

### 3. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの 活用促進に関する課題の整理



### 3. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの活用促進に関する課題の整理

本項は、本調査で把握した住宅確保要配慮者向けシェアハウス（回答 32 件、うち住宅確保要配慮者の入居に特化したシェアハウス 13 件、住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウス 19 件）の運営等の実態を踏まえて、課題を整理したものである。

このため、サンプル数が少ないことに留意する必要がある。

#### 3-1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営等の実態

##### (1) 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営管理等の特徴

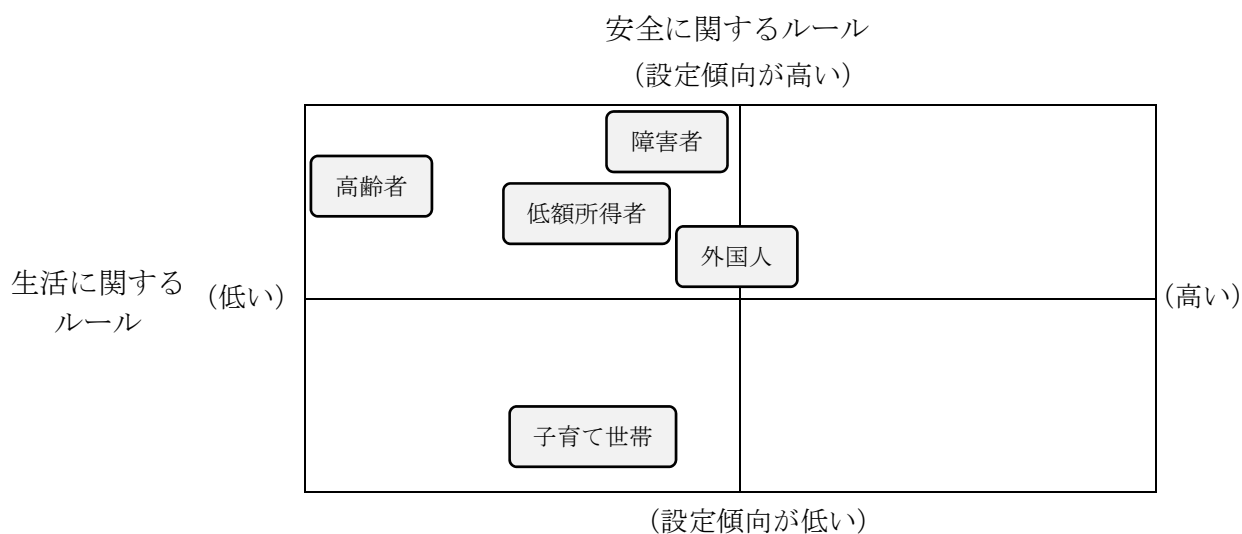
住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営管理等に関しては、運営管理事業者アンケート結果、ヒアリング調査で以下の特徴が見られた。

- ・専ら住宅確保要配慮者を対象とするシェアハウス（以下「住宅確保要配慮者向けシェアハウス」という。）は少ないものの、住宅確保要配慮者が入居しているシェアハウスは運営管理事業者アンケート回答業者の半数以上となっている。入居者の属性は外国人が最も多く、次いで低額所得者、高齢者となっている。
- ・入居者の募集方法は、「自社のホームページでの情報発信」が最も多く、次いで、「シェアハウス物件の検索サイトへの掲載」となっている。このほか、一般向けと比べて、「口コミ」や「行政や支援者による紹介」も多いが、「居住支援協会との連携」によるものはなかった。
- ・入居拒否に関しては、入居拒否を行ったことがあるものの割合は、一般向けシェアハウスと同等であるが、入居拒否の理由については、一般向けと比較して、「高齢である」ことや「保証会社の審査が通らない」ことで入居拒否したものは少ない。
- ・入居契約手続きでは、一般向けシェアハウスと比べ、礼金や保証人を不要とするものが多く、家賃債務保証会社を利用している運営管理事業者はないなど、住宅確保要配慮者向けシェアハウスでは契約手続や初期費用の面で入居しやすい配慮がなされている。
- ・入居者との契約形態としては、子育て世帯向け、外国人向けでは、定期建物賃貸借契約が多く、高齢者向け、障害者向けでは普通建物賃貸借契約が多い。低額所得者向けでは、定期建物賃貸借契約と普通建物賃貸借契約がほぼ同数である。このことは、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約それぞれの特徴と、住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営事業者の住宅確保要配慮者への配慮や運営意向を反映したものと推測される。

