

住宅セーフティネットに関する取組みについて



平成22年10月1日
国土交通省住宅局

1. 子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯の現状と課題

- (1) 子育て世帯の現状
- (2) 「子ども・子育てビジョン（平成22年1月29日閣議決定）」の概要
- (3) 障害者世帯の現状
- (4) 障害者保健福祉について
- (5) 高齢者世帯の現状
- (6) 高齢者住まい法の改正について
- (7) 子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯を取巻く課題

2. 住宅セーフティネットに関する取組みについて

- (1) 住宅セーフティネット法の概要
- (2) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築
- (3) 公営住宅の現状
- (4) 公営住宅における子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯の取扱い
- (5) 地域優良賃貸住宅における子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯の取扱い
- (6) 住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の概要
- (7) まちづくりに関連して整備される子育て支援施設等への支援
- (8) 高齢者居住安定化推進事業の概要
- (9) 高齢者等の住み替え支援制度の概要
- (10) 賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案

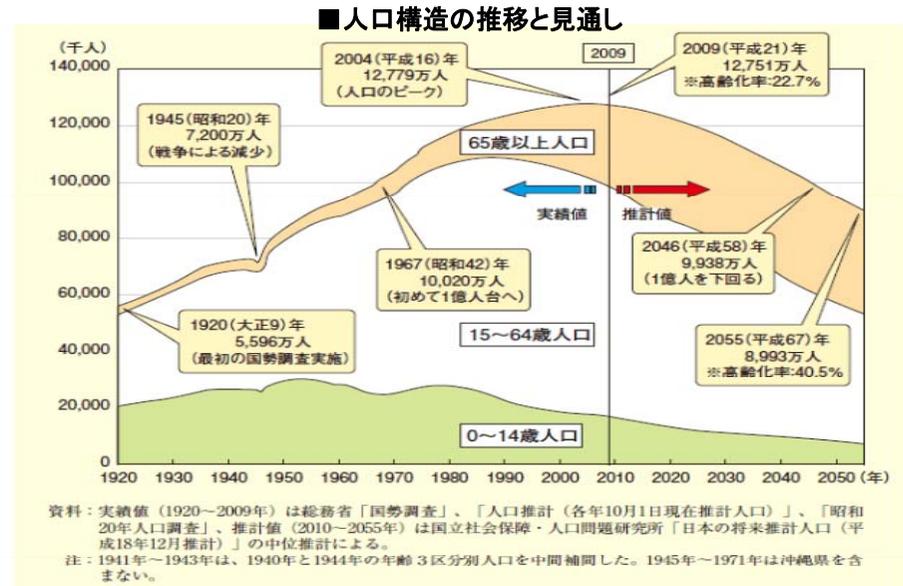
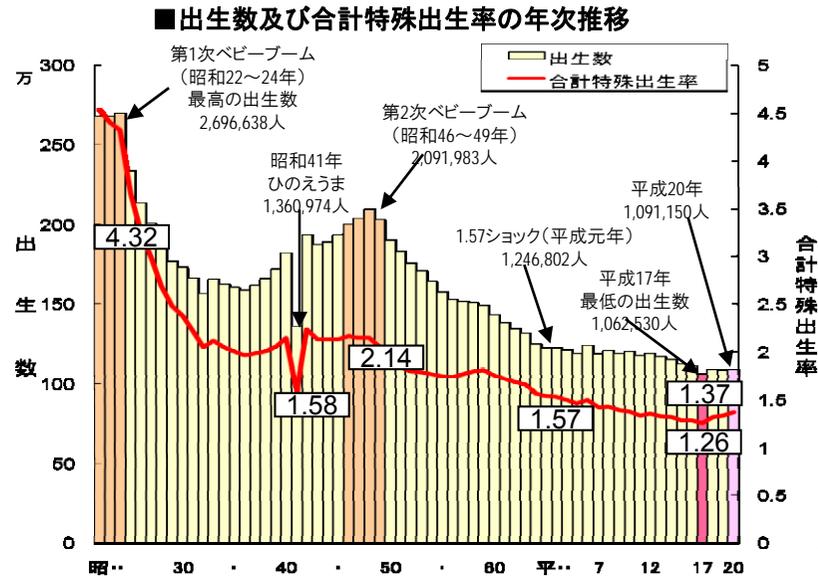
3. 具体の取組み事例

- (1) 安心して居住できる民間賃貸住宅の誘導施策の事例
- (2) ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制の事例
- (3) 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化の事例①
- (4) 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化の事例②
- (5) 平成22年度高齢者等居住安定化推進事業選定事例（一般部門）
- (6) 平成22年度高齢者等居住安定化推進事業選定事例（公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門）

1. 子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯の現状と課題

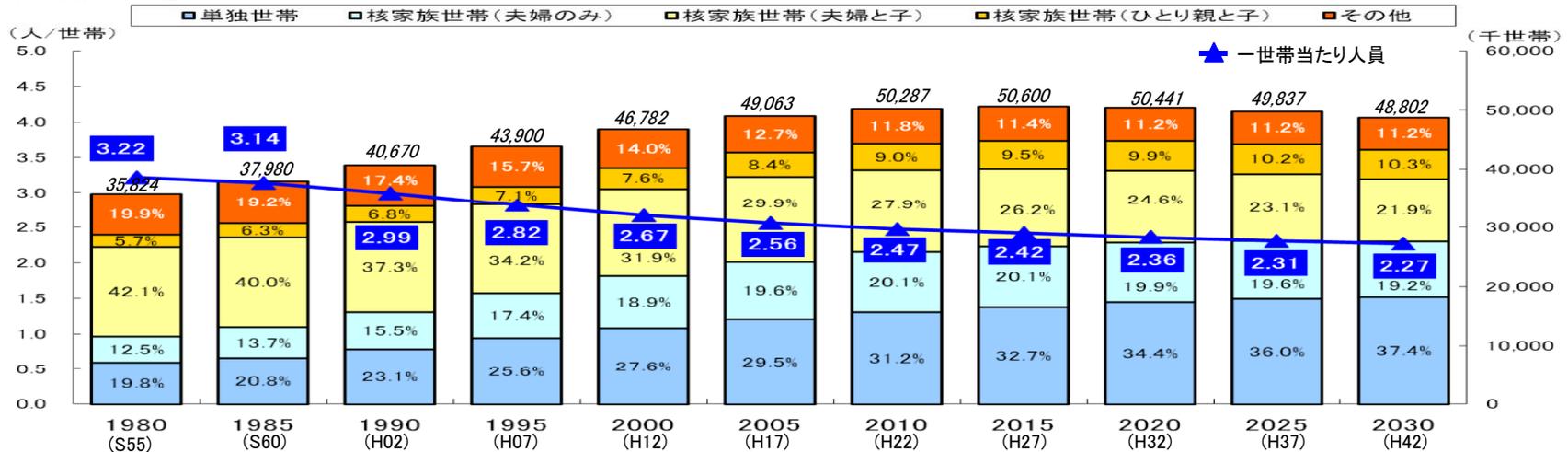
(1) 子育て世帯の現状①

少子高齢化が進行



核家族世帯 (夫婦と子) が減少し、単独世帯が増加

■世帯人員構成の推移

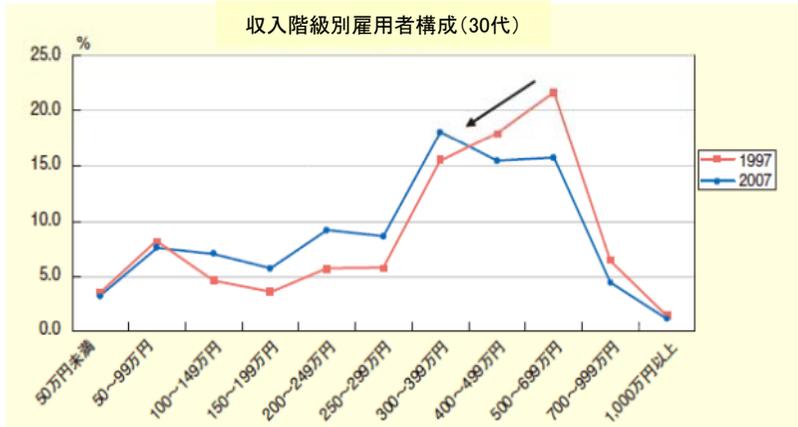


(資料) 平成17年度 (2005年) まで：国勢調査 [総務省]
平成22年度 (2010年) 以降：日本の世帯数の将来推計 (全国推計) (2008年 (平成20年) 3月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]

(1) 子育て世帯の現状②

子育て世代の所得の減少

■子育て世代の所得分布



資料:総務省統計局「就業構造基本調査」

保育所待機児童数の増加

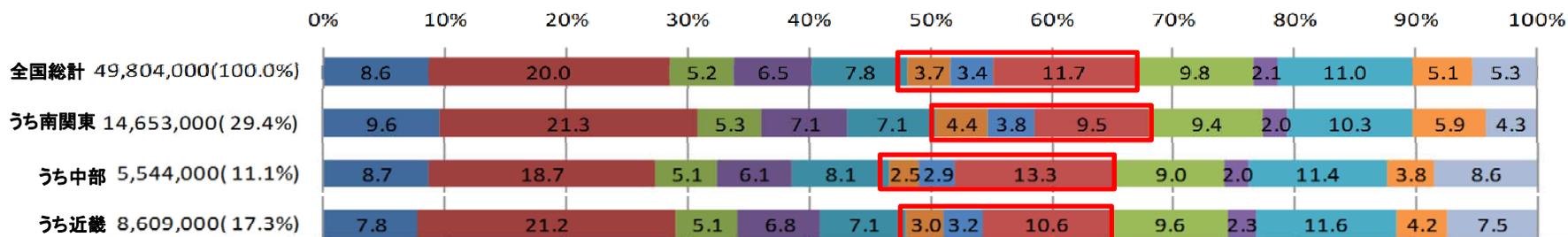
保育所待機児童数と保育所定員の推移



資料:「平成22年版 子ども・子育て白書」

「幼稚園・小学校などの利便」、「子育て支援サービスの状況」、「託児・保育所などの利便」が概ね2割を占める

地域別子育てにおいて重要な要素(単数回答)(平成20年)



- 住宅の広さ・間取り
- 子育て支援サービスの状況
- 親や親戚の住宅との距離
- 不明
- 住宅および住宅のまわりの防犯性
- 幼稚園・小学校などの利便
- 近隣の人たちやコミュニティとの関わり
- 安全性や遮音性など住宅の居住性能
- 託児・保育所などの利便
- 小児科など医療機関の利便
- その他

資料)平成20年住生活総合調査(国土交通省)

