望する知的障害者や精神障害者などについて、本人の意思を尊重した地域生活を支援するため、一定の期間にわたり、定期的な巡回訪問や随時の対応により、障害者の理解力、生活力等を補う観点から、適時のタイミングで適切な支援を行うサービスを新たに創設する（「自立生活援助」）。平成30年4月1日施行。

対象者

- 障害者支援施設やグループホーム等を利用していた障害者で一人暮らしを希望する者等

支援内容

- 定期的に利用者の居宅を訪問し、
 - ・ 食事、洗濯、掃除などに課題はないか
 - ・ 公共料金や家賃に滞納はないか
 - ・ 体調に変化はないか、通院しているか
 - ・ 地域住民との関係は良好かなどについて確認を行い、必要な助言や医療機関等との連絡調整を行う。
- 定期的な訪問だけでなく、利用者からの相談・要請があった際は、訪問、電話、メール等による随時の対応も行う。
- 利用期間は原則として1年間



【子ども】社会的養護自立支援事業等

- 里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者に対して、必要に応じて措置解除後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための支援などを提供するとともに、生活・就労相談や、賃貸住宅の賃借時等に身元保証を行う。

対象者

- 里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者

実施自治体

- 児童相談所設置自治体

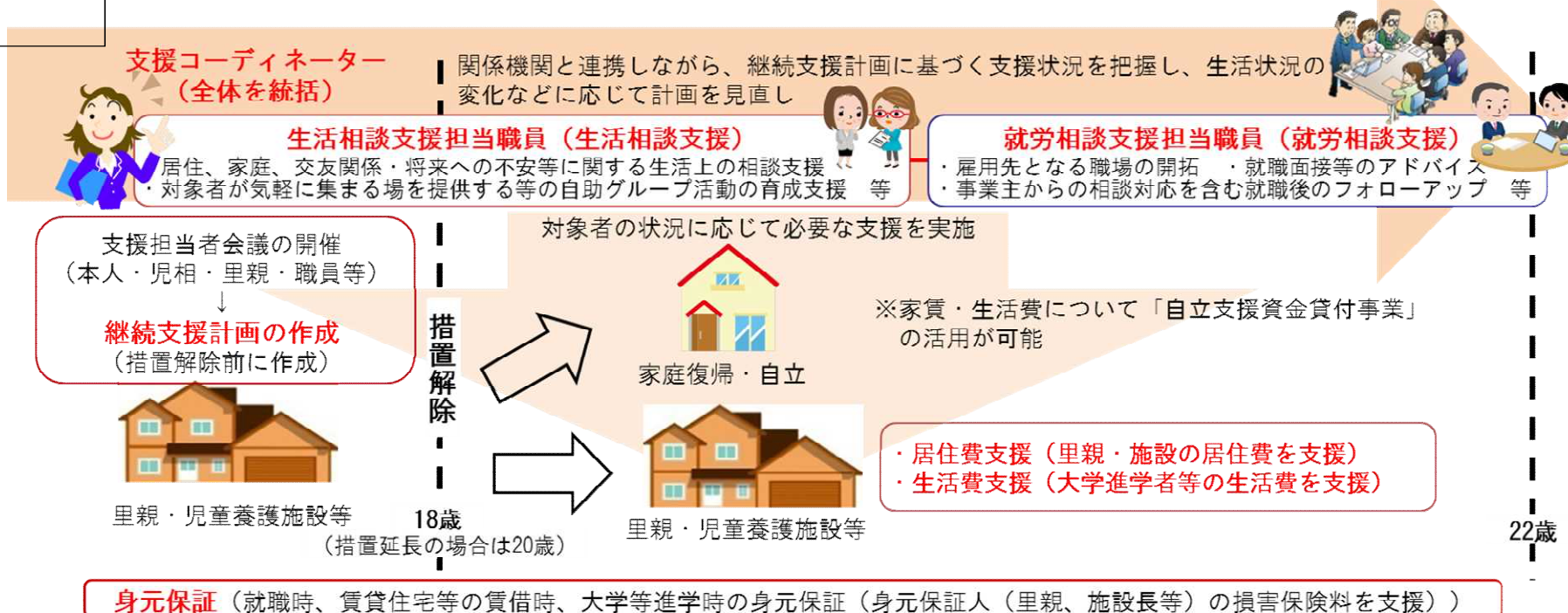
支援内容

①社会的養護自立支援事業

里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者について、必要に応じて18歳（措置延長の場合は20歳）到達後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための必要な支援などを提供するとともに、生活相談や就労相談等を行う事業に要する費用を補助。