	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
更新の有無	法定更新又は合意更新	期間満了により終了し、更新

	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
		されない
期間を1年未満とする建物賃貸借契約	期間の定めのない賃貸借契約とみなされる	1年未満の契約も可能
入居者属性	低所得、高齢者、障害者	低所得、子育て世帯、外国人

- ・共用部分の運営管理については、一般向けと比べて、「運営管理事業者や管理会社が行う」ものが少なく、「運営管理事業者と入居者の役割分担」又は「入居者が行う」が多く、入居者が一定の役割を担うことが多い状況が見られる。
- ・安全に関するルールについては、一般向けと比べて、低額所得者向け、高齢者向け、障害者向けで「火災・地震等の災害時」「インフルエンザの蔓延時」「住宅確保要配慮者の状態変化を把握したばあいの対応」などが設定されていることが多い。また、生活に関するルールについては、高齢者向けでは、一般向けと比べて、「清掃・ゴミ出し」、「共用部における私物の取扱い」などが設定されていないことが多く、画一的なルールに基づく運営ではなく、都度の柔軟な対応を行っていることが推測される。



- ・入居者間トラブルについては、一般と比べて、「特にトラブルはなかった」とする割合が高い。その上で、トラブルがあった場合の内容は、低額所得者、障害者、子育て世帯、外国人に共通して、「契約前の問い合わせに対して十分な回答がなかった」、「事前に物件を見学させてもらえなかった」が高く、契約前の段階でトラブルがみられる。また、障害者、子育て世帯では、「鍵の紛失」、「家賃の滞納・遅滞」など入居中の本人の過失によるものに加え、「契約違反を理由とする退去請求」、「過大な原状回復費用の請求」など退去時のトラブルもみられる。高齢者は、入居前から退去時まで、契約のいずれの段階においても発生が顕著なトラブルはない。

- なお、入居者アンケートと運営事業者アンケートで、一部の結果が異なるが、入居者アンケートでは、住宅確保要配慮者が入居していたシェアハウスは必ずしも住宅確保要配慮者に配慮した運営がされたものではないこと、一方で、運営事業者アンケートで回答のあった住宅確保要配慮者向けシェアハウスでは一般の賃貸住宅への入居が困難な者の入居をあらかじめ想定したものであるためと推察される。
- 生活ルール違反時の解除に関する条項については、一般向け、住宅確保要配慮者向けともに9割以上の運営管理事業者が設定しており、退去時の手続きについても概ね同等である。

## (2) 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの入居者属性の特徴

シェアハウスに入居する住宅確保要配慮者の全体的な傾向としては、生活支援を受けているか否か、トラブルの内容や有無、退去理由などについて、一般との大きな差異はない。ただし、生活支援を受けている場合やトラブルが発生した場合についてその内容をみると、住宅確保要配慮者の属性ごとの特徴に起因する傾向が、入居者アンケート、ヒアリング調査から見られた。

### 【低額所得者】

入居時の年齢※1	27.5 歳
就業形態（年収）※2	正社員及び学生が多い（196.8 万円）
主に利用している支援	住宅確保給付金、自治体による住まい確保支援 成年後見制度
主な入居拒否理由	保証会社の審査が通らない、家賃の支払い能力がない
主な入居動機	連帯保証人・家賃債務保証が不要、医療機関等が近い
主な管理会社とのトラブル	【入居前】問合せ・見学への対応が不十分 【入居中】家賃滞納 【退去時】契約更新の拒絶（普通建物賃貸借契約）
主な入居者とのトラブル	一般と同じ傾向であり、発生割合が特に高いトラブルはない
主な退去理由	自身の状況変化が高い