(2) 「子ども・子育てビジョン（平成22年1月29日閣議決定）」の概要

子どもと子育てを応援する社会

家族や親が子育てを担う
 <<個人に過重な負担>>

社会全体で子育てを支える
 <<個人の希望の実現>>

●子どもが主人公（チルドレン・ファースト） ●「少子化対策」から「子ども・子育て支援」へ ●生活と仕事と子育ての調和

基本的考え方

1 社会全体で子育てを支える

- 子どもを大切に
- ライフサイクル全体を通じて社会的に支える
- 地域のネットワークで支える

2 「希望」がかなえられる

- 生活、仕事、子育てを総合的に支える
- 格差や貧困を解消する
- 持続可能で活力ある経済社会が実現する

3つの大切な姿勢

○ 生命(いのち)と育ちを大切に

○ 困っている声に応える

○ 生活(くらし)を支える

目指すべき社会への政策4本柱と12の主要施策

1. 子どもの育ちを支え、若者が安心して成長できる社会へ

- (1) 子どもを社会全体で支えるとともに、教育機会の確保を
 - ・ 子ども手当の創設
 - ・ 高校の実質無償化、奨学金の充実等、学校の教育環境の整備
- (2) 意欲を持って就業と自立に向かえるように
 - ・ 非正規雇用対策の推進、若者の就労支援（キャリア教育・ジョブ・カード等）
- (3) 社会生活に必要なことを学ぶ機会を
 - ・ 学校・家庭・地域の取組、地域ぐるみで子どもの教育に取り組む環境整備

2. 妊娠、出産、子育ての希望が実現できる社会へ

- (4) 安心して妊娠・出産できるように
 - ・ 早期の妊娠届出の勧奨、妊婦健診の公費負担
 - ・ 相談支援体制の整備（妊娠・出産、人工妊娠中絶等）
 - ・ 不妊治療に関する相談や経済的負担の軽減
- (5) 誰もが希望する幼児教育と保育サービスを受けられるように
 - ・ 潜在的な保育ニーズの充足も視野に入れた保育所待機児童の解消（余裕教室の活用等）
 - ・ 新たな次世代育成支援のための包括的・一元的な制度の構築に向けた検討
 - ・ 幼児教育と保育の総合的な提供（幼保一体化）
 - ・ 放課後子どもプランの推進、放課後児童クラブの充実
- (6) 子どもの健康と安全を守り、安心して医療にかかれるように
 - ・ 小児医療の体制の確保
- (7) ひとり親家庭の子どもが困らないように
 - ・ 児童扶養手当を父子家庭にも支給、生活保護の母子加算
- (8) 特に支援が必要な子どもが健やかに育つように
 - ・ 障害のある子どもへのライフステージに応じた一貫した支援の強化
 - ・ 児童虐待の防止、家庭的養護の推進（ファミリーホームの拡充等）

3. 多様なネットワークで子育て力のある地域社会へ

- (9) 子育て支援の拠点やネットワークの充実が図られるように
 - ・ 乳児の全戸訪問等（こんにちは赤ちゃん事業等）
 - ・ 地域子育て支援拠点の設置促進
 - ・ ファミリー・サポート・センターの普及促進
 - ・ 商店街の空き店舗や学校の余裕教室・幼稚園の活用
 - ・ NPO法人等の地域子育て活動の支援
- (10) 子どもが住まいやまちの中で安全・安心にくらせるように
 - ・ 良質なファミリー向け賃貸住宅の供給促進
 - ・ 子育てバリアフリーの推進（段差の解消、子育て世帯にやさしいトイレの整備等）
 - ・ 交通安全教育等の推進（幼児二人同乗用自転車の安全利用の普及等）

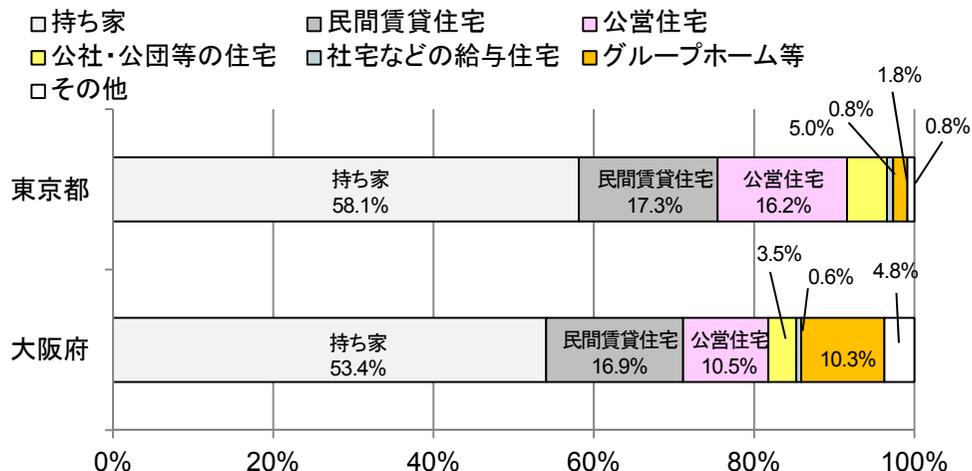
4. 男性も女性も仕事と生活が調和する社会へ(ワーク・ライフ・バランスの実現)

- (11) 働き方の見直しを
 - ・ 「仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）憲章」及び「行動指針」に基づく取組の推進
 - ・ 長時間労働の抑制及び年次有給休暇の取得促進
 - ・ テレワークの推進
 - ・ 男性の育児休業の取得促進（パパ・ママ育休プラス）
- (12) 仕事と家庭が両立できる職場環境の実現を
 - ・ 育児休業や短時間勤務等の両立支援制度の定着
 - ・ 一般事業主行動計画（次世代育成支援対策推進法）の策定・公表の促進
 - ・ 次世代認定マーク（くるみん）の周知・取組促進
 - ・ 入札手続等における対応の検討

(3) 障害者世帯の現状

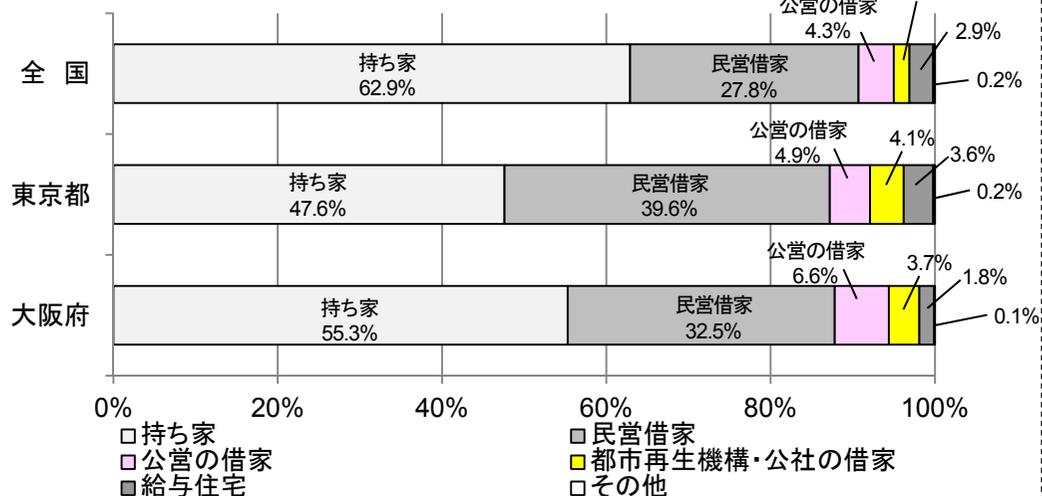
全世帯平均に比べ、障害者世帯の公営住宅の入居率は高い

■地方公共団体独自調査による障がい者世帯の住まいの状況



資料：東京都：平成20年度東京都福祉保健基礎調査「障害者の生活実態」より
大阪府：平成19年度大阪府健康福祉部障がい保健福祉室「大阪府障がい者生活ニーズ実態調査」より

■全国における全世帯の住まいの状況



資料：平成20年度住宅・土地統計調査

障害者の数(在宅・施設)

障害者総数 744.2万人(人口の約5.8%)
うち在宅 689.5万人(92.6%)
うち施設入所 54.8万人(7.4%)

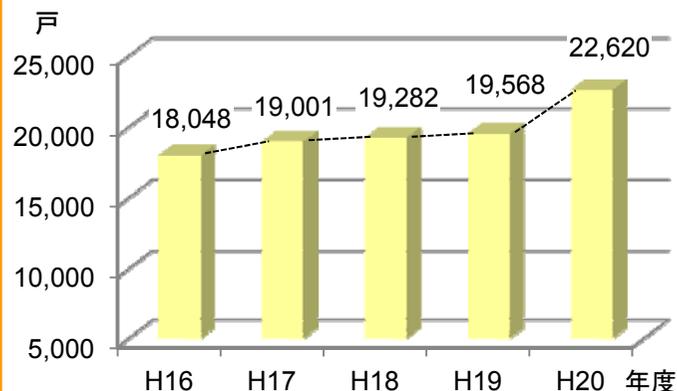
身体障害者(児)	知的障害者(児)	精神障害者
366.3万人	54.7万人	323.3万人
在宅身体障害者(児) 357.6万人(97.6%)	在宅知的障害者(児) 41.9万人(76.6%)	在宅精神障害者 290.0万人(89.7%)
施設入所身体障害者(児) 8.7万人(2.4%)	施設入所知的障害者(児) 12.8万人(23.4%)	入院精神障害者 33.3万人(10.3%)

身体障害者(児)数は平成18年の調査等、知的障害者(児)数は平成17年の調査等、精神障害者数は平成20年の調査等による推計。
なお、身体障害者(児)には高齢者施設に入所している身体障害者は含まれていない。
【厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部作成】

