

障害者の住宅対策

別冊資料

国土交通省

平成21年9月17日（木）

1. 障害者向けのグループホーム・ケアホームについて

グループホーム・ケアホームは、障害者の地域での自立した生活を進めるため重要な役割を果たしており、障害福祉計画においても、グループホーム・ケアホームを平成17年度の3.4万人分から平成23年度に8万人分に増やすこととしており、今後さらに整備を促進していくことが求められています。

公営住宅のグループホーム・ケアホームとしての活用について

公営住宅のグループホーム・ケアホームとしての活用については、公営住宅をグループホーム・ケアホームとして活用することを希望する団地における空き家の状況や、地方公共団体における福祉部局と住宅部局との連携の実態等の地域の事情に応じて地方公共団体毎にご検討いただいているところですが、平成21年5月1日付け国住備第51号により各都道府県・指定都市住宅担当部長宛に通知済みの「公営住宅のグループホーム事業への活用に関するマニュアル」において、応募倍率との関係や福祉部局と住宅部局の連携について、その考え方等を示しておりますので、今後、本マニュアルを活用しつつ、公営住宅の活用の促進を図っていただきますようお願いいたします。

2. 障害者向けの公的賃貸住宅について

(1) 公営住宅への入居促進

住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸又は転貸される公営住宅には、障害者の地域生活の場として積極的な役割が期待されており、これまでも障害者の単身入居を可能とする入居者資格要件の緩和及び優先枠設定等による優先入居や障害者向けの公営住宅の供給が実施されているところです。

また、高齢者・障害者の生活特性に配慮しバリアフリー化された公営住宅等と、L S A（ライフサポートアドバイザー（生活援助員））による生活相談・緊急時対応等のサービスを併せて提供するシルバーハウジングプロジェクトも実施されているところです。貴職におかれては、今後、これらの取組を一層進め、障害者のさらなる入居促進への御配慮をお願いいたします。

また、公営住宅が不足する地域において新たに公営住宅の供給を行う場合にあっては、障害者の優先入居を想定し、施設等に近接する既存民間住宅を活用した公営住宅等が地域移行をするうえで有効な受皿となることが考えられるため、既存民間住宅の一部を借り上げ、公営住宅として供給する等の御検討をお願いいたします。

なお、平成 21 年度から、既存民間住宅の一部を借り上げて公営住宅とする場合に、同一建物の他の住宅の家賃とのバランス等を考慮し、地方公共団体が近傍同種の住宅の家賃^注の額を補正することができるよう、その算定方法を見直しています。

注)「近傍同種の住宅の家賃」とは、毎年度、事業主体が近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して定めるものであり、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるものです。

(2) 安心住空間創出プロジェクト

公的賃貸住宅団地の再生にあたっては、余剰地や施設床に福祉施設を積極的に誘致・導入するとともに、バリアフリー化の促進を図っていただきますようお願いいたします。

(3) 高齢者等居住安定化緊急促進事業

平成 21 年度一次補正予算で、公的賃貸住宅の整備にあわせて障害福祉施設を整備する事業に対し、今年度から 5 年間緊急的に助成するよう予算措置したところであり、積極的な活用をお願いいたします。

3. 障害者の民間賃貸住宅への入居の円滑化について

障害者の住まいの場の確保を図るためには、民間賃貸住宅への入居を促進することも重要であり、これらの積極的な取組をお願いいたします。

(1) 居住支援協議会の積極的な活用

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）第 10 条の規定に基づき、障害者等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ため、地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等からなる居住支援協議会を組織することができることとなっているので、その積極的な活用をお願いいたします。

(2) あんしん賃貸支援事業

障害者等が入居可能な民間賃貸住宅の確保を進めるため、地方公共団体、支援団体（NPO・社会福祉法人等）及び仲介事業者等が連携して入居可能な民間賃貸住宅の登録情報の提供及び居住支援を行う「あんしん賃貸支援事業」を平成 18 年度から実施しているところです。

本事業の推進を図るため、平成 20 年 2 月 1 日付けで「あんしん賃貸支援事業の推進を図るための住宅施策と福祉施策の連携について」（雇児総発第 0201011 号、障障発第 0201001 号、老振発第 0201001 号、国住備第 97 号）を発出しているところですが、より一層、障害者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、本事業の周知の徹底及び積極的な活用についての御協力をお願いいたします。

(3) 公的な家賃債務保証制度

障害者等の入居を受け入れることとしている賃貸住宅に対し、未払い家賃の債務保証を（財）高齢者住宅財団が実施する「家賃債務保証制度」については、平成 21 年度から、対象となる障害者の範囲を拡充するとともに、滞納家賃に係る保証月数を延長したところであり、今後これらの制度の普及についても、御協力をお願いいたします。

