

重層的な住宅セーフティネットの 構築について

—民間賃貸住宅における入居支援と居住支援—

住宅セーフティネットの構築に係る課題

住宅セーフティネットの目指すべき方向 【論点】

- 重層的な住宅セーフティネットの構築
- 民間賃貸住宅における入居支援と居住支援の充実 【重点的に議論】
- 新たな住宅確保要配慮者への対応

公営住宅

公的賃貸住宅

民間賃貸住宅

入居支援

《市営住宅》

- 真に困窮する方々の入居機会の確保
- 大規模改修や建替えによる市営住宅の維持

《優良住宅》

- 低・中所得向け住宅の更なる供給
- 《公社・UR賃貸》
- 各事業主体の取組との連携

《民間賃貸住宅》

- 円滑な入居支援の促進
- 《サ付住宅》
- 入居者の費用負担を抑えた住宅の供給誘導

居住支援

- 大規模改修や建替えによる市営住宅の維持
- 入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の低下への対応

- 地域の中で支え合い安心できる住環境の提供

- より一層進む少子高齢化に対応した居住環境の形成

住宅セーフティネットに係る施策

公営住宅

公的賃貸住宅

民間賃貸住宅

入居支援

《市営住宅》

- 入居収入基準の緩和
- 単身入居
- 優先入居
- 長寿命化対応、建替えの検討

《優良賃貸住宅》

- 低・中所得向け住宅の更なる供給
- 《公社・UR賃貸》
- 各事業主体との取組との連携

《民間賃貸住宅》

- 民間賃貸住宅あんしん入居事業
- 《サ付住宅》
- 入居者の費用負担を抑えた住宅の供給誘導策の検討

居住支援

《市営住宅》

- 高齢者向けに設計された住宅の供給
- 福祉施設等の併設
- 生活援助員の派遣

《優良賃貸住宅》

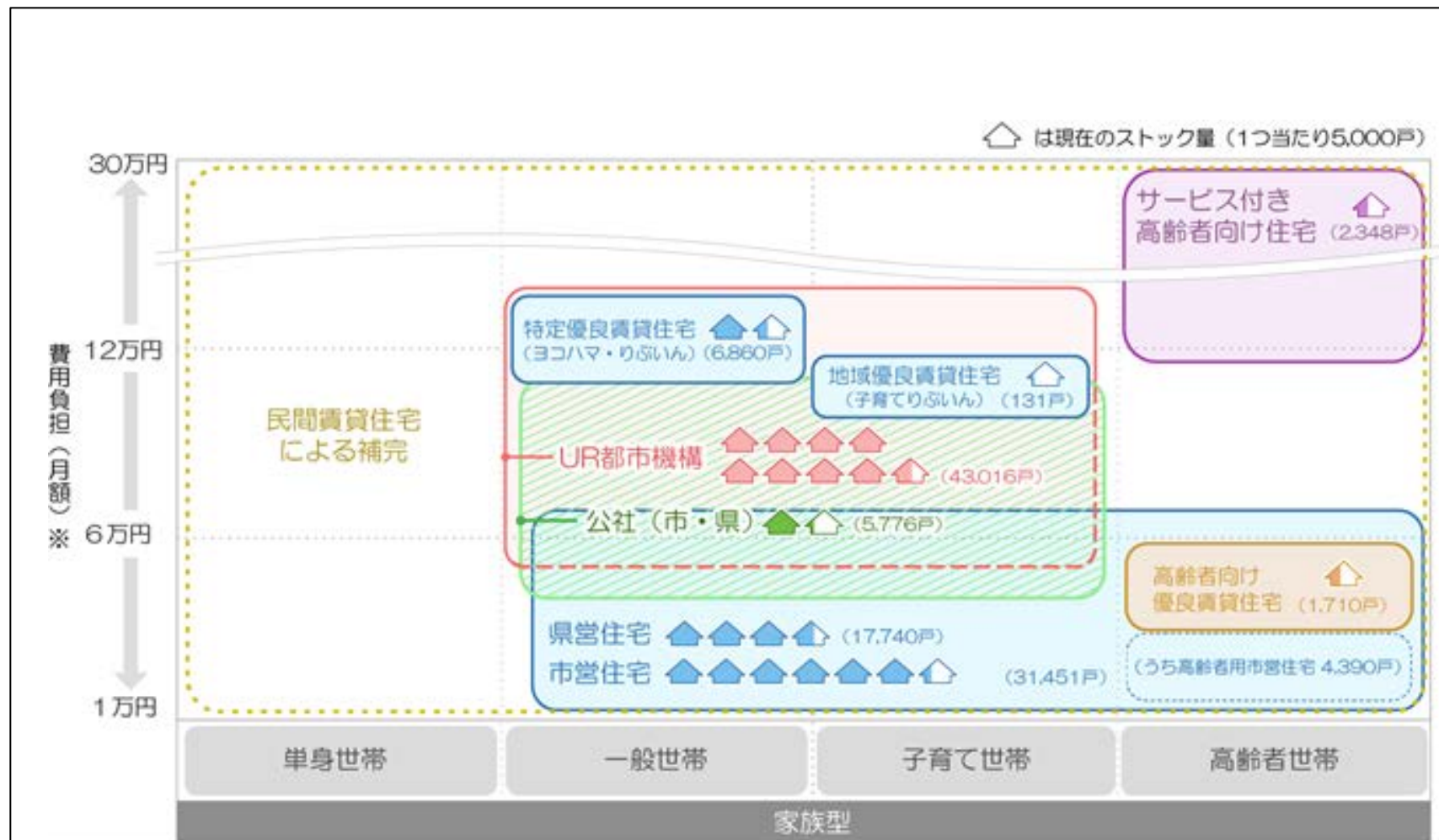
- 低・中所得の高齢者世帯や子育て世帯向けに供給
- 子育て優賃と高優賃との合築