公営住宅における障害者世帯の入居の状況

■障害者世帯向けとして管理している公営住宅の戸数*

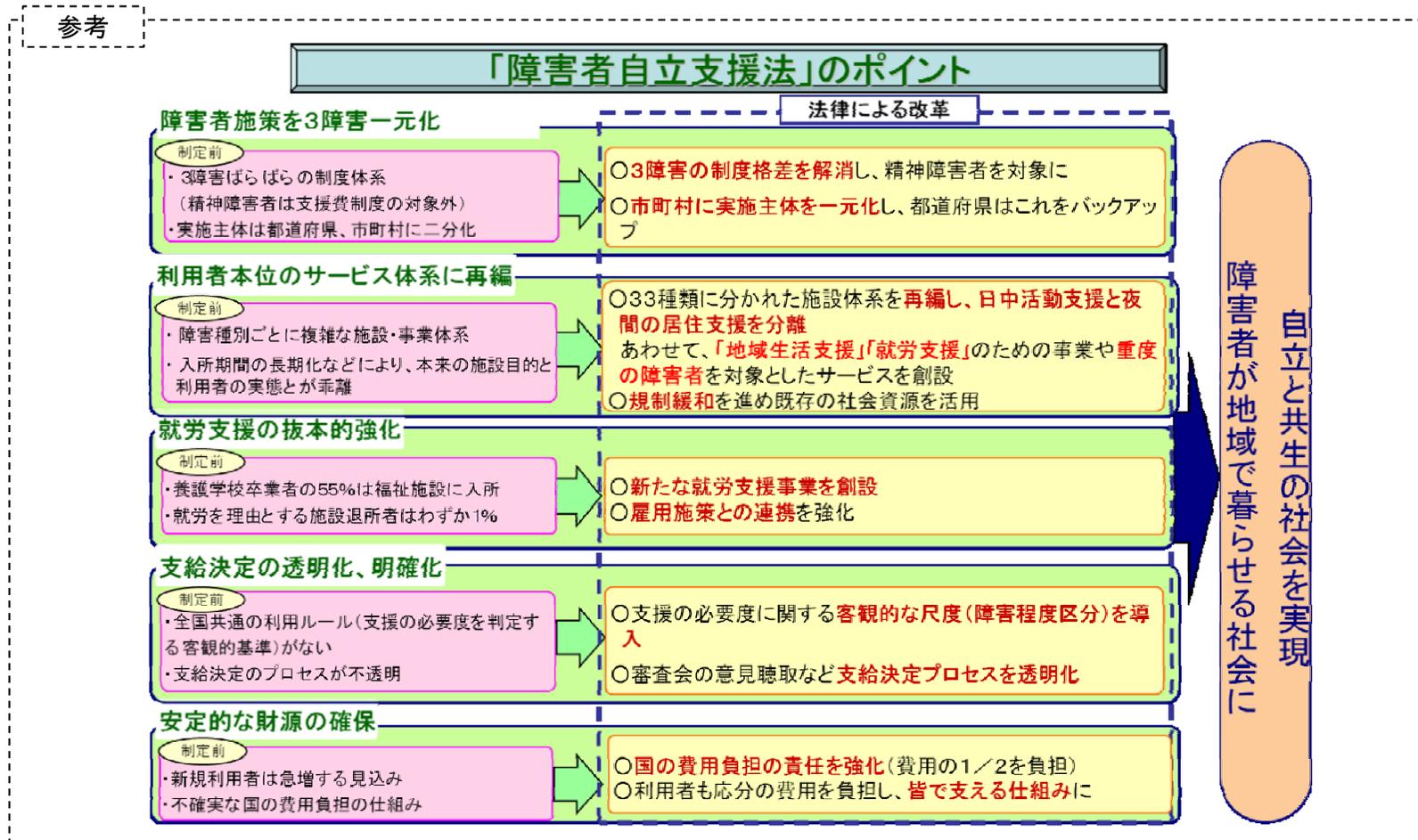
*原則として、優先入居のうち、障害者に限定して募集を行っている公営住宅の戸数
⇒平成20年度末時点において、**22,620戸**
(実際の障害者世帯の入居戸数は、これより多いと考えられる。)



(参考)公営住宅の全管理戸数は218.3万戸(H20年度末時点)

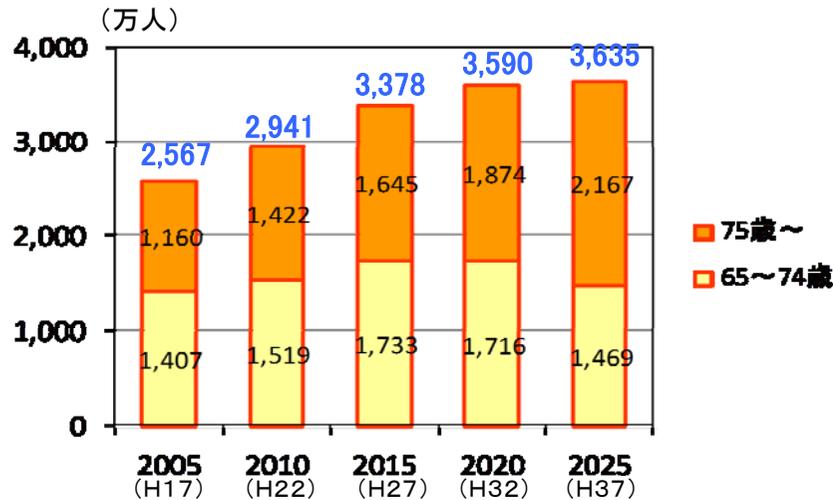
(4) 障害者保健福祉について (厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部作成)

- 「障害者自立支援法」は廃止し、「制度の谷間」がなく、サービスの利用者負担を応能負担とする障がい者総合福祉法(仮称)を制定することとされている。
- この「障がい者総合福祉法(仮称)」の検討のために、厚生労働省においては、本年4月に障がい者制度改革推進会議の下に総合福祉部会を設置し、検討を開始したところであり、障害者の方々や事業者などの現場の方々をはじめ、様々な関係者の御意見など十分に聞きながら、検討を進めていくこととしている。



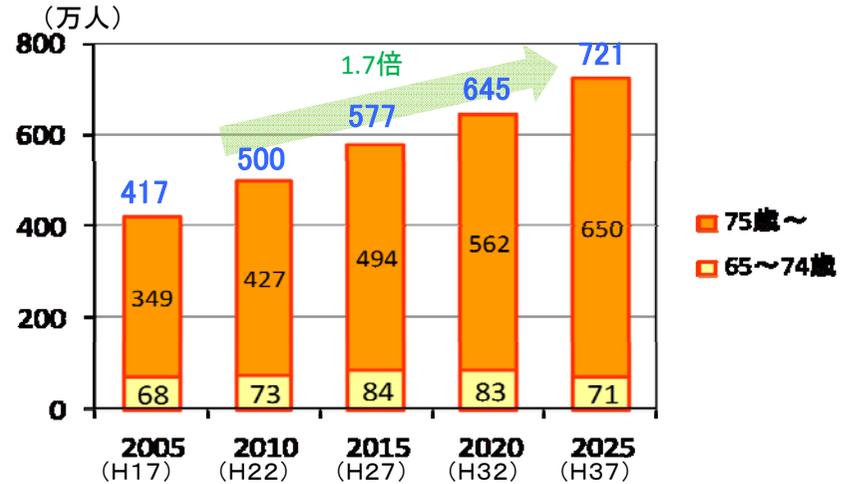
(5) 高齢者世帯の現状

【高齢者人口の増加】



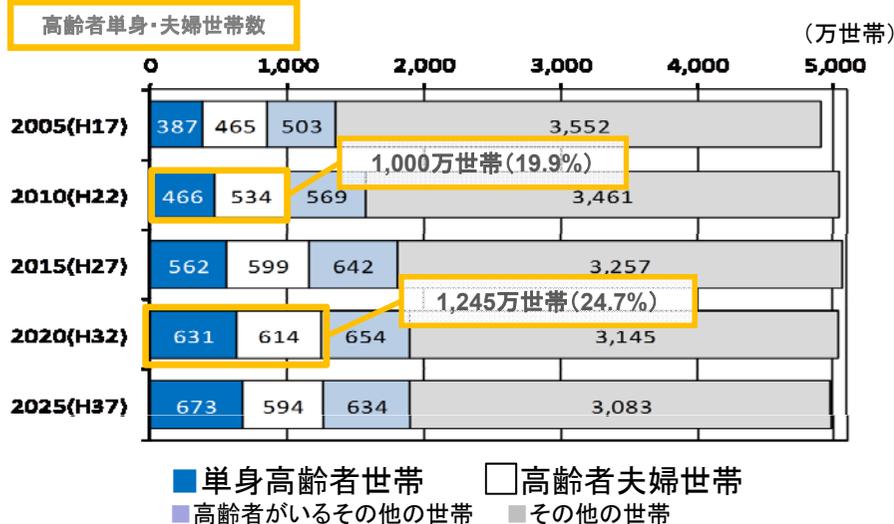
(平成17年度は、総務省「平成17年国勢調査」、平成22年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」)

【要介護高齢者数の増加】



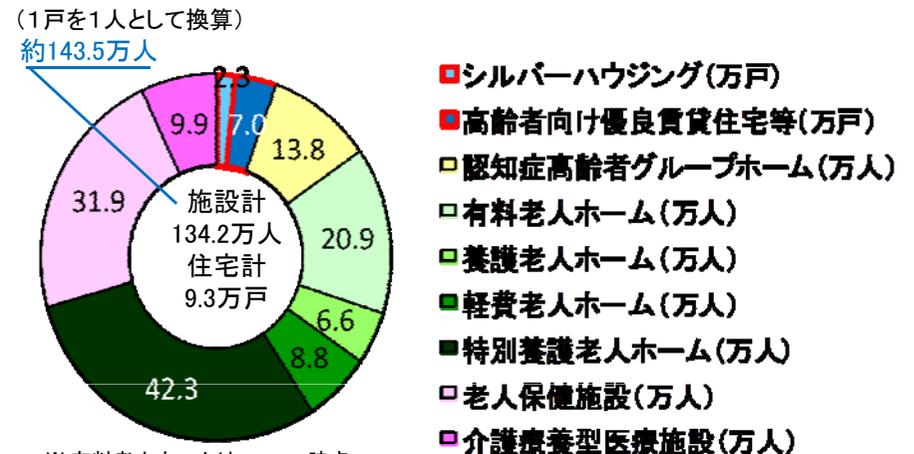
(平成17年度は、厚生労働省「平成17年度 介護保険事業状況報告(年報)」。
平成22年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」及び厚生労働省「平成17年度 介護保険事業状況報告(年報)」をもとに、国土交通省推計。)

【単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加】



(国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。)

【高齢者の住まいの現状】



※ 有料老人ホームは、H21.7時点
シルバーハウジング及び高優賃等は、H22.3末時点 (厚生労働省・国土交通省調べ。)
上記以外は、H20.10時点

(6) 高齢者住まい法の改正について

現行法制度

高齢者住まい法

- ◎基本方針（国土交通大臣・厚生労働大臣）
- ◎高齢者居住安定確保計画（都道府県）
《内容》高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等
- ◎高齢者賃貸住宅の供給
 - 高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）－高齢者の入居を拒まない住宅－
《登録基準》①床面積(原則25㎡～) ②設備(洗面、便所の必置) 等
《指導監督》住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示 《登録》
 - 高齢者専用賃貸住宅（高専賃）－専ら高齢者を受け入れる住宅－
登録基準、指導監督は高円賃と同様 《登録》
 - 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）－良好な居住環境を備えた住宅－
《認定基準》床面積、設備に加え、バリアフリー構造、
入居者公募等の基準あり 《認定》
《指導監督》住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等
- ◎終身建物賃貸借（借家人の死亡時に終了する借家契約）
- ◎住宅のバリアフリー化に対する支援措置

老人福祉法

- ◎有料老人ホームの届出
－老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設－
《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

課題

高齢者向け賃貸住宅

（賃貸借契約による賃借権方式）

- 医療・介護事業者との連携が不十分
（生活支援サービスの提供は任意）
- 行政の指導監督が不十分

- 高齢者に適した住まいの絶対的不足
- 高齢者の住まいの制度が複雑

- 居住の安定性が弱い
（要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース）
- 入居一時金に関するトラブル
（入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など）

