

障害者の住まいの確保を 促進するために

2021. 11. 19

東洋大学 山本美香

今日、お話しする内容

1. はじめに～ある社会福祉関係者の会議でのエピソード
2. 障害者の住宅事情～住まいを借りにくい実態
3. 「居住支援」とは何をすることか
4. 政策としての居住支援
5. 事例紹介～NPO法人 おかやまUFE
6. 居住支援をめぐる課題

1. はじめに～ある社会福祉関係者の の会議でのエピソード

ビジネスの現場と障害者支援者の思惑のちがい

○「障害者の方が入居してトラブルになり、アパートの両隣、下の階の人が全員、退去してしまいました。これでは、ビジネスとしてなりたたないんで、お貸しできないんですよ」と不動産会社の方。

⇒「インクルーシブな社会にするためには、貸してくれて当たり前なのに・・・。」と福祉関係者。

2. 障害者の住宅事情～住まいを 借りにくい実態

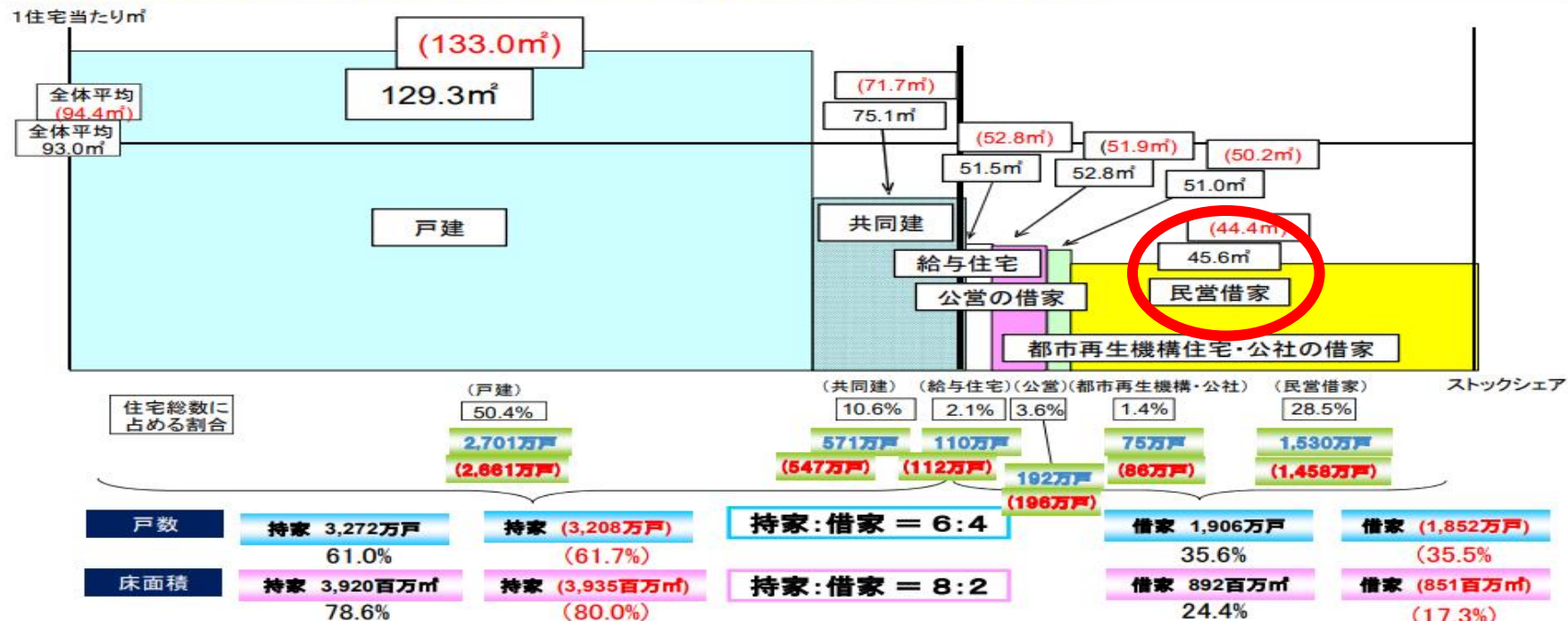
日本の住宅ストックの割合 ～借家は民間借家が多くを占める

住宅ストックの姿

第47回分科会資料5 更新

国土交通省

- 我が国の居住されている住宅ストックは5,362万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている
- 床面積の持家と借家の比率は、8：2で、持家が大きく上回っている



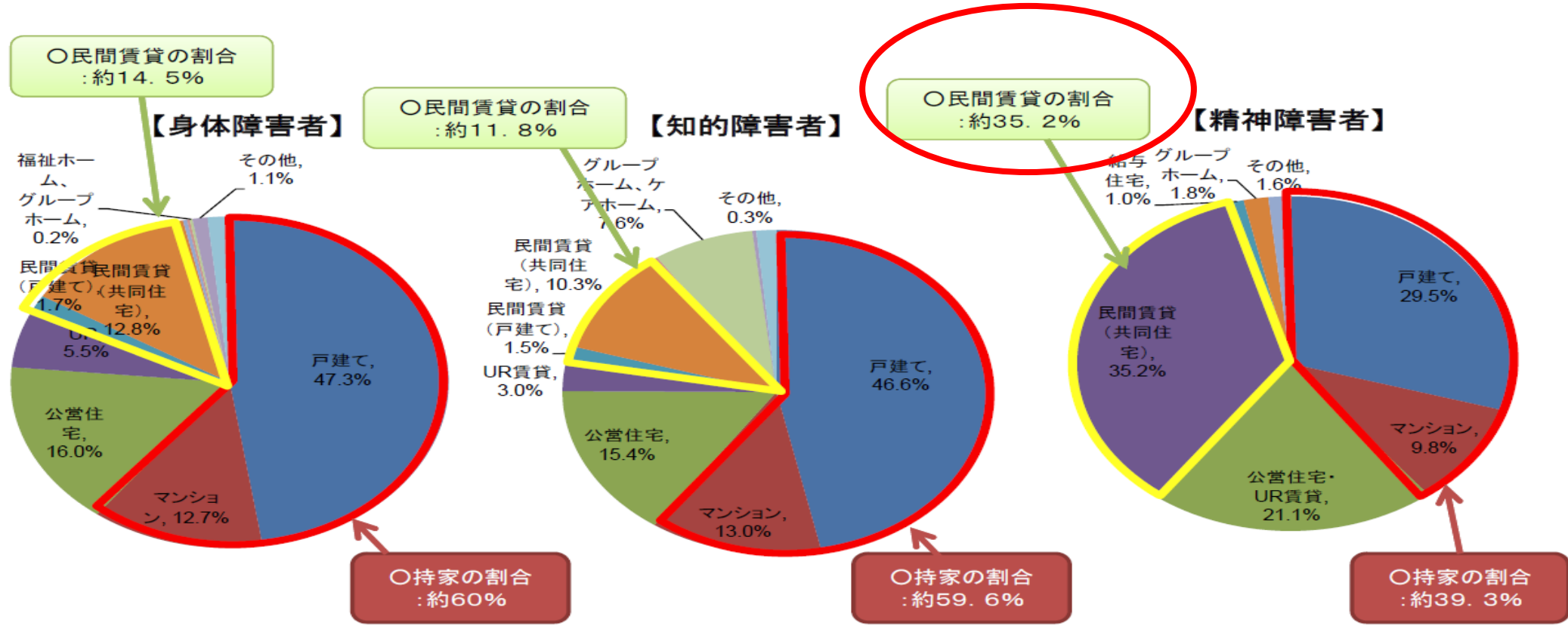
※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,241万戸。
 ※持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分(30万戸(0.6%))が含まれている。「その他」は含まれない。
 ※持家・借家の他、不詳(175万戸(3.3%))がある。