※1:入居者アンケートの選択肢の中央の値で平均値を計算（「20～24 歳」では 22 で計算）。「20 歳未満」、  
「65 歳以上」では 18、65 を用いて計算（以下の表も同様）。

※2:年収は※1と同様に平均値を計算。「1,000 万円以上」では、1,000 万を用いて計算。「世帯年収  
はわからない」は除外（以下の表も同様）。

- ・シェアハウスに居住する低額所得者の約 7 割が何の生活支援も受けていないが、受けている場合には、住宅確保給付金や自治体等による住まいの確保に関する支援の割合が高く、成年後見制度の利用も一定程度みられる。
- ・入居動機としては、一般と比較して、連帯保証人や家賃債務保証が不要であることなどが重視されている。
- ・居住期間は 6 ヶ月～1 年半が多く、今後のシェアハウスでの居留意向が低い傾向が見られること、退去理由は自身の状況変化が多いことから、低額所得者にとってシェアハウスは一時的な住まいとして活用されていると考えられる。
- ・入居者間のトラブルは、一般入居者と同様の水準である一方で、管理会社間では、家賃滞納や更新の拒絶などのトラブルが相対的に多い傾向も見られることから、安定的な家賃の支払を確保することが課題の一つと考えられる。

## 【高齢者】

入居時の年齢	61.5 歳（39 歳以下と回答した 16 件を除く）
就業形態（年収）	正社員、パート・アルバイトが多い（406.3 万円）
要介護認定	自立又は要介護認定未申請
主に利用している支援	住宅確保給付金、自治体による住まい確保支援 家事代行、介護保険サービス
主な入居拒否理由	保証会社の審査が通らない
主な入居動機	連帯保証人・家賃債務保証が不要、不動産屋での手続きが不要、即入居可能
主な管理会社とのトラブル	入居前から退去時まで、一般を含め全ての属性の中で、トラブルがなかったとする割合が最も高い
主な入居者とのトラブル	一般を含めて全ての属性の中でトラブルがなかったとする割合が最も高く、発生割合が特に高いトラブルはない
主な退去理由	自身の状況変化の割合が高く、トラブルによるものは低い

- ・シェアハウスに居住する高齢者の 85%以上は自立又は要介護認定未申請であり、8割が何の生活支援も受けていない。受けている場合には、住宅確保給付金や自治体等による住まいの確保に関する支援のほか、生活支援系のサービス（家事代行サービス、介護保険サービス）の割合が高い。
- ・入居動機は、一般と比較して、連帯保証人・家賃債務保証人が不要であること、不動産屋での手続きが不要であること、即入居が可能であることなどが重視される一方で、バリアフリーの充実や集まって暮らす安心感といった設備や居住環境の良さは重視されず、簡易な手続きで速やかに入居できることが選ばれる理由となっている。
- ・居住期間は比較的長く、管理会社や入居者とのトラブルは少ないが、居住の満足度は一般向けと比べて住宅の広さや設備といったハード面でも、プライバシーや清掃などの管理状況といったソフト面でも不満度が高く、今後の居留意向についても低い者が多い。
- ・なお、高齢者向けシェアハウスに関しては、グループリビングなど、自立した生活を送ることができる高齢者を前提として設立されたものの、入居者の加齢に伴い食事や掃除などの支援を受けているケースや、シェアハウスに居住しながら食事は隣接又は近接する介護保険の通所サービスを利用するケースなどが見られる。入居時に日常生活が自立した高齢者であっても、加齢に伴う心身の状況の変化はもとより、転倒・骨折・疾病などを契機として健康状態が大きく変化することがあることから、

高齢者向けシェアハウスの運営にあたっては、家族、かかりつけ医、ケアマネジャーなど、緊急時に対応を相談できる連絡先をあらかじめ把握する必要があると考えられる。

- シェアハウスの運営事業者が、自ら、生活支援や介護等の支援を行うものではないが、地域の介護サービスや社会福祉協議会が行うサービス、行政や町内会などが行う催し物等の情報を得ることや、これらの関係機関と日常的な交流を図ることで、シェアハウスで暮らし続けることが可能となることが指摘されており、居住支援協議会等を中心に、個々の運営事業者と関係機関との連携体制を構築することが重要である。



