

住宅セーフティネットにおける課題と取り組み < 参考資料 >

2009年6月



国土交通省

目次

1. 住宅セーフティネット施策の基本的体系
2. 課題別の現状と政策ツール
 - (1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応
 - 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅
 - (主として子育て世帯向けの)比較的規模の大きい賃貸住宅
 - (2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応
 - 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応
 - 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応
3. 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割に係る論点整理(案)

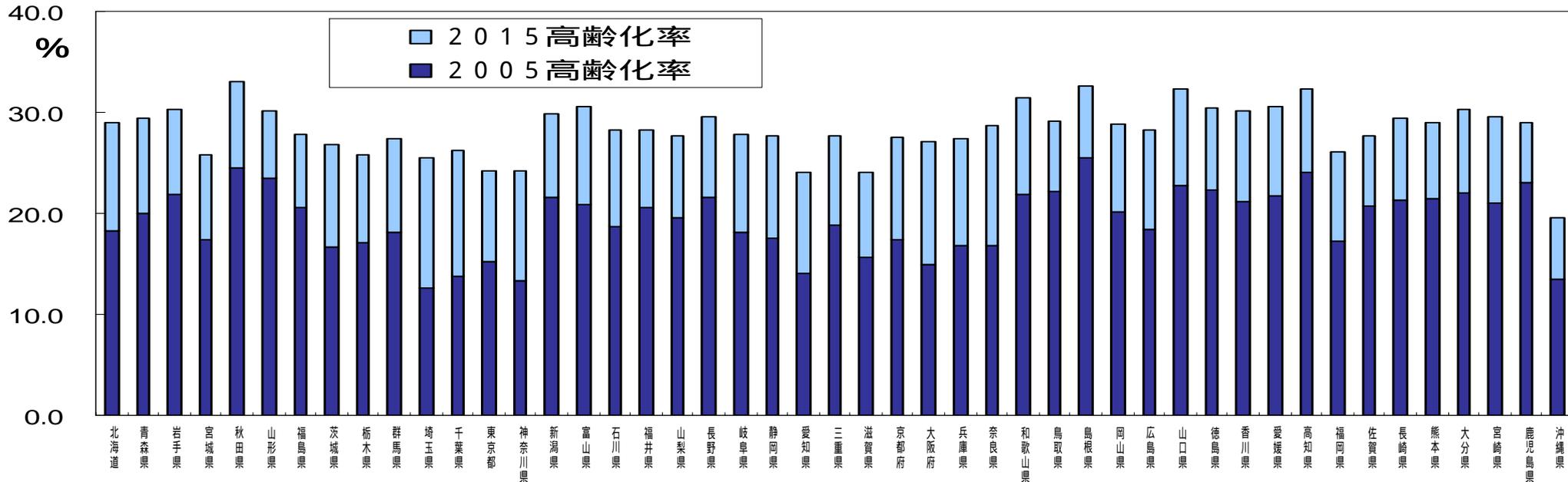
2. 課題別の現状と政策ツール

- (1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応
高齡者が安心して暮らせる賃貸住宅

2(1) - 1 高齢者の現状と将来予測

都道府県別高齢化率

高齢化率は都道府県毎に差異がある。今後は大都市圏で急速に高齢化が進む見込み。



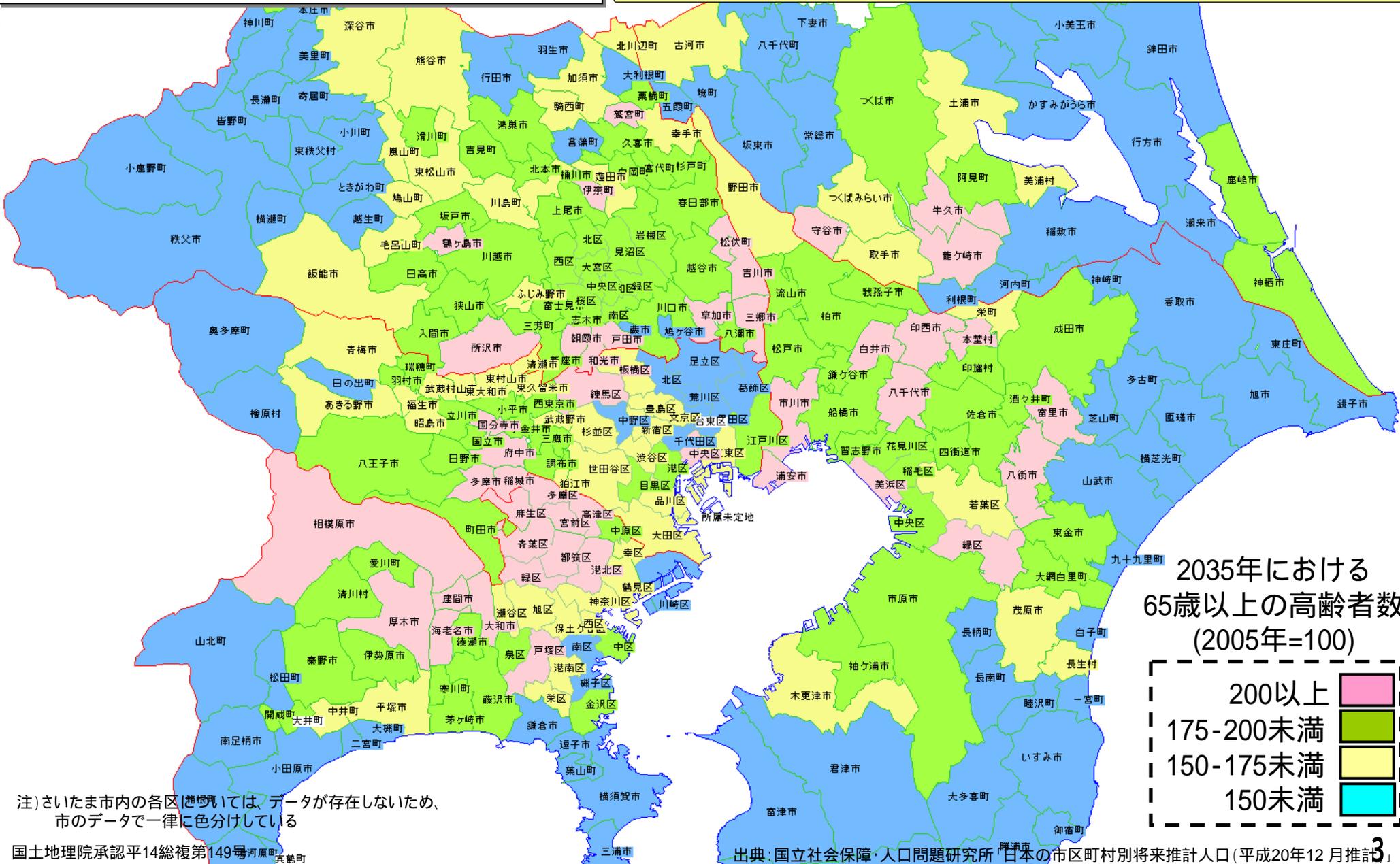
順位	都道府県名	2005年	2015年	増加率
1	埼玉県	116万人	179万人	+55%
2	千葉県	106万人	160万人	+50%
3	神奈川県	149万人	218万人	+47%
4	愛知県	125万人	177万人	+42%
5	大阪府	165万人	232万人	+41%
(7)	(東京都)	233万人	316万人	+36%

順位	都道府県名	2005年	2015年	増加率
43	岩手県	34万人	39万人	+15%
44	島根県	20万人	22万人	+11%
45	秋田県	31万人	34万人	+11%
46	山形県	31万人	34万人	+10%
47	鹿児島県	44万人	48万人	+10%
	全国	2,576万人	3,378万人	+31%

資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

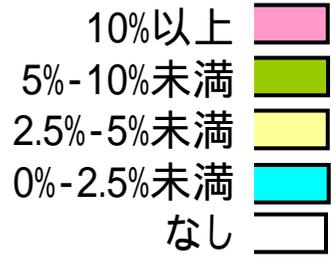
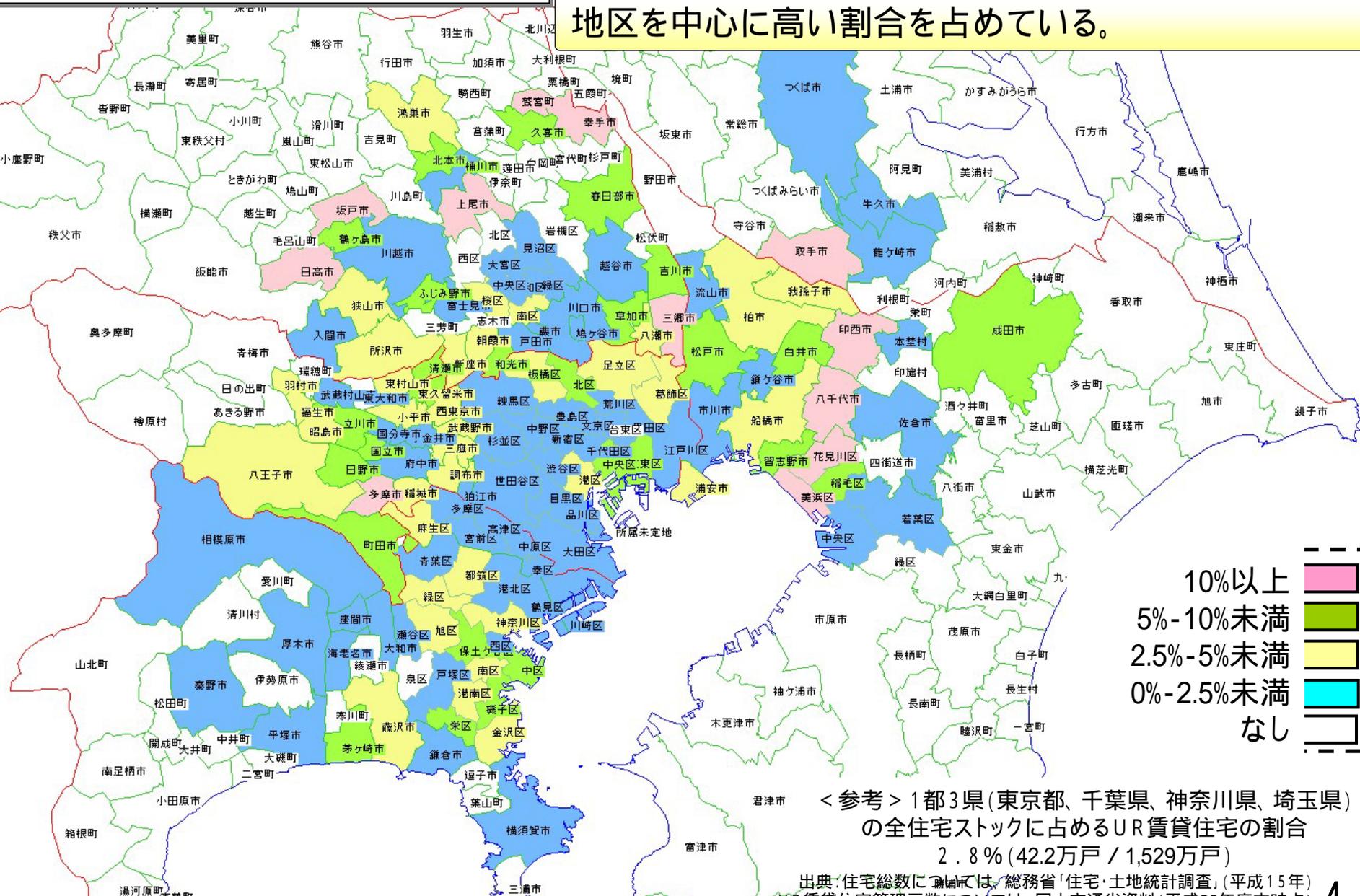
大都市圏における地域別高齢者の増加

郊外の住宅地においてより急速に高齢化が進展。



全住宅ストックに占めるUR賃貸住宅の割合

東京23区では概ね低い一方で、郊外のニュータウン地区を中心に高い割合を占めている。



<参考> 1都3県(東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県)の全住宅ストックに占めるUR賃貸住宅の割合 2.8% (42.2万戸 / 1,529万戸)

出典:住宅総数については、総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年) UR賃貸住宅管理戸数については、国土交通省資料(平成20年度末時点)

2(1) - 1 高齢者の現状と将来予測

高齢者の住まい

高齢者の**9割以上**は在宅

65歳以上人口2,746万人のうち2,646万人(96%)が在宅

要介護の高齢者も**約8割**が在宅

要介護認定者453万人のうち353万人(78%)が在宅介護

要支援・要介護認定者453万人
に対して、高齢者政策の対象となっ
ている**介護・生活支援サービス**のつ
いた**高齢者の住まいは約132万人分**。

2007年 住宅に居住する高齢者の居る世帯**1,926万世帯** に**2,646万人**の高齢者が暮らす。



2015年 住宅に居住する高齢者の居る世帯**2,089万世帯** に**3,268万人**の高齢者が暮らす。



要支援・要介護認定者数については、平成19年11月介護保険事業状況報告(暫定)の認定者率を、推計人口に乗じて求めた。
施設等入所者数については、厚生労働省資料の「これからの整備のイメージ(全国推計)」を直線補完して求めた。

高齢者向け
公共賃貸住宅
約5万戸

+

居住系サービス
を提供する「住
まい」

約43万人

+

介護保険3施設

約84万人

〇〇
計
約132万人

<定員> (注)1戸、1床を1人と見なした

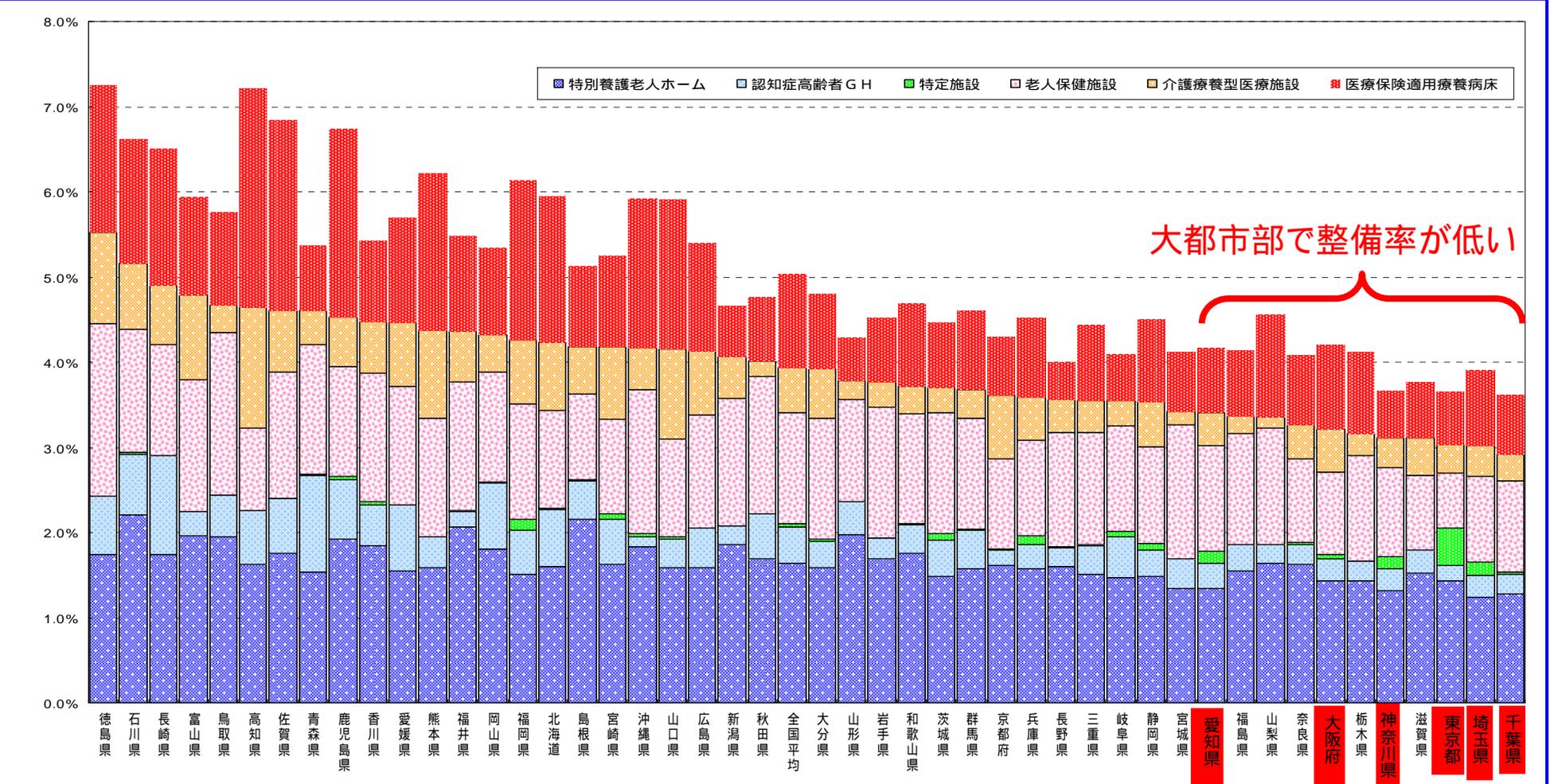
シルバーハウジング	22,561戸(H20.3)
高齢者向け優良賃貸住宅	30,159戸(H20.3)
認知症対応型共同生活介護	132,817人(H19.10)
有料老人ホーム	147,981人(H19.10)
養護老人ホーム	66,375人(H19.10)
軽費老人ホーム	86,367人(H19.10)
介護老人保健施設	313,894人(H19.10)
特別養護老人ホーム	412,807人(H19.10)
介護療養型医療施設	110,730床(H19.10)

出典:厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査」(平成19年度)

「社会福祉施設等調査」(平成19年)

65歳以上人口に対する介護施設等の整備状況(平成18年3月)

介護施設等の整備割合は全体として4～5% (対65歳以上人口)
 地域によって偏在があり、地域のニーズに適合した施策の展開が必要



棒グラフについては、次の数値を平成18年度の高齢者人口の見込み(厚生労働省老健局計画課調べ)で除して得た率。

- ・介護保険3施設については、平成17年度末の定員数(厚生労働省老健局計画課調べ)
- ・居住系サービス(認知症高齢者グループホーム、特定施設)については、平成17年度末のサービス利用者数(厚生労働省老健局計画課調べ)
- ・医療療養病床については、平成18年3月末の病床数(「病院報告(平成18年3月分概数)」(厚生労働省統計情報部))

2(1) - 1 高齢者の現状と将来予測

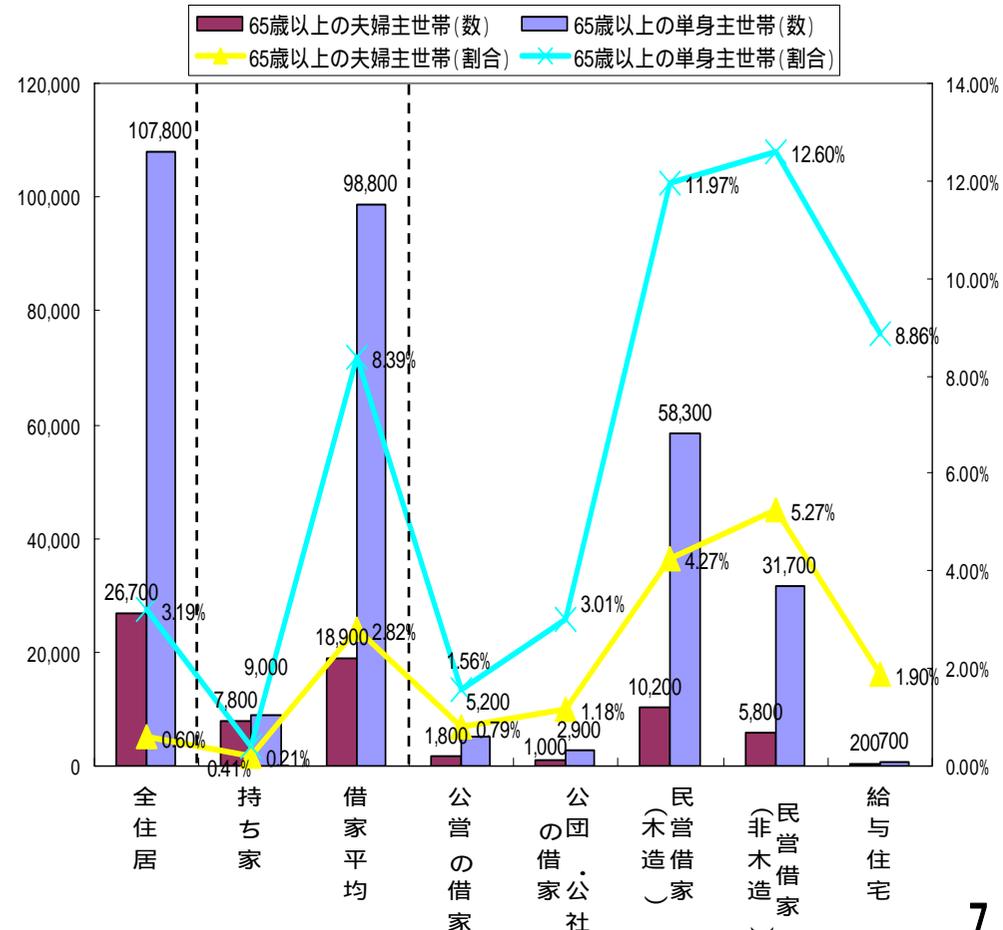
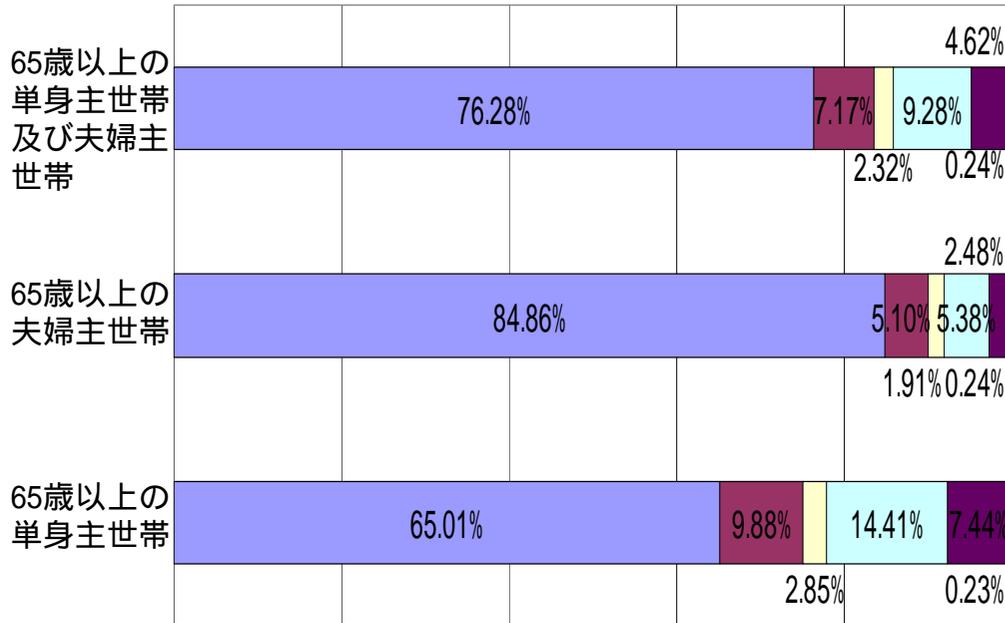
高齢者の住まい