有料老人ホーム

（利用権方式が多い）

消費者保護と供給促進の観点から「サービス付き高齢者住宅」について検討。

(7) 子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯を取巻く課題①

○子育て世帯や障害者世帯、高齢者世帯など、世帯の特性に応じた適切な居住の確保や住み慣れた地域で住み続けられる環境づくりが課題

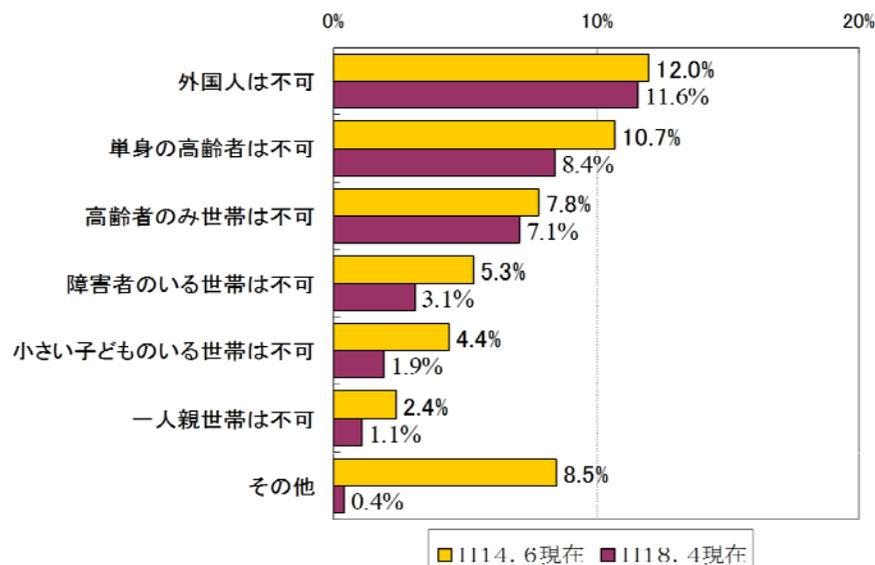
民間賃貸住宅における入居者制限の現状

- 入居者制限を行っている家主は、全体の15.8% (前回調査より減少)。
- 入居者を制限する理由としては、「習慣・言葉の違い」「居室内での死亡事故」「他の入居者との協調性」「家賃の支払い」等に対する不安が多い状況。

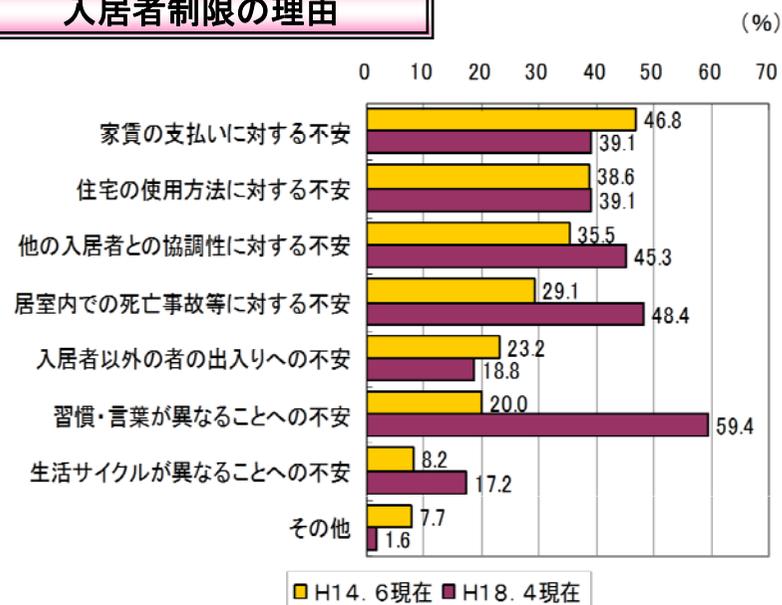
入居者制限を行っている家主の割合

平成14年度：25.3% → 平成18年度：15.8% < Δ9.5% >

入居者制限の対象



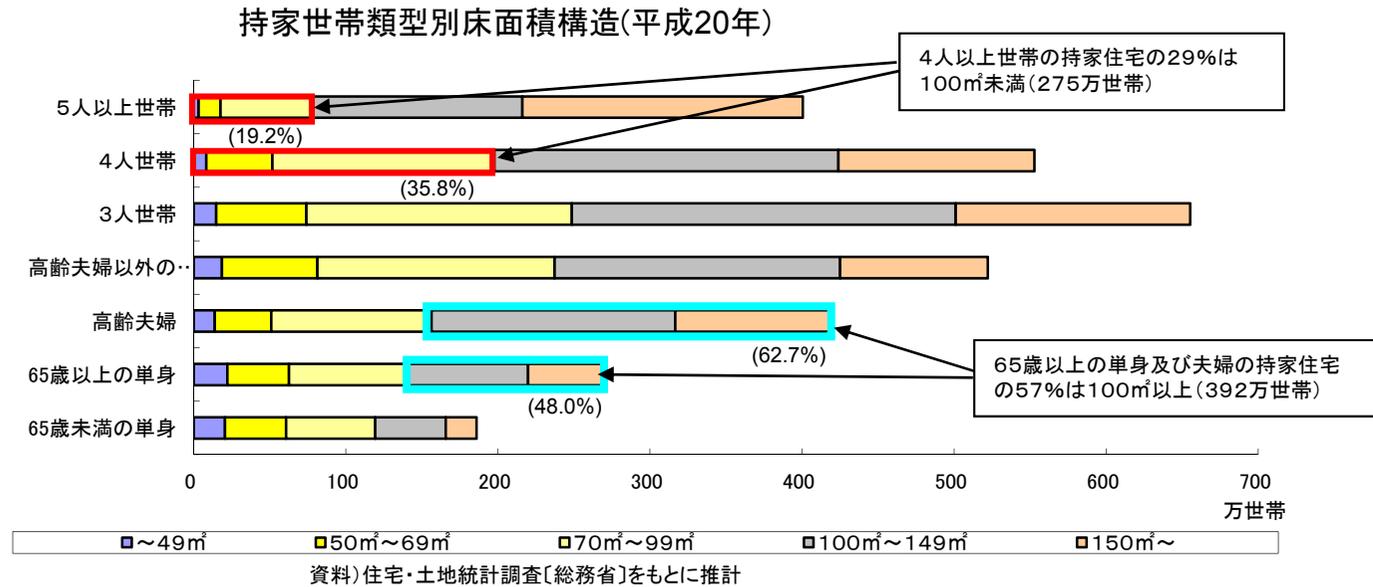
入居者制限の理由



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会調べ

(7) 子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯を取巻く課題②

住宅ストックとニーズのミスマッチ（世帯人数と住宅規模にミスマッチが発生）



住宅のバリアフリー化の状況（持家に比較し借家のバリアフリー化が進んでいない）

		全体	持家	借家	高齢居住
（専用部分） 住戸内	ABCいずれかに対応	33.8%	44.3%	18.6%	42.0%
	A又はBに対応（一定対応）	30.0%	39.6%	16.2%	36.9%
	ABC全て対応（3点セット）	7.8%	10.6%	3.9%	9.5%

A: 手すり(2ヶ所以上)
B: 段差のない屋内
C: 廊下幅が車椅子通行可

高度のバリアフリー化 → 2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも対応

【資料】平成20年 住宅・土地統計調査 [総務省]
※「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

2. 住宅セーフティネットに関する取組みについて

(1) 住宅セーフティネット法の概要 (平成19年7月6日公布、施行)

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基本方針 (国土交通大臣策定、平成19年9月4日) 【第4条】

【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】
住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

<地域住宅計画>

地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

<居住支援協議会>

地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

公営住宅

- 住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給
- 優先入居等の措置

地域優良賃貸住宅等 (高優良・特優良の再編)

- 民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進 (整備費・家賃補助)
- 優先入居等の措置

入居の円滑化のための枠組み整備

- 高齢者の住まい等に関する情報の提供
- 解雇・雇止めにより住居の退去を余儀なくされる者に対する、民間賃貸住宅等に関する情報の提供等
- 家賃債務保証等に関連する情報の提供
- 災害時における民間賃貸住宅の空家情報の被災者への提供等

地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

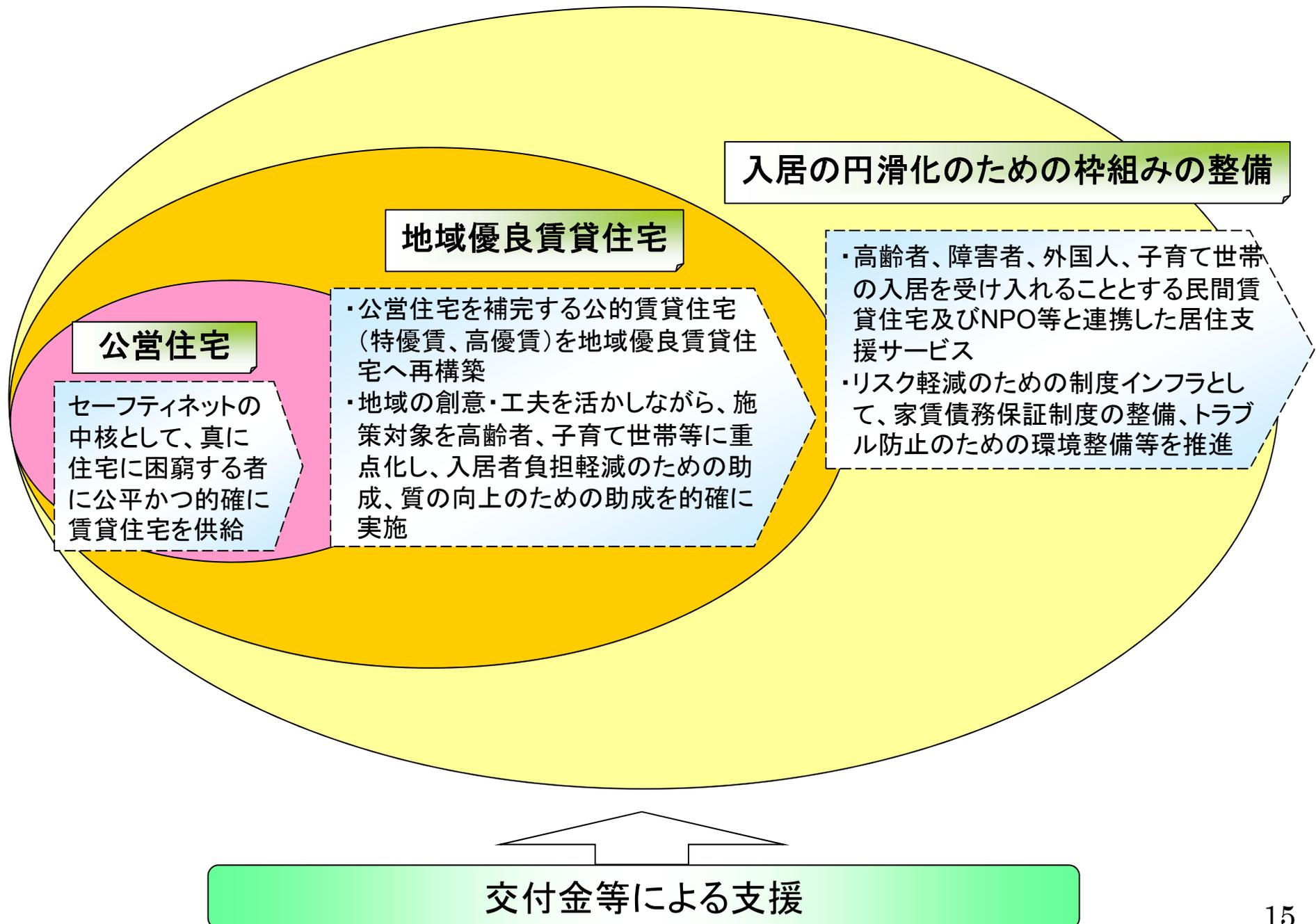
— 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進 —