出典:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

()内は、「平成25年住宅・土地統計調査」7

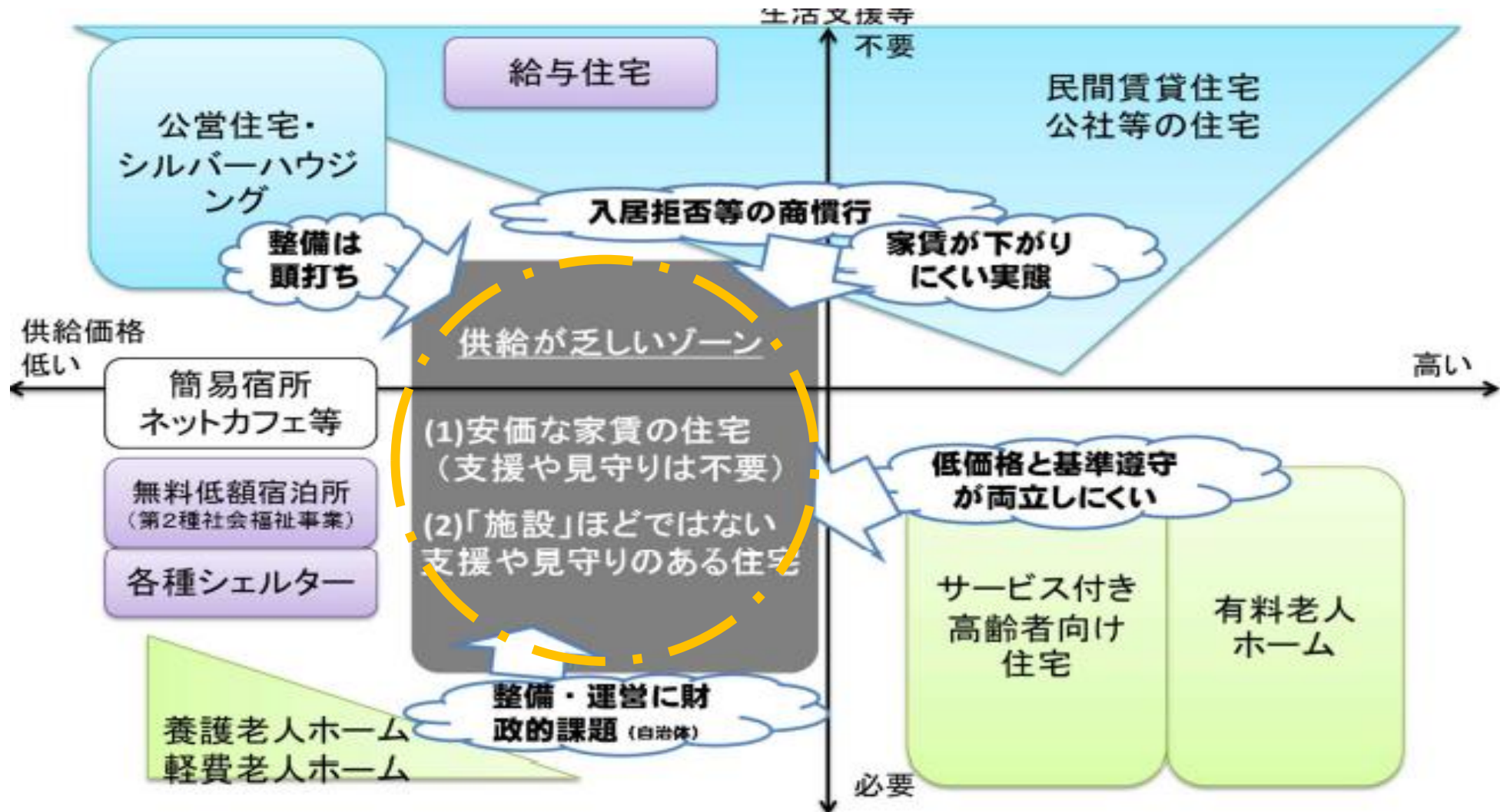
障害者の住宅事情

○身体障害者・知的障害者の持家の割合は高い一方、精神障害者の借家の割合は高い。



出典:平成20年度東京都福祉保健基礎調査「障害者の生活実態」 6

居住に関する資源をめぐる課題



出典：「一時生活支援・居住支援等のあり方について」社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会第3回平成29年6月27日 資料1

いま、家賃が比較的安価な民間賃貸住宅 がどんどん減ってきている！

- ・昭和40年代ごろに建設された物件の老朽化、取り壊し



退去を迫られる事例も



pixta.jp - 6436826

- ・高齢者や障害者、生活困窮者などが入居しやすい価格帯の物件
のさらなる減少

空き家・空き室は増加しているが・・・

①公営住宅の状況

○ 公営住宅の管理戸数は、総人口が減少していく中 **微減**
 【管理戸数】 (H17)219万戸 ⇒ (H26)216万戸

○ 公営住宅の応募倍率は大都市を中心に高い状況
 【応募倍率】 (H26)

- ・全国： 5.8倍
- ・東京圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）： 15.5倍
 - ・東京都： 22.8倍
- ・大阪圏（大阪・京都・兵庫）： 8.8倍
 - ・大阪府： 10.5倍

②空き家・空き室の状況

○ **空き家・空き室は増加傾向**
 【空き家・空き室の数】 (H5)418万戸 ⇒ (H25)820万戸

○ 比較的容易に活用可能と思われる空き家・空き室も多く存在
 【耐震性等があり駅から1km以内の空き家・空き室】 (H25)