②身元保証人確保対策事業

児童養護施設や婦人保護施設等を退所する子どもや女性が就職したり、アパート等を賃借する際に、施設長等が身元保証人となる場合の損害保険契約の保険料に対して補助を行う。



新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

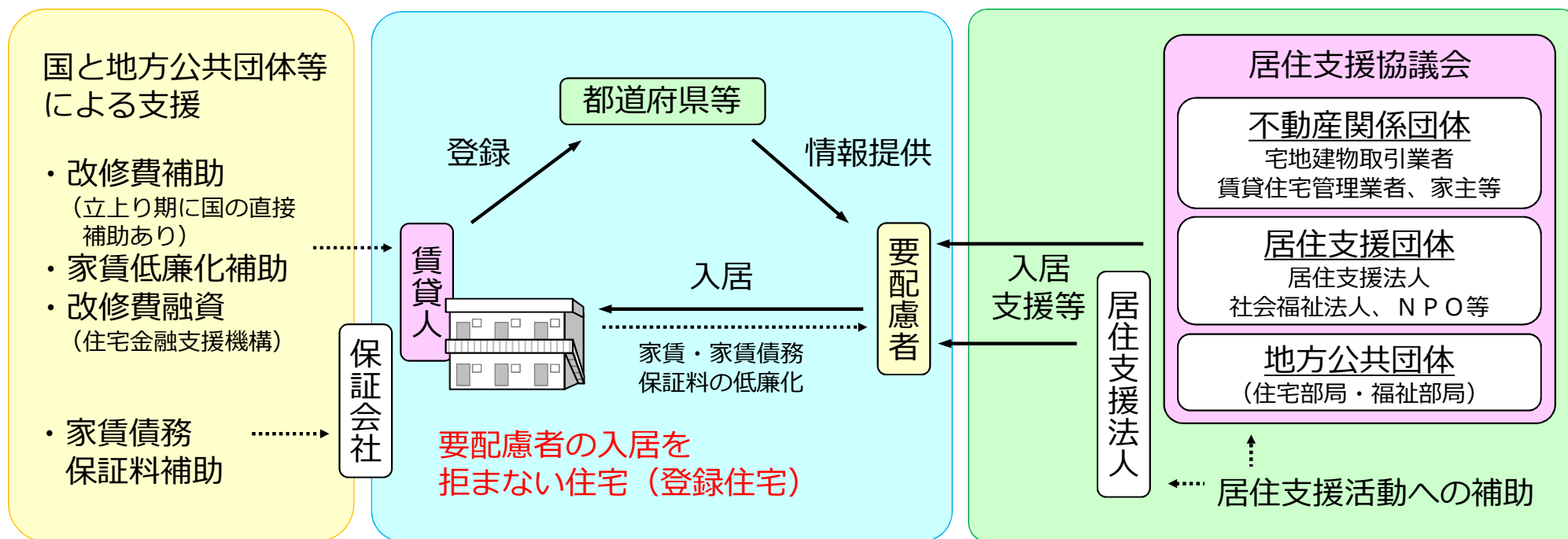
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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 専用住宅の改修・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】



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（要配慮者の範囲と登録基準）

住宅確保要配慮者の範囲

- 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、生活困窮者等）
- ・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）
- ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
 - ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

住宅の登録基準

- 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場合は、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、洗面、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

共同居住型住宅の基準

- 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
- ※ 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

専用住宅の改修・入居への経済的支援制度（支援措置の概要と活用例）

支援措置の概要

1. 専用住宅等の改修に対する支援措置

（補助を受けた住宅は専用住宅化）

① 専用住宅に対する改修費補助【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】：国 1 / 3 （制度の立上り期、国の直接補助） 【交付金】：国 1 / 3 + 地方 1 / 3 （地方公共団体が実施する場合の間接補助）
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準（特に補助金）について一定要件あり

②（独）住宅金融支援機構による登録住宅に対する改良資金融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