高齢者の多くは持ち家に居住。夫婦世帯の持ち家居住率が85%なのに対し、単身世帯では2割強が民間借家、1割程度が公営の借家に居住。

高齢者の住居のうち、最低居住水準を下回っているものは、単身世帯の居住する民間借家において数が多く割合も高くなっている。

高齢者の世帯別住宅の所有の関係

住宅の所有の関係別最低居住水準未達の住宅数及び割合



■ 持ち家 ■ 公営の借家 ■ 公団・公社の借家
■ 民間借家(木造) ■ 民間借家(非木造) ■ 給与住宅

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

バリアフリー化の状況

高齢者が居住する住宅において「手すりの設置」「段差の解消」及び「広い廊下幅の確保」(「3点セット」)が実施された住宅の割合は6.7%。

なかでも、借家は2.5%と立ち遅れ。

(H15住宅・土地統計調査)

3点セット等の実施率(ストックに対する割合)

		全体	持家	借家	高齢居住
住戸内 (専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
	B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
	C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
	A B Cいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
	A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
	A B C全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

(資料)平成15年 住宅・土地統計調査[総務省]

注1)「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正值を推計。

注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

地域優良賃貸住宅(地優賃)

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号)〕

2. 制度概要

(1) 整備(建設、改良)に対する助成

国は、入居者資格を以下の対象世帯とする地域優良賃貸住宅の整備について、地方公共団体が事業主体に助成する費用(共同施設等整備費の2/3等)の概ね45%を地域住宅交付金等により助成を行う。(収入分位0~80%(但し、高齢者世帯以外の場合、収入分位0~25%は所得の上昇が見込まれる者))

・高齢者世帯 ・障害者等世帯 ・子育て世帯 ・災害被災者等

(2) 家賃低廉化のための助成

国は、地域優良賃貸住宅に、以下の対象世帯(収入分位0~40%)が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用(1世帯当たり4万円/月を上限)の概ね45%を地域住宅交付金等により地方公共団体に対して助成を行う。

・高齢者世帯 ・障害者等世帯 小学校卒業前の子どもがいる世帯 ・災害被災者・密集市街地からの立ち退き者等 等

3. 平成19年度末管理戸数

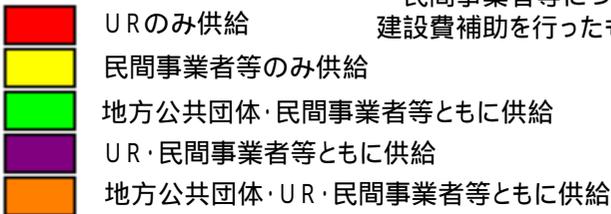
一般型(特優賃等)	…	159,186戸
高齢者型(高優賃)	…	30,159戸
		(うちUR 19,715戸)



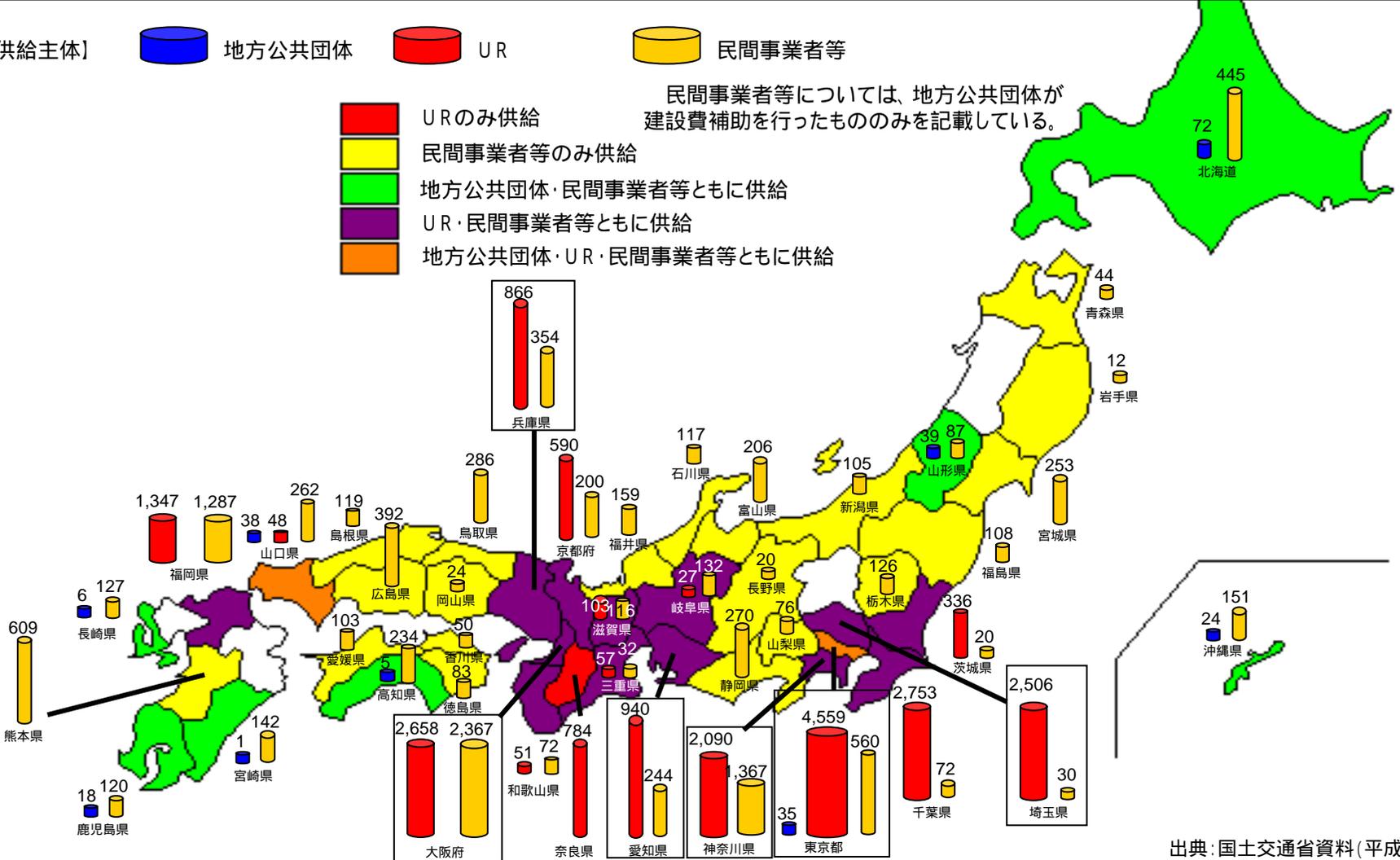
地優賃(高齢者型)の都道府県別分布状況

地方公共団体による直接供給及び間接供給(民間事業者等への補助)は、ほぼ全国的に行われているが、供給数は都道府県毎に大きな差が見られる。一方、URにおいては、賃貸住宅76.7万戸中19,715戸(2.57%)が地優賃(高齢者型)。大都市圏を中心に16都府県で供給。

[供給主体]



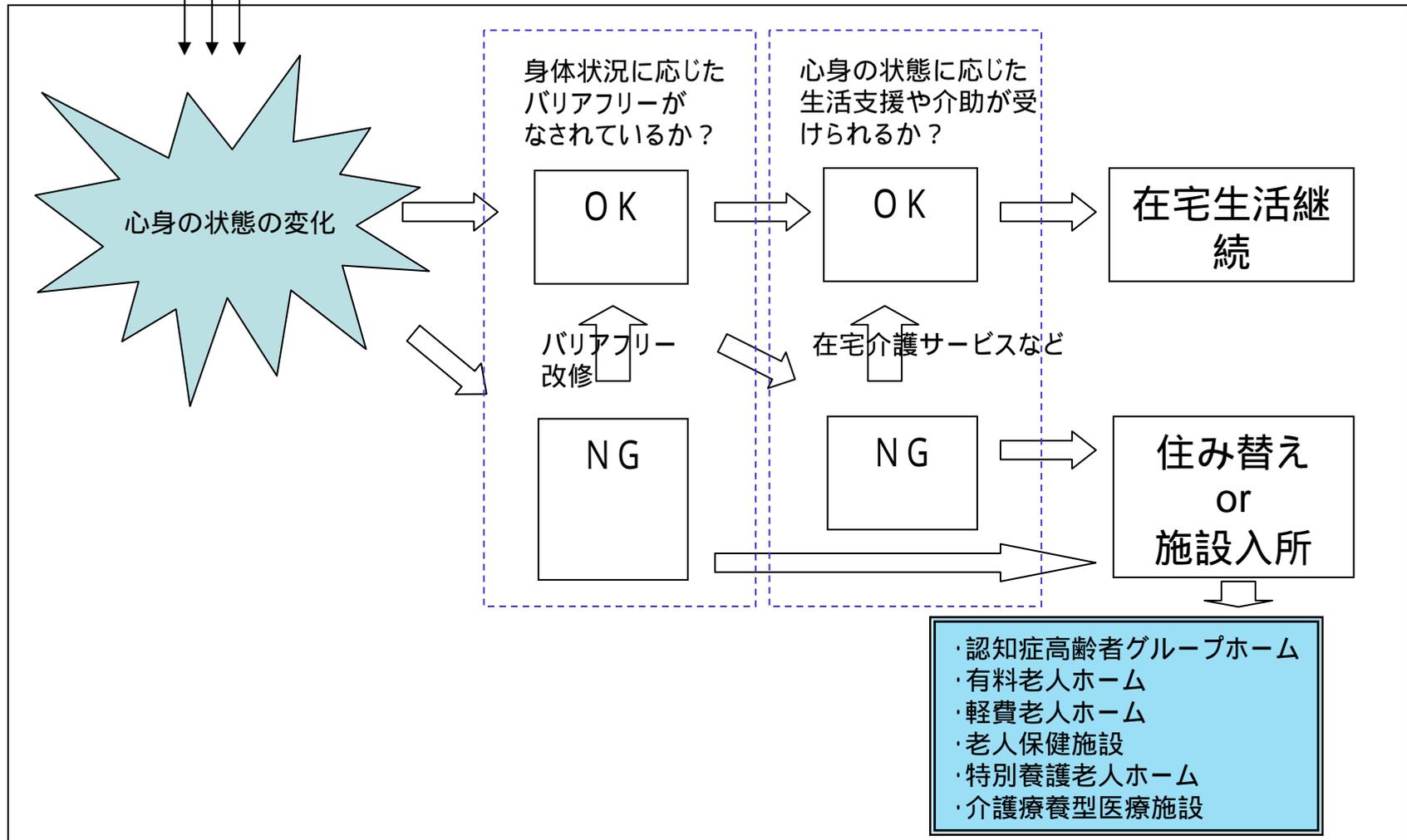
民間事業者等については、地方公共団体が建設費補助を行ったもののみを記載している。



施設・居住系サービスの整備

心身の状態や介助の体制により住宅の改修や住み替え・施設入所が必要となる。

健常高齢者 → 要支援・要介護高齢者 → 認知症高齢者 → 身体機能障害高齢者



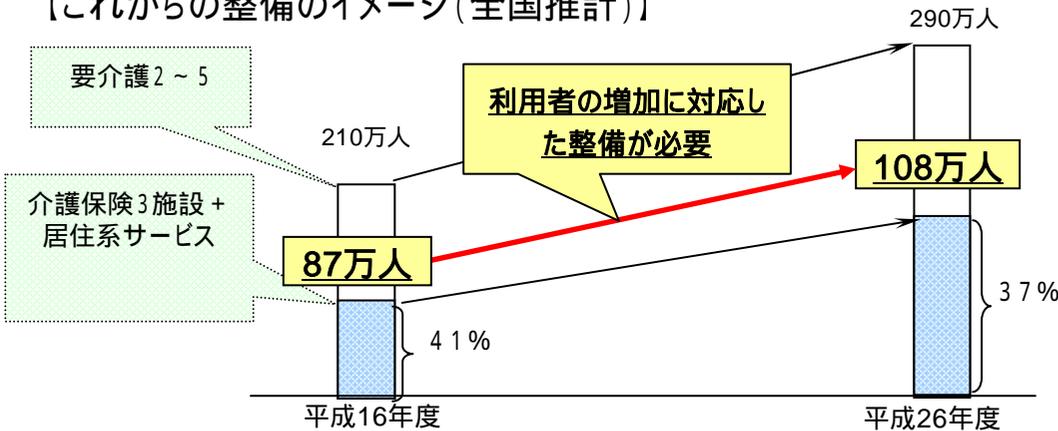
施設・居住系サービスの整備

高齢者が、可能な限り、居宅において継続して日常生活を営むことができるような基盤整備を進めていく必要があるが、施設・居住系サービスについても、高齢化の進展に対応して、引き続き、整備を進めていく必要がある。

平成16年度 要介護認定者数（要介護2～5）に対する施設・居住系サービス利用者の割合は41%

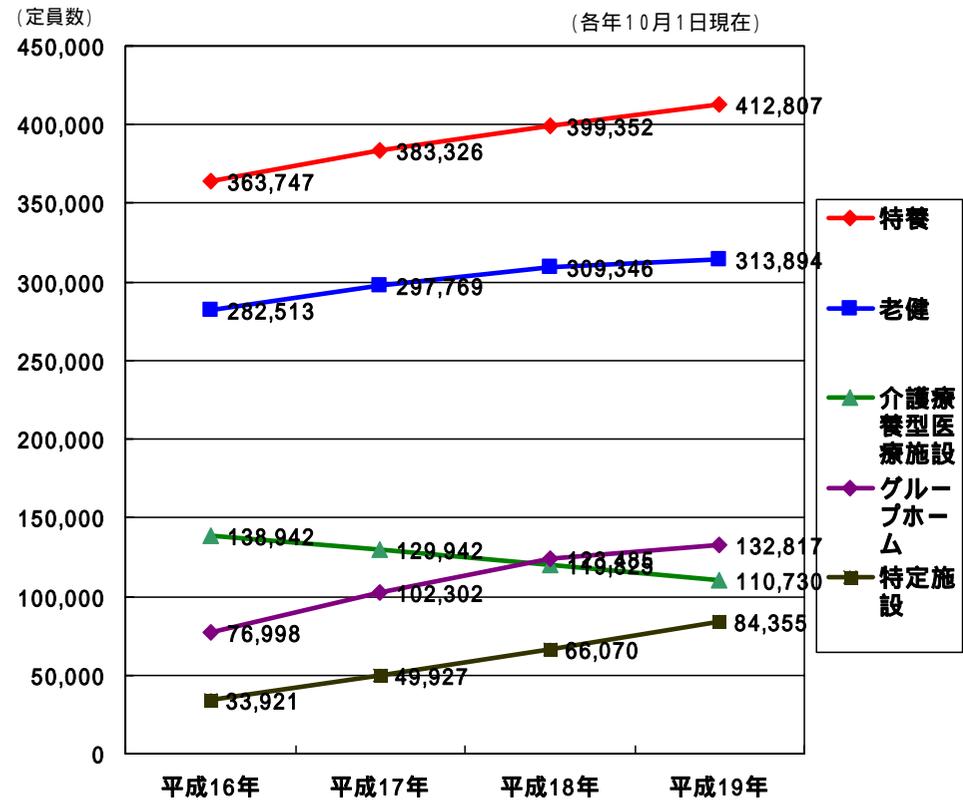
これを、平成26年度には37%以下とする。
(平成16年度の41%から1割引下げ)

【これからの整備のイメージ(全国推計)】



施設・居住系サービス
= 特別養護老人ホーム、老人保健施設、介護療養型医療施設、
認知症高齢者グループホーム、介護専用型特定施設

(参考)介護保険3施設等の定員の推移



(注) 1 特定施設については、利用者数である
2 特別養護ホーム及び特定施設の平成18年及び19年の数字は、それぞれ地域密着型(定員29人以下)のものは含まない。

シルバーハウジング・プロジェクト

1 概要

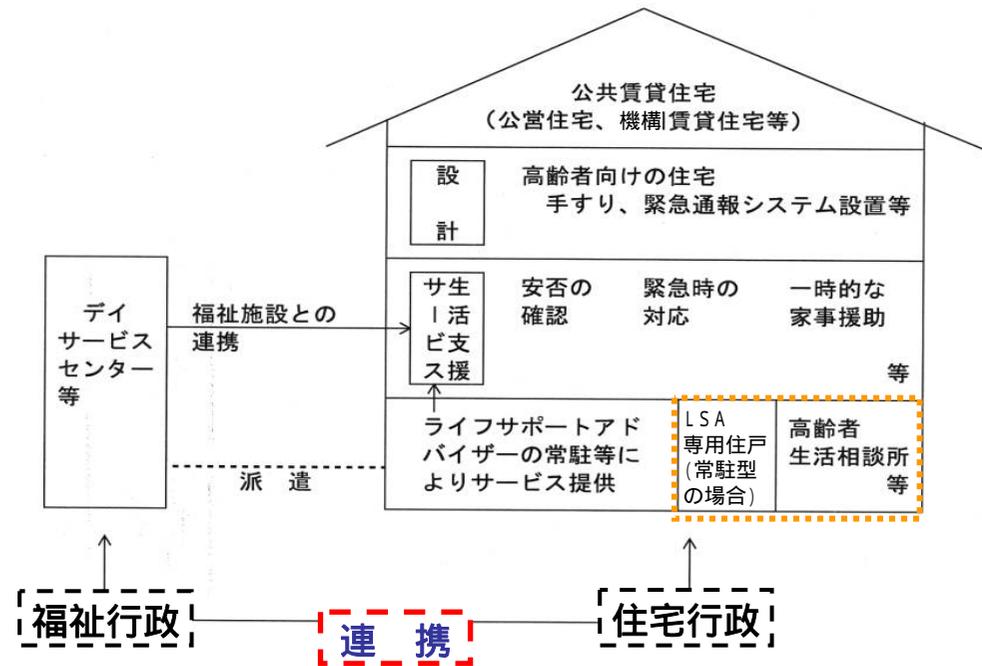
高齢者等の生活特性に配慮し**バリアフリー化された公営住宅等**と、**LSA(ライフサポートアドバイザー(生活援助員))**による**生活相談・緊急時対応等のサービスを併せて提供する**

2 住宅とサービスの提供

- (1) 入居世帯: 高齢者単身・夫婦世帯等
- (2) 住宅: 緊急通報装置を備えた公営住宅等
 - 公営住宅の附帯施設としての高齢者生活相談所の設置
 - 特定公共賃貸住宅を活用したLSA専用住戸の設置 等
 (国土交通省の地域住宅交付金等)
- (3) LSA: 入居高齢者に対して緊急時対応、一時的な家事援助等を実施
(厚生労働省の地域支援事業)

3 経緯・実績

昭和62年度 制度創設(LSA常駐型)
 平成5年度 制度拡充(福祉施設連携型)
 実績: 837団地 22,561戸(平成20年度末計画策定)



公営住宅のグループホームとしての活用

1. 制度概要

高齢者、障害者が地域で暮らせる社会の実現に向けて、**公営住宅**を日常生活上の援助を受けながら共同生活を行う**グループホームとして活用できる**こととしている。