## 【障害者】

入居時の年齢	29.3歳
就業形態（年収）	正社員、パート・アルバイトが多い（370.8万円）
障害支援区分認定	多くが障害支援区分認定を受けている
主に利用している支援	住宅確保給付金、自治体による住まい確保支援 社協による権利擁護事業、成年後見制度
主な入居拒否理由	現入居者との相性があわない、保証会社の審査が通らない
主な入居動機	連帯保証人・家賃債務保証、緊急連絡先が不要、集まって暮らす安心感がある、入居後の生活支援がある、勤務先・医療機関等が近い
主な管理会社とのトラブル	【入居前】問合せ・見学への対応が不十分 【入居中】家賃滞納、鍵の紛失 【退去時】契約更新の拒絶（普通建物賃貸借契約）、過大な修繕費用等の請求
主な入居者とのトラブル	私物を共用スペースに置く、ゴミ出しのルール違反、浴室等のルール違反、火の不始末に関するトラブルが多い
主な退去理由	入居者間・運営事業者・近隣住民とのトラブル

- ・シェアハウスに居住する障害者の約8割が障害福祉サービスにおける障害支援区分認定を受けており、そのうち、約6割は区分1～3である。障害者の7割以上が何らかの支援を受けており、住宅確保給付金や自治体等による住まいの確保に関する支援のほか、金銭管理や契約能力を補うサービス（権利擁護事業、成年後見制度）の割合が高い。
- ・入居動機としては、一般と比較すると、勤務地や医療機関、介護事業所が近いという立地条件や、共用部分の充実や集まって暮らす安心感といった設備や居住環境の良さ、入居後の生活支援などを重視している。一方、他の入居者とのコミュニケーションの割合は低い。
- ・居住期間については、1年未満が5割以上となっている。入居中のトラブルは生活ルールに関するものが多く、また、退去理由として入居者間、運営事業者、近隣住民とのトラブルの割合が高い。
- ・本調査では障害の内容や状態について明らかではなく、また様々な状態は障害者であることをもって画一的に生じるものではないが、例えば、精神障害者では、記憶障害がある場合や近隣等への適切な意思伝達・協調的な対人関係づくりが苦手であるなどの状態があることを踏まえると、障害者の特性として一般的に起こりうる状態がトラブルや退去理由となっていると考えられる。そのため、運営事業者が、障

害者である入居者の身近な相談相手として、当事者との関わり等を通じて精神疾患等の障害について正しく理解し、随時、当該当事者の支援者や関係機関への相談や連絡ができる体制を構築することで、シェアハウスで暮らし続けることが可能になると考えられる。

- シェアハウスを含めて、一般の民間賃貸住宅で障害者が生活することは難しいとの声があるが、本調査では、障害福祉サービスではない通常の賃貸住宅であるシェアハウスにおいて障害者が生活しているケースがあることが明らかとなっている。運営にあたっては、運営事業者はもとより周辺住民等も含めた障害についての正しい理解や医療・介護・行政・支援団体等の関係機関との連携が不可欠であるものの、共同居住型の住宅であるシェアハウスは、ADLは自立している（通常の日常生活に必要な基本的動作はできる）が単身生活には不安のある障害者が地域生活を実現するための可能性の一つと考えられる。新たな住宅セーフティネット制度では、登録住宅の一つとしてシェアハウス（共同居住型賃貸住宅）の基準が示されたところであり、居住支援協議会による支援と相まって、障害があっても入居できるシェアハウスの取組の普及が重要である。