- ・賃貸用の住宅： 137万戸
- ・その他の住宅： 48万戸

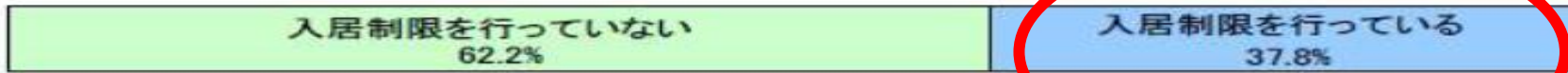
しかし、実際には難しい・・・

➡ **空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保できないか**

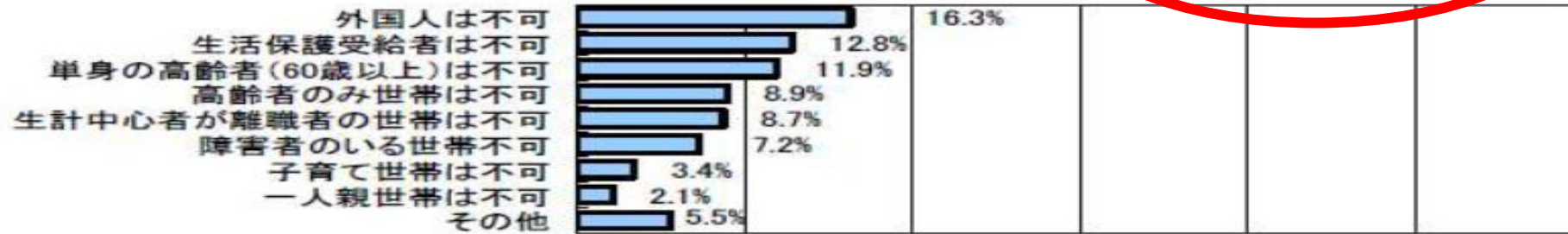


民間賃貸住宅では、入居制限も見られる

民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)



入居制限の対象



入居制限の理由



(資料)「家賃債務保証会社の実態報告書」(H26 年度)

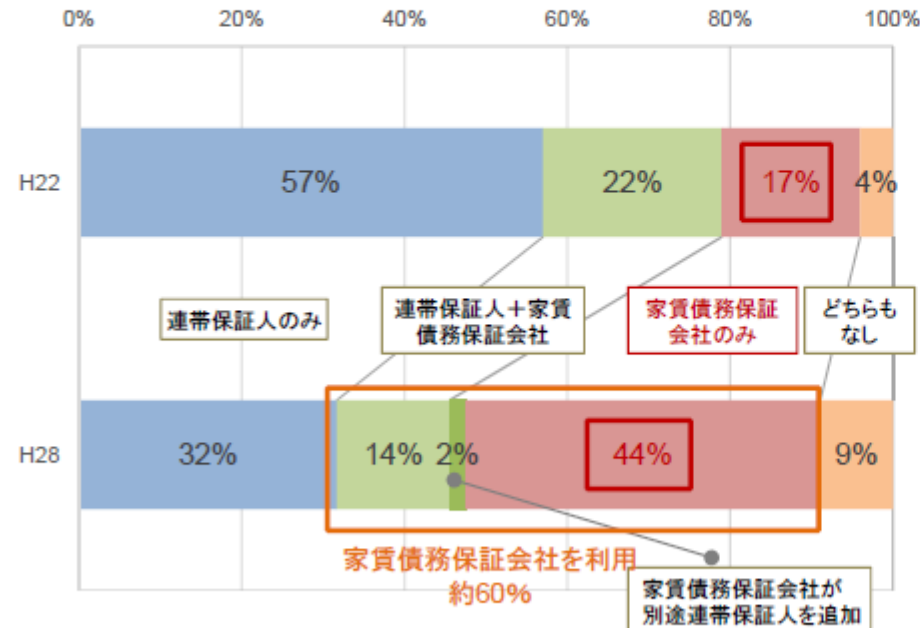
／公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

家賃債務保証を受けることも困難！

①家賃債務保証会社の利用の状況

○ 少子高齢化や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社による保証を求める賃貸住宅が増加傾向

【家賃債務保証会社を利用する賃貸人の割合】
(H22) 39% ⇒ (H28) 60%



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

②民法の改正

○ 民法改正(3年以内に施行見込み)により、個人根保証契約において、保証する限度額(極度額)の設定が要件化されることから、賃貸住宅の入居者の連帯保証人の確保が困難になると見込まれる

○ 今後、家賃債務保証会社による保証はさらに増加することが予想されるが、住宅確保要配慮者は家賃債務保証を断られるケースがある

【「審査落ちが多い」と回答した保証業者の割合】

- ・生活保護受給者(代理納付なし)：24.5%
- ・外国人労働者：17.0%
- ・70代の高齢者：9.4%

【家賃債務保証会社による保証の一例】

- ・保証料：家賃の0.5か月分
- ・更新料：1年毎に1万円
- ・保証対象：滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用
- ・保証限度額：家賃の24か月分以下