2. 経緯

平成4年～ 補助金等適正化法に基づく個別の大臣承認を受けて、試行的に実施

平成4年4月 北海道上磯町営住宅、平成5年4月 静岡県営住宅(袋井市)

平成6年4月 徳島県営住宅(板野郡)

平成8年 公営住宅法改正

公営住宅のグループホームとしての活用について、法律に明確に位置付けるとともに、以下の要件に該当する場合には大臣承認の手続きを簡素化した(事後報告をもって承認と取り扱う。)

【対象となる社会福祉事業】

精神障害者グループホーム

知的障害者グループホーム

認知症高齢者グループホーム(平成12年4月から追加)

ホームレスの自立の支援のための活用(平成18年4月から追加)

【活用することができる主体】

社会福祉法人、地方公共団体、医療法人、NPO等

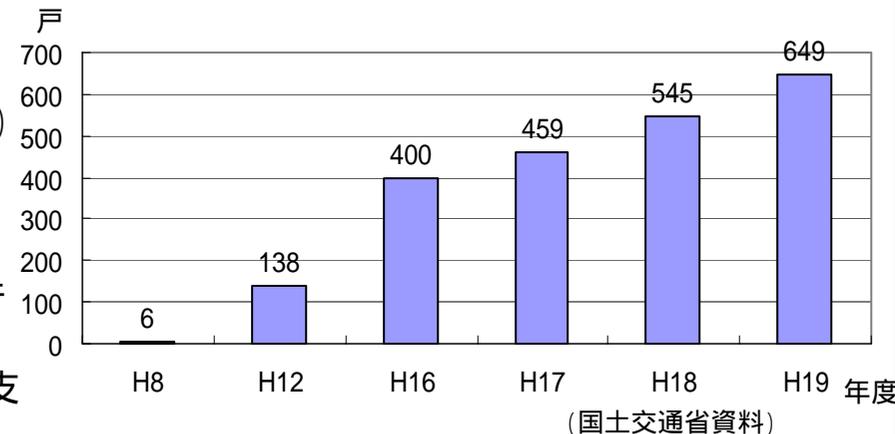
【要件】

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で行われること

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

事業の円滑な実施が担保されていること

公営住宅のグループホーム事業活用実績の推移

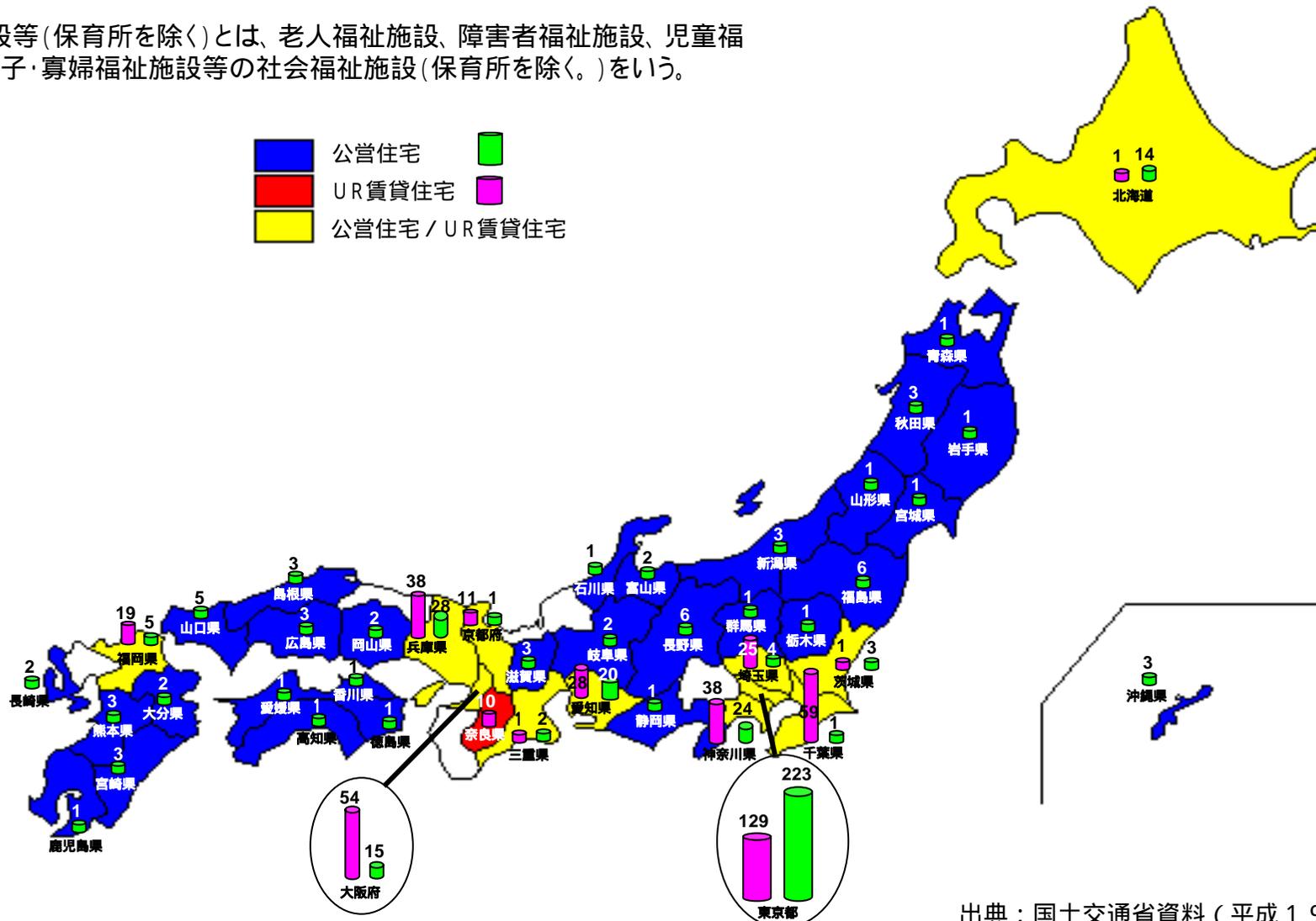


このうち大阪府において300戸を活用。
認知症高齢者向けグループホームは6戸のみ。

都道府県別社会福祉施設等(保育所を除く)の併設の現状

主に大都市部において併設が進んでいるが、県によっては公営住宅への併設よりもUR賃貸住宅における併設の方が多く見受けられる。

社会福祉施設等(保育所を除く)とは、老人福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設、母子・寡婦福祉施設等の社会福祉施設(保育所を除く。)をいう。



安心住空間創出プロジェクト

概要

厚生労働省施策と連携し、高齢者等ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、**公営住宅団地やUR都市機構賃貸住宅団地等を地域の福祉拠点として再整備**する。

団地再編の実施イメージ

住戸内及び屋外空間のバリアフリー化（一部住戸は介護対応型に改修）

民間事業者等による高齢者専用賃貸住宅、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム等の設置

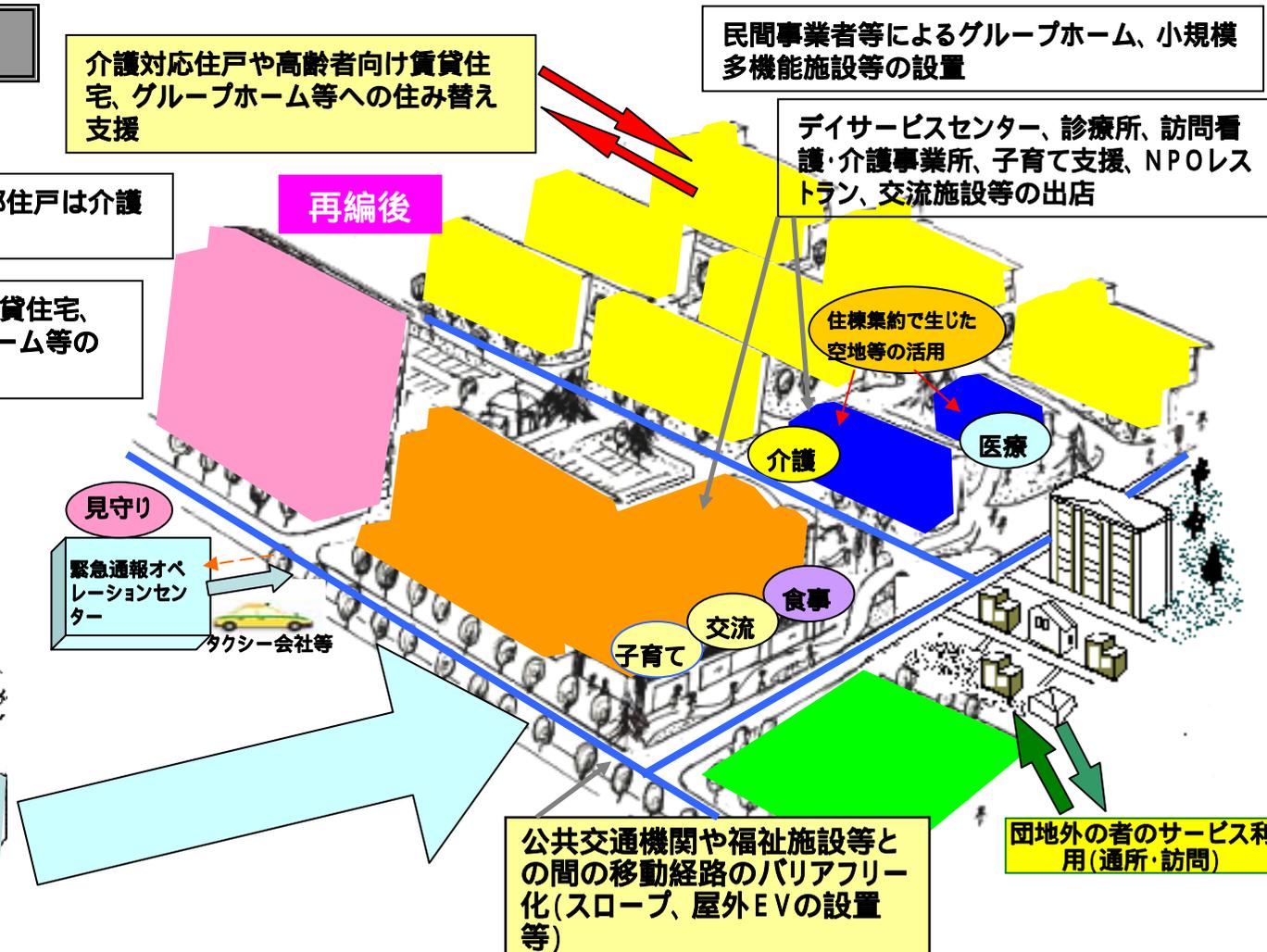
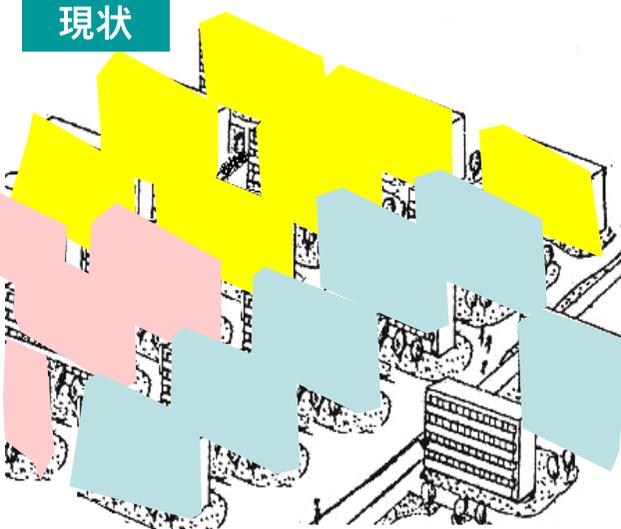
介護対応住戸や高齢者向け賃貸住宅、グループホーム等への住み替え支援

民間事業者等によるグループホーム、小規模多機能施設等の設置

デイサービスセンター、診療所、訪問看護・介護事業所、子育て支援、NPOレストラン、交流施設等の出店

住棟集約で生じた空地等の活用

現状



公共交通機関や福祉施設等との間の移動経路のバリアフリー化(スロープ、屋外EVの設置等)

団地外の者のサービス利用 (通所・訪問)

UR賃貸住宅における高齢者向け施策の例

バリアフリー化

77万戸のストックを再編・スリム化するなかで、平成30年度までにバリアフリー対応住宅を新たに約**10万戸**供給、**バリアフリー化率をストックの約55% (約40万戸)**とする。

さらにこのうち約**4万戸**は、**在宅での介護のしやすさ**にも配慮した在宅長寿対応住宅として供給。

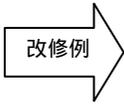
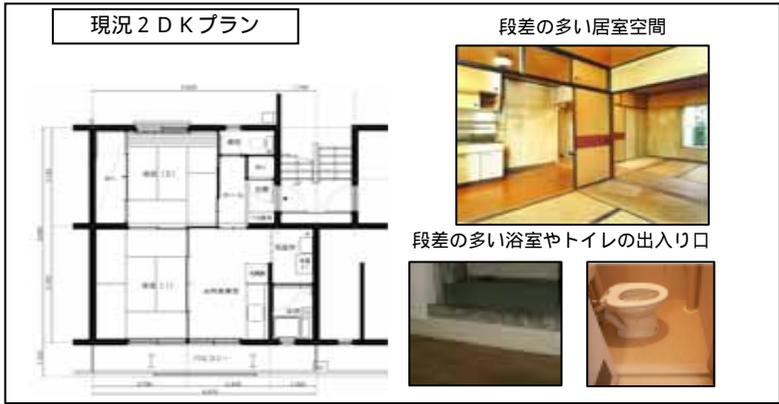
介護のしやすさにも配慮したバリアフリー改修

既存住戸の改造により
これまでに高優賃
約2.0万戸を供給

- トイレの改善
- ・床段差
 - ・手摺設置
 - ・介護を行う者の空間を確保

- 浴室の改善
- ・出入口段差の解消
 - ・浴槽またぎ高さの低減
 - ・手摺の設置
 - ・出入口の幅の確保

- 居室等の改善
- ・キッチンと個室の見通し確保
 - ・洋室化によるベッド車椅子対応
 - ・床段差の解消
 - ・通行幅の確保



福祉施設等の誘致

団地内の施設や空地に高齢者施設を計245施設誘致。(平成21年3月末時点)

このうち、特養、グループホーム、有料ホーム等については計22施設を誘致。



高齢者等の見守りサービスの実施

UR賃貸住宅に居住する高齢者等を対象とした**見守りサービス**を、団地自治会等と連携するなどして実施。

高齢者支援施設の誘致

取組みの政策的意義、社会的ニーズ

- ・ 空き施設の活用による団地の活性化
- ・ 団地居住者等へのサービスの向上
- ・ 高齢化社会など社会情勢の変化への対応

賃貸料

一般の賃貸施設と比較し2割程度減額した賃貸料を設定

事例 原市団地 (埼玉県上尾市)

元商業施設に通所介護施設を誘致し、事業者がデイサービス、ケアプラン作成、介護予防サービスの各種ケアサービスを提供

【事業者】
株式会社ツクイ



〈参考〉UR賃貸住宅における高齢者支援施設に係る実績 (平成20年度末現在)

《施設別の内訳》

《契約者内訳》

室内の様子

	計
訪問介護	43
通所介護等	73
グループホームなど	8
その他	37
計	161

	計
地方公共団体	12
社会福祉法人	16
NPO法人	18
その他民間事業者	115
計	161



施設賃貸のみの実績
一契約者が同一の賃貸施設において複数の施設を運営している場合、施設別の内訳は、主たる施設により分類。

福祉等と連携した住宅の事例

取組みの政策的意義、社会的ニーズ

民間事業者等の活力とノウハウを活用し、高齢社会における多様な住宅ニーズに的確に対応

事例 シティコート二子玉川地区 (東京都世田谷区)

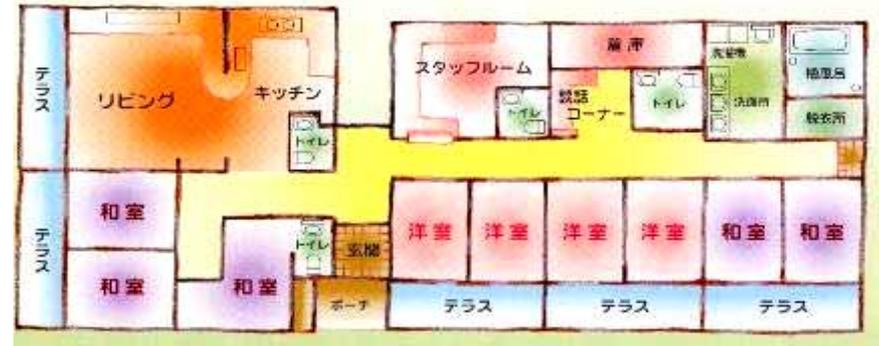
UR賃貸住宅建替事業にあわせて、機構が整備した住宅の躯体(スケルトン賃貸住宅)を民間事業者(社会福祉法人)へ賃貸し、高齢者向けグループホームの供給を支援

施設の内容 認知症高齢者グループホーム

- ・賃貸面積：276.84㎡
(機構賃貸住宅の一部を事業者へスケルトン賃貸)
- ・戸数等：9室(11~13㎡/室)
- ・その他：厨房,リビング,浴室,トイレ,事務所等

取組みのポイント

- ・団地居住者を含めた周辺住民の理解
(当初は約8割の反対意見があったが、地道な話し合いや見学等により理解を深め結果、最終的には約8割が賛成に転じた)
- ・事業者の初期投資の軽減策



グループホーム内部(リビング)



浴室



機構賃貸住宅



高齢者等の見守りサービスの実施

UR賃貸住宅に居住する高齢者等を対象とした見守りサービスを、関連法人や団地自治会と連携するなどして実施 対象団地拡大中(平成20年度末実績は下記のとおり)

あんしん登録カード(平成15年度~)

- ・緊急時の連絡等速やかな対応ができるよう、希望する高齢者等が緊急連絡先、かかりつけ医師等の情報をあらかじめカードに記入して登録
- ・カードはUR(業務受託者(財)住宅管理協会)と団地自治会が保管
- ・全国65団地で約4,000名が登録



あんしんコール(平成18年度~)

- ・住宅管理センター(業務受託者(財)住宅管理協会)の高齢者相談員から、希望する高齢者等に週1回電話で安否確認
- ・応答がない場合等は、団地自治会が住戸を訪問して安否確認
- ・全国20団地で約330名が登録

ごみ出しサービス(平成15年度~)

- ・自力でごみをだすことが困難な高齢者等に対し、団地内清掃業務を行っている日本総合住生活株の清掃作業員がごみ出しを実施(週2回収集の場合月額500円)
- ・連絡がとれない場合等はURに連絡、URは緊急連絡先へ連絡などの安否確認
- ・全国86団地で約250名が利用



住宅のバリアフリー化に関する取組み

指針等の策定

- 平成 7年 長寿社会対応住宅設計指針(平成13年廃止)
- 平成11年 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく高齢者等配慮対策等級
- 平成13年 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(高齢者居住安定確保法)

支援措置

	持ち家	借家(公営住宅)	借家(民間賃貸住宅)						
補助	地方公共団体が行うバリアフリー化等の施策を支援 ・地域住宅交付金(提案事業)	高齢化対応仕様を標準化(平成3年度以降新規建設) 既存住宅の住戸改善を推進	民間事業者等による高齢者向け優良賃貸住宅の整備に対し助成 ・地域優良賃貸住宅(高齢者型)						
融資	バリアフリー住宅(新築)に対する金利を優遇 ・住宅金融支援機構優良住宅取得支援制度 バリアフリーリフォームのための融資と債務保証 ・住宅金融支援機構高齢者向け返済特例制度による融資 ・高齢者居住安定化センター死亡時一括償還融資に対する債務保証	公営住宅のバリアフリー化の状況 (平成17年3月末) <table border="1" data-bbox="762 1011 1338 1253"> <thead> <tr> <th>管理戸数</th> <th>手すり・段差・廊下幅すべてに対応</th> <th>いずれか一つ以上に対応</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>219万戸</td> <td>36万戸 (17%)</td> <td>93万戸 (42%)</td> </tr> </tbody> </table>	管理戸数	手すり・段差・廊下幅すべてに対応	いずれか一つ以上に対応	219万戸	36万戸 (17%)	93万戸 (42%)	バリアフリー対応賃貸住宅融資 戸当たり25㎡以上のバリアフリー基準に合致した賃貸住宅を建設する際の資金について、長期固定金利によって融資を実施 高齢者向け優良賃貸住宅購入融資 既存の建築物を取得し、高齢者向け優良賃貸住宅として改良して供給する際の、既存の建築物の購入資金について、長期固定金利によって融資を実施
管理戸数	手すり・段差・廊下幅すべてに対応	いずれか一つ以上に対応							
219万戸	36万戸 (17%)	93万戸 (42%)							
税制	バリアフリー改修促進税制 ・所得税、固定資産税		高齢者向け優良賃貸住宅供給促進税制 ・所得税、法人税、固定資産税						

バリアフリー化

バリアフリー化

高度のバリアフリー化

約15.2万戸（全戸数の約20%）

手摺の設置（浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上） 段差のない室内 車椅子通行可能な廊下幅