障害者の対象

身体障害者（現行）1～4 級 （改正）1～6 級

精神障害者（現行）1～2 級 （改正）1～3 級

保証月数

（現行）家賃の 6 ヶ月 （改正）家賃の 12 ヶ月

4 . 住宅のバリアフリー化の支援について

障害者が安全な住まいに安心して暮らすためには、住まいのバリアフリー化を促進することも重要であり、住宅に係るバリアフリー改修については税制及び交付金による支援を行っています。

(1) バリアフリー改修促進税制等

所得税については、障害者等が一定の家屋について一定のバリアフリー改修工事を行ったうえで、居住の用に供した場合に、ローン型減税（平成 25 年 3 月 31 日まで）・投資型減税（平成 22 年 12 月 31 日まで）として、所定の税額を控除することとしており、固定資産税については、平成 22 年 3 月 31 日までに、障害者等が同様のバリアフリー改修工事を行った場合に、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額（100 m²相当分までに限る。）を 3 分の 1 減額することとしていますので、周知の徹底についての御協力をお願いいたします。

(2) 地域住宅交付金の積極的な活用

地方公共団体が民間住宅のバリアフリー改修に対して助成を行う場合、地域住宅交付金の提案事業として、事業費の概ね 45% について、助成を受けることが可能ですので、その積極的な活用をご検討ください。

公営住宅における優先入居の概要

優先入居は、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、入居者選考において優先的に取扱うものである。

現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当と考えられる世帯及びその方法については次に掲げるとおりである。（「公営住宅管理の適正な執行について」平成17年12月26日付国住総第138号住宅局長通知）

【優先入居の取扱いが適当と考えられる世帯】

- ① 高齢者世帯
- ② 障害者世帯
- ③ 著しく所得の低い世帯
- ④ 母子世帯、父子世帯
- ⑤ 小さな子どもがいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い子育て世帯
- ⑥ DV被害者世帯
- ⑦ 犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯
- ⑧ 中国残留邦人等世帯

【優先入居の方法】

- ① 倍率優遇方式
抽選における当選率を一般の入居申込者より有利に取扱う方式
- ② 戸数枠設定方式
募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式
- ③ ポイント方式
住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式

（参考）優先入居により公営住宅に入居している戸数（平成19年度末）

①障害者世帯	19,568戸
②母子世帯	23,206戸
③引揚者世帯	1,615戸
④炭鉱離職者世帯	35戸
⑤高齢者世帯	57,901戸
⑥多子世帯	3,253戸
⑦著しく低所得の世帯	4,012戸
⑧小さな子どもがいる世帯	878戸
⑨犯罪被害者等	0戸
⑩DV被害者	47戸
⑪ホームレス	48戸

公営住宅のグループホーム事業への 活用に関するマニュアル

平成21年5月
国土交通省住宅局

【目次】

- 1 公営住宅のグループホーム事業への活用について・・・・・・・・・・ 1
- 2 公営住宅使用許可申請等の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 公営住宅のグループホーム事業への活用事務フロー・・・・・・・・・・ 3
- 4 公営住宅使用許可申請に係る提出書類一覧・・・・・・・・・・ 5
- 5 その他注意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

はじめに

公営住宅法第45条第1項に基づく公営住宅のグループホーム事業への目的外使用については、障害者等が地域で暮らせる社会の実現に向けて、その役割が大きくなるものと考えられており、地域の実情を踏まえた積極的な活用が期待されています。

公営住宅を管理する地方公共団体（以下「事業主体」という。）は、法改正を受け公営住宅をグループホーム事業に活用するため、条例等の改正を行い対処されていることと思います。

このマニュアルは、公営住宅をグループホーム事業を運営する社会福祉法人、医療法人等（以下「運営主体」という。）に活用させる際の公営住宅の使用許可申請手続き等について、より一層周知を図るために作成したものです。

1 公営住宅のグループホーム事業等への活用について

(1) 承認基準

公営住宅のグループホーム事業への活用は、法律上の要件として「公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内」で行うこととされており、この要件は、

- ①公営住宅の本来の入居対象者である低額所得者層への供給に支障が生じないこと
- ②事業が円滑かつ確実に実施されると見込まれること

とされています。

上記要件のうち、①と応募倍率との関係については、グループホームへの入居者の多くは低額所得者であり、公営住宅の本来の入居対象者である蓋然性が極めて高いため、当該公営住宅を含む団地の応募倍率について殊更厳格に取り扱う必要はありません。