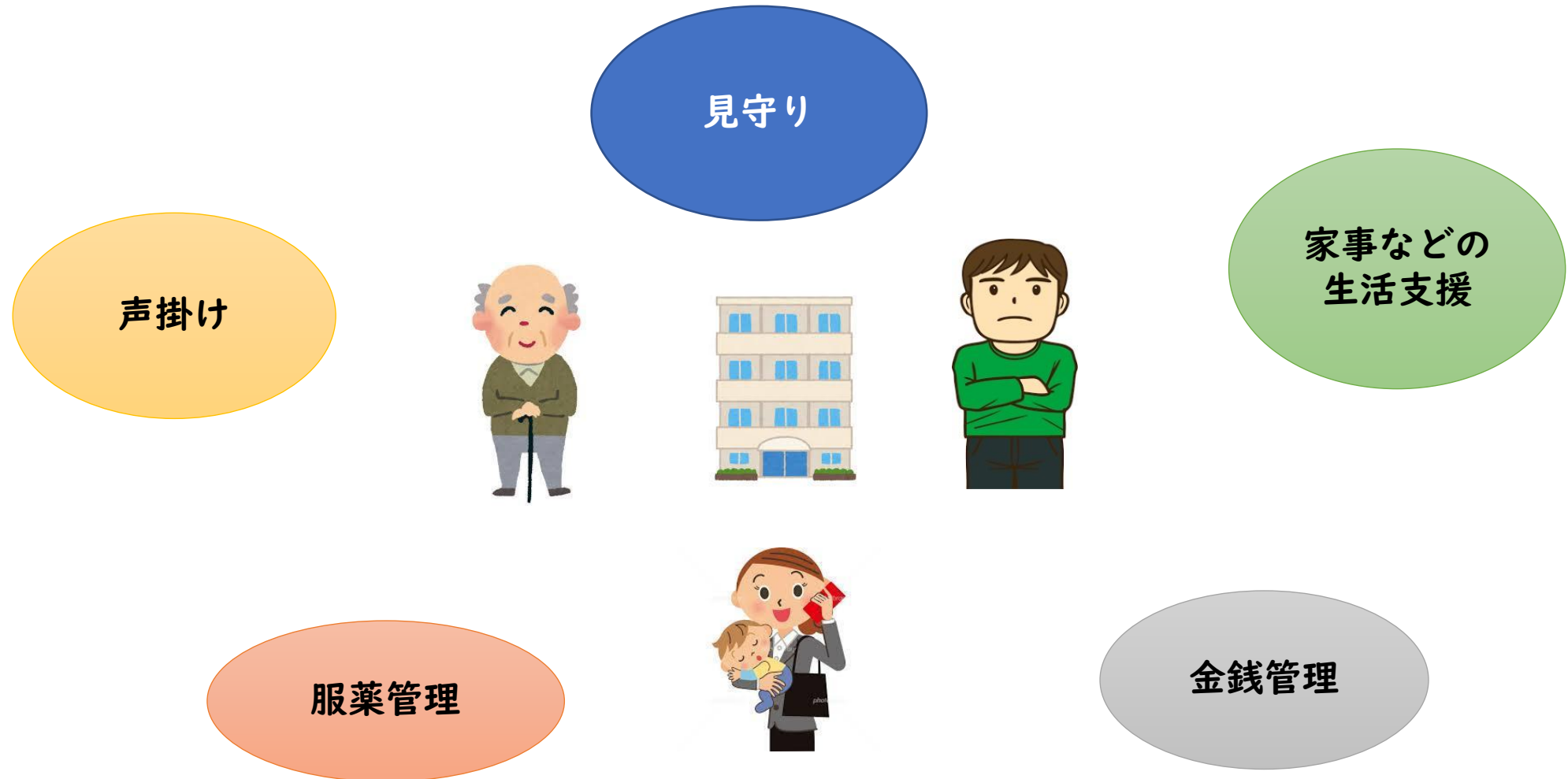
3. 「居住支援」とは何をすることか

住まいを借りるために必要なこと

- ・ 不動産会社や大家の不安を取り除いてもらう



障害者や高齢者等に対しては、その特性に応じた居住支援が必要！



「居住」とは～構成要素

コミュニティ

日常生活・
生活の継続性

個人・市民と
してのアイデ
ンティティの
保持

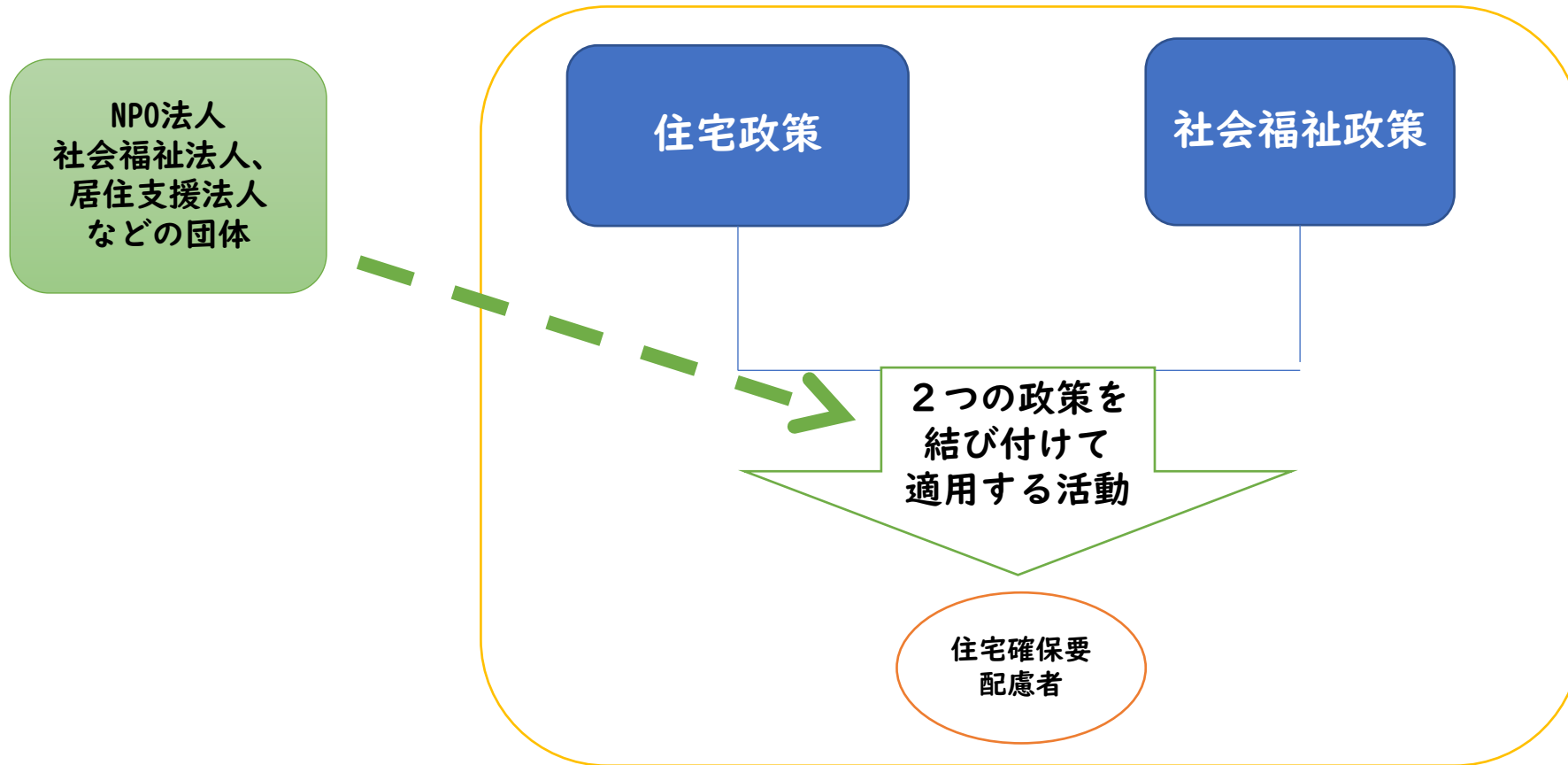