一定のバリアフリー化（高度のバリアフリー化を含む）

約30.8万戸（全戸数の約40%）

高度のバリアフリー化の と のうち、1点以上を満たすもの

階段手摺り

約76万戸に設置済（全戸数の約100%）

エレベーター

高層住宅（対象：約38.2万戸）

設置済：約38.5万戸 / 設置率100%

中層片廊下型（対象：約1.9万戸）

設置済：約1.4万戸 / 設置率約76%

中層階段室型（対象：約36.2万戸）

設置済：140戸 / 設置率約0.04%

全ストックにおける設置率

設置済：約39.9万戸 / 約76.4万戸 = 約52%

中層階段室型については、平成21年度からE V設置を本格実施予定

増改築事業（リニューアル）

約7.9万戸（全戸数の約10%）

2. 課題別の現状と政策ツール

- (1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応
(主として子育て世帯向けの) 比較的規模の大きい賃貸住宅

2(1) - 1 民間賃貸住宅の現状

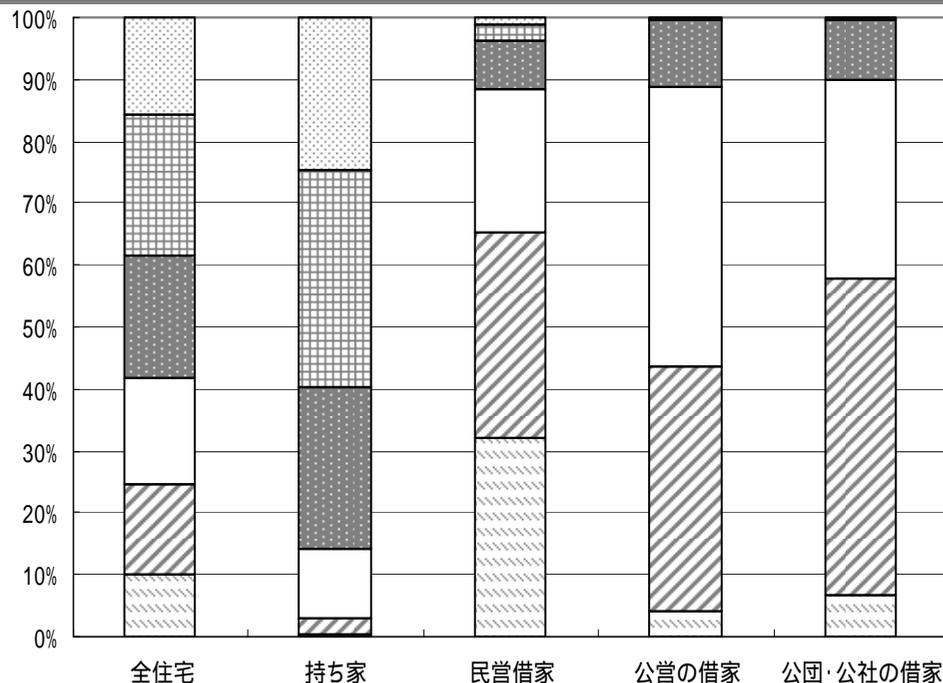
世帯数に比較し、ストック数は充足。

・世帯数 : 1,256万世帯
 ・ストック数 : 1,555万戸 } 世帯数/ストック数 : 0.81 (平成15年)

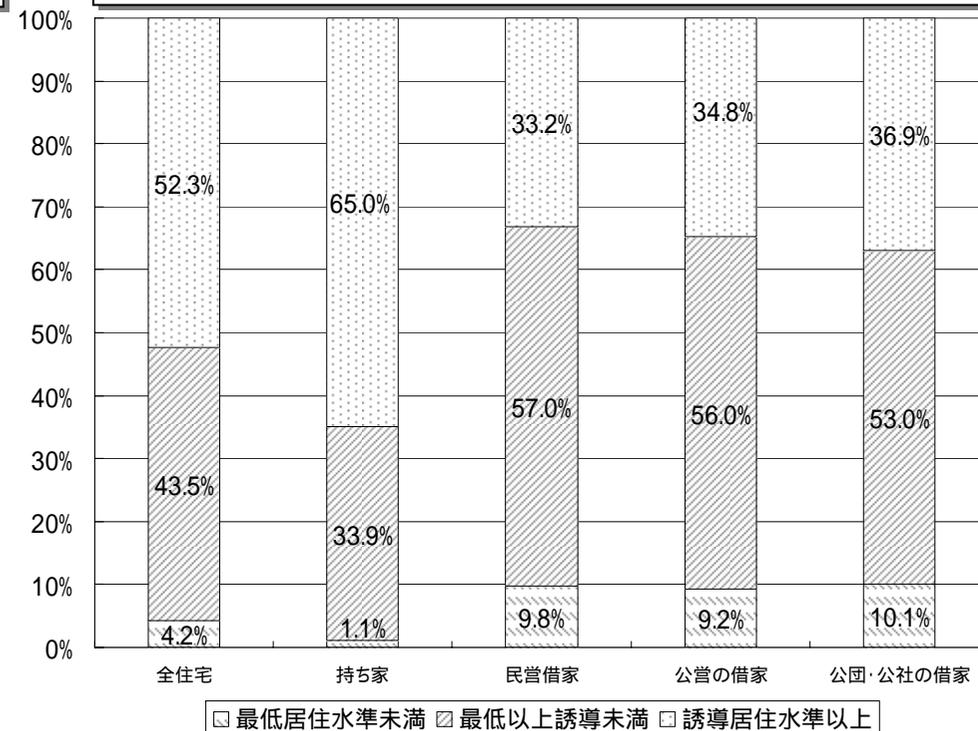
ストックの規模で見ると、居住水準は低いレベルにとどまっている状況。

・床面積: 29㎡以下の住宅が32.0%(持家0.4%) (平成15年)
 ・最低居住水準未済世帯の割合 : 9.8%(持家1.1%) (平成15年)
 ・誘導居住水準以上の世帯の割合 : 33.2%(持家65.0%)

住宅別の1住宅あたり延べ床面積の分布状況



住宅別の居住水準の達成状況

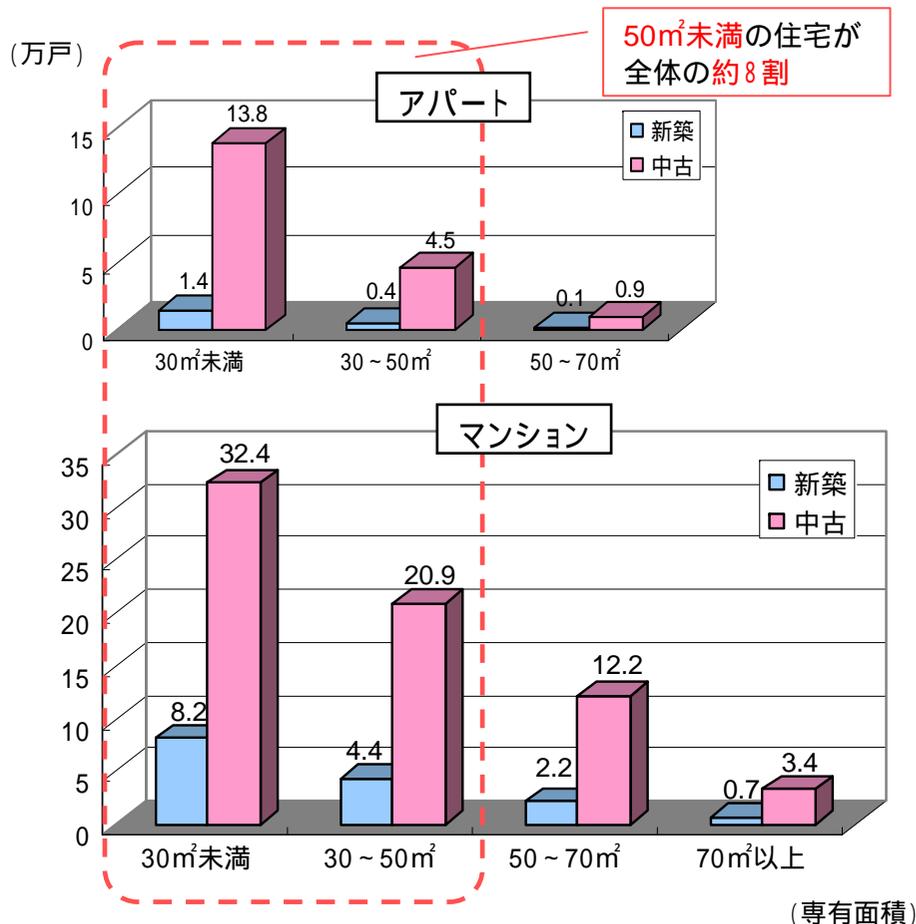


2(1) - 1 民間賃貸住宅の現状

民間賃貸住宅において、ファミリー世帯に適した、ある程度の広さがあり、かつ、家賃が比較的低廉な住宅は供給されにくい

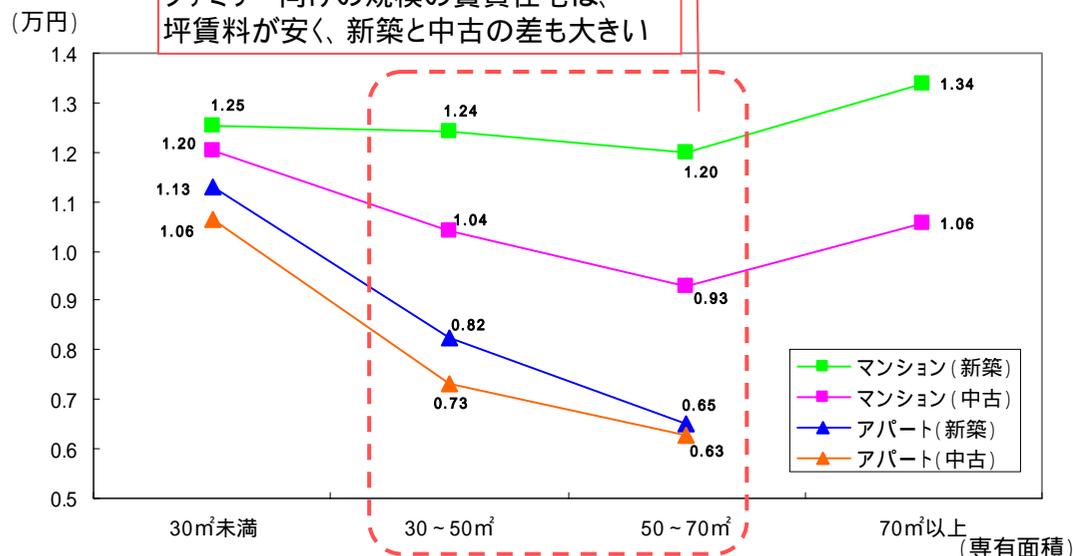
民間賃貸住宅の新規供給物件()の動向(面積規模別) <東京23区、川崎市、横浜市>

リクルートの「ISIZE住宅情報」、「ForRent.jp」掲載物件のみ



新規供給の民間賃貸住宅の平均坪賃料 <東京23区、川崎市、横浜市>

ファミリー向けの規模の賃貸住宅は、坪賃料が安く、新築と中古の差も大きい



民間賃貸住宅の平均募集賃料

		30㎡未満	30㎡~50㎡	50㎡~70㎡	70㎡~90㎡
東京23区	アパート	6.6万円	9.1万円	12.0万円	-
	マンション	8.4万円	13.1万円	18.1万円	27.5万円
川崎市・横浜市	アパート	6.1万円	7.5万円	9.2万円	-
	マンション	6.8万円	9.4万円	12.3万円	18.1万円

新築物件と中古物件の募集賃料の平均

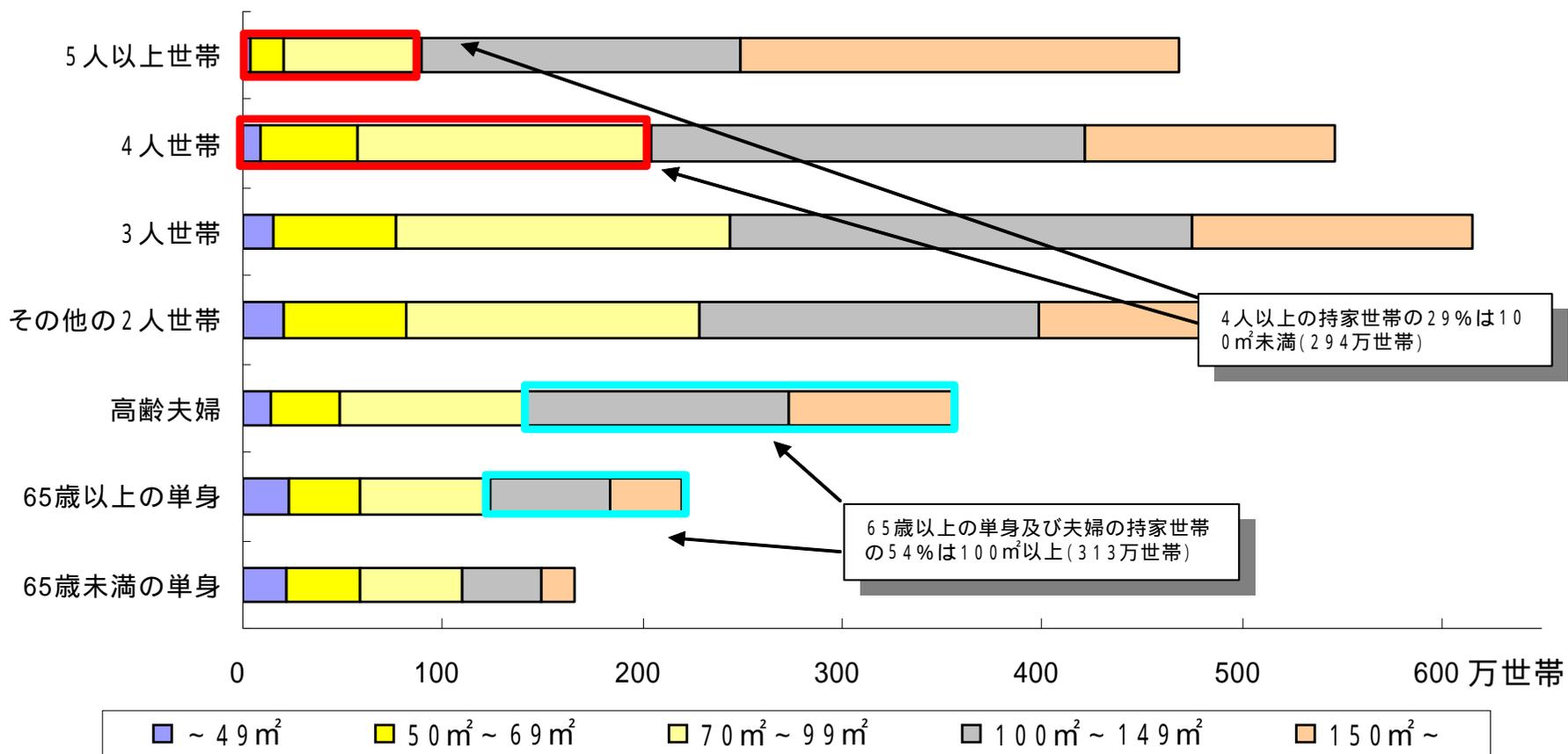
出典: (財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場 動向調査レポート」掲載の2007年のデータを基に作成

注) リクルートの「ISIZE住宅情報」、「ForRent.jp」に掲載された物件が対象

高齢者等の住み替え支援

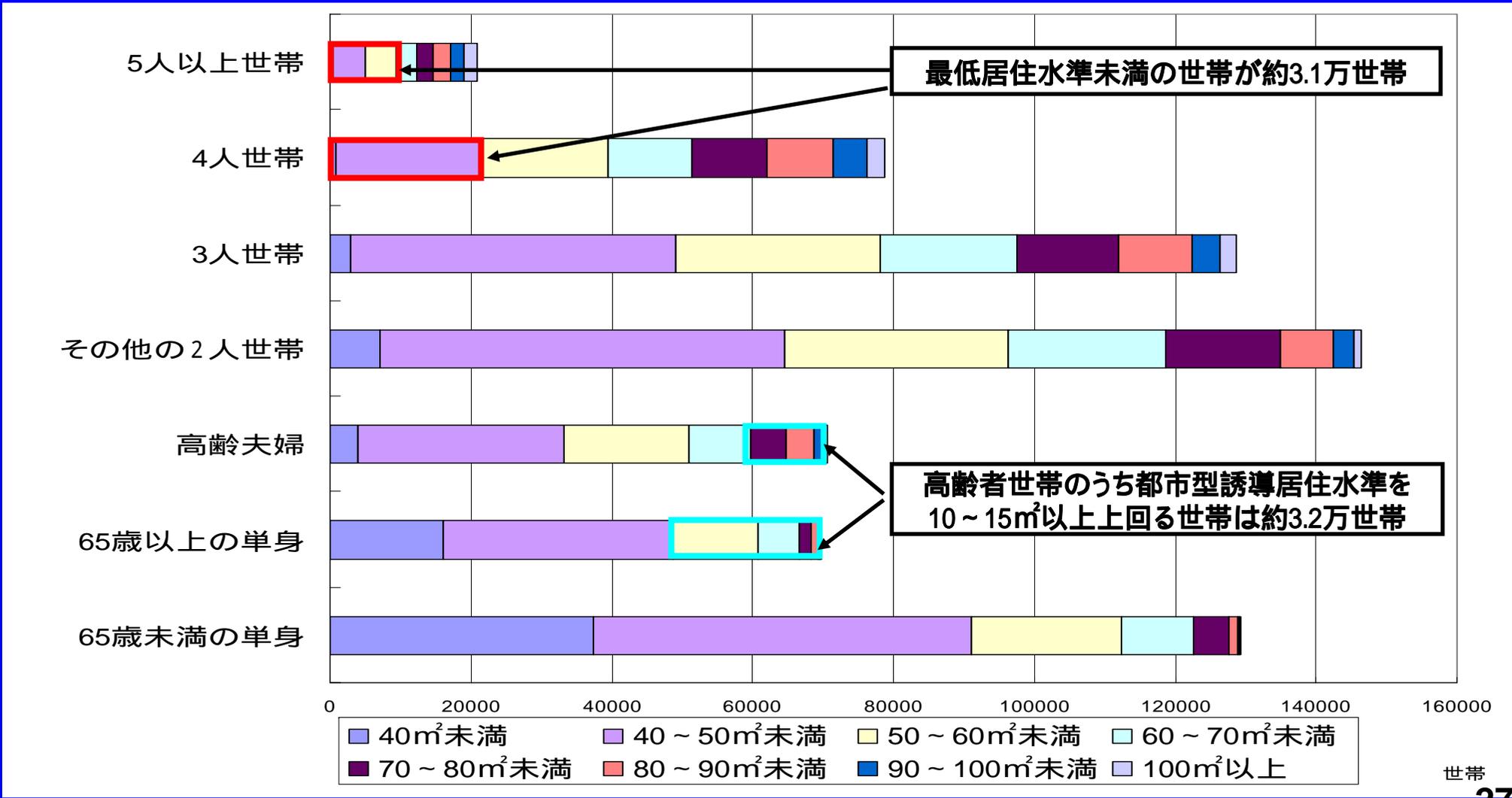
65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の54%が100㎡以上の住宅に居住。
 (4人以上の持家世帯の29%が100㎡未満の住宅に居住)

持家世帯の類型別床面積(平成15年)



高齢者等の住み替え支援

UR賃貸住宅においても、高齢者と子育て世帯等の間での住まいのミスマッチが見られる。



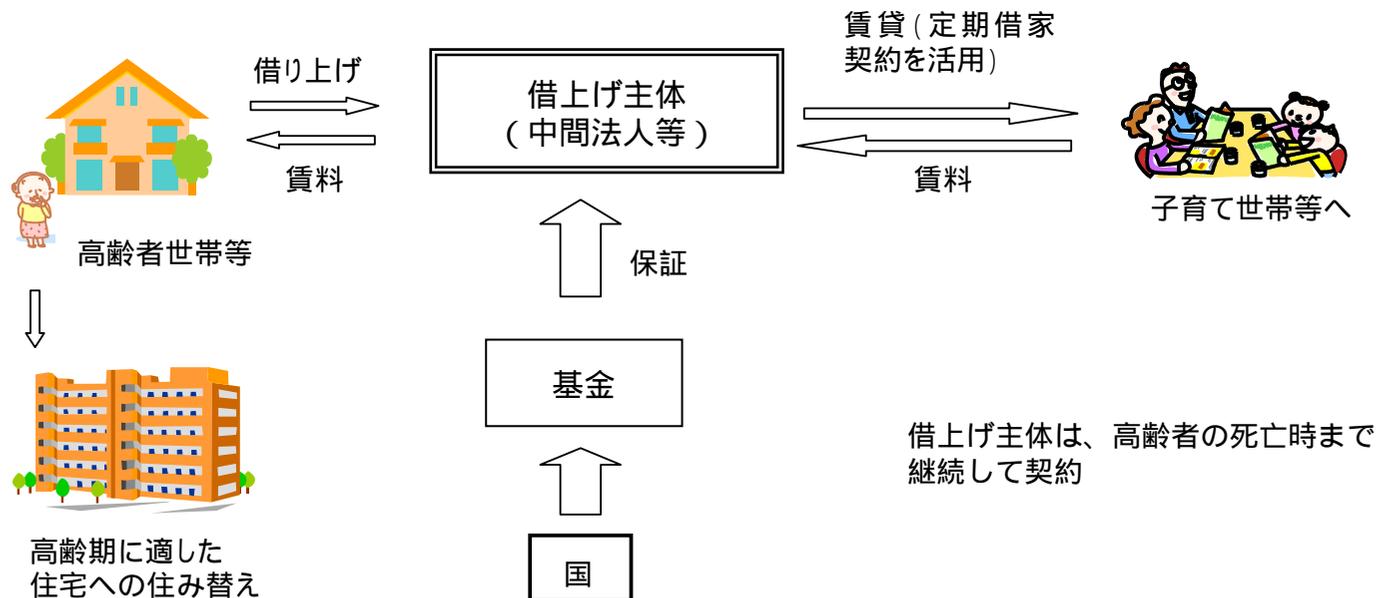
高齡者等の住み替え支援

高齡者等の住み替え支援

高齡者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化することにより、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齡者の高齡期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