《民間賃貸住宅》

- 民間賃貸住宅あんしん入居事業
- 《サ付住宅》
- 指導指針の策定による質の向上

住宅セーフティネットに係る施策

公営住宅・公的賃貸住宅の対応範囲



※費用負担は実際の家賃額から主要な範囲を表示。

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

横浜市民間住宅あんしん入居事業

入居支援

居住支援

- 高齢者・身体障害者向けの緊急通報装置つき電話の設置
- 日常生活相談(ひとり暮らし高齢者への訪問事業等)
- 在宅福祉サービス(介護保険サービス、ホームヘルプサービス等)
- 福祉サービス相談 等

連絡調整

民間住宅あんしん入居事業
連絡調整会議

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

入居支援

1. 対象者・・・次の要件(1)(2)に該当するもの。

(1) 在住等の要件

- ・横浜市内に原則6か月以上在住、在勤、在学、在所(病院等)していること。
- ・外国人にあつては、6か月以上の在留資格があること。"

(2) 次のいずれかに該当すること。

- ・高齢者世帯： 世帯主が60歳以上である世帯
- ・障害者世帯： 身体・知的・精神障害者(手帳所持者)
- ・外国人世帯： 6か月以上の在留資格により国内在留が認められている者
- ・一人親世帯： 父子家庭・母子家庭
- ・生活保護世帯： 生活保護を受けているもののうち、市内転居が必要な者
- ・特定疾患患者世帯： 神奈川県特定疾患医療受給者証の所持者
- ・DV被害者： 区福祉保健センター長が認めた者(状況により(1)の要件を緩和)
- ・児童福祉施設出身者： 児童相談所長が認めた者
- ・ホームレス自立支援センター退所者： 区福祉保健センター長が認めた者
- ・子育て世帯： 未就学児がいて、市民税非課税の世帯

2. 保証の内容

- (1) 24か月を限度額とした未払い賃料の代位弁済
- (2) 残置家財等の撤去費用についての代位弁済
- (3) 原状回復費の代位弁済(賃料の3か月分か30万円のいずれか低い額)
- (4) 家賃滞納による明渡し訴訟等に要する費用についての代位弁済

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

入居支援

(1) 相談件数・入居件数

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
相談件数	342	312	234	265
入居件数	61	45	30	27

(2) 成約件数内訳

		平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
成約件数		61	45	30	27
内訳 (対象別)	高齢者	7	5	4	2
	障害者	2	4	1	1
	外国人	0	1	0	1
	特定疾患患者	0	0	0	0
	ひとり親家庭	3	1	1	0
	DV被害者	0	0	0	0
	生活保護受給者	49	34	24	23
	児童福祉施設等退所者	0	0	0	0
	ホームレス自立支援施設退所者	0	0	0	0
	子育て世帯(平成21年度～)	0	0	0	0