住宅

他者との
関わり・
仲間

仕事・社会活動

「居住」（地域で暮らし続けること）を 実現するためには

地域における居住の実現



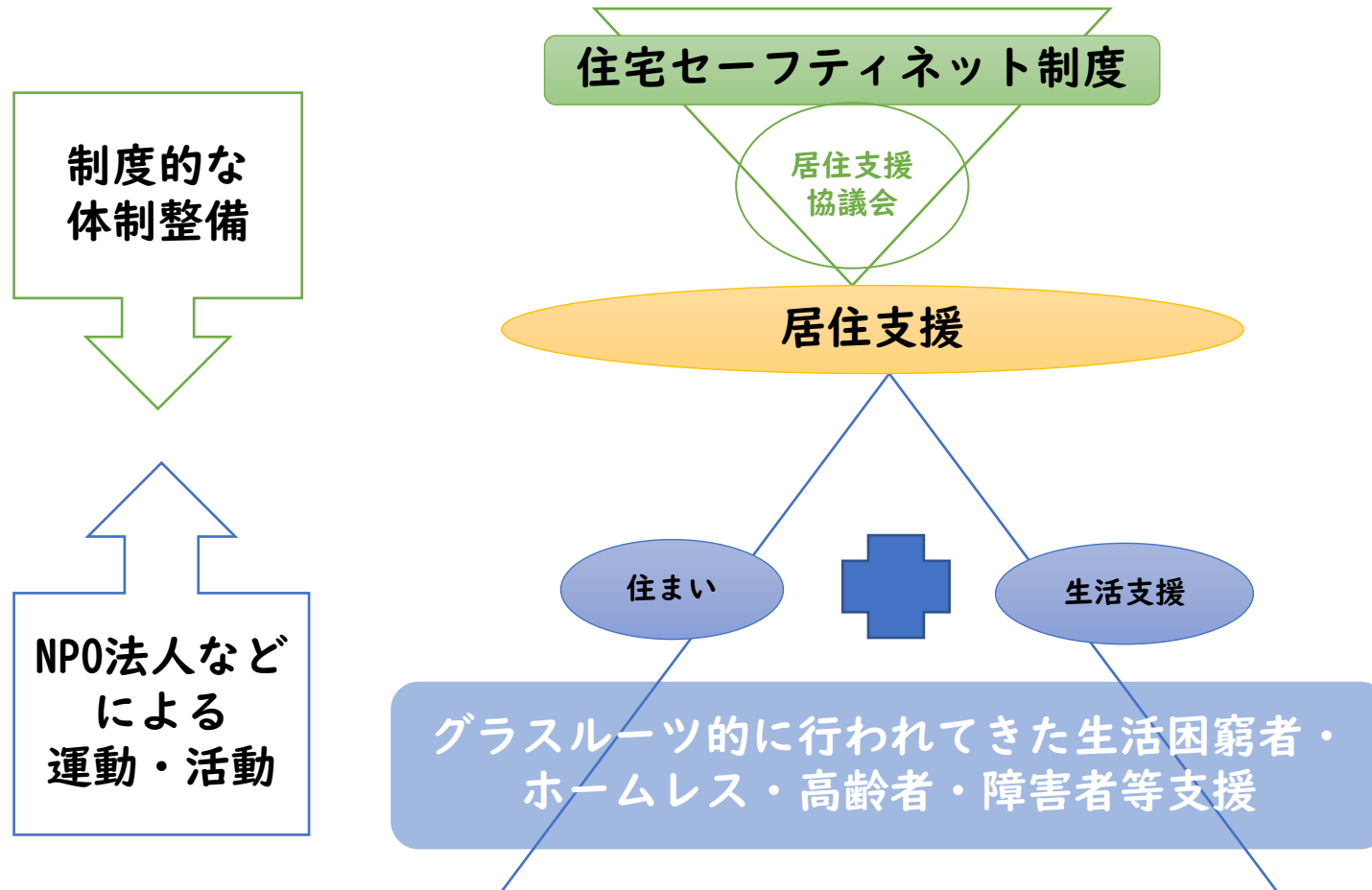
居住支援とは

- ・住まいを喪失した、あるいは喪失する可能性がある人の相談にのり、住まいを確保すると共に、その後の生活が成り立っていくように**総合的に支援していく一連の取り組み**のこと。