なお、新築又は建替え直後の公営住宅を当初からグループホーム事業へ活用することは、新築又は建替え中に事情が変わった等特段の理由があり、上記要件①の趣旨に反しない場合には可能です。

【関係法令】

- ・公営住宅法（昭和26年法律第193号）第45条第1項
- ・公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令（平成8年厚生省・建設省令第1号）

(2) 対象となる社会福祉事業等

- ① 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業
- ② 障害者自立支援法（平成17年法律第123号）第5条第10項に規定する共同生活介護又は同条第16項に規定する共同生活援助を行う事業（同法第4条第1項に規定する精神障害者又は知的障害者に対して行うものに限る。）

(3) 公営住宅を活用できる者

- ① 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人
- ② 地方公共団体
- ③ 医療法人
- ④ 一般社団法人又は一般財団法人
- ⑤ 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）に基づき設立された特定非営利活動法人
- ⑥ 介護保険法（平成9年法律第123号）第42条の2第1項に規定する指定地域密着型サービス事業者で同法第8条第18項に規定する認知症対応型共同生活介護を行うもの又は同法第54条の2第1項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者で同法第8条の2第17項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護を行うもの

2 公営住宅使用許可申請等の概要

1. 新規許可申請（各事業主体の条例等に規定されている様式）

公営住宅をグループホームとして活用するためには、各事業主体の条例及び条例施行規則等の定めるところに従い、公営住宅の使用を許可する必要があります。許可する際には、「4 公営住宅使用許可申請に係る提出書類一覧」に基づき、運営主体に必要な書類を提出してもらう必要があります。

2. 継続許可申請（各事業主体の条例等に規定されている様式）

公営住宅使用許可（新規）を受けた運営主体が、許可期間満了後も引き続き当該住宅の使用を希望する場合には、申請書類を提出してもらう必要があります。（毎年12月頃に各事業主体から詳しい案内を運営主体に通知する必要があります。）

3. 変更許可申請・変更届（標準取扱要綱(案)※の様式第1号及び第2号）

使用許可した内容に変更が生じる場合には、次に掲げる区分に従い、運営主体に変更許可申請書又は変更届を提出してもらう必要があります。

(i) 変更許可申請書の提出が必要な場合

- ・許可申請書記載の使用方法（許可申請書に添付の名簿搭載者の変更を含む。）

(ii) 変更届の提出が必要な場合

- ・変更内容が軽微である場合（変更許可申請書の提出が必要な場合以外の変更。）

※標準取扱要綱（案）とは、別添の「社会福祉法人等による〇〇県（市町村）営住宅の使用等に関する標準取扱要綱（案）」の略である。（以下同じ。）

3 公営住宅のグループホーム事業への活用事務フロー

(1) 公営住宅でのグループホーム実施希望状況のとりまとめ

グループホーム事業の主管である福祉部局で、要望窓口等を設置し、希望のとりまとめを行います。
なお、公営住宅の所在地を公営住宅管理部局から福祉部局に提供しておく必要があります。(ホームページ等で広く一般に提供している場合を除く。)



(2) 活用可能住宅の選定

公営住宅管理部局で、運営主体の希望する条件に合致する公営住宅の空家の有無の確認、選定を行います。
なお、予め公営住宅管理部局と福祉部局が協議し、提供する住戸の選定基準を定めておくことより迅速・円滑な実施が可能となります。

〈例〉 ・入居者1名につき1寝室が確保されるよう住戸を選定する
・世話人のみが居住するための住戸は提供しない 等



(3) 活用可能住宅の連絡等

公営住宅管理部局は、運営主体の希望する条件に合致する公営住宅の空家があった場合に、住宅名、棟、住戸番号を福祉部局経由で運営主体へ連絡します。



(4) 活用可能住宅の下見

運営主体の要望に応じて活用可能住宅の下見を実施します。



(5) 活用予定住宅の内定

公営住宅管理部局が選定した住宅での事業の実施を運営主体が希望する場合には、当該住戸を活用予定住宅として内定します。



(6) 公営住宅使用許可申請

入居時期等を勘案のうえ適当な時期までに、福祉部局を経由して公営住宅管理部局まで公営住宅使用許可申請書類を提出してもらいます。

(提出書類については、「4 公営住宅使用許可申請に係る提出書類」を参照)