平成18年10月の事業開始からの活用実績は69件。(平成20年10月16日現在)
平成18~20年度の3年間はモデル事業として実施。今後、事業の全国展開を図る。

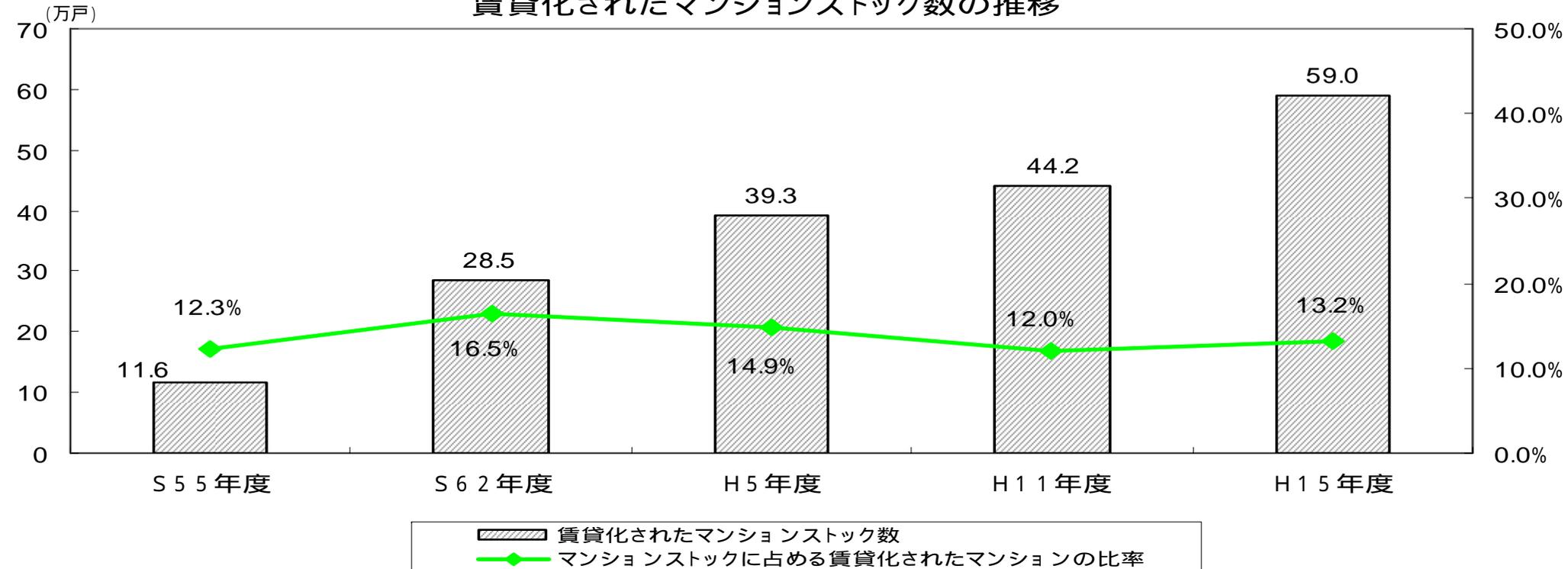
住み替え支援のスキーム



マンションストックの賃貸化

民間賃貸住宅と比較して一般的に居住水準が高いマンションストックの賃貸化は、民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与するものと期待。

賃貸化されたマンションストック数の推移



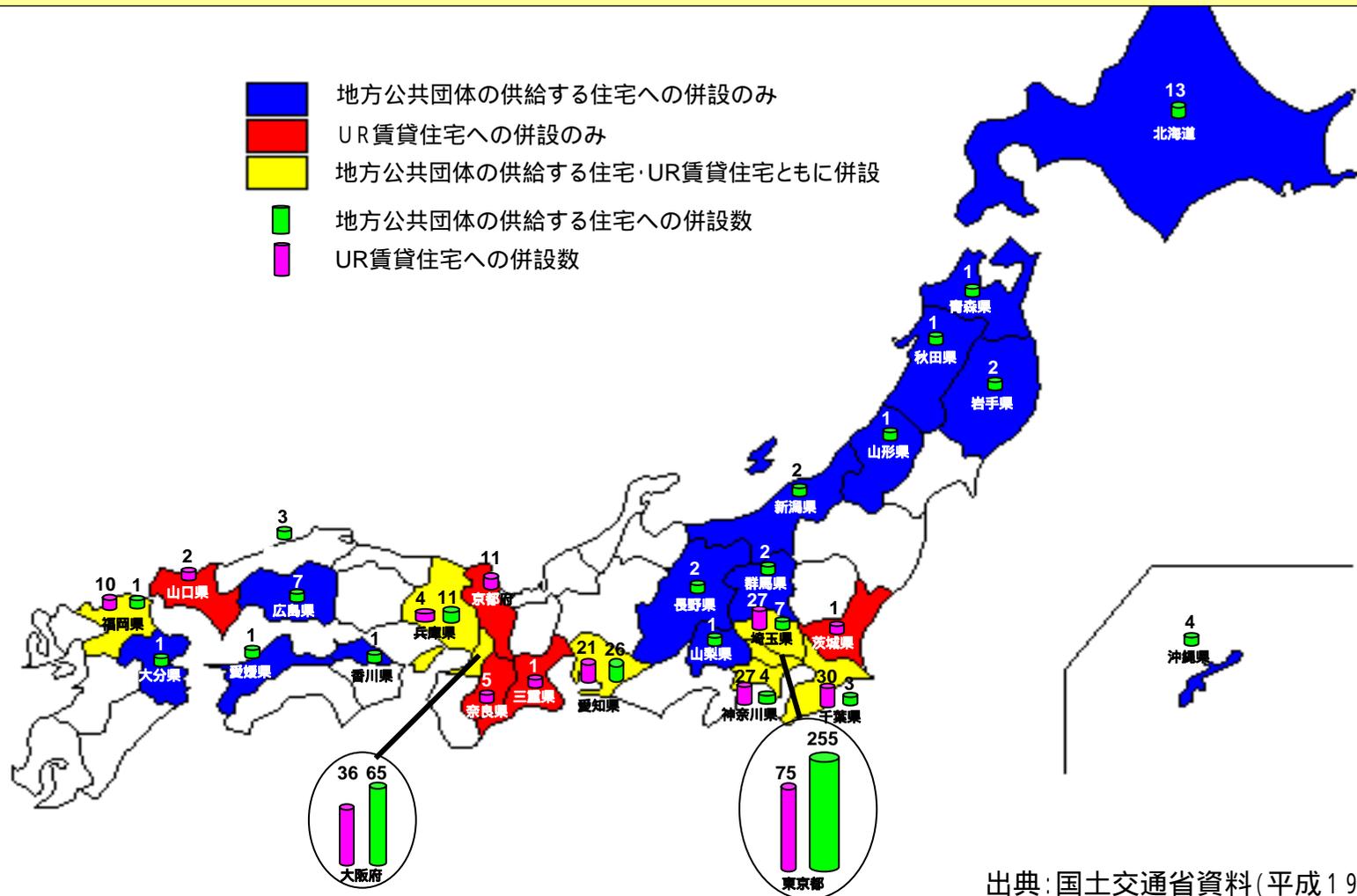
注1) 戸建て住宅の賃貸化は含まれていない

注2) 賃貸化されたマンションストック数の推移は、国土交通省「建築着工統計」、「マンション総合調査」等を基に推計

注3) マンションストックに占める賃貸化されたマンションの比率は、国土交通省「マンション総合調査」による

都道府県別社会福祉施設等(保育所)の併設の現状

大都市圏での併設が多いが、首都圏では東京都を除いてUR賃貸住宅への併設が大半を占める。一方、西日本を中心に全く併設が行われていない県、UR賃貸住宅への併設しか行われていない府県も見受けられる。



子育て支援施設の誘致

取組みの政策的意義、社会的ニーズ

- ・ 空き施設の活用による団地の活性化
- ・ 団地居住者等へのサービスの向上
- ・ 少子化社会など社会情勢の変化への対応

賃貸料

一般の賃貸施設と比較し5割程度減額した賃貸料を設定

事例 高島平団地 (東京都板橋区)

住棟1階部分の元店舗用施設に保育園を誘致し、既存の板橋区認可保育園(社会福祉法人)が分園を設置

【事業者】

社会福祉法人
こじか福祉会

室内の様子



(参考) UR賃貸住宅における子育て支援施設に係る実績 (平成20年度末現在)

《施設別の内訳》

	計
保育園	42
幼稚園	6
学童保育	10
その他	20
計	77

《契約者内訳》

	計
地方公共団体	16
社会福祉法人	10
NPO法人	13
その他民間事業者	38
計	77

施設賃貸の実績

一契約者が同一の賃貸施設において複数の施設を運営している場合、施設別の内訳は、主たる施設により分類。

2. 課題別の現状と政策ツール

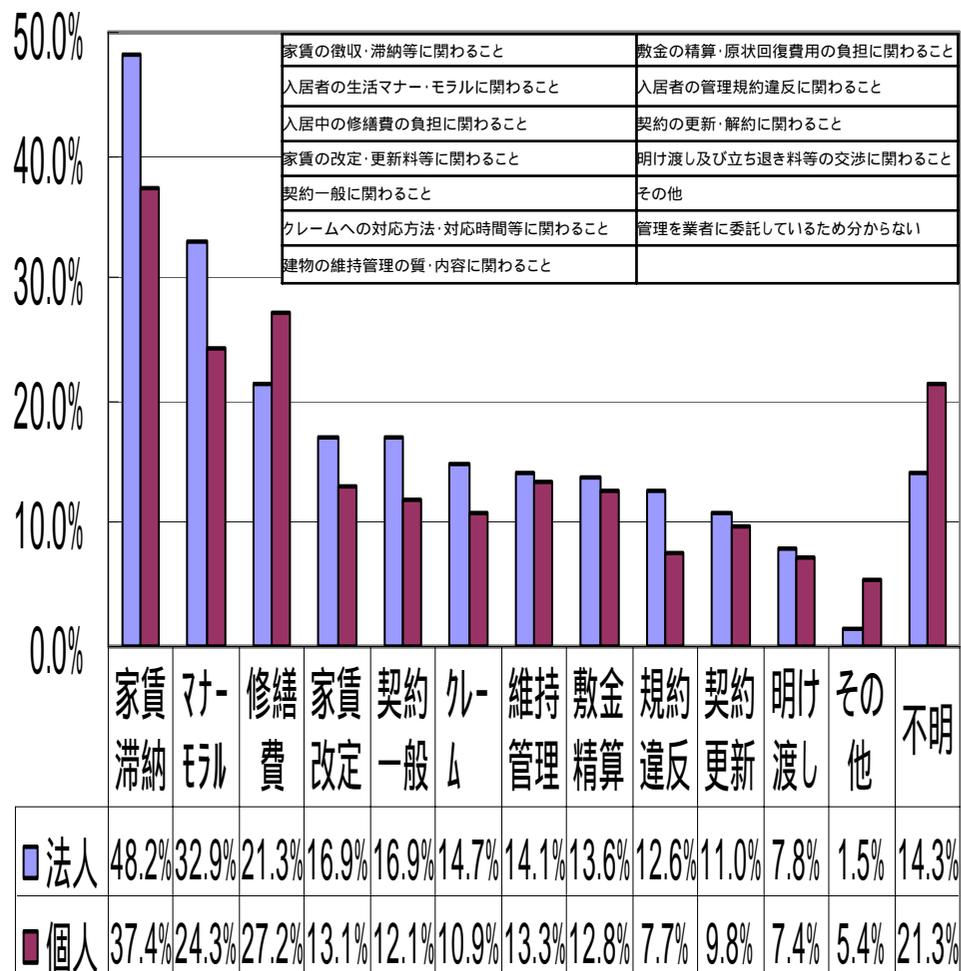
- (2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応
 - 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応

2(2) - 1 入居者を限定している理由

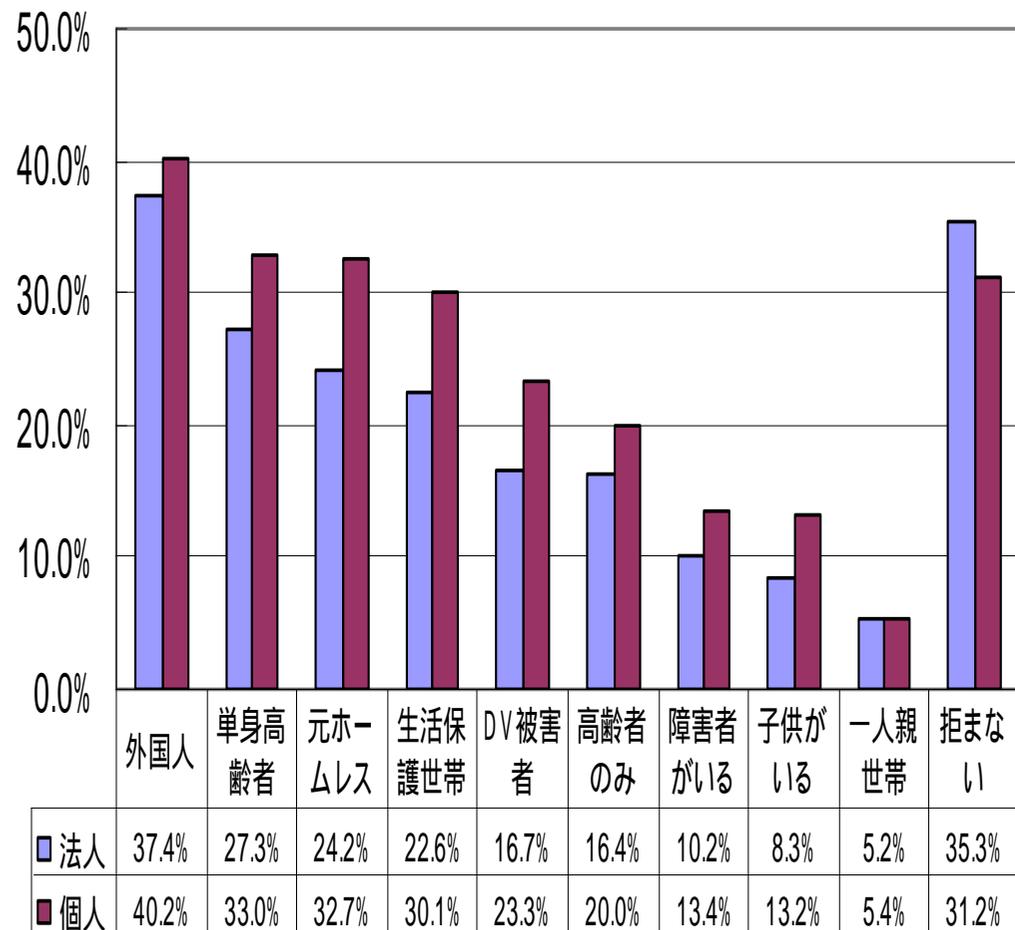
金銭に関わるトラブルを中心に、多様なトラブルが発生している。

外国人を筆頭にして入居を制限されるおそれのある対象者は多様。家賃の支払い能力があれば入居を拒まないとする貸主は3割強にすぎない。

入居者と生じるトラブルの内容



物件を貸したくない対象



貸主が入居者を限定する理由は、住宅弱者の特性に応じてさまざま。

1. 高齢者

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時払等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・借主が死亡した場合の、家財道具の処理や、原状回復費用に係る貸主負担の発生に対する不安
- ・借主が居室内で死亡した場合の資産価値の下落に対する不安

2. 障がい者

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時払等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・火災等の発生の確率が高まるのではないかなど、障害者への偏見・誤解に基づく不安
- ・障がい者の日常的な習慣を巡り、近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安

3. 外国人

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時金等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・(特に外国人が少ない地域である場合)貸主の外国人に対する不慣れ・偏見や語学力への不安等から契約を敬遠
- ・敷金・礼金など賃貸住宅に関する日本独自の慣行への理解不足から、入退去時にトラブルが発生することに対する不安
- ・日本での生活に不慣れなため、騒音やゴミ処理、共用部分の使用方法を巡り、近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安

4. 子育て世帯

- ・騒音により近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安
- ・設備の著しい毀損、損耗により原状回復費用が膨らみ、トラブルが発生することに対する不安

2(2) - 1 入居者を限定している理由

入居限定者を問わず、家賃滞納や連帯保証人等の確保は高い割合を占めるが、高齢者については、居室内での死亡事故に対する不安が最大の理由として挙げられている。

入居を断る理由

	外国人	単身高齢者	元ホームレス	生活保護世帯	DV被害者	高齢者のみ	障害者がいる	子供がいる	一人親世帯
家賃滞納	53.3%	40.4%	80.5%	80.5%	27.9%	45.6%	26.5%	17.4%	50.0%
習慣・言葉の違い	43.3%	1.5%	2.1%	2.3%	2.5%	1.7%	5.5%	2.8%	5.4%
連帯保証人・緊急連絡人等の確保	30.5%	36.0%	46.8%	41.8%	21.2%	31.6%	13.7%	6.7%	19.5%
住宅の使用法	27.6%	10.1%	17.6%	10.8%	15.9%	13.1%	34.7%	47.8%	13.4%
他の入居者との協調性	27.5%	8.9%	22.6%	14.5%	31.0%	10.0%	29.2%	24.7%	20.5%
居住者以外の出入り	24.9%	2.4%	12.0%	7.2%	21.8%	3.1%	11.4%	10.7%	15.2%
近隣住民との協調性	15.9%	4.6%	16.6%	9.9%	29.3%	4.3%	17.4%	24.7%	6.3%
生活サイクルの違い	5.9%	3.3%	2.7%	3.3%	4.2%	6.0%	11.0%	12.4%	8.9%
居室内での死亡事故等	2.1%	69.3%	8.3%	9.5%	22.6%	61.8%	28.3%	8.4%	12.5%
その他	2.4%	4.3%	3.7%	5.2%	10.6%	4.6%	10.0%	12.4%	11.6%

第1位 第2位 第3位



注) 上記の表では貸主が法人の場合のデータに基づき作成したが、貸主が個人の場合についてもほぼ同様の傾向が得られている。

出典：(財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸オーナーに関する調査結果報告書」(平成21年1月)

連帯保証人や身元保証人の確保が図られれば受け入れ可能との意見が多い。

受け入れることができる条件

	外国人	単身高齢者	元ホームレス	生活保護世帯	DV被害者	高齢者のみ	障害者がいる	子供がいる	一人親世帯
連帯保証人の確保	58.8%	48.1%	55.1%	57.6%	38.3%	49.3%	40.2%	32.6%	46.4%
身元保証人の確保	50.9%	52.9%	45.8%	43.5%	38.3%	51.3%	37.0%	27.5%	41.1%
家賃債務保証サービス	20.8%	17.6%	25.7%	32.5%	12.0%	15.4%	15.5%	12.4%	11.6%
緊急連絡先の確保	17.9%	43.7%	15.7%	16.6%	24.6%	44.4%	32.9%	14.6%	34.8%
NPOなどによる支援活動	12.6%	11.8%	12.6%	12.2%	14.2%	11.4%	15.5%	4.5%	5.4%
定期借家契約による契約	5.3%	4.3%	6.0%	7.5%	6.1%	5.1%	4.1%	11.2%	7.1%
特約の追加	9.0%	5.5%	6.2%	7.7%	7.8%	4.3%	8.2%	21.3%	5.4%
いかなる条件でも不可	22.4%	17.1%	29.0%	22.6%	32.1%	17.1%	26.0%	28.7%	19.6%

貸主からは、実際にトラブルが発生した時に支援してくれる第三者の存在が求められている。

貸したくない対象に対して有効な支援策

	外国人	単身高齢者	元ホームレス	生活保護世帯	DV被害者	高齢者のみ	障害者がいる	子供がいる	一人親世帯
契約時の立会人の派遣	42.1%	32.5%	37.3%	41.6%	26.0%	34.8%	25.1%	19.1%	30.4%
通訳派遣	41.3%	4.3%	2.5%	1.4%	2.5%	4.8%	6.8%	3.9%	5.4%
トラブル時の対応	40.3%	26.5%	39.3%	42.0%	39.9%	26.5%	34.2%	38.2%	33.9%
生活ルール等の説明	37.8%	9.4%	18.4%	13.3%	13.1%	10.8%	12.3%	29.2%	23.2%
市場慣行についての説明	9.4%	2.7%	3.9%	4.8%	3.4%	4.8%	5.9%	7.3%	11.6%
事故・死亡等緊急時の対応	6.6%	49.7%	16.4%	15.3%	16.2%	45.6%	25.6%	5.6%	10.7%
見守り・医療機関との連携	3.0%	42.8%	9.5%	11.6%	15.4%	37.9%	30.6%	7.3%	9.8%
電話相談	2.9%	6.5%	6.8%	9.3%	8.7%	7.1%	8.7%	9.6%	11.6%
いかなる支援でも不可	23.3%	20.0%	35.8%	29.2%	33.8%	20.5%	27.4%	31.5%	22.3%