## 【子育て世帯】

入居時の年齢	27.3歳
就業形態（年収）	正社員、パート・アルバイトが多い（433.1万円）
主に利用している支援	住宅確保給付金、社協による権利擁護事業、家事代行
主な入居拒否理由	現入居者との相性があわない、保証会社の審査が通らない、家賃の支払い能力がない
主な入居動機	連帯保証人・家賃債務保証、緊急連絡先が不要、不動産屋での手続きが不要、集まって暮らす安心感がある、他の入居者とのコミュニケーション、勤務先・医療機関等が近い
主な管理会社とのトラブル	【入居前】問合せ・見学への対応が不十分 【入居中】家賃滞納、鍵の紛失、設備・備品の故障・盗難
主な入居者とのトラブル	私物を共用スペースに置く、ゴミ出しのルール違反、契約者以外の無断宿泊、騒音、火の不始末、近隣・居住者とのトラブルなど、トラブル全般で一般よりも発生割合が高い
主な退去理由	他により物件を見つけた、運営事業者・近隣住民とのトラブル

- ・シェアハウスに居住する子育て世帯の6割強が入居時の給付又は何らかの生活支援を受けており、住宅確保給付金の割合が高く、次いで、社会福祉協議会が行う権利擁護事業や福祉サービスの利用援助、家事代行サービスの割合が比較的高い。
- ・入居動機としては、一般と比較すると、連帯保証人・家賃債務保証・緊急連絡先が不要という住宅確保要配慮者に共通する入居手続きの容易さに加え、勤務地や医療機関などに近いなどの立地条件、他の居住者とのコミュニケーションなどが重視されている。一方で、実際のコミュニケーションの状況は、たまに世間話をする程度の割合が高く、友達同然の割合が低い。
- ・居住期間については、1年未満の割合が高い。
- ・入居中のトラブルが多く、運営管理事業者間では、設備・備品の故障・盗難、鍵の紛失、家賃滞納など、入居者間では、私物を共用スペースに置く、ゴミ出しのルール違反、契約者以外の無断宿泊、騒音、火の不始末等の割合が高く、退去理由は、管理不十分や運営管理事業者等とのトラブルの割合が高くなっている。一方、居住の満足度では、総じて不満度が低く、今後の居住意向についても居住意向が高い者が7割であることから、子どもがいることや生活スタイルの違いによる様々なトラブルはありながらも、立地や設備の面で子育てしやすい環境にあるシェアハウスは、

子育て世帯にとって住みやすい居住形態となっていると考えられる。

- 退去理由の一つとして居住空間として手狭になったことが挙げられており、子どもの成長や生活が安定するまでの間の一時的な住まいとして活用されているものと推測される。
- これらのこと及び前述の生活ルール全般の設定状況が一般向けと同水準又は一般向けと比較して設定されていないことなどを踏まえると、入居者アンケートで報告された子育て世帯向けシェアハウスは、単に入居対象が子育て世帯であるものであり、必ずしも、入居者の自立支援を目的とするものではないことが推察される。
- 一方、ヒアリング調査では、失業などによる生活困窮やDVなど様々な課題を抱えたシングルマザーの自立を支援するシェアハウスが見られた。これらのシェアハウスでは、専門家によるカウンセリングや福祉や教育、仕事に関する情報提供、シングルマザー同士の情報交換を行う交流イベントの開催などを行っている事例や、保育園と連携して夕方以降の子どもの世話や食事の支度等を行っている事例等、シングルマザーの自立や仕事と育児の両立を支援するための取組が見られる。

## 【外国人】

入居時の年齢	30.9 歳
就業形態（年収）	正社員、学生が多い（402.8 万円）
主に利用している支援	住宅確保給付金、自治体による住まい確保支援、家事代行
主な入居拒否理由	現入居者との相性があわない
主な入居動機	連帯保証人・家賃債務保証、緊急連絡先が不要、集まって暮らす安心感がある、外国語が学びたい
主な管理会社とのトラブル	【入居前】 問合せ・見学への対応が不十分 【入居中】 家賃滞納
主な入居者とのトラブル	浴室・トイレのルール違反、騒音
主な退去理由	他に良い物件を見つけた、近隣住民とのトラブル