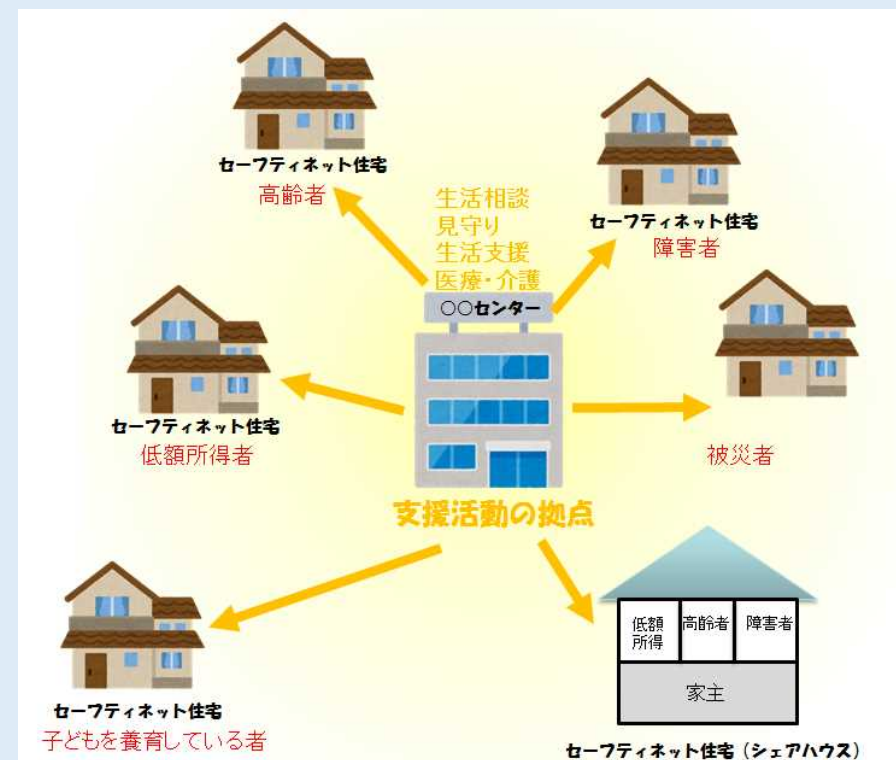
（専用の住宅として登録された住宅の場合）

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 （国費上限 2 万円 / 月・戸）	② 入居時の家賃債務保証料 （国費上限 3 万円 / 戸）
補助率	国 1 / 2 + 地方 1 / 2（地方が実施する場合の間接補助）	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