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅（特優良、高優良）、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等

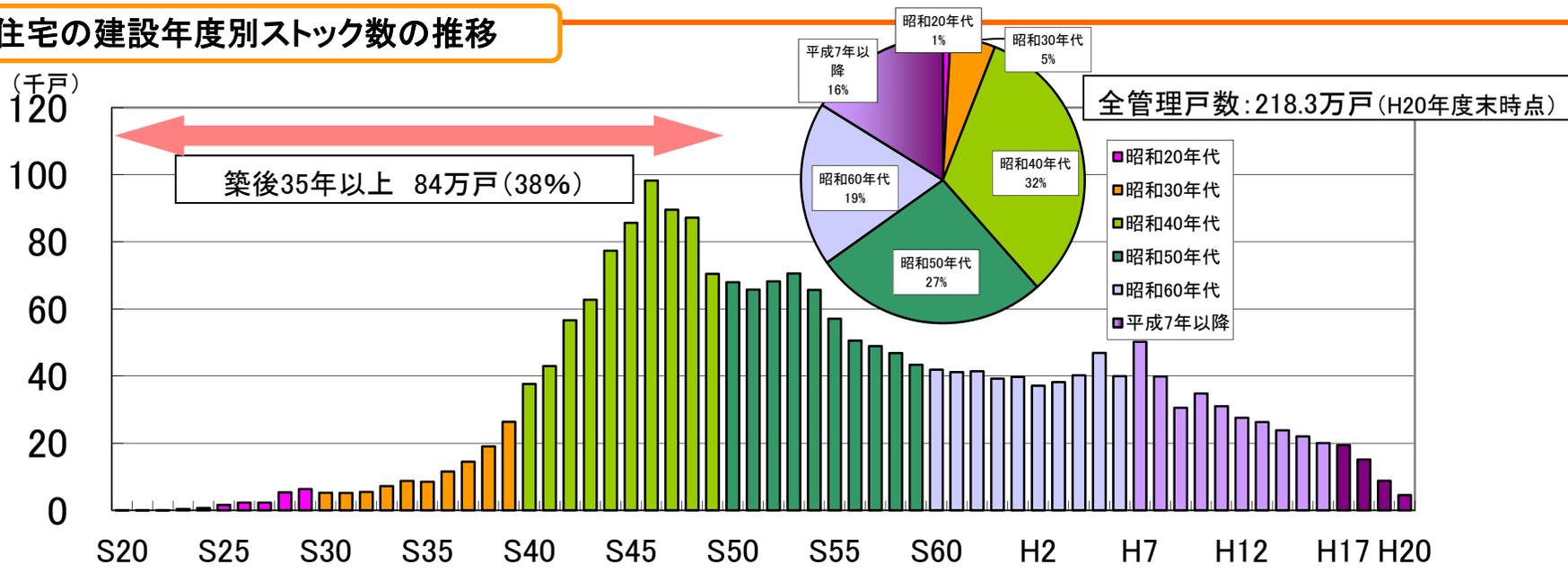
民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

(2) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

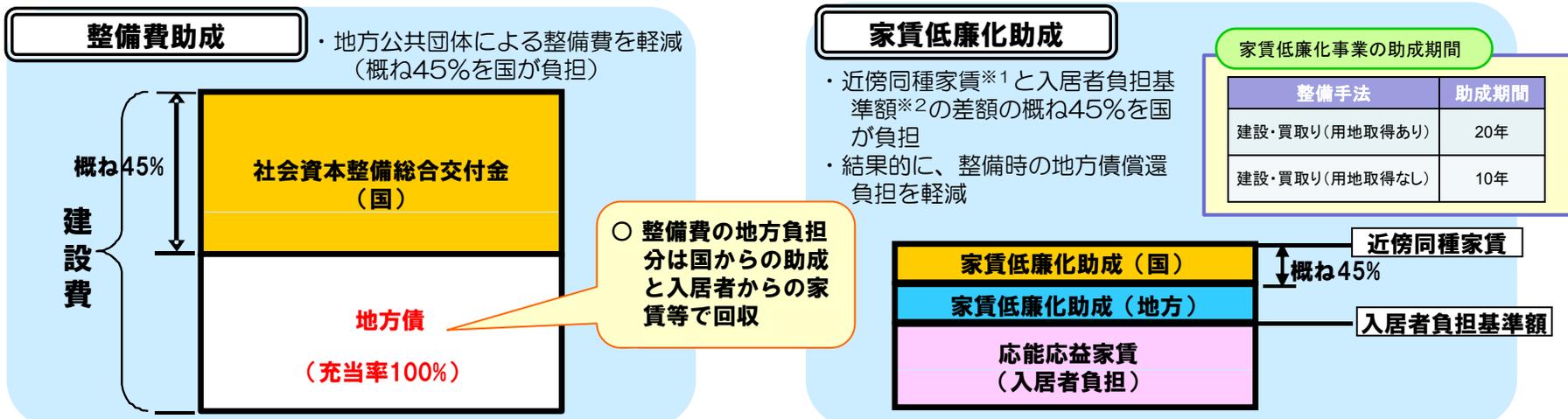


(3) 公営住宅の現状

公営住宅の建設年度別ストック数の推移



公営住宅の整備・家賃低廉化助成に対する国の支援の概要



※1 近傍同種家賃：近傍同種の住宅の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して定めるもので、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。公営住宅の入居者が支払う家賃の上限となる額。

※2 入居者負担基準額：国による家賃低廉化助成の基準となる額で、入居者の収入に応じて設定される「家賃算定基礎額」に、当該公営住宅の立地条件に応じた「市町村立地係数」、当該公営住宅の床面積の広狭に応じた「規模係数」、当該公営住宅の老朽化の程度に応じた「経過年数係数」を乗じた額。

(4) 公営住宅における子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯の取扱い

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

○地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理

○国は、整備及び家賃の低廉化に要する費用の概ね45%を、社会資本整備総合交付金により支援。

1. 整備・改善

①新たに整備される公営住宅については、整備基準^(※)において、バリアフリー対応等を標準仕様化。

②心身障害者に特に必要な設備工事費については、助成対象限度額を引き上げて支援。

③新築だけでなく、既存の公営住宅についても、障害者向け改善やバリアフリー化、エレベーター設置等の改善工事について助成。

2. 入居者資格

○障害者世帯、高齢者世帯

・同居親族要件^(※)について、同居している親族があることを原則としているが、障害者世帯、高齢者世帯については、単身入居が可能。

・入居収入基準^(※)について、月収15万8千円(収入分位25%)以下を原則としているが、障害者世帯、高齢者世帯については、地方公共団体の裁量により、月収21万4千円(収入分位40%)まで基準の引き上げが可能。

○子育て世帯

・入居収入基準^(※)について、月収15万8千円(収入分位25%)以下を原則としているが、小学校就学前の子どもを有する子育て世帯については、地方公共団体の裁量により、月収21万4千円(収入分位40%)まで基準の引き上げが可能。

3. 優先入居

○子育て世帯や障害者世帯、高齢者世帯等、特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居選考において優先的に取り扱うことが可能。 (倍率優遇方式、戸数枠設定方式、ポイント方式)

4. 目的外使用

○社会福祉法人等に対し、公営住宅を障害者や高齢者向けのグループホーム・ケアホーム等として使用させることが可能。

※地域主権一括法により、「同居親族要件」については廃止、「整備基準」、「入居収入基準」については、条例委任予定。

(5) 地域優良賃貸住宅における子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯の取扱い

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、民間事業者等が行う賃貸住宅の整備や家賃の減額に対し、国・地方公共団体が助成を行う。〔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%を社会資本整備総合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（同居者に18歳未満の者がいる者） ・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%を社会資本整備総合交付金等により地方公共団体に対して助成を行う。

① 収入分位0～40%である以下の対象世帯

・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 ・災害被災者等 等

② 収入分位0～25%で、所得の上昇が見込まれる者

3. 平成20年度末管理戸数

一般型(特優賃等) … 157,553戸

高齢者型(高優賃等) … 32,657戸



(6) 住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携(住宅セーフティネット法第10条第1項)し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

○ 概要

(1) 構成

- ・ 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により構成

(2) 役割

- ・ 居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施
- ・ 上記の本来の役割に加え、生活福祉・就労支援協議会と連携して、離職者の居住の安定確保等も推進

(3) 経緯

- ・ 平成19年7月に施行された住宅セーフティネット法第10条に規定
- ・ 愛知県及び福岡市で設置済み
- ・ 愛知県においては、離職者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を推進



(7) まちづくりに関連して整備される子育て支援施設等への支援

◇市街地再開発事業等により、子育て支援施設等を整備する場合の助成

○市街地再開発事業等により、子育て支援施設等を整備する場合に下記の費用を助成対象とする。

- ① 子育て支援施設（公的助成又は住民等の自主的運営による育児スペース）の整備費
- ② その他社会福祉施設等を併設する場合の躯体工事費等（建築物全体の15%を限度）

◇共同住宅について、子育てを支援する改修を行う場合の助成（優良建築物等整備事業）

○子育てを支援する環境を整備するための改修（託児スペースの設置、防犯対策等）を行う場合に助成対象とする。

◇保育所等に関する容積率制限の緩和（総合設計制度）

○特定行政庁の許可に基づき、公開空地の確保等による容積率の割増しと併せて、保育所等の床面積相当分の容積率の割増しを可能とする。

○対象建築物：保育所等を設置する駅、駅近傍の建築物、大規模な共同住宅 等

※総合設計制度

○敷地内に一定の公開空地を設けるなど、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和することができる。

（事例）酒田中町三丁目地区第一種市街地再開発事業



児童センター



（事例）葛飾区東金町プロジェクト



子育て支援施設



(8) 高齢者等居住安定化推進事業の概要

高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定に資する先導性の高い取組みを支援するため、国が民間事業者等から、広く提案を募集し、学識経験者等の評価を踏まえ選定を行う。

公募の内容

A 一般部門

評価委員会による個別審査・評価

ハード・ソフトにおいて先導性の高い提案

(例)

- ・先導性の高い高齢者の住まいの新築・改築
- ・協働型居住の試み
- ・高齢者への安心・見守りサービスの提供
- ・高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務
- ・障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