※公営住宅の使用許可手続きは、原則として、福祉部局の運営承認又は設置承認手続きと同時に進めることが望ましいといえます。



(7) 公営住宅使用許可書及び納入通知書の交付・入居説明・鍵の交付

許可手続きが完了次第、公営住宅管理部局より使用許可書、住宅使用料等の納入告知書を福祉部局経由で運営主体に交付します。

また、入居者のしおり等のパンフレット類も同時に交付します。

納入通知書記載の住宅使用料等を金融機関で納付してもらい、金融機関の領収印を確認の上、鍵を交付します。



(8) 入居

入居にあたっては、公営住宅には入居者で構成している「自治会」があり、共益費の支払い、団地内の清掃活動等があることを福祉部局が運営主体に説明し理解を得る必要があります。

4 公営住宅使用許可申請に係る提出書類一覧

■申請時に提出してもらうもの

(1) 公営住宅使用許可申請書（各事業主体の条例等に規定されている様式）

- ・ 所定の様式に必要な事項を記入してもらいます。

(2) 運営主体（社会福祉法人、医療機関等）の定款又は寄付行為、役員名簿

- ・ 申請日時点の最新の定款又は寄付行為、役員名簿を添付してもらいます。

■申請時または入居者決定後すみやかに提出してもらうもの

(3) 入居者名簿（任意様式）

- ・ グループホーム入居予定者について氏名、性別及び生年月日を記入してもらいます。
- ・ 1つのグループホームで住戸を2戸使用する場合は、備考欄に入居者が入居する住宅番号を記入してもらいます。
- ・ 使用許可申請時に入居者が決定していない場合は、決定後すみやかに提出してもらいます。

(4) 入居者全員の収入を証明する書類

- ・ 入居者全員の前年度の住民税証明書を添付してもらいます。

※次の書類のいずれかでも代用できます。（入居者の収入金額の記載のあるものに限る。）

- ① 前年度の市区町村民税・都道府県民税特別徴収税額通知書の写し
- ② 前年度の市区町村民税・都道府県民税納税通知書の写し
（住所、氏名の記載のあるページと収入金額及び扶養状況の記載のあるページの両方）
- ③ 非課税の証明書（本人の収入金額及び扶養状況の記載のあるもの）
- ④ 収入のない者で他の世帯員の扶養親族になっている者は、入居者の収入を証明する書類で扶養の状況が分かる書類
- ⑤ 生活保護を受けている者は、「生活保護決定通知書」か「生活保護受給証明書」の写し

(5) グループホーム使用許可申請者 及び
バックアップ施設等の連絡先 (任意様式)

- ・使用許可申請者がバックアップ施設を兼ねている場合は、その旨を記入してもらいます。

(6) グループホーム連絡体制 (緊急連絡体制を含む。) の概要 (任意様式)

- ・グループホームに関する連絡体制の概要資料を添付してもらいます。
- ・入居者、世話人、バックアップ施設等間の連絡体制をまとめてもらいます。
- ・夜間における緊急連絡体制 (関係機関(者)の電話番号) 等も必ず記入してもらいます。

※これらについては、可能な限り詳細に作成してもらう必要があります。

■許可後すみやかに提出してもらうもの

(7) グループホームを運営することについての関係機関からの承認書

- ・グループホームを設置 (運営) するにあたり、福祉部局等から承認 (介護保険法上の指定など) を受けていることを証明する書類を提出してもらいます。

■入居者の入居時または入居後すみやかに提出してもらうもの

(8) 入居届 (標準取扱要綱 (案) の様式第3号)

■許可期間満了時に提出してもらうもの

(9) 使用状況報告書 (標準取扱要綱 (案) の様式第4号)

- ・毎年、運営主体に対して、継続許可申請の通知をする際には、提出期限等を知らせる必要があります。

5 その他注意事項

(1) 自治会への説明

福祉部局は、必要に応じて、公営住宅の使用が許可されるまでの適切な時期に、活用予定住宅の内定を受けた団地の自治会に対し、当該グループホーム事業の概要等を説明し理解を得ることが必要です。