セーフティネット住宅を活用したまちづくり例

まちなか

ごちゃまぜ



<専用の登録住宅改修補助>

- ・1/3補助
- ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、
10年間以上使用が条件

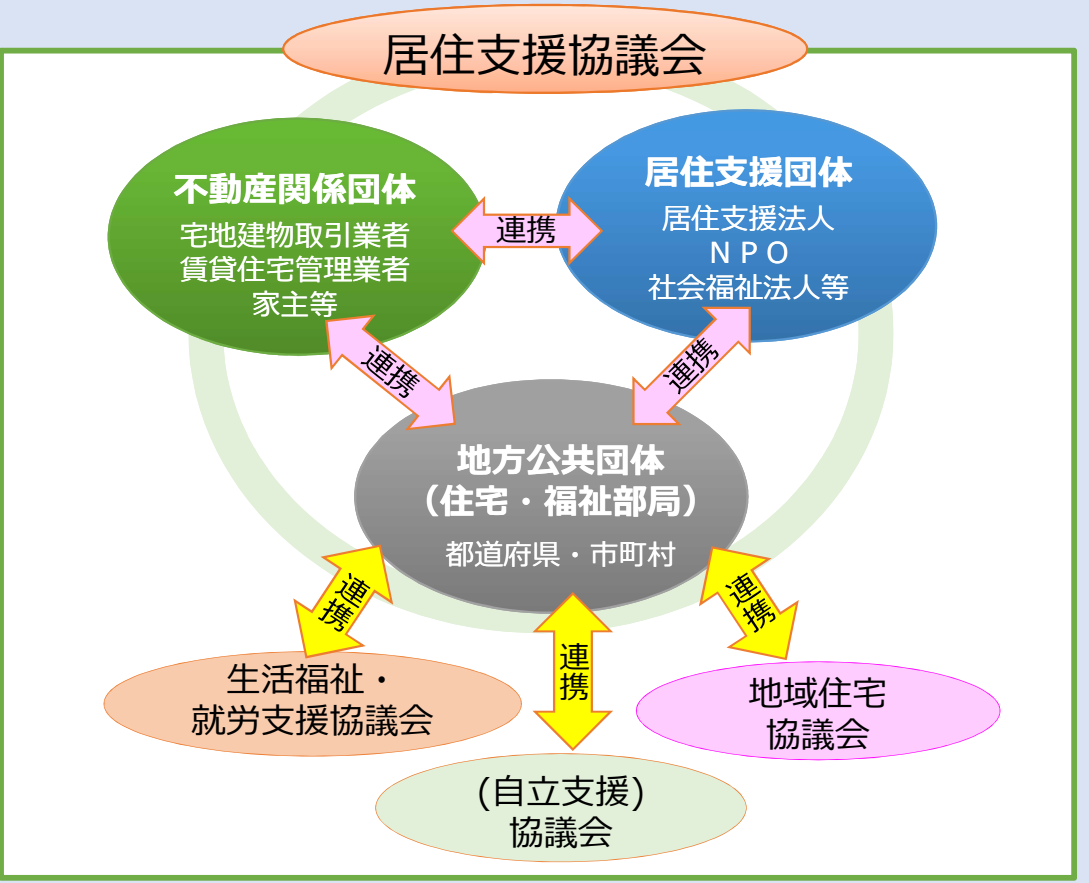
<補助対象>

- ・調査・設計
- ・バリアフリー化工事
- ・耐震化工事
- ・用途変更に伴う工事
（スプリンクラー工事を含む）

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援（居住支援協議会と居住支援法人の概要）

居住支援協議会の概要

- 居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に基づき、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設立
- 要配慮者向けの住宅情報の提供や相談、紹介等の支援を実施
- 平成30年1月末現在69協議会が設立（47都道府県、22区市町）



居住支援法人の概要

- 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

- 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に附帯する業務

※ 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。

支援措置

居住支援協議会や居住支援法人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組を支援〔H30年度予算案〕重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数（定額補助、補助限度額 1,000万円）

岡山県居住支援協議会の取り組み概要

- 居住支援活動を実施している**NPO法人と市町村との間で相互連携を図り**住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

【名称】岡山県居住支援協議会 【設立】平成24年8月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 岡山県(都市局住宅課)、岡山市(都市整備局住宅課)、倉敷市(建設局建築部住宅課)、津山市(都市建設部建築住宅課)
 ・不動産関係団体
 岡山県宅地建物取引業協会、岡山県不動産協会、岡山県建築士会
 ・居住支援団体
 岡山県社会福祉協議会、NPO法人まちづくり推進機構岡山、NPO法人おかやま入居支援センター
 【事務局】岡山県宅地建物取引業協会

個別相談の実施

- 電話相談窓口の設置
- 対面相談会の実施⇒構成団体であるNPO法人が窓口となり、相談内容に応じて連携しているNPO法人等の情報提供等を実施。

入居円滑マニュアルの作成

- 高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくなるための家主、仲介業者及び管理者向けのマニュアル作成及び配布

居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開

《居住支援活動を実施している団体及び支援内容》

【NPO法人 おかやま入居支援センター】
 高齢者、障がい者等入居できるアパート等の確保が困難な方へ、行政等の関係機関と協力して住居や居場所を提供する活動を実施

【NPO法人 岡山けんかれん】
 長期精神科入院者等に対する試験外泊事業、24時間電話相談、短期宿泊等の事業を実施

【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
 ホームレス状態にある方への応急援護、相談、自立のサポートや地域定着のための支援事業を実施

【NPO法人 子どもシェルターモモ】
 虐待等の理由で家庭や施設などで生活できない子供たちへ自立のサポートや社会に出た後のアフターフォローの実施

【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】
 高齢者、DV被害者、障がい者等の困りごとの相談、その方に必要な支援(避難先の掲1、住居探し)、支援者ネットワークや関係機関の紹介を実施



【HPで居住支援団体の紹介】

居住支援協議会

居住支援団体

構成団体間の連携

- ・地方公共団体
- ・不動産関係団体
- ・居住支援団体
- ⇒居住支援ネットワーク構築支援

情報提供

居住支援ネットワーク (NPO法人等)