B 特定部門

評価委員会による包括評価

B-1 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門

生活支援サービス付きの高齢者専用賃貸住宅の整備

B-2 ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門

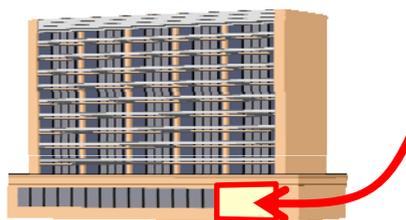
ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制により行われるバリアフリー改修及び体制整備

B-3 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化に資する高齢者支援・障害者支援・子育て支援施設の整備

特定部門の内容

①生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門



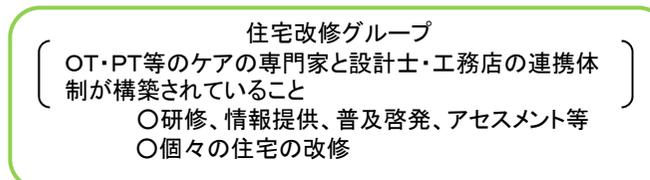
<主な要件>

- 住宅の要件
 - ・面積原則25㎡以上
 - ・原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
 - ・バリアフリー化
- サービスの要件
 - ・緊急通報及び安否確認サービスの提供
 - ・社会福祉法人・医療法人の職員、ケア関係の有資格者等による対応

<補助対象>

- 高齢者専用賃貸住宅の新築・改修費
- 高齢者の生活相談スペースやデイサービスセンター等の新築・改修費

②ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門



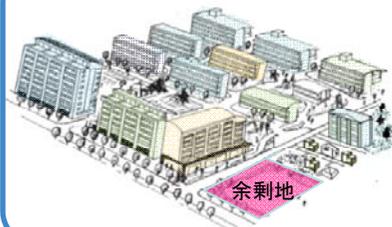
<主な要件>

- ケアの専門家と設計者・工務店により連携体制が構築されること
- 連携体制のイメージ例
 - ・医療法人等と地域の工務店により構成されるグループ
 - ・地方公共団体の関与のもとに設置された協議会等でケアの専門家や設計者、工務店等で構成されるもの

<補助対象>

- 研修、情報提供、普及啓発、アセスメント等にかかる費用
- 要介護者等の個々の住宅の改修

③公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門



<主な要件>

- 公的賃貸住宅団地内に高齢者・障害者・子育て支援施設を整備すること
- 地域住民・団地居住者に対して生活相談等のサービスを提供すること
- 公的賃貸住宅団地の管理者が推薦する者または公募により選定した者等

<補助対象>

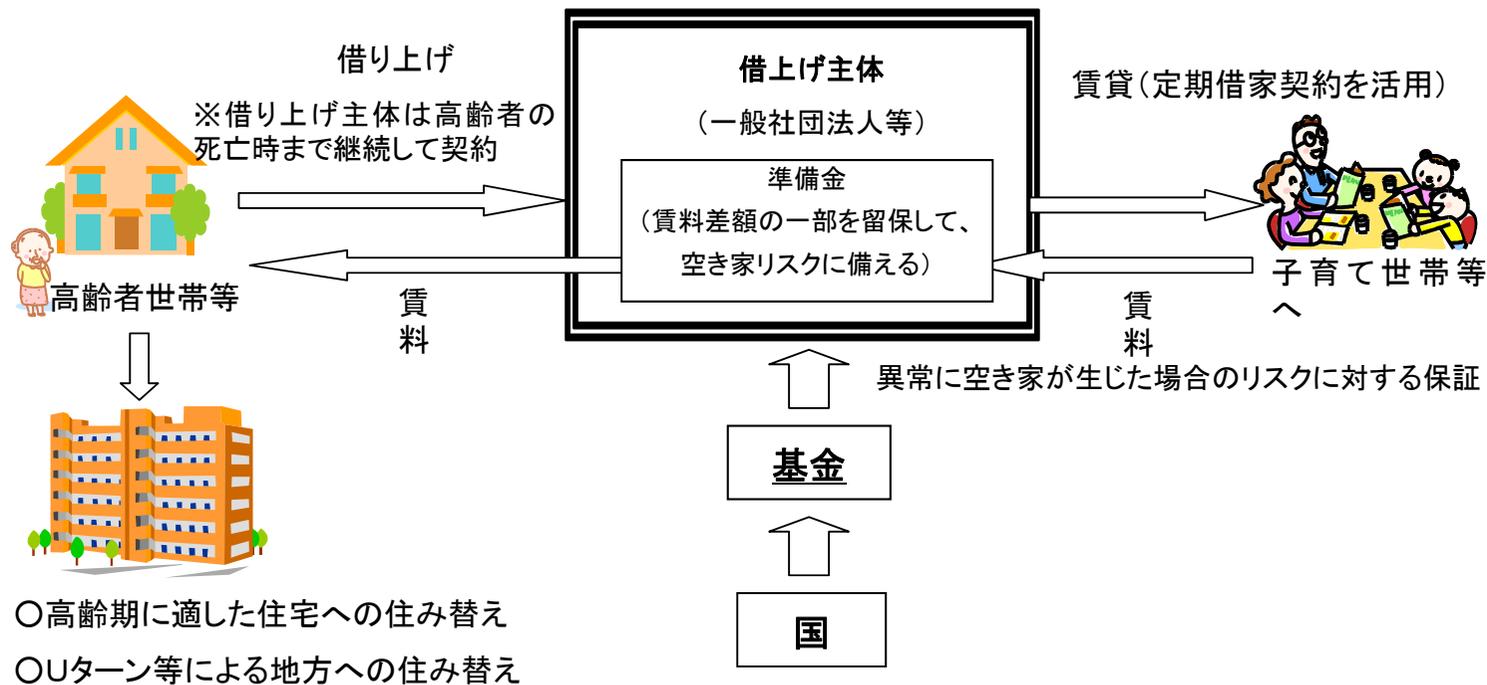
- 高齢者・障害者・子育て支援施設の新築・改修費
- 高齢者専用賃貸住宅・グループホーム等の新築・改修費

(9) 高齢者等の住み替え支援制度の概要

◇高齢者等の住み替え支援制度

高齢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制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



移住・住みかえ支援機構の事業開始(平成18年10月)からの制度活用実績は、

情報会員登録2,934件、制度利用申し込み342件、入居者決定199件 (平成22年9月16日現在)

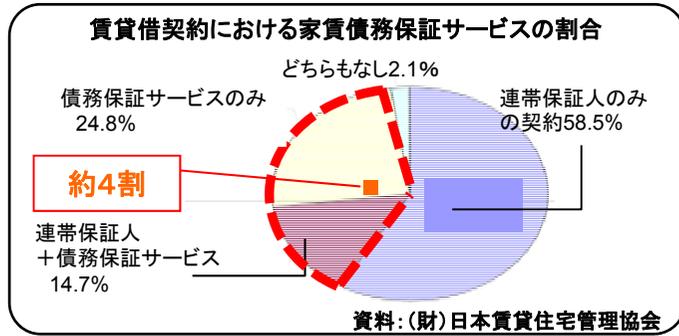
(10) 賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案

賃貸住宅の家賃等に係る債権の取立てに関して不当な行為が発生する等の家賃の支払に関連する賃貸住宅の賃借人の居住をめぐる状況にかんがみ、賃貸住宅の賃借人の居住の安定をを図るため、家賃債務保証業の登録制度の創設、家賃に係る債務の弁済に関する情報の収集及び提供の事業を行う者の登録制度の創設、家賃関連債権の取立てに関する不当な行為の禁止等の措置を講ずる。

家賃の支払いに関する課題

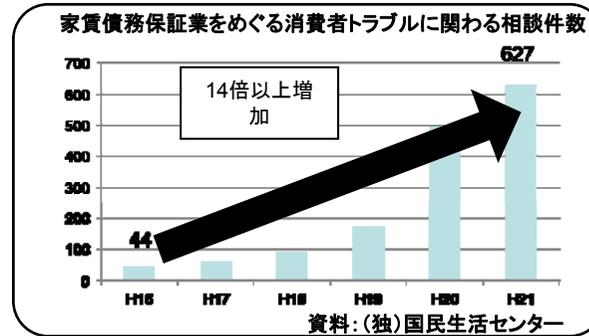
<賃貸住宅への入居時>

○少子高齢化、人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難



<入居中（家賃の滞納時）>

○鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取立て行為の発生



第174回国会

法案の審議経過

- ◆平成22年3月2日 参議院へ提出
- ◆4月12日 国土交通委員会へ付託
- ◆4月20日 国土交通委員会において可決
- ◆4月21日 本会議において可決(全会一致)
- ◆4月21日 衆議院へ送付
- ◆5月25日 国土交通委員会へ付託
- ◆6月16日 国土交通委員会及び本会議の議決により継続審査へ

法規制の概要

①家賃債務保証業の登録制度

- ・登録の義務付け
- ・保証委託契約締結の前後の書面交付義務
- ・暴力団員等の使用の禁止
- ・勧誘時の虚偽告知等の禁止
- ・誇大広告の禁止
- ・14.6%超の違約金を定める契約の禁止
- ・暴力団員等への求償債権の譲渡禁止
- ・帳簿の備付け
- ・業務改善命令・監督処分
- ・罰則（無登録営業：5年以下の懲役又は1,000万円以下の罰金）

②家賃等弁済情報データベースの登録制度

- <データベース作成事業者>
- ・登録の義務付け
 - ・業務規程の作成・届出義務
→国土交通大臣による変更命令
 - ・収集・提供する弁済情報の内容
 - ・情報漏洩防止措置・苦情の処理に関する事項
 - ・賃借人への情報開示
 - ・加入業者の名簿縦覧
 - ・秘密保持義務
 - ・業務改善命令・監督処分
 - ・罰則（無登録営業：1年以下の懲役又は100万円以下の罰金）
- <加入業者>
- ・情報提供時：賃借人の同意取得義務
 - ・情報利用時：賃借人の同意取得義務

③家賃等に係る債権の取立てに関する不当な取立て行為の禁止

- ・家賃債務保証業者、住宅の賃貸事業者、賃貸管理者による不当な取立て行為の禁止（取立ての委託先も含む。）
- <禁止行為>
- (1)面会、文書送付、貼り紙、電話等の手法を問わず、人を威迫すること
 - (2)人の私生活又は業務の平穩を害するような言動
- (例)・鍵の交換等（ドアロック）
・動産の持ち出し・保管
・深夜・早朝の督促
・これらの行為を予告すること
- ・罰則（2年以下の懲役又は300万円以下の罰金）