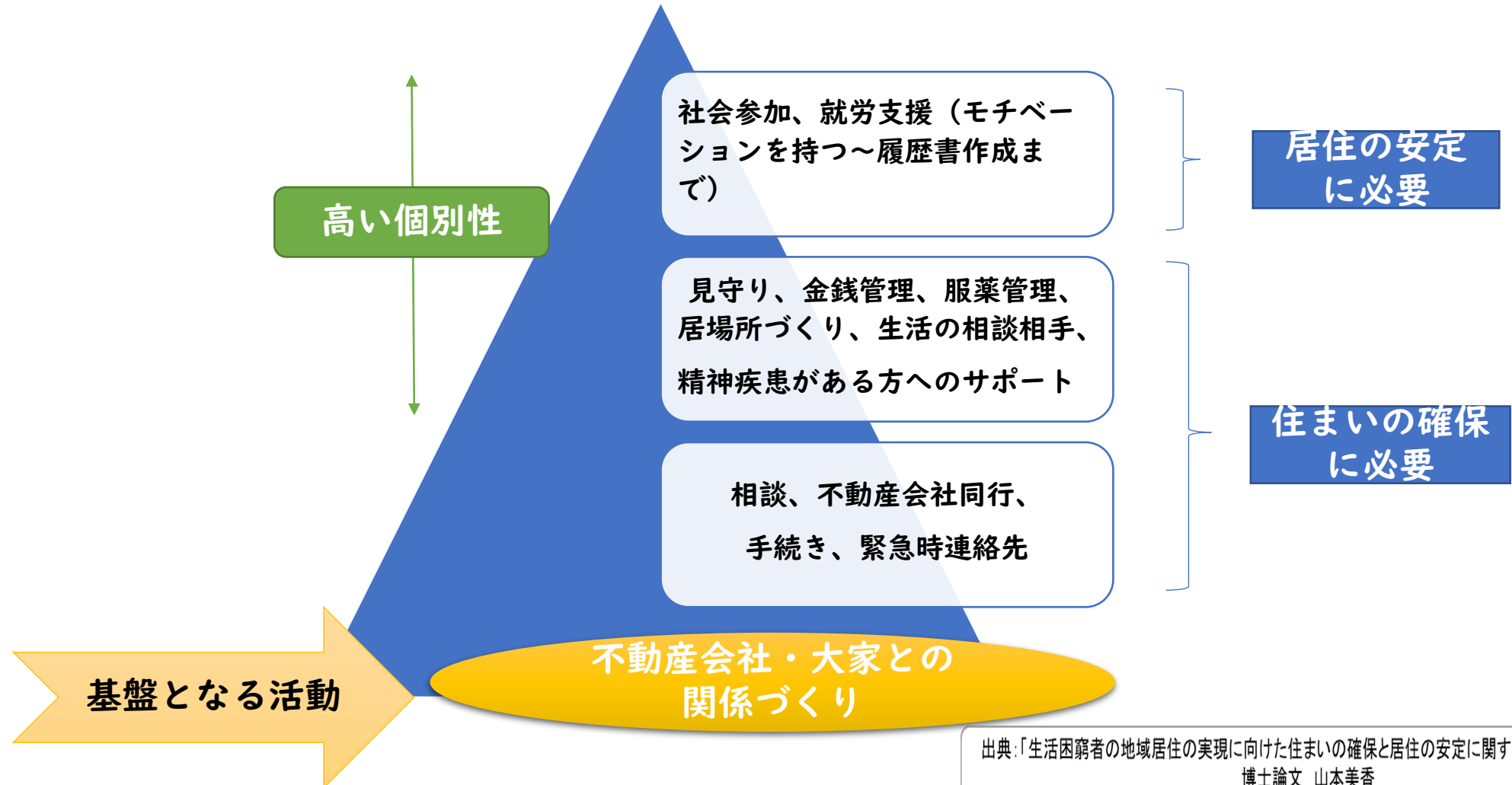
そこでは同時に、

- 住まいを提供してくれる不動産会社や大家との関係づくり
- 地域の福祉・医療・保健態勢も整えていくような働きかけ
も行われていく必要がある。

現在の居住支援の構図



必要とされる居住支援の内容

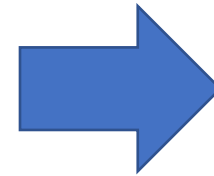


住まいの確保のための支援内容

6つのNPO法人と1つの有限会社へのヒアリング調査より

表5 住まいの確保のための支援

		A	B	C	D	E	F	G
入居前支援	協力的な不動産会社・大家の開拓	○	○	○	○	○	○	○
	不動産会社や大家への居住者に関する説明・調整	○	○	○	○	○	○	○
入居時支援	物件の情報提供	○	○	○	○	○	○	○
	不動産会社の紹介	○	○	○	○	○	○	○
	家賃債務保全会社・保証人代行の紹介	x	○	x	○	○	○	○
	契約手続きの際の立ち会い	○	○	○	○	○	○	○
	緊急時の連絡先の引き受け	○	○	○	○	○	○	○
	入居者の死亡など事故対応のための保険加入	x	x	x	○	○	○	○
入居後支援	死亡時の残存家財の処理を保証	○	○	○	○	○	○	○



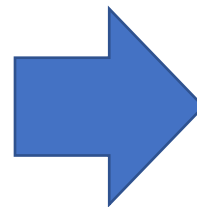
- ・ 入居前・入居時・入居後を通しての支援が必要
- ・ 理解ある大家、不動産会社などの確保が前提→「水面下支援」
- ・ 居住者の「人となり」の説明は必須
- ・ 緊急時の連絡先の引き受け、死亡時、残存家財の処理は必須

住み続けるために必要な生活支援の内容

表6 入居後の生活支援(年間予算小→大)

項目	具体的な支援内容	C	D	A	G	F	B	E
支援計画	自立までの個別支援プランの作成	×	×	×	○	○	×	×
申請・手続き	生活保護の申請	×	○	○	○	○	×	○
	介護保険申請手続きの手伝い	×	○	×	○	○	×	×
相談	相談相手	○	○	○	○	○	○	○
	電話による相談	○	○	○	○	○	○	○
	話し相手	×	○	○	○	○	○	○
安否確認	定期的な安否確認・見守り	×	○	○	○	○	○	×
日常生活	生活用品の提供	×	○	○	○	○	×	×
支援	簡単な家事	×	×	×	○	○	×	×
	服薬管理	×	○	×	○	○	×	×
	金銭管理	×	○	×	○	○	○	×
	家賃の支払い・管理	○	○	○	○	○	○	○
	病院への付き添い	×	×	×	○	○	×	×
	夜間の対応(自分のところでの対応)	×	×	×	○	○	×	×
	トラブル時への介入	○	○	○	○	○	○	○
	趣味などの生きがいづくりへの手伝い	×	○	○	○	○	×	×
関係づくり	近隣との交流の支援	×	○	×	×	×	○	×
	家族・親族との関係づくり	×	○	×	○	○	×	×
	居場所づくり・外出先の確保	×	○	○	○	○	○	×
	互助組織の形成(利用者同士の仲間づくり)	×	○	○	○	○	×	×
就労支援	就業相談・支援	×	○	○	○	○	○	×

注:
①有限会社Eは、年間予算額は公表されておらず不明



・相談、話し相手、家賃の支払い管理、トラブル時の介入はすべての団体が実施

・個別支援プランの作成、簡単な家事、病院への付き添い、夜間の対応、近隣との交流の支援は、行っている団体が少ない。

4. 政策としての居住支援

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★ 保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) 介護予防・日常生活支援 総合事業) 介護保険サービス▲ 日常生活自立支援事業	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養護 施設退所者等に対する自立支 援資金貸付事業●

【施策】 【実際の措置等】

■:国交省 ☆:国
■:厚労省 ★:都道府県、市町村
■:共 管 ●:都道府県 ▲:市町村 1

(※1)新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定
 (※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)
 (※3)高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

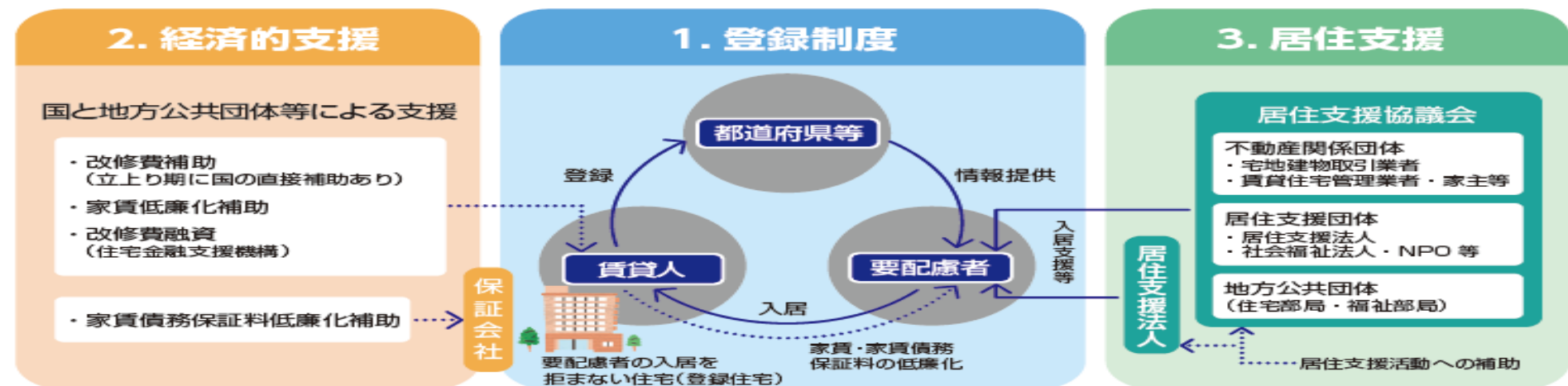
住宅セーフティネット法に基づく 住宅セーフティネット制度とは

「住宅セーフティネット制度」とは



高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者*の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。以下の3つの柱から成り立っています。