あんしん賃貸支援事業

1. 趣旨

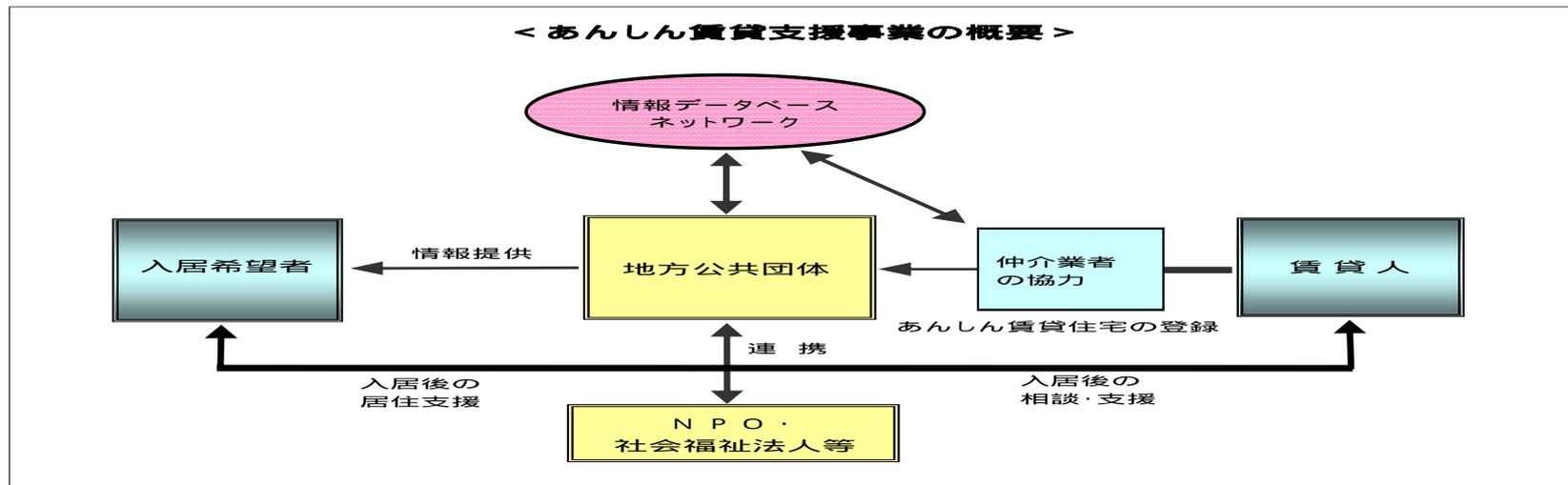
地方公共団体、NPO・社会福祉法人、仲介事業者等が連携し、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯(以下、「高齢者等」という。)が入居可能な民間賃貸住宅等の登録や居住に関する各種サポートを行うことにより、これらの者の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援する

2. 概要

高齢者等の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅(あんしん賃貸住宅)のデータベースを構築し、情報提供を実施
 高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を実現するため、NPO・社会福祉法人等と連携し、各種居住支援サービス(契約時の立会い、トラブルや退去時の調整、安否確認等)を実施

3. あんしん賃貸支援事業推進協議会の設置

実効性の高い制度の設計・運用を図るため、関係省庁、地方公共団体、社会福祉法人、関係団体、有識者を構成員とする協議会を設置(平成18年4月)



住宅弱者の居住の安定に向けた地域の取り組み

大都市地域を中心に、高齢者・障害者等の居住の安定を確保するため、民間賃貸住宅を活用した様々な居住支援等の取り組みが行われているところ。

	対象	制度の概要
東京都	高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・見守りサービス <ol style="list-style-type: none"> 1) 緊急時対応サービス 2) 24時間電話相談 ・葬儀の実施 ・残存家財の片付け 等
	ホームレス	・借り上げ住宅を2年間(更新あり)低家賃(3,000円)で貸付け。
福岡県	高齢者 子育て世帯	・高齢者の住替え、子育て世帯への住宅の供給を支援(事業に協力する事業者を登録。高齢者の不動産売却・賃貸等の際に、登録事業者を紹介)
渋谷区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃債務保証の仕組みを整備)等
板橋区	高齢者 障害者 ひとり親世帯 多子世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃債務保証の仕組みを整備)等
横浜市	高齢者 障害者 外国人 特定疾患患者 ひとり親世帯 DV被害者 生活保護受給者 児童福祉施設 退所者 等	<ul style="list-style-type: none"> ・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃債務等保証の仕組みを整備) <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援 (独居老人への緊急通報装置付き電話設置、外国人への通訳等、入居者に応じた居住支援を実施)等
川崎市	高齢者 障害者 外国人	<ul style="list-style-type: none"> ・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援 (入居者の死亡、近隣とのトラブル等が発生した場合の対応、外国人への通訳派遣)等

	対象	制度の概要
目黒区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) <ul style="list-style-type: none"> ・区による入居時の保証人引き受け ・家賃助成(上限2万円を5年間)等
大田区	高齢者 障害者 ひとり親世帯 生活保護受給者 外国人	<ul style="list-style-type: none"> ・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備)等
豊島区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) <ul style="list-style-type: none"> ・立ち退き、建て替えなどによる区内での住み替えの際、差額を助成(上限1.5万円を3年間)等
北区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備)等
野田市	高齢者世帯 障害者世帯 ひとり親世帯 DV被害者 ひとり親世帯 DV被害者	<ul style="list-style-type: none"> ・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) <ul style="list-style-type: none"> ・居住者支援(日常生活用具の給付、配食サービス)等 ・入居時の1ヶ月分家賃助成(上限額65,000円)等

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)

1. 趣旨

高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の登録・閲覧制度を整備し、高齢者に必要な賃貸住宅情報の提供を行うとともに、当該賃貸住宅について、滞納家賃の保証制度を措置することにより高齢者の円滑な入居を支援する。

2. 制度の内容

- (1) 高齢者円滑入居賃貸住宅・・・高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅
- (2) 登録制度・・・賃貸人は高齢者円滑入居賃貸住宅を知事に登録することができる。登録された情報は、広く開示。

【登録項目】 賃貸人の氏名又は名称
 ・賃貸住宅の位置、戸数、規模及び構造(加齢対応構造を含む)、家賃及び共益費の概算額 等

- (3) 家賃債務保証・・・高齢者居住支援センターは、登録住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務を保証できる。

【保証内容】 対象者 : 高齢者世帯(60歳以上) 保証の対象: 家賃6ヶ月分等に係る債務保証
 保証期間 : 2年間(更新可) 保証料 : 月額家賃の3.5%

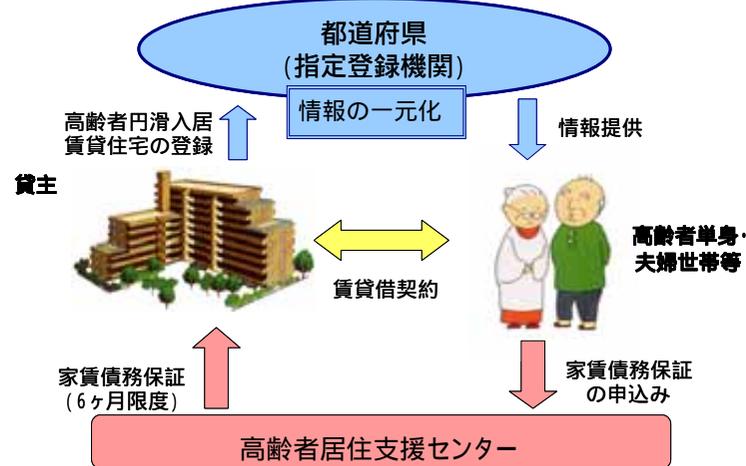
3. 実績

高齢者円滑入居賃貸住宅 (登録戸数: 戸)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
当該年度	24,961	21,817	13,806	9,247	11,240	20,655	23,866
累計	24,961	46,778	60,584	69,831	81,071	101,726	125,592

高齢者に対する家賃債務保証 (基本約定締結戸数: 戸、保証引受件数: 件)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
基本約定締結戸数(累計)	219	6,788	12,636	15,140	16,445	26,083	29,697
債務保証引受件数(累計)	0	18	81	161	272	375	560



高齢者専用賃貸住宅(高専賃)

1. 趣旨

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、**専ら高齢者の単身・夫婦世帯を賃借人とするもの**について、より詳細な情報を登録し、開示する。
 高齢者の居住の安定を確保する法律施行規則（平成17年12月1日施行）

2. 制度の内容

(1) 登録内容・・・高円賃に比べてより詳細な情報を登録し、比較選択を容易にする。

【登録項目】
 〃 賃貸人の氏名又は名称
 〃 賃貸住宅の位置、戸数、規模及び構造(加齢対応構造を含む)、家賃及び共益費の概算額
 〃 追加情報
 〃 高齢者専用賃貸住宅の戸数
 〃 入居の際受領する費用の概算額
 〃 共同利用する居間、食堂、台所、収納設備、浴室の有無
 〃 入浴、排せつ、食事等の介護その他日常生活上の世話の提供の有無
 〃 前払い金の保全措置の有無 等

(2) 一定の要件()を満たす高齢者専用賃貸住宅については、特定施設入居者生活介護の対象施設となりうる(介護保険法)

【一定の要件()】

- ・各戸の床面積が25㎡以上(居間、食堂、台所その他の部分が、共同利用に十分な面積を有する場合は18㎡以上)
- ・各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えること(共用部分において、共同で利用する適切な台所、収納設備、浴室を備えている場合は、各戸に備えなくともよい)
- ・前払家賃に対する保全措置が講じられていること
- ・入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること

なお、上記の要件を満たす高齢者専用賃貸住宅は、有料老人ホームとしての規制は及ばない(老人福祉法)

(3) その他

生活指導及び相談、安否確認又は緊急時対応の全部又は一部を行う高齢者専用賃貸住宅にあっては、医療法人でも経営可能(平成19年5月～)

3. 実績

	17年度	18年度	19年度	
当該年度	2,331	7,655	8,808	
累計	2,331	9,986	18,794	(登録戸数:戸)

終身建物賃貸借制度

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、借家人が活着している限り存続し死亡した時に終了する(相続性を排除する)、**借家人本人一代限りの借家契約**を結ぶことができる制度。

2. 制度の内容

住宅を賃貸しようとする者は、知事の認可を受けて、高齢者に対し、終身建物賃貸借事業を実施できる。

(1) 対象となる者

- ・高齢者(60歳以上)であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること(配偶者は60歳未満でも可)。

(2) 対象となる住宅の基準

- ・高齢者の身体機能に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたものであること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3) 高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居していた高齢者(配偶者は60歳未満でも可)は高齢者の死亡後1か月以内の申出により継続居住可能。

(4) 解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に借家契約は終了
上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に借家契約は終了

(5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

3. 実績

22件 845戸(平成20年3月末)

UR賃貸住宅と民間賃貸住宅の入居資格の比較

民間賃貸住宅については主に東京の場合を記載。地域、家主によって大きく異なる。
民間賃貸住宅のデータは国土交通省「民間賃貸住宅に係る実態調査」(平成19年)

	UR賃貸住宅	民間賃貸住宅
礼金	なし	1～2ヶ月(57.5%が徴収、平均1.4ヶ月)
敷金	3ヶ月	1～2ヶ月(70.3%が徴収、平均1.6ヶ月)
更新料	不要	1ヶ月(65.0%が徴収、平均1ヶ月)
保証人	不要 下記高齢者等への対応の場合を除く。	要 } 連帯保証人のみ(58.5%) 債務保証サービスのみ(24.8%) 両方ともあり(14.7%)、両方ともなし(2.1%)
入居要件 (収入)	原則: 申込本人の平均月収が月額賃料の4倍以上 $\text{月額賃料} \times 4 \leq \text{平均月収}$ $\text{平均月収} = \text{過去1年間の収入(税込)} \div 12$ 申込本人の平均月収が基準に満たない場合 勤務先または同居親族からの家賃補給(本人1/2以上) 貯蓄基準(月額家賃の100倍以上の貯蓄残高があることの確認) 家賃等一時払い制度(月額家賃+共益費の1年分以上を一括払い) 収入確認は入居申込時のみ	大家による審査(勤務先、収入等) 更新時にも収入確認あり
申込	原則先着順 高齢者、子育て世帯への優先申込期間あり	原則先着順
高齢者等 への対応	高齢者、障がい者及び母子家庭は、 基準月収額の1/2未満でも入居可能 <small>扶養親族等の平均月収が基準月収額以上あること、及び扶養親族等が家賃等の支払いについて連帯して履行の責を負うことの確約が必要</small>	約16%で入居制限の実態あり <small>(財)日本賃貸住宅協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」(平成18年度)</small>

入居者募集に当たっての優遇措置

平成20年度から実施

現 状

見直し後

現状は、優遇措置なし

先着順受付（約70,000件）
高優賃以外の空家募集

高優賃募集（約1,000件）
（高齢者に限定した募集を実施）

新設

優先受付期間（7日間）の設定

先着順受付に際して、高齢者、子育て世帯等に限定した
優先受付期間を設定

対象団地の指定>

- ・高齢者層：比較的低廉な家賃、高齢者施設等を考慮
（多摩永山団地等の40～50年代前半の郊外型団地等から指定）
- ・子育て層：保育所等の施設、公園等の子育て空間を考慮
（東雲ヶ丘等の子育て施設等の充実した団地から指定）

12月から
40団地で
実施中

引続き実施

高優賃募集

シェア50%以上

高齢・子育て等優遇
（10倍優遇）
（当選者数 約1,100件）

多数回落選・10倍
（当選者数 約70件）

拡充

優遇倍率のアップ

新規募集に際して実施している
高齢者・子育て等優遇の倍率アップ
（10倍 20倍優遇）

9月から
新規募集
で実施中

引続き実施

多数回落選・10倍

空家募集

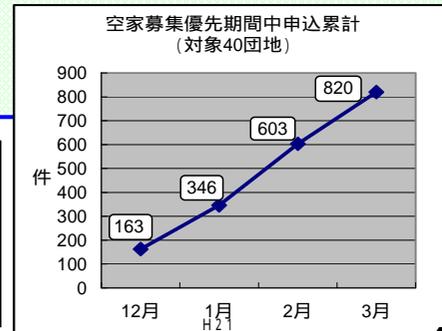
19年度実績
（約71,000件）

新規募集

19年度実績
（約1,600件）

成果

・対象40団地における優先受付期間の認知が徐々に浸透、制度の定着化が図られつつある
ものと思われる。計820件（平20.12～平21.3実績、右図参照）
・新規募集407戸に対する高齢者・子育て等、20倍優遇適用者の申込実績 計889件
（平21.3末迄実績）

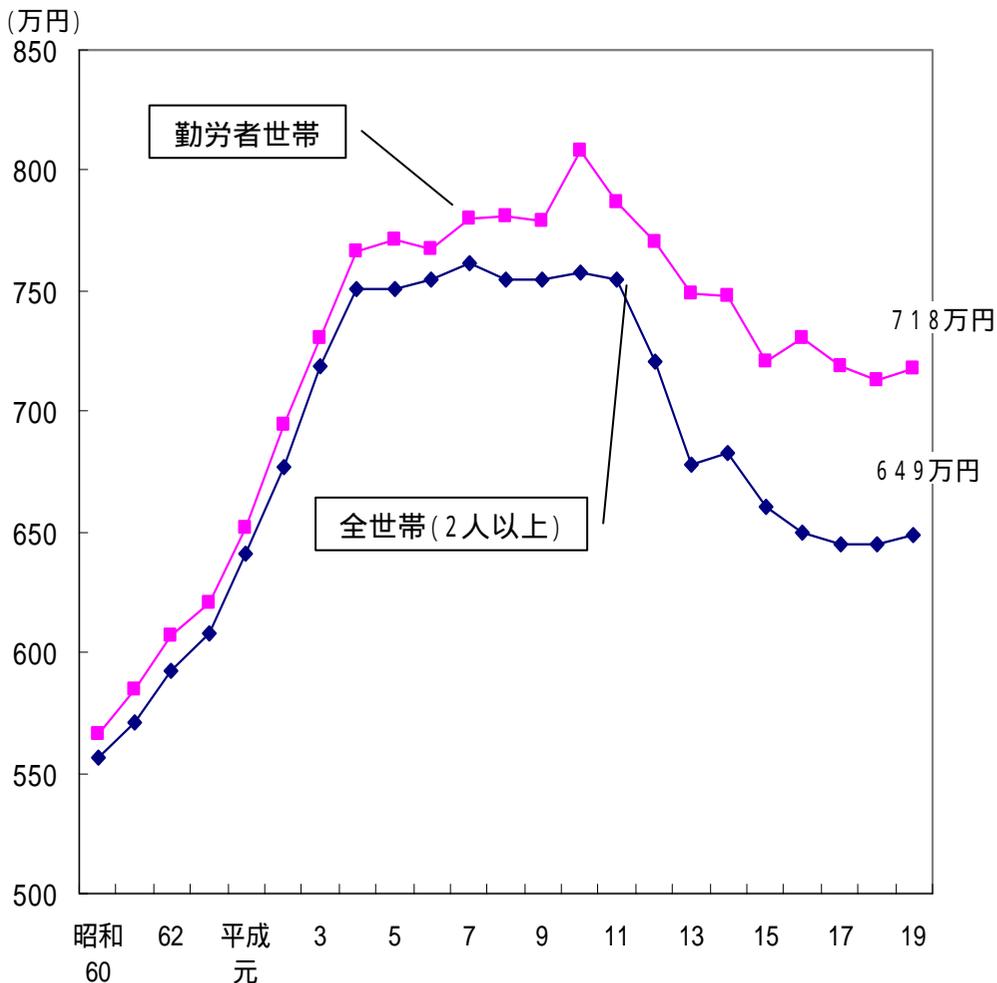


2. 課題別の現状と政策ツール

- (2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応
最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応

世帯年収の推移

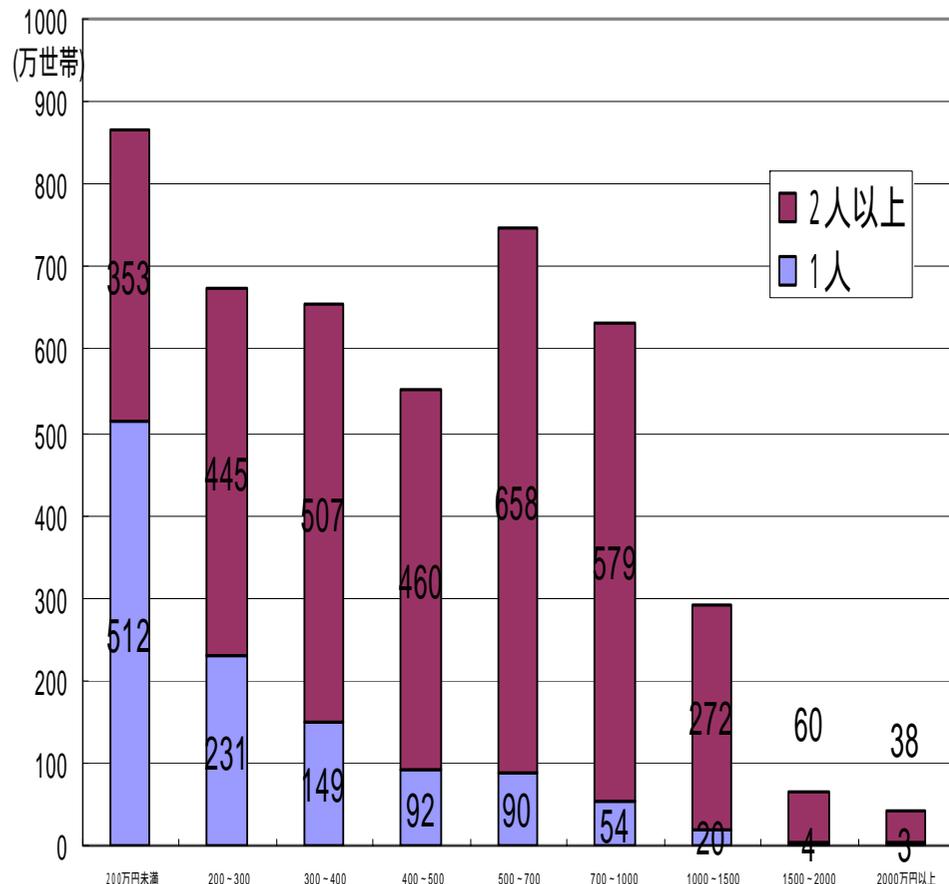
近年、世帯年収は減少傾向



出典：総務省「貯蓄動向調査」(H12年まで)及び総務省「家計調査(貯蓄・負債編)」(H13年以降)。H13年はH14年1～3月平均。

普通世帯の年間収入別分布

普通世帯(約4,700万世帯)で、年間収入が200万円未満の世帯は約900万世帯(うち2人以上世帯が約350万世帯)、400万円未満の世帯は約2,200万世帯(うち2人以上世帯が約1,300万世帯)