家賃債務保証業者の業務の適正な運営の確保を図るとともに、家賃等の悪質な取立て行為を排除すること等により、**賃貸住宅の賃借人の居住の安定確保**を図る。

3. 具体の取組み事例

(1) 安心して居住できる民間賃貸住宅の誘導施策の事例

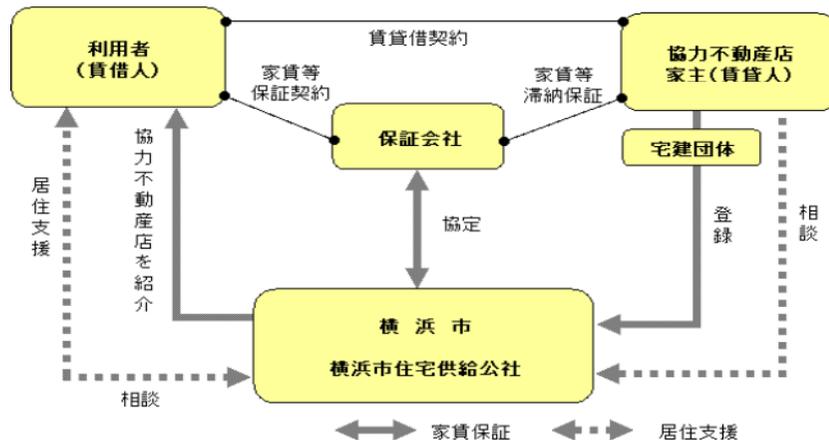
民間住宅あんしん入居事業（横浜市）

家賃等の支払能力はあるものの保証人がいないこと等を理由に民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者等に、「入居支援」と「居住支援」を行うことで、民間賃貸住宅への入居をしやすくし、安心して自立した生活ができるようにする事業

Point

- 制度対象者は、高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、ひとり親家庭、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給者、児童福祉支援等退所者、ホームレス自立支援施設退所者。
- 市に登録している協力不動産店を通じ、利用資格要件を有する世帯に、保証人がいなくても入居の斡旋を行う。市の指定する保証会社と保証契約を結ぶことにより、家賃等の滞納保証を行う。低所得者世帯等には、保証会社に支払う保証料について、市が一部助成。
- 区役所、その他の多様な主体との連携による居住支援の提供。

システムの概念図



横浜市民間住宅あんしん入居事業のご案内

家を借りたい。家賃は支払える。でも、保証人がいないので…福祉サービスも必要で…

まずは
ぜひ
ぜひ
次に
そして

次のところでご相談下さい。不動産店をご紹介します。
下欄の対象者のうち
①～④に該当する方は、横浜市住宅供給公社、区福祉保健センター
⑤に該当する方は、児童相談所
⑥⑦⑧に該当する方は、区福祉保健センター
⑨の方は、かながわ外国人すまいサポートセンター(TEL228-1752)

自立生活を継続するため、福祉サービスの利用をご希望の方は、区福祉保健センターにご相談下さい。

不動産店であなたの希望を伝え、物件を紹介してもらいます。(ご希望に添えない場合もあります。)

入居を希望する方が横浜市の指定する保証会社と保証契約を結び、「保証料※」を支払います。(保証期間2年間 その後更新も可能です)
※ひと月分の家賃・共益費等の30% (ひと月10万円ならば3万円)
契約が成立すると、保証会社が滞納家賃等の保証をします。

横浜市と不動産店・家主さん、保証会社が協力して、あなたを支援します。

- 対象となるのは、契約を結ぶ方(※)が①～⑨に該当する場合は、
- ①高齢者
 - ②障害のある方
 - ③特定疾患の方
 - ④ひとり親家庭の方
 - ⑤児童福祉施設等を退所する方、退所した方
 - ⑥生活保護を受けている方
 - ⑦配偶者等からの暴力※による被害にあった方
 - ⑧ホームレス自立支援施設を退所する方
 - ⑨外国人の方
- (市内在住等の要件がありますので、詳細は裏面でご確認ください)
また、以下に該当することも必要です。
- 連帯保証人の確保に困難している。
 - 家賃等及び事業を利用するに当たり必要な費用を納入できる。
 - 家賃保証委託契約及び賃貸借契約を締結できる。
 - 自立生活ができ、他の居住者と円満な共同生活をおくれる。
 - 緊急時の連絡先を確保できる。
- ※ドメスティック・バイオレンス(DV)

(注)一般的に契約者となるべき人がいるにもかかわらず、対象者の要件に該当する人を契約者とすることはできません。

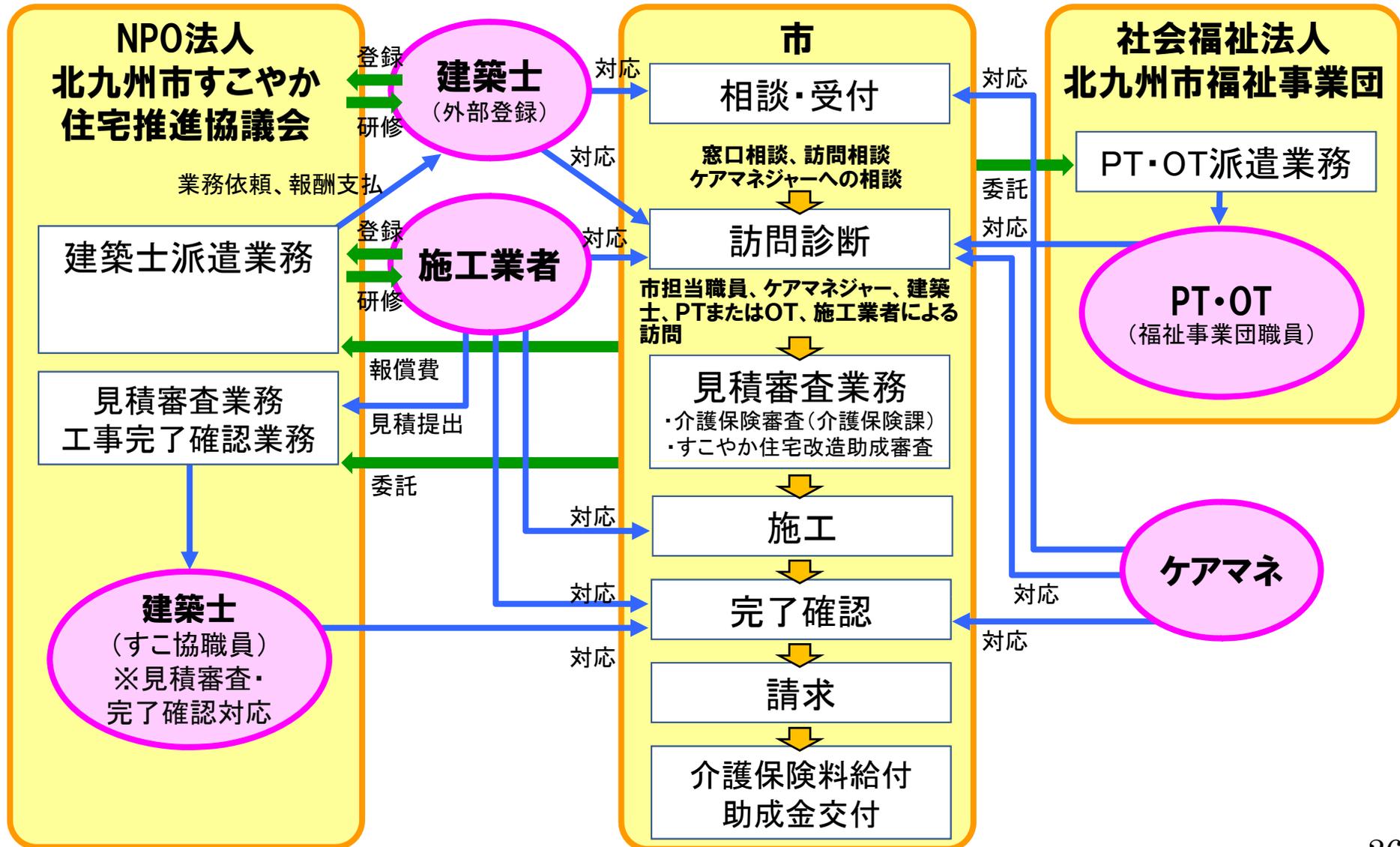
- 注意**
- 保証会社では、保証契約を結ぶための審査があります。審査が通らなかった場合は、この制度は使えません。
- 家賃を滞納した場合には保証会社が代わりに支払うもので、あなたの支払いがゼロになる制度ではありません。保証会社から請求があり、保証会社に支払いをしなくてはなりません。また、滞納が続いた場合、保証会社に返済できない場合は、退居していただくことがあります。
- 次の方には、保証会社に支払う保証料を横浜市が助成します。(最初の賃貸借契約のときの保証料のみ、更新時は対象になりません。(自己負担))
- ◆市民税非課税の方(制度対象者のうち外国人を除く)・・・半額助成
 - ◆生活保護を受けている方・・・全額助成
 - ◆自立のため、福祉施設等を退所する方・・・全額助成

事業に関するお問合せは 横浜市住宅供給公社 管理第1課あんしん入居担当へ
TEL:451-7763 FAX:451-7759(平日8:45～12:00/13:00～17:15 土日祝日休み)

(2) ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制の事例

北九州市すこやか住宅改造助成事業

介護を必要とする高齢者や障害者などが居住している住宅を、身体状況に配慮した仕様(段差解消等)に改造する際に、ケアの専門家や設計者・施工者等による相談受付や訪問診断等を実施するとともに、工事費用の全部または一部を助成する事業

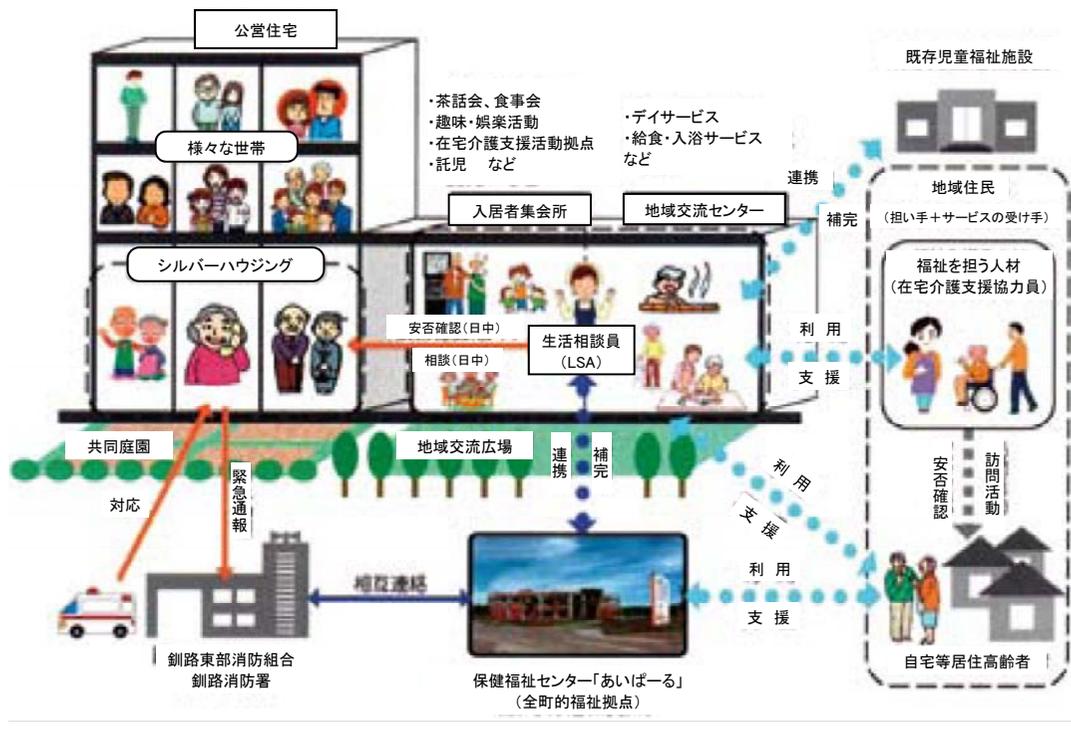


(3) 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化の事例①

● 釧路町型コレクティブハウジング(北海道釧路町)