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

居住支援

今後の方向性

1. あんしん入居物件への緊急通報システムの導入

機器と人による見守り

- ・生活センサー
- ・緊急通報ボタン
- ・緊急時駆けつけシステム 等で孤独死を防止

※設置導入費用は市が負担し、月額費用は入居者が負担予定

→高齢者の入居に対する、民間賃貸住宅のオーナーや不動産店の不安を軽減

2. あんしん入居の制度啓発による利用促進

チラシの作成による区役所、地域ケアプラザ、不動産店等への周知、出前講座の実施等

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

居住支援

住宅確保要配慮者を対象として、横浜市関係局区等による居住支援策により、自立生活のサポートが行われている。

	高齢者	身体障害者	知的障害者	精神障害者	ひとり親家庭・子育て世帯	特定疾患患者	DV被害者	児童福祉施設等退所者	ホームレス自立支援施設退所者	生活保護受給者
緊急通報装置付きの電話（あんしん電話）	区役所（要件該当者のみ対応）		—	—	—	—	—	—	—	—
日常生活相談	ひとり暮らし高齢者等への訪問事業等（区役所）	—	自立生活アシスタント	利用施設職員等	—	訪問相談（不定期）	—	—	ホームレス巡回相談員	ケースワーカー
在宅福祉サービス	介護保険サービス等	支援費サービス等		ホームヘルプサービス等	—	ホームヘルプサービス等	—	—	—	—
福祉サービス相談	区役所、在宅介護支援センター、居宅介護支援事業者	区役所、地域活動ホーム、障害者施設	区役所、生活支援センター	区役所	区役所	区役所	区役所	区役所	区役所	

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

居住支援

【事業例】

●あんしん電話の設置 【健康福祉局】

・・・けがや急病など緊急を要する場合に、緊急通報装置の発信ボタンを押すことで近隣の協力者や消防局へ通報できる電話を設置。

●障害者自立生活アシスタント事業 【健康福祉局】

・・・単身等で生活する知的障害者、精神障害者、発達障害者及び高次脳機能障害者が地域生活を継続するために、専門的知識と経験を有する「自立生活アシスタント」が、具体的な生活の場面での助言やコミュニケーション支援を行う。

●ホームヘルプサービス(居宅介護等事業) 【健康福祉局】

・・・身体障害児・者、知的障害児・者、精神障害児・者、難病患者等の日常生活を支援するためにホームヘルプサービスを提供。

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

連絡調整

横浜市では、民間住宅への入居支援を円滑に行うための調整会議として、関係者同士で顔の見える関係を築く「民間住宅あんしん入居事業連絡調整会議」を開催。

「民間住宅あんしん入居事業連絡調整会議」

- 構成メンバーは、神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター、日本セーフティー株式会社、横浜市（国際局、こども青少年局、健康福祉局、建築局）

民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

居住支援協議会

各都道府県においては、「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10条第1項」に基づく協議会として、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等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会を設立。

(1) 設立状況

60協議会が設立（H28.3.24時点）[46都道府県・14区市町]