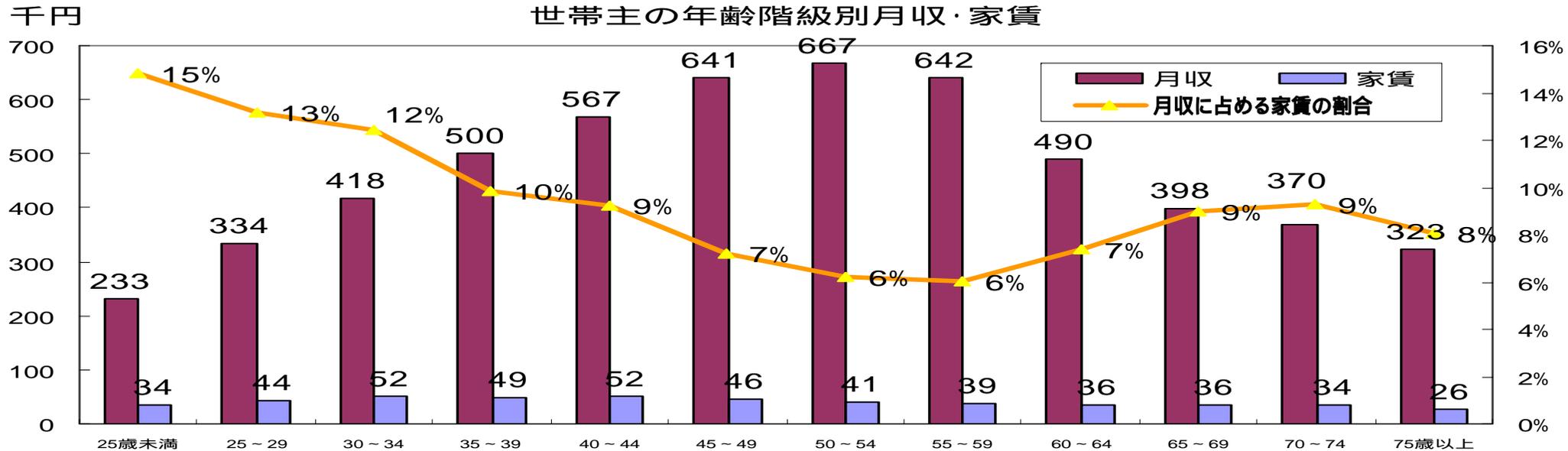


出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

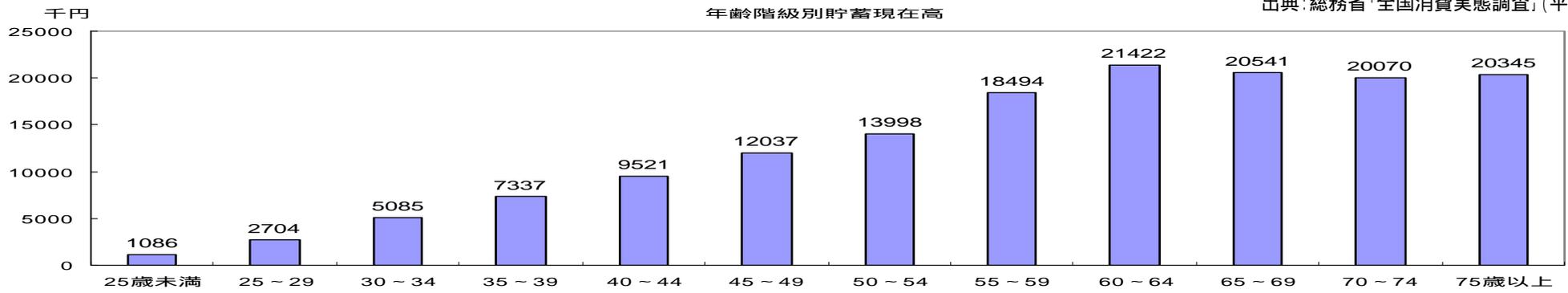
参考) 公営住宅の入居基準(年間収入)(H21.4～) 2人世帯(扶養親族1名):351万円、3人世帯(扶養親族2名):400万円、4人世帯(扶養親族3名):447万円

年齢階級別家賃負担の推移

月収に占める家賃の負担割合は年齢が高くなるにつれて減少する。高年齢者世帯については、所得の減少に伴って家賃負担割合が増加するが、貯蓄現在高は最も多い。一方、若年者世帯については、家賃負担割合が最も高く、貯蓄現在高も少ないものの、将来所得の増加に伴い、負担割合が次第に軽減される見込みがある。



出典：総務省「全国消費実態調査」(平成16年)



2(2) - 1 低所得世帯と公営住宅の現状

世帯年収が低いほど借家への居住率が高い

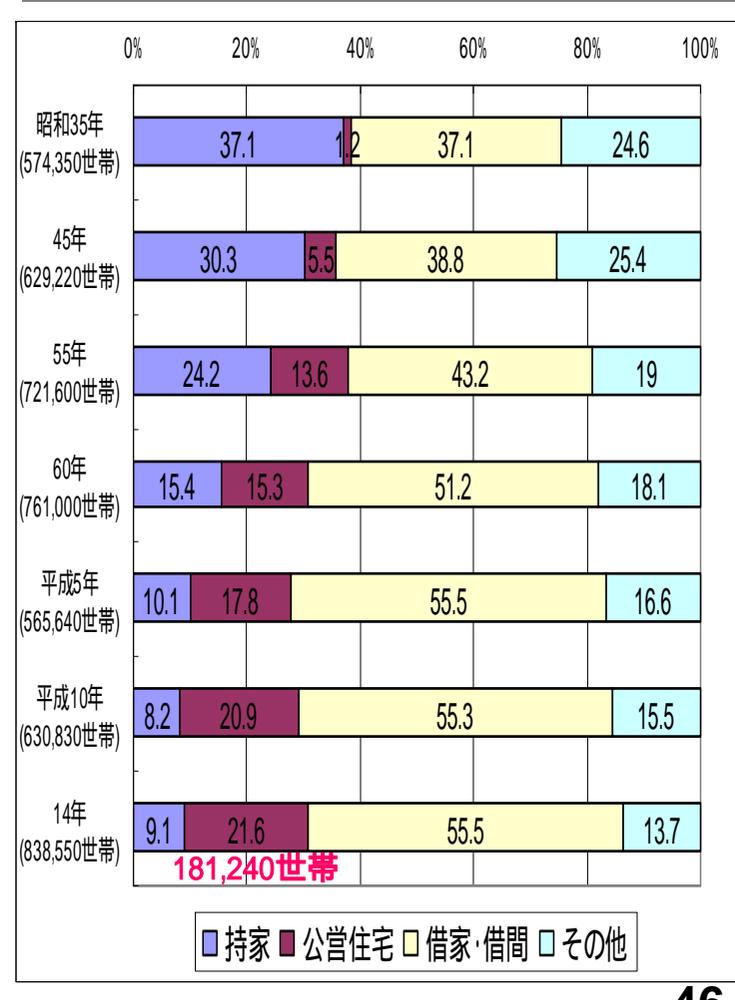
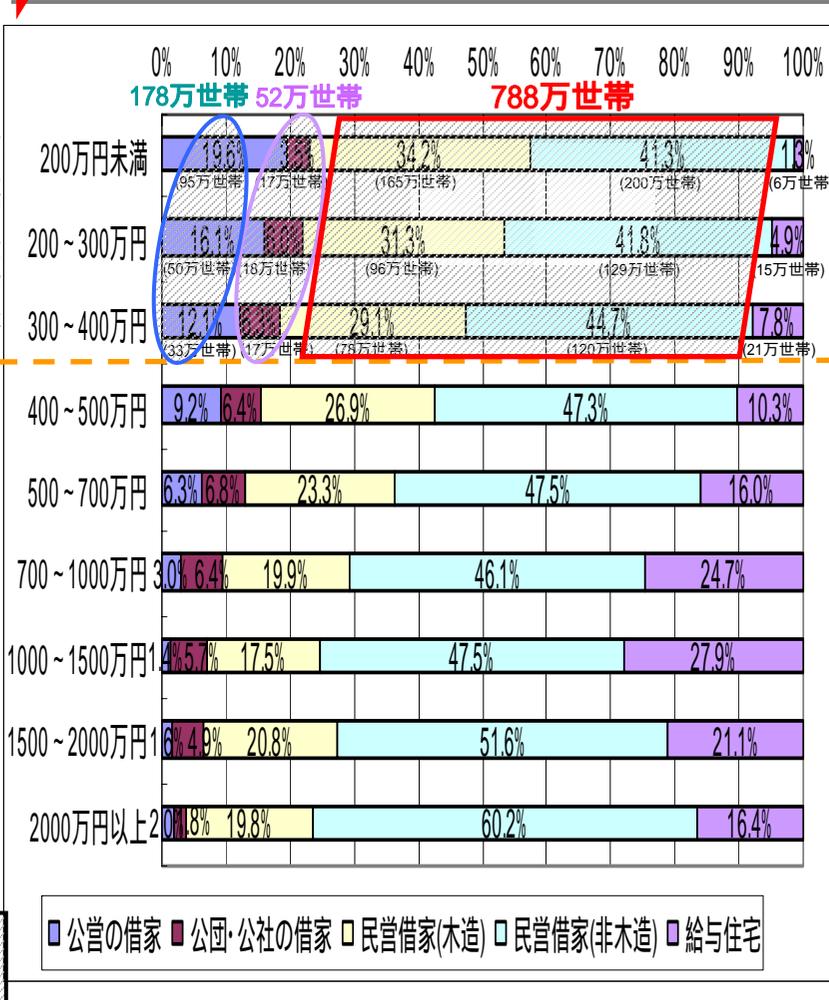
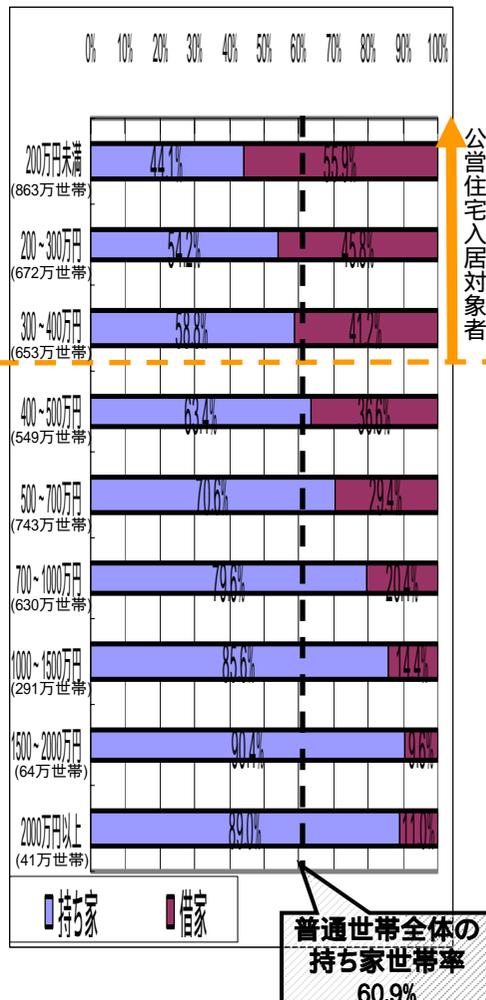
世帯年収が低いほど公営の借家への居住割合は高いが、年収200万円未満の世帯でもその割合は2割を下回る。

被保護世帯の公営住宅への居住は約2割で増加傾向にあるものの、過半数は借家・借間に居住。

世帯年収別居住形態

借家(1,717万世帯)の内訳

住居の種類別被保護世帯の構成比の推移



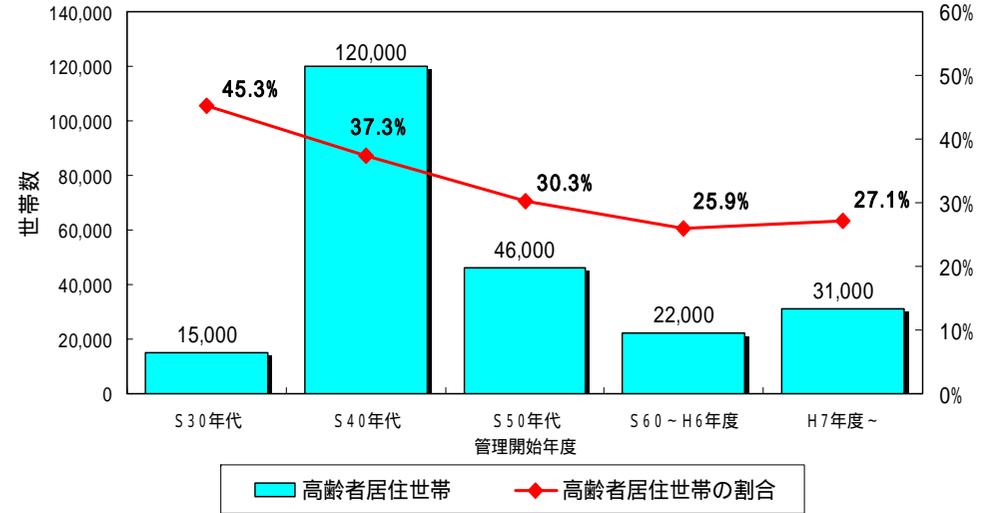
2(2) - 1 低所得世帯と公営住宅の現状

UR賃貸住宅における居住者の現状

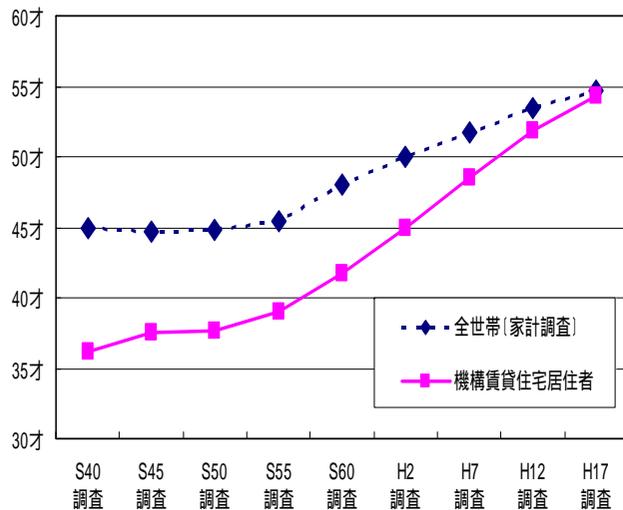
平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	世帯全体	505万円
	世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率		39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>		33.2% <11.3%>
居住年数(平均)		11年8ヶ月

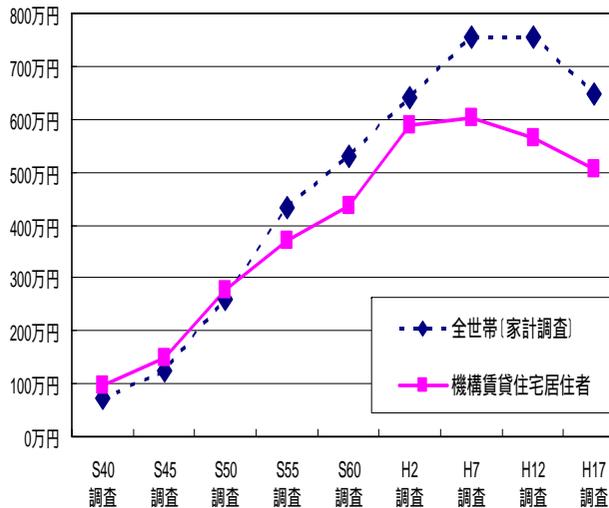
管理開始年代別高齢者居住世帯数及び高齢化率



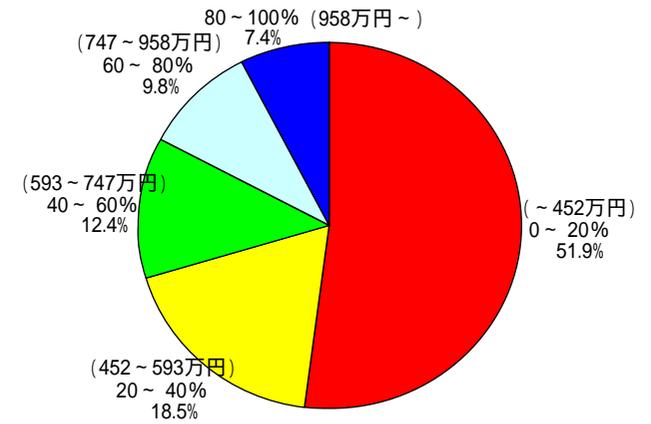
平均世帯主年齢の推移



平均世帯収入の推移



収入分位別入居世帯の割合

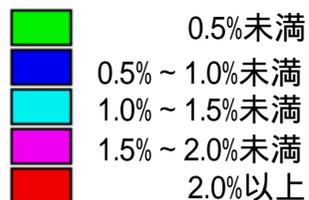


全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級
(総務省統計局:家計調査年報 平成16年<貯蓄・負債編>統計表)を基に作成

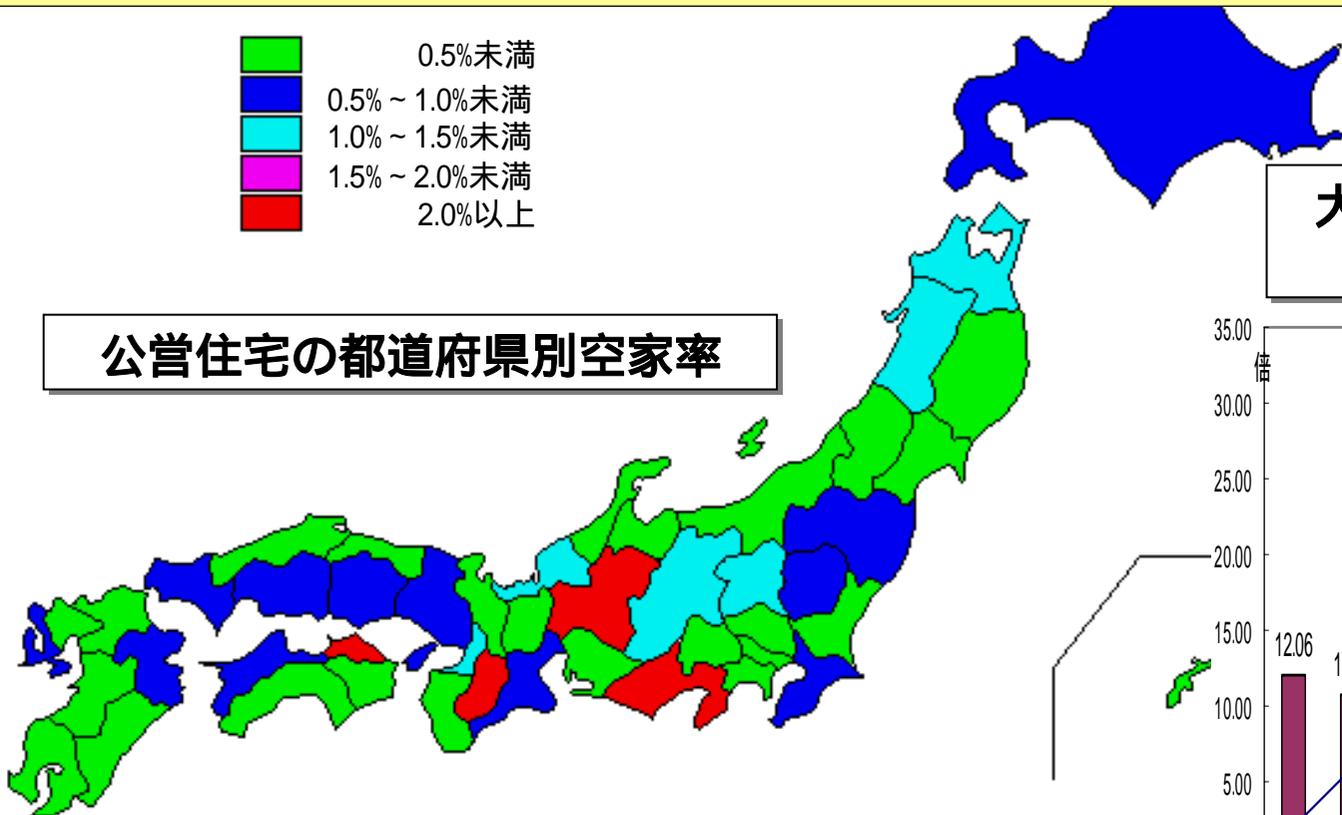
2(2) - 1 低所得世帯と公営住宅の現状

公営住宅における平均募集倍率は、大都市圏で10倍超ときわめて高い一方、地方圏では2倍弱のところも見られる。空家率¹はおおむね募集倍率が高いところほど低い傾向が見受けられるが、ほとんどの都道府県では3%未満と実質的にはほぼ満室の状態にある。