■ 公営住宅団地において、福祉施策との連携により、誰もが安全・安心して暮らせる環境づくりを目指すとともに、団地内のふれあい交流空間(地域コレクティブセンター)を地域住民にも開放することで、絵代の交流やふれあいがふまれ、釧路町らしいアットホームなコレクティブハウジングの展開を目指すもの。

釧路町型コレクティブハウジングの展開イメージ



■ 釧路長コレクティブハウジングの基本的な考え方

いろんな世代のふれあいにより、「こんにちは」「お帰り」「ただいま」などの言葉があふれるアットホームな空間づくり

釧路町型コレクティブハウジング整備事例

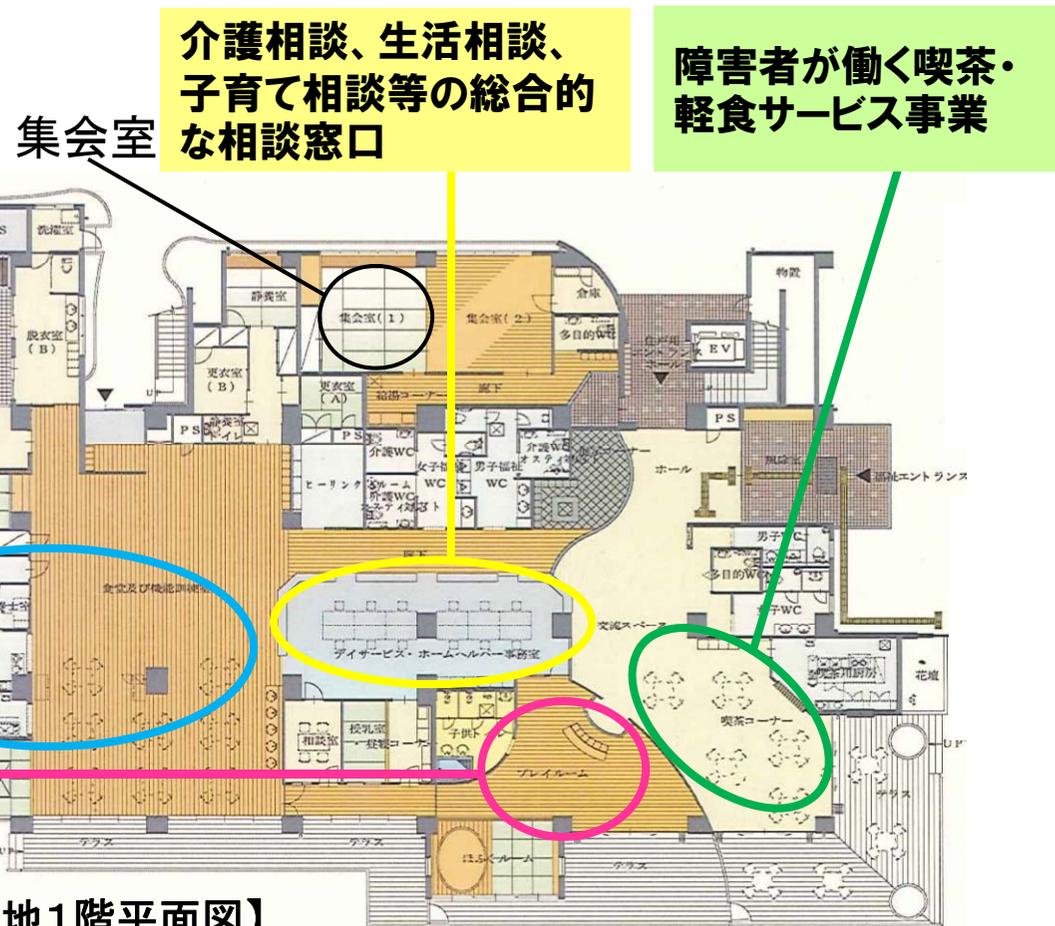
- 公営住宅(遠矢団地)
T1棟: 20戸 (H18年入居開始)
一般公営住宅14戸、シルバーハウジング6戸
T2棟(20戸)はH20年度入居、T3棟(20戸)は、H22年度以降建設予定
- 遠矢コレクティブセンター「ピュアとおや」
H18年供用開始、多目的室・集会室・交流サロン・団らん室・LSA執務室等



(4) 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化の事例②

● 健軍くらしさえ愛工房〈熊本県営住宅：健軍団地〉（熊本県熊本市）

- 建替えとあわせて県営住宅1階に地域の福祉・交流拠点を整備。
NPOによる地域居住支援など、地域住民とのパートナーシップにより運営。



(5) 平成22年度高齢者等居住安定化推進事業 選定事例(一般部門)

さまざまなものが「混ざって暮す」ミクスチャーハウス / ゴジカラ村役場株式会社

■実施予定箇所 愛知県長久手町

多世代賃貸住宅等運営する介護事業者が、大都市近郊市街地において、特養等実績を有する社会福祉法人等との共同提案として、多世代を対象とした一般賃貸住宅と高専賃をコーポラティブ&コレクティブ方式で建築し供給するもの。

- 共同提案者
- ・吉田一平
 - ・社会福祉法人愛知たいようの杜
 - ・NPO法人まちの縁側育くみ

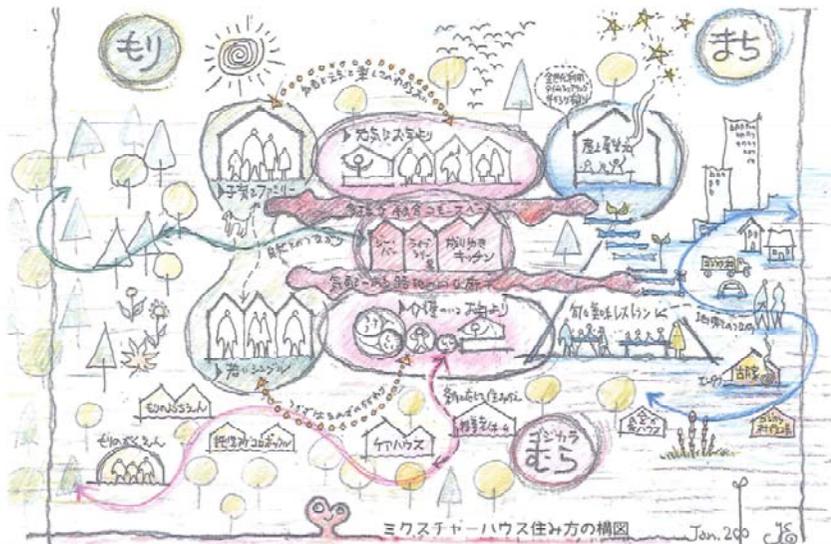
高齢者専用賃貸住宅部

居室面積:25㎡ 設備:キッチン、浴室、洗面、トイレ、収納、緊急通報装置
 共有部:共有キッチン、共有リビング、共有浴室、共有トイレ
 仕様:全てバリアフリー構造、全室スプリンクラー完備
 基礎サービス費30,000円 食費1日1500円

一般賃貸住宅部

居室面積:25㎡~75㎡ 設備:キッチン、浴室、洗面、トイレ、収納
 仕様:全てバリアフリー構造、全室スプリンクラー完備

レストラン部 高齢者に対して食事を提供(一般入居者、施設部外者利用可能)
 訪問介護事業部 建物内に訪問介護事業所を配置



(6) 平成22年度高齢者等居住安定化推進事業 選定事例

公的賃貸住宅団地
地域福祉拠点化部門

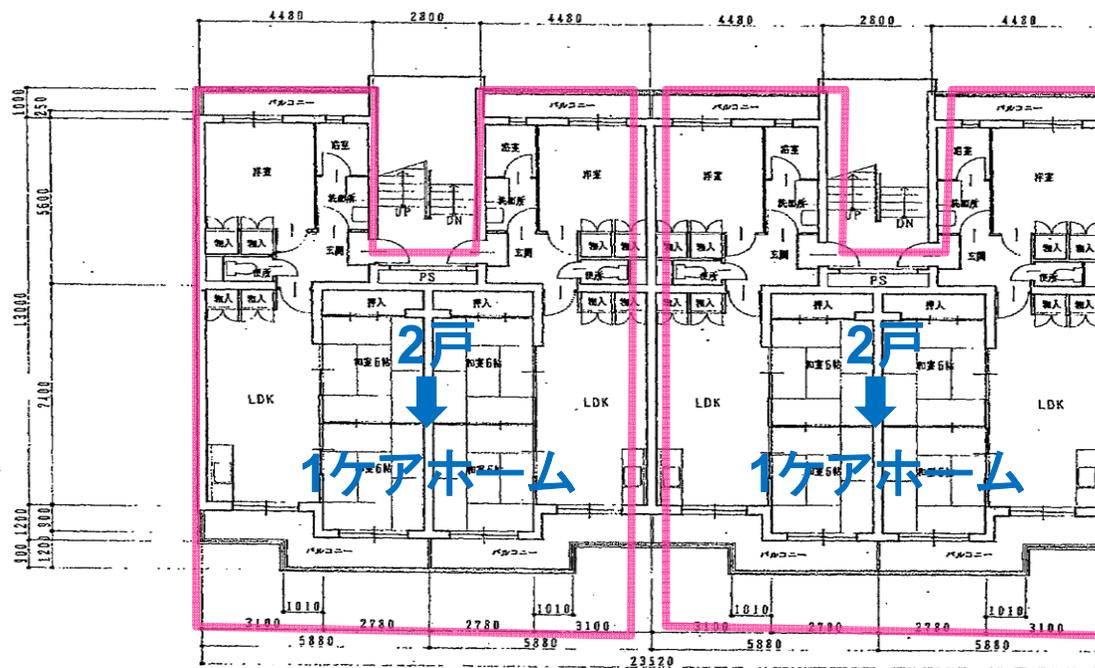
公的賃貸住宅団地(伊丹西野第5住宅)障害者向けグループホーム

県営住宅団地(1棟16戸)のうち、4戸を改修し、障害者向けGHとして使用。

- 事業予定地 : 兵庫県伊丹市
- 代表提案者 : 社会福祉法人いたみ杉の子
- 予定事業期間 : 平成22年度～平成23年度

- 改修内容
 - ・浴槽の改修
 - ・給湯機器、空調設備の設置

※1ケアホームあたり定員4～5名



既存建物1階平面図