○都道府県

・北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

○区市

・北海道本別町、山形県鶴岡市、江東区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

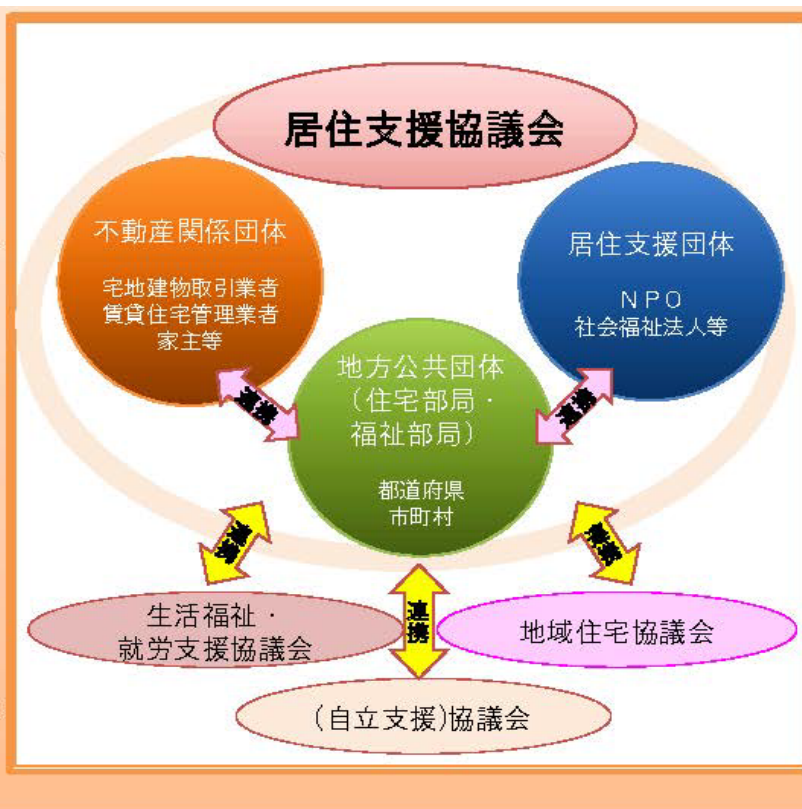
(2) 居住支援協議会による主な活動内容

・メンバー間の意見・情報交換
・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等)
・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催 等

(3) 支援

居住支援協議会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り組みを支援

・予算：H28年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業
(2.1億円)の内数



民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

居住支援協議会

神奈川県においても、民間賃貸住宅への円滑な入居及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進について協議する「神奈川県居住支援協議会」が設置されている。

「神奈川県居住支援協議会」

- 「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」に基づき設置
- 「住宅確保要配慮者」(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国籍県民等)の民間賃貸住宅への円滑な入居及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進について協議する
- 構成メンバーは、宅地建物取引業者、賃貸住宅事業者、居住支援団体、神奈川県宅司法書士会、県内の10市町(横浜市を含む)、神奈川県等

国土交通省「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」における検討

新たな住宅セーフティネット検討小委員会について

「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」

・2016(平成28)年3月に閣議決定された住生活基本計画(全国計画)に位置づけられた、住宅セーフティネット機能の強化についての具体的検討を行うため、2016(平成28)年3月28日に国土交通省「社会資本整備審議会住宅宅地分科会」の下に設置。

・2016(平成28)年4月19日に第1回会合を実施。

<参考>(住生活基本計画(全国計画)抜粋)

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

(基本的な施策)

(1)住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化

国土交通省「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」における検討

(1) 戸建・長屋建の空き家を改修して
ファミリー向け賃貸住宅として活用



リフォーム

間取り変更

家賃補助



安心

安全

快適

家賃補助

「空き家約345万戸」

問題への対応

(2) 民間賃貸住宅の空き室を改修して
単身者・若夫婦向け賃貸住宅として活用



リフォーム

間取り変更

家賃補助



安心

安全

快適

家賃補助

「空き室約360万室」

問題への対応

出所：総務省統計局（空き家総数約820万戸の内、戸建・長屋建空き家数が約345万戸、民間賃貸住宅の空き室が約360万室）


国土交通省「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」における検討

民間事業者を主体として、地方公共団体が供給する公営住宅とともに、
住宅セーフティネット機能を強化するための新たな仕組みの構築について

資料5

【新たな仕組みの構築に当たっての留意点、基本的考え方】

- 多様な住宅確保要配慮者^(※)を対象とし得ること。
(※)住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等
- 空き家や民間賃貸住宅ストックの活用を促進すること。
- 入居世帯の特性に応じ、必要とする質や広さの住宅が提供されること。
- 居住支援に関するサポートとの連携がなされること。
- 公営住宅等との適切な役割分担をすること。



居住者、大家(民間事業者)、地方公共団体といった各主体の視点から見た主な課題、議論の方向性、課題への対処方策の例について、次ページ以降に示す。

国土交通省「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」における検討

民間事業者を主体として、地方公共団体が供給する公営住宅とともに、
住宅セーフティネット機能を強化するための新たな仕組みの構築について

1. 居住者の視点から 見た主な課題

- ① 家賃や広さ、設備等の面で適切な住宅を容易に見つけられない
- ② 家賃を払えない、敷金を準備できない(低額所得者)
- ③ 保証人を確保できない(高齢者等)
- ④ 緊急連絡先を確保できない(高齢者等)
- ⑤ 病気、障害等を理由に入居拒否される