- ・外国人の約半数が何らかの生活支援を受けており、住宅確保給付金や自治体等による住まいの確保に関する支援のほか、家事代行サービスの割合が高い。
- ・入居動機としては、共用部分の充実や集まって暮らす安心感といった設備や居住環境のほか、外国語の習得を重視している。居住期間は1年未満が主流となっており、ワーキングホリデーや短期留学のケースが多いことが推測される。
- ・コミュニケーションについては、友達同然の人がいる割合が5割以上と高くなっており、居住の満足度についてもコミュニケーションの点を含め概ね満足度が高い。一方、運営事業とのトラブルでは問い合わせに対する対応の不十分が多いことから、運営管理事業者には外国語による説明能力、運営管理能力が必要になると考えられる。
- ・外国人は一般向けシェアハウスにおいても標準的な入居者属性であるが、ヒアリング調査によれば、外国人の入居にあたっては、日本の法律が分からないことや風習、生活習慣が異なることがトラブルにつながりやすいため、これらについて理解を得ることの必要性が指摘されている。
- ・なお、運営管理事業者アンケートでは、今後、住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営もしくは運営検討予定とする事業者が対象とする住宅確保要配慮者の属性は、低額所得者、外国人が最も多く、次いで、高齢者、子育て世帯となっている。

### (3) 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの物件の特徴

住宅確保要配慮者向けシェアハウスの物件に関しては、運営管理事業者アンケート、ヒアリング調査で以下の特徴が見られた。

- ・建物形態に着目すると、3割強が新築物件、4割強が空き家戸建て活用、2割強が空き家共同住宅活用となっており、様々な物件が活用されていることがわかった。耐震性能については半数以上が耐震基準を満たすものの、1割強は耐震基準を満たしておらず、また、3割弱も耐震性能を不確知の状況となっているため、登録住宅として活用する際に耐震改修が必要になる可能性が高い物件が少なくないことが推測される。
- ・個室については、1物件内の部屋数10部屋以上20部屋未満、部屋面積7.5～10㎡未満が多くなっている。個室の設備に関しては一般向けと比べると、キッチン、トイレなどの生活の利便性を高める設備の設置率が高い。部屋面積に関しては、入居者アンケート結果では7.5㎡未満も3割弱を占めることから、登録住宅として活用する際に間取りを変更する必要がある物件が少なくないことが推測される。
- ・共用部分の施設についてはキッチン、トイレ、浴室、ダイニング、リビング等が多くの物件で設けられている。共用部分の設備については、一般向けと比べて、温水便座や、ソファセット等の生活の利便性を高める設備の設置傾向は低い。IH調理器や高齢者等の見守り・安否確認・緊急通報のための設備といった安全に関する設備の設置傾向が高い。
- ・バリアフリーについては、一般向けと比べ、バリアフリー化が進んでおり、高齢者向けシェアハウスでは手すりやEV等のバリアフリー化が進められている事例もあるが、入居者アンケート結果ではバリアフリー設備の設置率は低いことから、バリアフリー化が十分でない物件が少なくないことが推測される。また、ひとり親世帯向けシェアハウスでは転落防止設備の設置等の配慮が行われている。

### 3-2. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの活用促進に関する課題の整理

#### (1) 契約、運営管理等に関する知識の周知

- ・空き家を活用した住宅確保要配慮者向けシェアハウスの供給については、運営管理の負担を考慮すると、運営管理委託ないしサブリースが一般的になると想定される。
- ・この点、適切な委託契約、賃貸借契約を締結し、安定した運営管理を継続するためには、契約や運営管理に関する知識が不可欠であり、住宅所有者、運営管理事業者の双方に以下のようなシェアハウスに関する契約、運営管理及び新たな住宅セーフティネット制度についての基本的な理解が必要になると考えられる。

\* 自主方式、委託方式、サブリース方式の3つの運営管理方式の特徴及びそれぞれの方式における役割分担

\* 寄宿舍への用途変更や、必要な防火設備の設置等、建築基準法、消防法の遵守事項

\* 必要となる専用部分、共用部分の設備

\* 契約の締結から終了までの流れや、普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の相違等、契約手続き