- ・高齢者支援
- ・障がい者支援
- ・子供支援
- ・ホームレス支援 等

居住支援生活支援

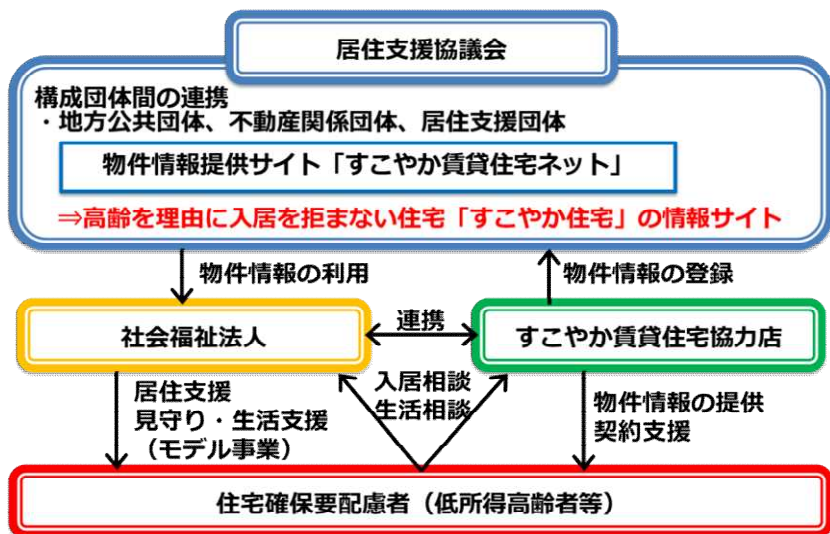
入居相談

入居相談生活相談

住宅確保要配慮者

京都市居住支援協議会の取り組み概要

- 行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を平成24年9月に設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供や相談会を開催するほか、厚労省のモデル事業を活用し、不動産事業者による低廉な「住まい」と社会福祉法人による「見守りサービス」等を一体的に提供。



- ・地方公共団体等
京都市(都市計画局、保健福祉局)
京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター)
- ・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府支部
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・在宅介護支援センター連絡協議会
一般社団法人京都市老人福祉施設協議会
一般社団法人京都地域密着型サービス事業所協議会
【事務局】京安心すまいセンター

すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

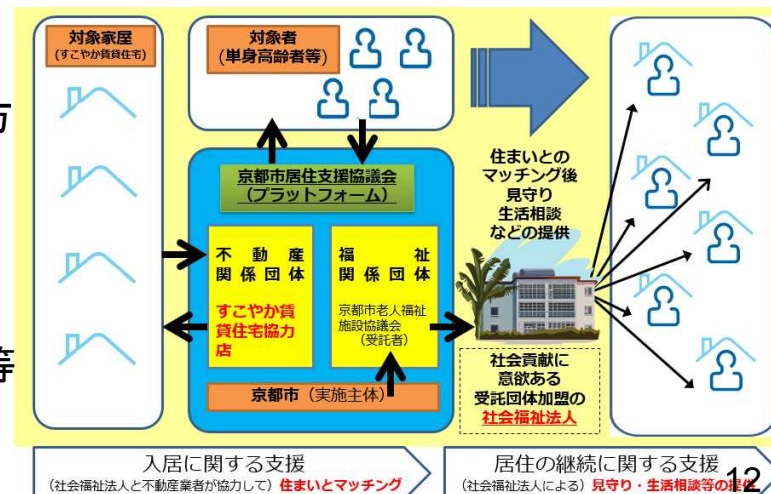
- 居住支援協議会のホームページを開設し、「すこやか賃貸住宅」との情報を提供。
※登録数: 4,808戸(平成28年11月末)
- 同HPで高齢者の住まい探しを協力する「すこやか賃貸住宅協力店」の情報も提供
※登録数: 109店(平成28年11月末)

高齢者の住まいの相談会等の実施

- 不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員による「高齢者の住まいに関する相談会」を実施(年4回)

住まいと生活支援モデル事業の実施

- 対象者
原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方
- 「見守りサービス」とは・・・
・見守り(週2＝電話＋訪問)
・緊急時の対応
・保健福祉に関する生活相談等
- サービス利用料
市民税非課税世帯 無料
市民税 課税世帯 1,500円/月



今後の取り組み

- 各ソフト面の施策の実施促進
- 新たな住宅セーフティネット制度の普及促進（賃貸住宅の登録促進、代理納付（住宅扶助）の推進の手続等）
- 福祉・住宅行政の連携の強化
 - ・ 居住支援協議会の設置促進（住宅サイド、福祉サイド共通のプラットフォームづくり）
 - ・ 居住支援法人の指定促進（特に福祉サイドでの社会福祉法人、社会福祉協議会、NPO等への働きかけ）

福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、厚生労働省と国土交通省の関係部局長等による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。

構成員

厚生労働省 社会・援護局長、社会・援護局審議官（福祉連携、社会、障害保健福祉、児童福祉担当）
社会・援護局 保護課長、地域福祉課長、地域福祉課 生活困窮者自立支援室長
障害保健福祉部長、障害保健福祉部 障害福祉課長
老健局長、老健局 高齢者支援課長
子ども家庭局長、子ども家庭局 家庭福祉課長、家庭福祉課 母子家庭等自立支援室長