議論の方向性、課題への対処方策の例

住宅確保要配慮者である居住者の居住安定確保の視点から、
たとえば以下のような方策の検討が必要ではないか。

- ①
 - 住宅セーフティネット機能を持つ民間住宅を地方公共団体に登録する仕組み
 - 入居希望者に登録住宅に関する情報を提供する仕組み
- ②
 - 低額所得者が入居しやすいよう、家賃上限や入居者負担額の設定、家賃の低廉化のための支援を行う仕組み
 - 入居者が生活保護受給者である場合には、住宅扶助の代理納付の活用
- ③
 - 登録住宅の入居者の家賃債務保証を引き受ける事業者を登録する仕組み
- ④
 - 住宅確保要配慮者に対する居住支援関連サービスとの連携(居住支援協議会や地方公共団体が指定する法人の活用)
- ⑤
 - 登録住宅への入居に際し、病気や障害、高齢であること等を理由にした入居拒否がなされないための仕組み
 - 家賃支払い等について問題のない登録住宅入居者の契約更新を阻害しないための仕組み(定期借家契約の場合を含む)

国土交通省「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」における検討

民間事業者を主体として、地方公共団体が供給する公営住宅とともに、
住宅セーフティネット機能を強化するための新たな仕組みの構築について

2. 大家(民間事業者)の視点から見た主な課題

- ① 家賃債務保証や家賃徴収をめぐるトラブル
- ② 高齢、病気、障害等へのサポート体制
- ③ (必要に応じ改修等を行ったうえで)利用できる空き家が多数存在
- ④ 財政上、税制上、金融上の措置

議論の方向性、課題への対処方策の例

住宅確保要配慮者を入居させる大家(民間事業者)の不安感を少なくするため、たとえば以下のような方策の検討が必要ではないか。

- ① 登録住宅において、家賃滞納者や不良入居者への対応ルールを事前明示する仕組み
登録住宅におけるトラブルに対する相談を引き受ける仕組み(居住支援協議会や地方公共団体が指定する法人の活用)
登録住宅における紛争について、裁判外で紛争処理を行う仕組み
入居者が生活保護受給者である場合には、住宅扶助の代理納付の活用【再掲】
- ② 住宅確保要配慮者に対する居住支援関連サービスとの連携(居住支援協議会や地方公共団体が指定する法人の活用)【再掲】
- ③ 入居希望者に登録住宅に関する情報を提供する仕組み【再掲】
- ④ 登録住宅の改修(設備の更新、バリアフリー化等)を行う大家への支援
登録住宅に係る税制面、金融面での支援
登録住宅に係る管理を行う事業者を登録する仕組み

国土交通省「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」における検討

民間事業者を主体として、地方公共団体が供給する公営住宅とともに、
住宅セーフティネット機能を強化するための新たな仕組みの構築について

3. 地方公共団体の視点から見た主な課題

- ① 地域で住宅事情、対象者の状況が異なる
- ② 最低居住面積水準未達の住宅の解消
- ③ 住宅と生活支援施設の一体的供給
- ④ 居住の安定に関する部局間の連携
- ⑤ 制度対応のための人員不足

議論の方向性、課題への対処方策の例

新たな制度の構築に当たり、地方公共団体の視点から、
たとえば以下のような方策の検討が必要ではないか。

- ① ・ 地域の状況に応じて、対象者や対象住宅の基準を定められる仕組み
・ 需要の変化等に柔軟に対応できる仕組み
- ② ・ 家賃の低廉化や改修に対する支援
- ③ ・ 登録住宅に係る税制面での支援【再掲】
・ 住まい方や生活支援に関する多様なニーズへの対応
- ④ ・ 住宅行政と福祉・雇用行政等の連携強化
- ⑤ ・ 住宅の登録や登録住宅に関する情報提供を地方公共団体が指定する法人が行う仕組み
・ 住宅確保要配慮者に対する居住支援関連サービスとの連携(居住支援協議会や地方公共団体が指定する法人の活用)【再掲】

※ 今後、地方公共団体のヒアリング等を通じて、課題のさらなる把握等を行う。