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



(国土交通省資料に基づき作成)

住宅確保要配慮者を支援するために ～居住支援協議会の役割



居住支援協議会
に
求められること



総合相談窓口としての
役割



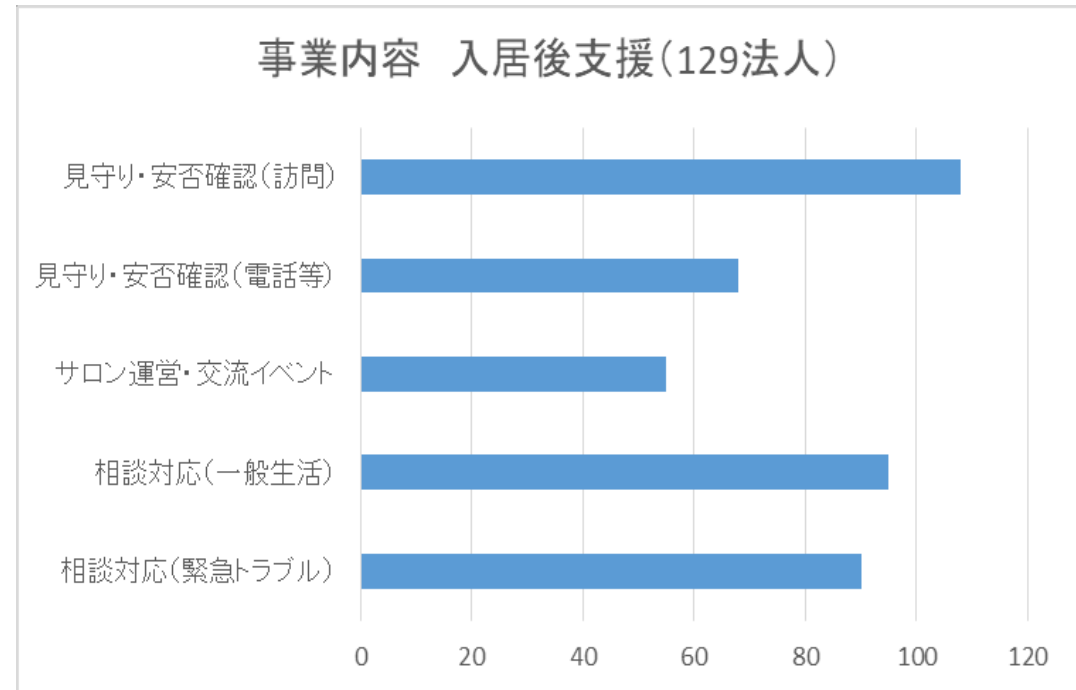
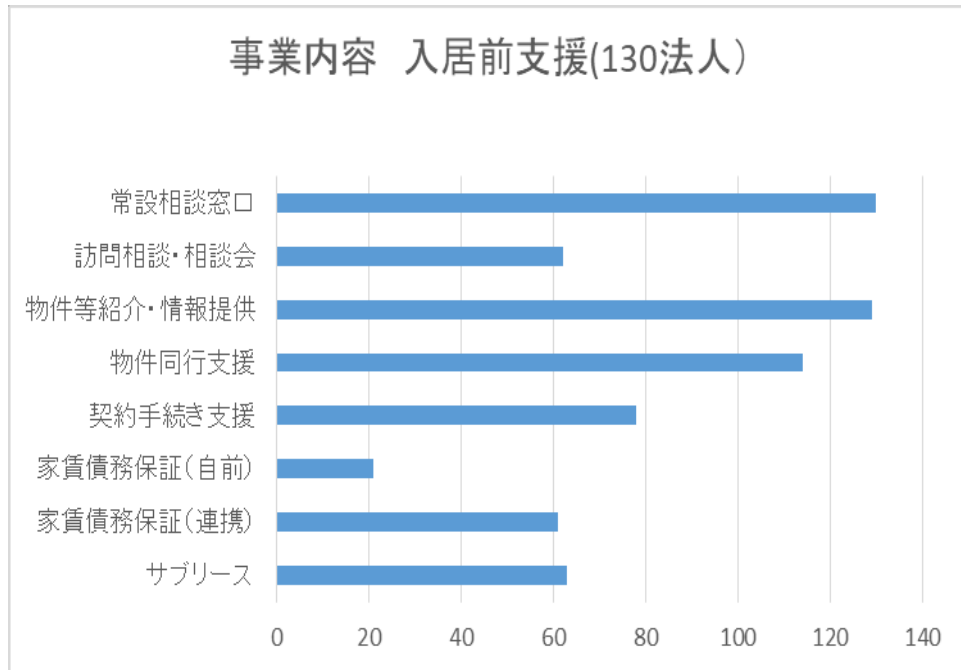
地域社会資源の連
携・協働態勢づくり



不動産会社や大家と
の関係づくり

「居住支援法人」が果たしている役割

平成30年度居住支援法人活動支援事業の応募状況等



出典：「新たな住宅セーフティネット制度と居住支援法人」中島靖浩 『住宅』日本住宅協会
VOL.68 2019 p.11 より グラフは筆者が作成している

5. 事例紹介～NPO法人おかやまUFE

※ 住まいと暮らしのサポートセンターおかやま月1回の無料相談会

不動産×福祉×行政の連携による住宅斡旋体制

○要配慮者への住まいに関する課題に地域全体での取り組みを進め、要配慮者に住まいを提供する不動産業者の充実を図る。
○住宅セーフティネット制度（登録住宅や居住支援法人）の活性化を図ることで、空き家等の流通の促進と要配慮者等が住みたい場所で暮らせる地域づくりを可能とする。

■現状（課題）

- 自宅の売買、賃貸物件への入居などの場面では、「相続時の権利関係が複雑」、「所有者と家族とのトラブルがある」、「介護や支援が必要」等、何かしらの課題を抱えているために、売買や利活用を妨げている場面が少なくない。
- 要配慮者の住まいに関する様々な取組があるが、多面的・重層的な課題を抱える相談に対して、十分に対応できないことも少なくない。このため、相談者（不動産業者、支援者、入居者等）にとって信頼できる相談先として認知されていない。



【新】「住宅と福祉の関係団体における相互交流による相談会」の開催

（概要）

- 住まいに関する無料相談会の新たな実施形式として、岡山県宅建協会と岡山市社協内で相談窓口を開設
- 住宅と福祉の関係団体がお互いの拠点において相談活動を行うことで、関係団体間の相互交流や実践力向上、ワンストップでの課題解決を可能とする。