\* 生活ルールの設定やトラブルの未然対応策

\* 住宅セーフティネット制度の概要、登録住宅の基準、改修工事への支援等、住宅セーフティネット法の概要

\* 住宅確保要配慮者の特徴と対応方法や下記のような住宅所有者に有用な知識

不安内容	対応方策	活用決定主体	対象となる主な住宅確保要配慮者の属性
家賃滞納・保証人の未確保	家賃債務保証業者の活用	住宅所有者	全て
	代理納付制度の活用	住宅所有者(福祉事務所が必要と認める場合)	生活保護受給者
入居資金不足	生活福祉資金貸付制度の活用	低額所得世帯、障害者世帯、高齢者世帯	同左
	住宅確保給付金、住宅支援給付金の活用	離職者	同左
急病等の緊急時対応	入居者情報シートの活用	住宅所有者・運営管理事業者	全て
	日常からのコミュニティづくり	住宅所有者・運営管理事業者	全て
高齢者や障害者を中心とした住宅確保要配慮者の状態変化	介護サービスの利用に関するルール作り	住宅所有者・運営管理事業者	高齢者・障害者
	医療機関や介護サービス事業者との関係づくり		全て
	日常からの体調確認や声かけ	入居者	高齢者、障害者
	見守り(安否確認サービス)の活用		高齢者、障害者、ひとり親世帯
生活支援サービスの活用	入居者(住宅所有者からの相談も可)	高齢者、障害者	
入居者死亡時の原状回復、残置物処理	葬儀・家財整理等サービスの活用	入居者	高齢者
	少額短期保険サービスの活用	住宅所有者・入居者	
	特約の設定		

- ・このため、住宅所有者、運営管理事業者、住宅確保要配慮者の三者に対して、「シェアハウスガイドブック」や「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブッ

ク」、「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」等を活用した更なる周知・啓蒙が必要になると考えられる。

## (2) 適切な運営管理事業者の把握

- ・シェアハウスでは一般の賃貸住宅と比べ、複数人が居住することから運営管理者の運営管理能力が求められるが、これに加えて、住宅確保要配慮者向けシェアハウスでは、住宅確保要配慮者の特性を踏まえた配慮や支援が、運営事業者・入居者・近隣住民の相互にとって安定的かつ持続的な住まいであるために不可欠である。
- ・本調査からは、シェアハウスへの入居希望理由や、シェアハウスで生じるトラブルなどが、住宅確保要配慮者の特性や背景に起因したものであることが明らかとなっている。このため、シェアハウスの運営事業者は、あらかじめ入居者像（対象者、年齢、在宅介護の要否、自ら提供する支援の内容等）を検討した上で、地域においてどのような相談先があるのか、どのような支援が行われているのかなどについて把握し、必要な関係機関との連携体制を構築することが求められる。

	主な相談内容、提供するサービス
共通	
行政	全般（成年後見制度利用支援、生活困窮者自立支援等）
居住支援協議会	住宅確保要配慮者への住宅情報の提供、家賃債務保証の紹介
社会福祉協議会	福祉サービスの利用支援、権利擁護、生活福祉資金貸付
病院・診療所	かかりつけ医（薬局）、夜間（休日）診療の把握
NPO 法人	相談支援、見守り、居場所づくり等（団体により異なる）
低額所得者	
福祉事務所	生活保護、住宅確保給付金
ハローワーク（公共職業安定所）	職業紹介、就職支援、雇用保険に関する各種手当・助成金
高齢者	
地域包括支援センター	高齢者に関する総合的な相談支援
介護サービス事業所	介護保険制度に基づく訪問介護、福祉用具貸与、住宅改修等
民生委員	地域住民への相談・援助、福祉事務所等行政機関への協力
障害者	
精神保健福祉センター	心の健康相談、認知症相談、精神医療全般
基幹相談支援センター	障害者に関する総合的な相談支援、成年後見制度利用支援
障害福祉サービス事業所	障害福祉制度に基づく居宅介護、就労支援、自立訓練等
子育て世帯	
母子家庭等就業・自立支援センター	母子家庭の母に対する就業相談、情報提供
児童委員	地域の子どもたちの見守り、子育てに関する相談・支援等