(2) 入居後のトラブル処理

入居後に当該団地の他の入居者等との間でトラブルが発生した場合には、福祉部局が主体となってその処理をします。

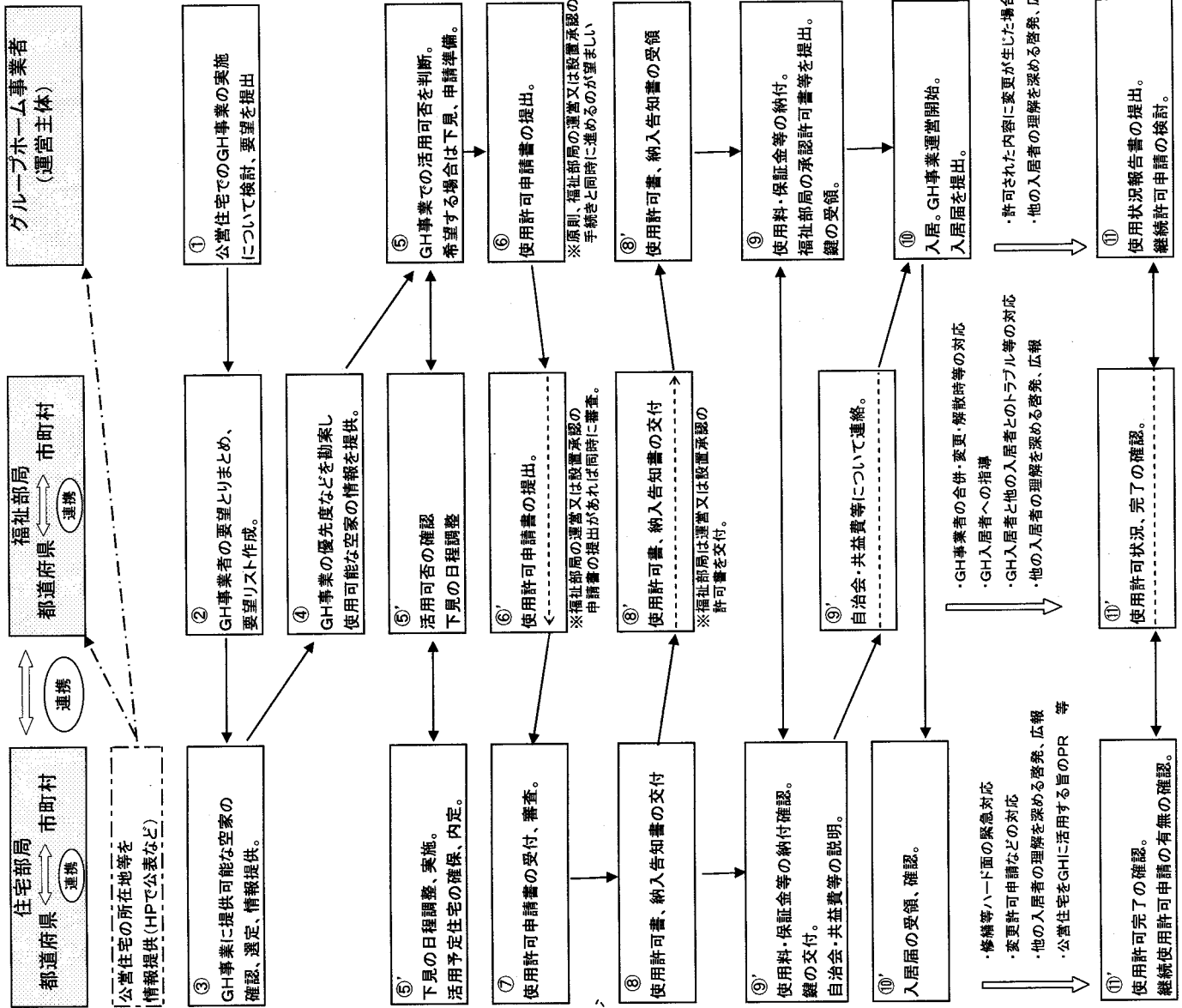
(3) 運営主体に関する報告

福祉部局は、公営住宅を活用している運営主体が合併、分割或いは地位承継等により法人名や運営主体に変更が生じていること又は解散したことを知り得た場合には、その旨を公営住宅管理部局に報告します。

福祉部局が、公営住宅を活用している運営主体に対し、社会福祉法第56条第3項等に基づく業務停止命令及び同条第4項等に基づく解散命令をした場合も同様とします。

(4) 使用料について

公営住宅の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で知事（市長）が定める額とします。具体的な額は、グループホーム入居者が社会福祉法人等へ賃料として支払う額や、グループホーム入居者の収入等を勘案し、公営住宅管理部局が算定することとなります。



住宅部局への提出書類

(申請時に提出)

1. 公営住宅使用許可申請書
2. 運営主体の定款又は寄付行為、役員名簿

(申請時または入居者決定後すみやかに提出)

3. 入居者名簿 (入居者が決まり次第すみやかに提出)
4. 入居者全員の収入を証明する書類 (同上)
5. GH使用許可申請者及びバックアップ施設の連絡先
6. GH連絡体制 (緊急連絡体制) の概要

(使用許可後すみやかに提出)

7. GH運営承認又は設置承認書

(入居時または入居後すみやかに提出)

8. 入居届

(許可期間満了時に提出)

9. 使用状況報告書