（相談会開催場所）

- 場 所：岡山市役所会議室（岡山市北区大供1丁目1-1）他
- 開催日：毎月第2木曜日 13時～16時まで
- 要予約：086-231-0841（事前予約者優先）

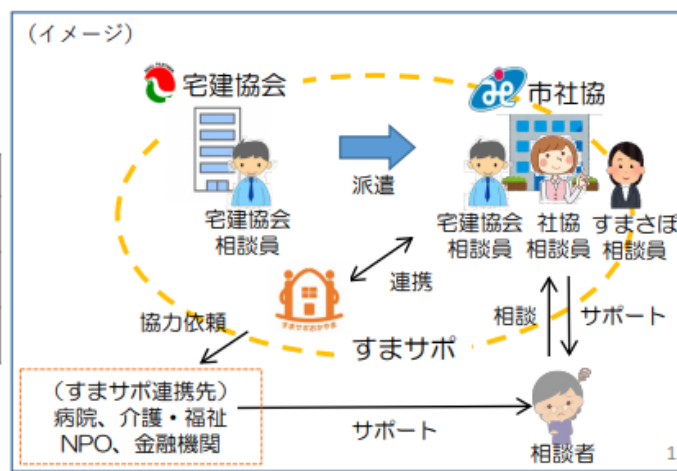
（相談体制）

分野	団体名
住まい	(公社)岡山県宅建物取引業協会
暮らし	岡山市社会福祉協議会（寄り添いサポートセンター）
コーディネート	住まいと暮らしのサポートセンターおかやま（すまサポ）

（協力）

岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課
 岡山市保健福祉局保健福祉部保健福祉企画総務課
 岡山市保健福祉局障害・生活福祉部生活保護・自立支援課

（イメージ）



相談窓口の概要

2021年2月
「うてんて」リニューアル

1. 概要

名称	住まいと暮らしのサポートセンターおかやま(すまサポおかやま)
所在地	岡山市北区東古松2-2-9 うてんて102号室
窓口対応	平日10時～15時まで (FAX、E-mailは24時間受付)
相談対象	○住まいや空き家の活用をご検討の方 ○高齢者や障害者など、自ら住まいの確保が難しい方
相談内容	【住まいの活用】 空き家の活用、住み替え、リフォーム、売買等 【住まいの確保】 住まいに関する相談、入居後の生活に関する相談



2. 相談員

資格	氏名	所属
弁護士	水谷 賢	岡山パブリック法律事務所 春日町本部
弁護士	井上 雅雄	岡山パブリック法律事務所 倉敷支所
弁護士	小堺 義弘	岡山パブリック法律事務所 津山支所
弁護士	木島 紗千恵	岡山パブリック法律事務所 津山支所
精神科医	大森 文太郎	万成病院
精神科医	山本 昌知	元精神科診療所こらーる岡山
行政書士	大淵 卓子	行政書士大淵法務事務所
社会保険労務士	北山 克幸	社会保険労務士きたやま事務所
精神保健福祉士	長崎 和則	川崎医療福祉大学 (教授)
権利擁護	鈴木 静	愛媛大学 (教授)
宅地建物取引士	阪井 ひとみ	阪井土地開発株式会社
マンション管理士	藤井 操一郎	阪井土地開発株式会社
宅地建物取引士	永松 千恵	阪井土地開発株式会社

3. 主な連携団体

分類	団体名
関係団体(住宅)	岡山県宅地建物取引業協会 高齢者住宅財団 等
関係団体(福祉)	岡山県社会福祉協議会 岡山市社会福祉協議会 総社市社会福祉協議会 津山市社会福祉協議会 等
NPO法人	岡山高齢者障害者支援ネットワーク おかやま入居支援センター 子どもシェルターモモ さんかくナビ フードバンク岡山 等
民間企業	おかやま信用金庫 香川銀行 ケンジャミン・フランクリン JA岡山 等
行政	岡山市、倉敷市、総社市、津山市 7 等

阪井土地開発と関連する法人



お部屋の斡旋・契約
建物の維持・管理
日常の建物管理とともに
行う見守り

入居者の
日中活動場所の提供

株式会社かいしゃ

岡山市北区岩田町5-7

- 精神障害者が働くカレー屋及び精神歴史資料館の運営・管理
- 奇数月の第1土曜日13時から、精神科医をはじめとする精神医療今昔放談会の開催
- イベント企画や居場所「カイロス」や「うてんて」の管理・運営



阪井土地開発株式会社

岡山県知事(7)第3641号

(代表取締役: 阪井ひとみ)

岡山市北区下中野325-105

- 宅地建物取引業者(まちの不動産屋さん)
- 年末年始は管理業務の一環として、年越しそばとお雑煮を「サクラソウ」にてふるまい居場所提供



通称: 阪井のおばちゃん
(ひとみちゃん)

居場所の提供
住まいと暮らしの相談



NPO法人おかやまUFE

岡山市北区東古松4-4-22
サクラソウ501

- 疾患や障がいがある人々が安心して暮らせる地域づくりのための取組
- よるカフェうてんて(精神障がい者や家族等のためのカフェ)の運営
- シェルター(精神障害者と家族等の)ための事業
- 「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」を運営(国土交通省平成29年度補助事業)



精神障がい者など、住宅確保要配慮者暮らし管理物件



精神障がい者や生活困窮者、刑余者など、様々な方が暮らし賃貸マンション「サクラソウ」

岡山県精神科医療センター近く、長期入院者の退院後の住まいとなっている「ときわそう」



山本による阪井さんへのインタビュー動画は、「ストーリーで学ぶ地域福祉」(有斐閣)にQRコードを使って視聴できます!

6. 居住支援の課題

居住支援の課題

1. 居住支援の相談窓口が、単なる「住宅受付」になっていないか
→居住支援の相談窓口は、イコール「生活相談窓口」であること
2. 庁内で福祉部署と住宅部署が連携・協働関係にあるか
→庁内セクショナリズムではうまくいかない
かならず連携・協働が必要！ →事例検討を行っていこう
3. 地域内に、居住支援（生活支援サービス）できる存在があるか
→NPO、社会福祉法人などの団体を含めて

居住支援の課題

4. 地元不動産関係者の理解・協力がとれているか
→ウィンウィンの関係を築けるか。啓発活動も重要。
5. 身元保証人の問題がクリアされているか
6. 「登録住宅」が実質的に入居できるものであるか

居住支援の課題

7. 住宅相談を契機として、地域内のフォーマル・インフォーマルサポートを作っ^ていこうとしているか

8. 自治体の中で、公的住宅（公営住宅+URなど）を含めた居住政策が展開されているか

⇒民間賃貸住宅の活用のみでは対応できないこともある

たいせつなことは・・・

上記の居住支援の課題を行政・民間支援団体・住民が、協働で解決していくよう努力すること