- ・現状では、低額所得者、外国人向けを除けば、住宅確保要配慮者向けシェアハウスの多くは、本体事業として介護保険サービスや障害福祉サービスなどを行っている、住宅確保要配慮者に対する支援について専門性を有する法人が提供するものであり、一般の民間賃貸住宅を提供する運営事業者であって、住宅確保要配慮者への提供についての正しい理解や適切な運営管理のノウハウを有するものは少ない。このため、住宅確保要配慮者向けシェアハウスを提供する運営事業者からは、一般の運営事業者が新たに住宅確保要配慮者向けシェアハウスを行う場合には、住宅確保要配慮者への支援について専門性のある事業者への運営管理委託又はサブリースとすることが望ましいとの声も聞かれたところである。

### (3) 空き家の活用動向の注視

- ・新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅においてはシェアハウスについても以下の登録基準が設けられているため、住宅の質が一定以上担保されることになる（自治体の供給促進計画によって規模、設備については基準の強化、緩和が可能）。
  - \*住宅全体の床面積が  $15A + 10 \text{ m}^2$  以上（ $A$ ：居住人数、 $A \geq 2$ ）、かつ、専用部分の一人当たり床面積が  $9 \text{ m}^2$  以上であること。
  - \*共有部分に居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設けること（便所、洗面設備、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えること）。
  - \*耐震性があること（新耐震基準に適合）、かつ、消防法、建築基準法等に違反しないものであること。
- ・また、国、自治体による改修費への補助、家賃低廉化への補助、独立行政法人住宅金融支援機構による改修費への融資等が実施され、空き家の所有者は金銭面での補助が受けられることとなるため、良質なシェアハウスの供給の促進が期待されることである。
- ・ただし、資金面やマッチング等を理由として上記基準を満たさない住宅確保要配慮者向けシェアハウスも残存、新設されることが想定されることであり、これに対しては、登録住宅の登録状況や居住支援協議会の活動状況、都道府県・市町村等による「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計画」の策定状況等の動向を踏まえ、必要に応じて対応の方向性を検討することも考えられる。

### (4) 今後の展望

- ・今後増加が見込まれる高齢者世帯などの住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット機能の強化の必要性や、空き家の増加などの課題に対応するため、平成 29 年 10 月には、新たな住宅セーフティネット制度が施行され、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度や登録された住宅の改修・入居への支援措置等が創設されたところである。

- この中で、主として若年の低額所得者を想定した住まいとして、登録住宅におけるシェアハウス（共同居住型賃貸住宅）の居住水準が示されたところであるが、シェアハウスの特性を福祉的な見地からみると、一定の入居者同士の支え合い（共助）や相互理解を前提とした居住形態であること、リビングやトイレなど建物内の共用部の管理のため定期的に管理運営事業者が訪問すること、暮らしやすい環境を維持するために生活ルールの設定や入居者間トラブルの仲裁など管理運営事業者と入居者とのつながりがあることなどの特徴が挙げられる。このため、ADLは自立しているが単身生活には不安のある高齢者や障害者にとっても、シェアハウスは地域で生活する際の住まい方の選択肢の一つと考えられる。
- 一方で、住宅確保要配慮者への住宅の提供にあたっては、上述の通り、住宅確保要配慮者についての正しい理解や支援を必要とする場合に相談できる関係機関の確保が不可欠であるが、現状では、一般の民間賃貸住宅を提供する運営事業者で、これらの知識やノウハウを有するものは少ない。
- 一般の民間賃貸住宅を提供する運営事業者においても住宅確保要配慮者への住まいの提供が広く行われるためには、入居中のトラブルについて運営管理事業者が相談できる仕組みや、様々な取組事例を普及することが不可欠である。このため、当面は、住宅確保要配慮者である入居者が暮らし続けるための取組や関係機関との連携体制を築いている運営管理事業者の事例を引き続き調査し、住宅確保要配慮者への住まいの提供のあり方について検討することが必要であると考えられる。