UR賃貸住宅の空家率¹(2.96%)も、民間賃貸住宅平均²(22.4%)よりは大幅に低く、実質的にはほぼ満室の状態にある。

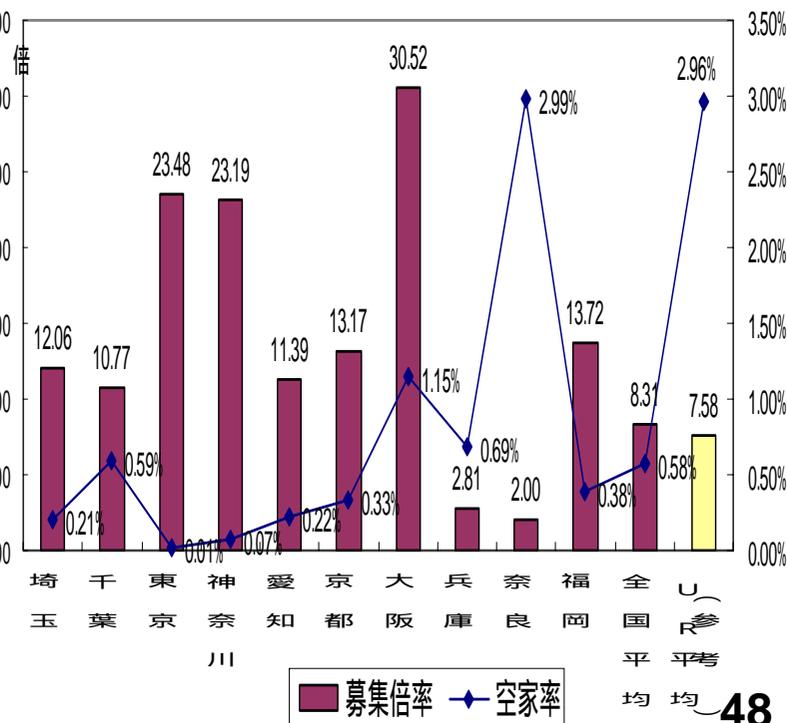


公営住宅の都道府県別空家率



出典：国土交通省資料(平成19年度末時点)

大都市圏における公営住宅の募集倍率と空家率



1 上記の公営住宅の空家率は、入居者の募集を行ったが空家となっている住宅(新築、既設を問わない)で、前入居者退去等の後、1年以上経過している住宅に基づき算出されるいわゆる長期空家率をいう。一方、UR賃貸住宅における空家戸数は、前住者の退去後、補修工事・後住者の募集・資格審査・契約等の募集・斡旋手続を行っている住宅の戸数であり、定義が異なるため単純な比較はできないことに留意する必要がある。

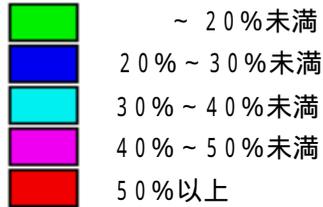
2：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

3大都市圏ではおおむね全国平均よりも高いが、それ以外の地域については全国平均を下回っている。全国的には東日本の方が西日本よりも低い傾向が見受けられる。

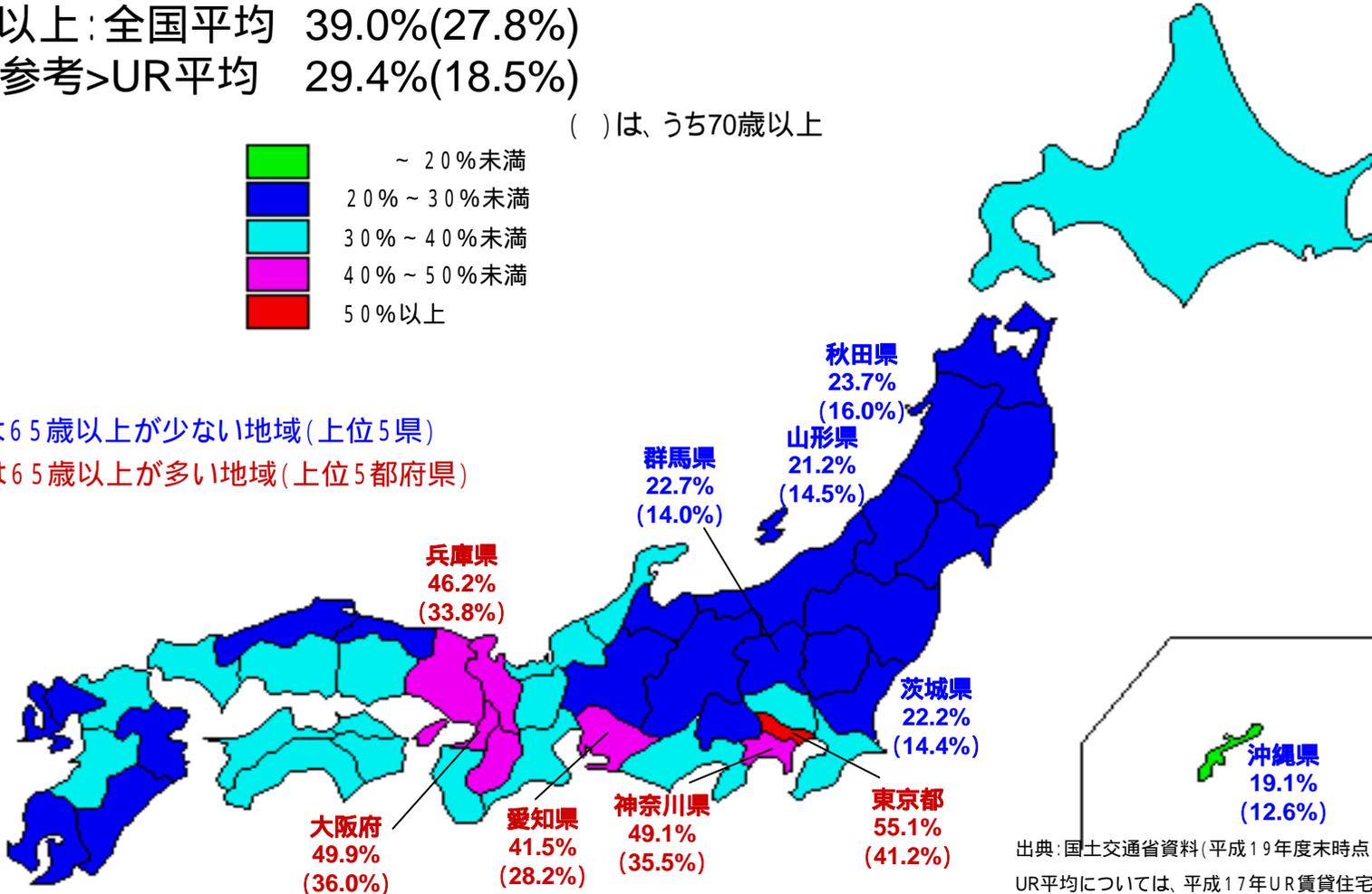
都道府県別の公営住宅入居者(世帯主)における高齢者の入居割合

65歳以上: 全国平均 39.0%(27.8%)
 <参考>UR平均 29.4%(18.5%)

()は、うち70歳以上



青字は65歳以上が少ない地域(上位5県)
 赤字は65歳以上が多い地域(上位5都府県)



出典: 国土交通省資料(平成19年度末時点)

UR平均については、平成17年UR賃貸住宅居住者定期調査
 いずれも年齢不詳の者については除く。

2(2) - 1 低所得世帯と公営住宅の現状

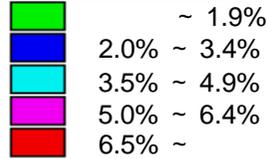
公営住宅とUR賃貸住宅の比較

		公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	都市再生機構賃貸住宅 (独立行政法人都市再生機構法 平成15年)
目的		国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸	(当初)住宅の不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために供給 (現行)既存賃貸住宅の管理等により、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図る
供給方式		地方公共団体が建設、管理 地方公共団体が民間住宅等を買取り又は借上げ、管理	都市再生機構(旧公団)が建設、管理
入居者資格	同居親族要件	原則同居親族を要する	同居親族を要しない
	収入要件	【原則階層】 収入分位0~25%(3人世帯年収400万円以下、4人世帯年収447万円以下) 【高齢者等に係る裁量階層】 収入分位25~40%(3人世帯年収400~484万円、4人世帯年収447~531万円)	収入制限なし ただし、保証人や礼金、更新料が不要である代わりに、原則、平均月収額が基準月収額(月額家賃の4倍又は33万円)以上であることが入居条件 (高齢者等についての特例あり)
家賃設定		【応能応益家賃】 家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 上限は近傍同種家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと 高齢者等で家賃支払いが困難と認められるものに対して家賃減免できる 建替え時の戻り入居者について居住の安定を図る必要がある場合は、家賃減額できる
国の財政支援措置		【建設費】 建設、買取り：全体工事費の概ね45%を国が助成 借上げ：共同施設整備費の2/3を国が助成 【家賃】 近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額の概ね45%を国が助成	【建設費】 なし(財政融資資金等の借入金が財源) 【家賃】 家賃改定、建替えにおける高齢者等に対する家賃減額の一部を国が補助又は出資金で支援

都道府県別住宅ストックに占める公営住宅、UR賃貸住宅の割合

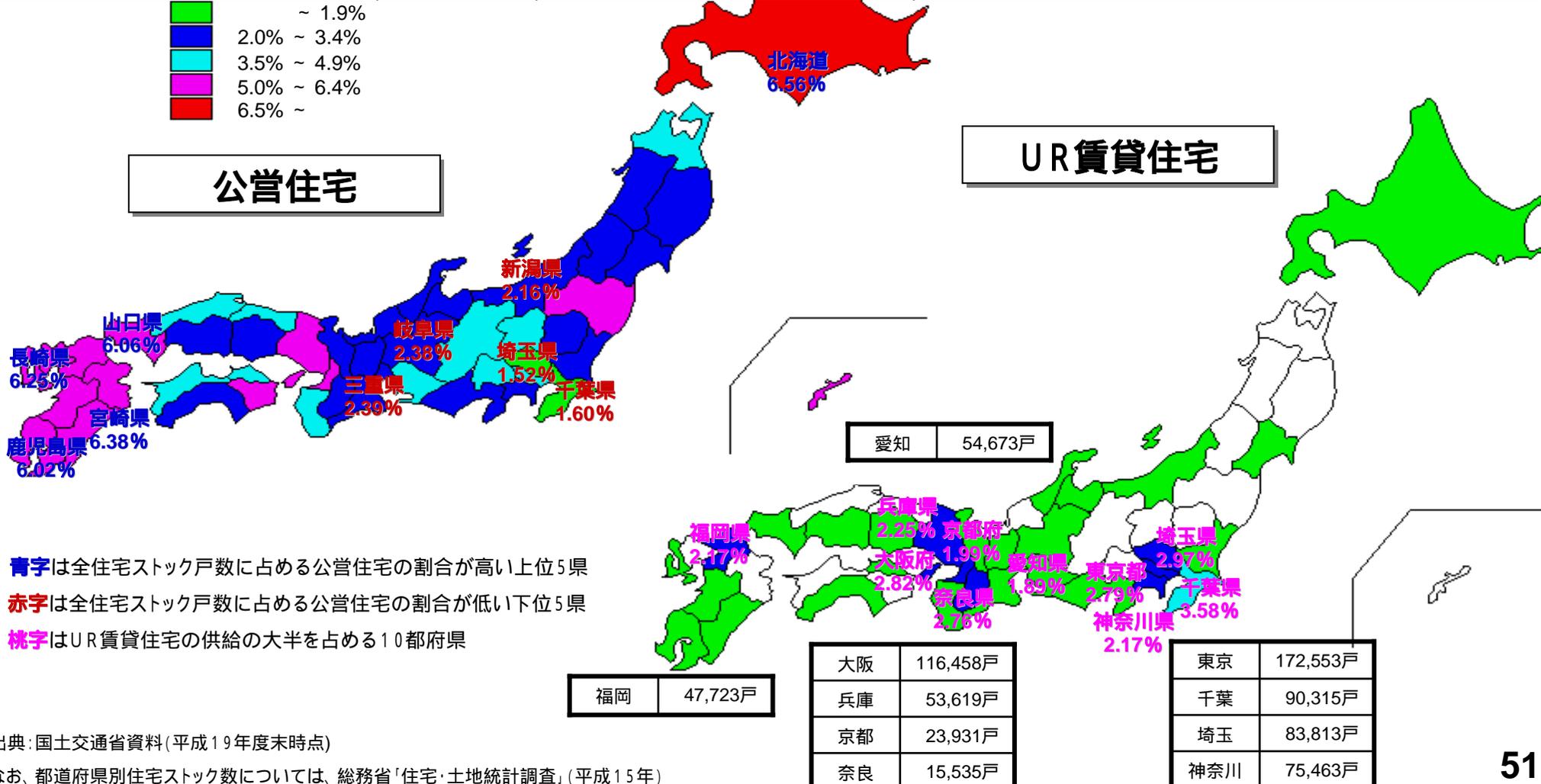
公営住宅は全国的に所在しているが、全住宅ストックに占める割合を見ると、北海道・九州・関西圏で高く、東日本(特に、首都圏・東北地方)で低い。

UR賃貸住宅は1都1道2府26県に所在するが、全76.7万戸中73.4万戸(約96%)は東京圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)、関西圏(大阪、京都、兵庫、奈良)、愛知、福岡の10都府県に集中。



公営住宅

UR賃貸住宅

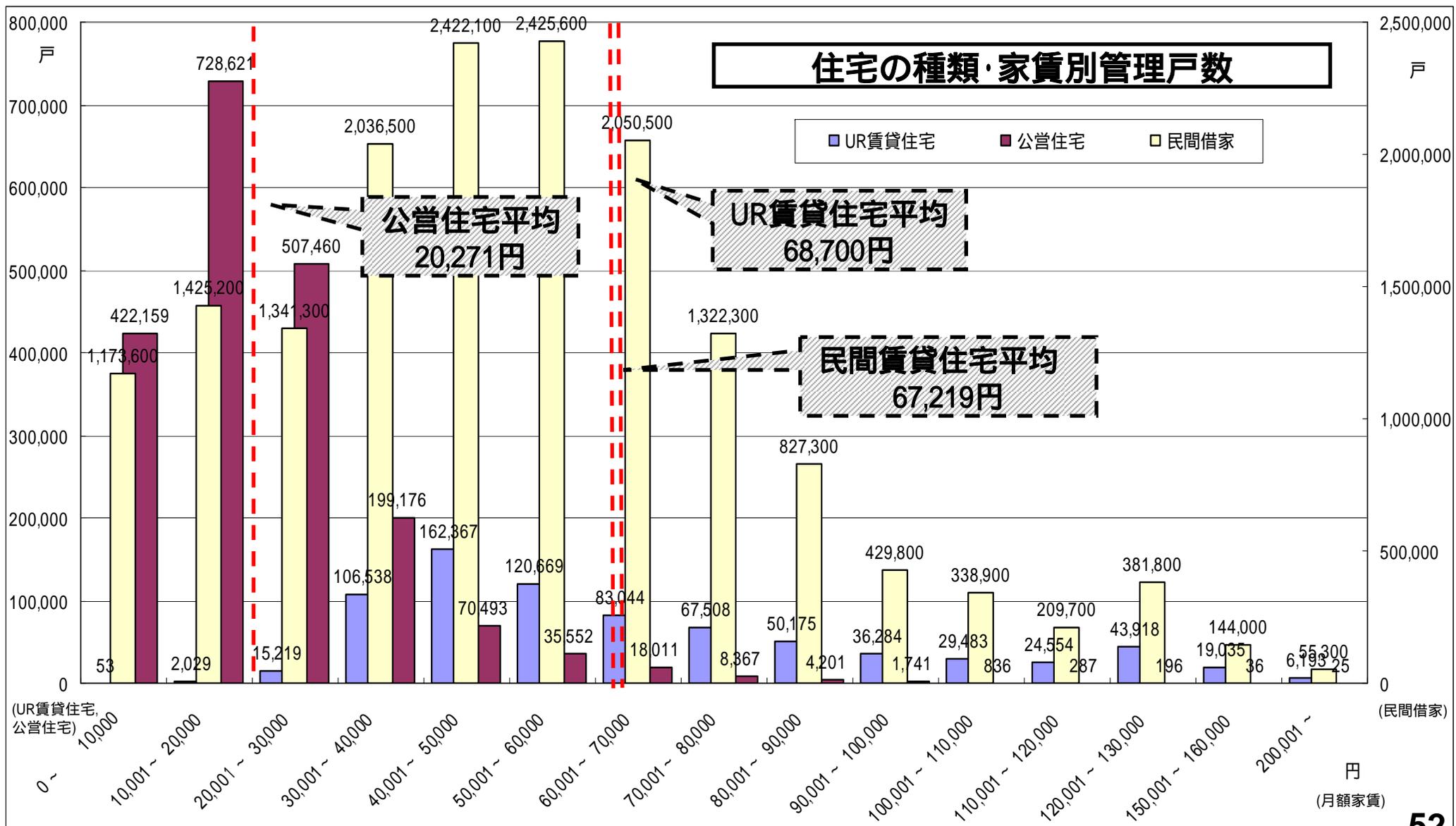


出典:国土交通省資料(平成19年度末時点)

なお、都道府県別住宅ストック数については、総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

2(2) - 1 低所得世帯と公営住宅の現状

公営住宅の平均家賃は2万円程度。UR賃貸住宅は、平均家賃を下回る戸数の方が多いものの、市場家賃化を図っているため、全体では民間賃貸住宅平均(67,219円)と大差ない。



直接供給と家賃補助の比較

「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(平成17年9月26日社会資本整備審議会答申)では以下のように整理されている。

新たな制度的枠組みの下での政策展開

2. 重点的に講ずべき施策分野

(3) 住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築

住宅セーフティネットの再構築

) 住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備

(ウ) 民間住宅を活用した家賃補助

公営住宅における入居者・非入居者間の不公平の存在、コミュニティバランスの低下など、現行制度が抱える問題点を抜本的に解消するためには、民間住宅を活用した家賃補助が効率性の高い政策手段である。他方、国の制度として家賃補助を導入することに関しては、生活保護との関係、財政負担、適正な運営のための事務処理体制、受給者の自助努力を促す方策のあり方など整理すべき課題も多いため、当面は、地方公共団体が民間住宅を借り上げ、公営住宅として施策対象者に低廉な家賃で提供する方法(借上げ型の公営住宅)を活用していくとともに、これらの諸課題の克服に向け、具体的な検討を進めることが必要である。

低所得高齢者世帯等に対する家賃減額措置

UR賃貸住宅に居住する低所得高齢者世帯等の居住の安定を図るための家賃減額措置(平成19年度)の概要は以下のとおり。

家賃改定減額措置(家賃改定に伴う家賃減額措置)

対象世帯	減額の内容
低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障害者・母子世帯等	市場家賃と公営住宅家賃(収入分位20~25%)の中間水準まで減額(従前家賃が限度、退去までの間)

高優賃減額措置(高齢者向け優良賃貸住宅における家賃減額)

対象世帯	減額の内容
低所得(収入分位25%以下)の高齢者世帯	収入区分に応じて国が定める水準まで引き下げ(退去までの間、最大20年間)

建替減額特別措置(建替事業に伴う家賃減額措置)

対象世帯	減額の内容
低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障害者・母子世帯等	建替後市場家賃を50%減額(50㎡分、退去までの間)

家賃減額措置の種類	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額 ^(注2)	国からの補助金等の額
家賃改定減額措置	約50,000世帯	約24億円	約11億円
高優賃減額措置	約19,200世帯 ^(注1)	約49億円	約14億円 ^(注3)
建替減額特別措置	約9,800世帯	約46億円	約8億円

(注1) 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の管理戸数です。

(注2) 適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)です。なお、高優賃にあつては、既存賃貸住宅の改善に要した費用(改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額)の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)としています。

(注3) このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益を高優賃減額措置の機構負担分の低減に充てています。

公的賃貸住宅ストックの相互活用に関する現行制度

住宅の種別の転用(公営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、改良住宅)

恒久的措置
 一時的な他用途使用

＼ 転用後 転用前	公営住宅	特定優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	その他の住宅
公営住宅		(特定優良賃貸住宅の供給手法は建設のみ) みなし特定公共賃貸住宅としての使用の大臣承認(公住法45条2項)	用途廃止の大臣承認 (公住法44条3項) 高齢者向けの賃貸住宅としての使用の大臣承認(高齢者法55条1項)	用途廃止の大臣承認 (公住法44条3項) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条) グループホーム等としての使用の大臣承認(公住法45条1項)
特定優良賃貸住宅	用途廃止の大臣承認 (適化法22条) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条)		用途廃止の大臣承認 (適化法22条) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条)	用途廃止の大臣承認 (適化法22条) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条) 住宅の確保に特に配慮を要する者に一定期間賃貸する場合の知事承認(地域住宅特別措置法13条)
高齢者向け優良賃貸住宅	用途廃止の大臣承認 (適化法22条) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条) 認定事業者による目的外使用の知事承認(高齢者法36条)	(特定優良賃貸住宅の供給手法は建設のみ) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条) みなし特公賃と同様に取り扱う住宅 認定事業者による目的外使用の知事承認(高齢者法36条)		用途廃止の大臣承認 (適化法22条) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条) 認定事業者による目的外使用の知事承認(高齢者法36条)
改良住宅	従前居住者退去後の空家利用 (改良法29条) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条)	(特定優良賃貸住宅の供給手法は建設のみ) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条)	用途廃止の大臣承認 (改良法29条(公住法44条3項)) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条)	用途廃止の大臣承認 (改良法29条(公住法44条3項)) 目的外使用の大臣承認 (適化法22条)