国土交通省 住宅局長、住宅局審議官
住宅局 住宅政策課長、住宅総合整備課長、住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長、安心居住推進課長
土地・建設産業局長、土地・建設産業局 不動産業課長

開催状況

- 第1回連絡協議会（平成28年12月22日）
 - ・ 塩崎厚生労働大臣、末松国土交通副大臣より冒頭挨拶
 - ・ 施策の現状・課題等について両省より報告等
- 第2回連絡協議会（平成29年2月27日）
- 第3回連絡協議会（平成29年6月29日）
- 第4回連絡協議会（平成29年11月8日）

背景

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題。

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要。
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題。

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要。

【木材活用ニーズへの対応】



見直しの方向

建築物・市街地の安全性の確保

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

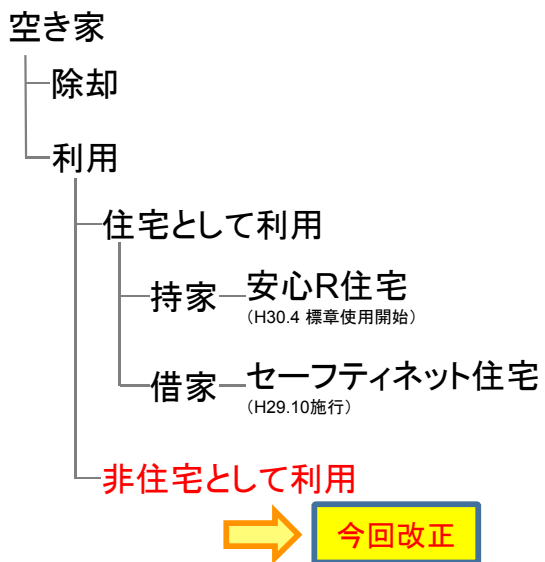
<その他>

- 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に容積率の算定基礎となる床面積から除外
- 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

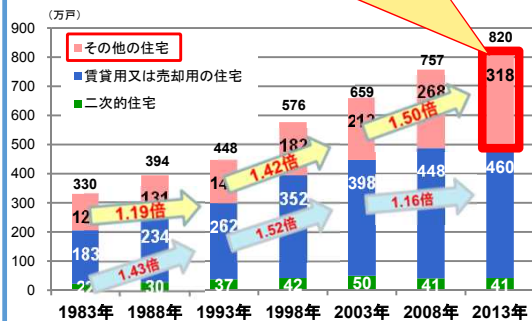
等

現状・改正主旨

空き家の活用に当たって、
他用途への転用による
非住宅としての利用を推進



空き家となっている持家(その他の住宅)は、戸建住宅が大部分



改正概要

①3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

現行

(1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修(石膏ボードを張るなどの大規模な改修)を実施

(2) 非常用照明の設置など

改正案

(1) 3階建で200㎡未満の場合、**壁・柱等を耐火構造とする改修は不要**

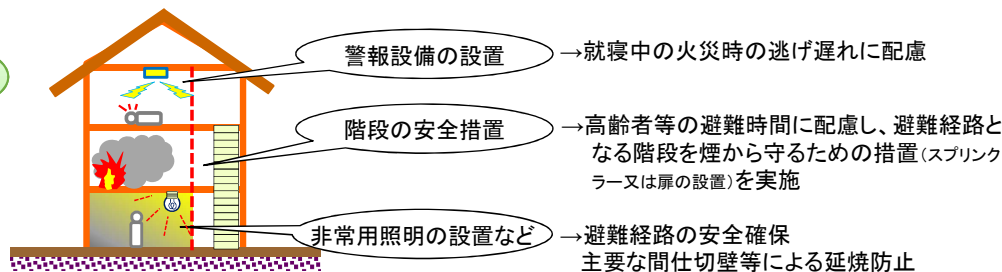
(必要な措置)

- ・飲食店等 : 特段の措置は不要
 - ・就寝用途 : 早期避難の措置のみ
→警報設備等の設置
(避難困難者の就寝用途には、さらに配慮)
- 〔宿泊施設 福祉施設〕

(2) 非常用照明の設置など(左と同様)

例:グループホームへの改修事例

耐火構造とする改修は不要



②戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

現行

100㎡以下の他用途への転用は、**建築確認手続き不要** ※基準への適合は必要

改正案

200㎡以下の他用途への転用は、**建築確認手続き不要** ※基準への適合は必要

