

(案)

**多様な世帯が安心して暮らせる住まいの
確保に向けた当面の取組みについて**

**平成 28 年●月
安心居住政策研究会**

安心居住政策研究会 委員名簿

<敬称略/◎：座長>

○委員

【学識経験者】

- 赤井 厚雄 早稲田大学国際不動産研究所客員教授
伊香賀 俊治 慶應義塾大学理工学部教授
大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授
祐成 保志 東京大学大学院人文社会系研究科准教授
◎中川 雅之 日本大学経済学部教授
水村 容子 東洋大学ライフデザイン学部教授
山田 あすか 東京電機大学未来科学部准教授

【関係団体】

- 木幡 剛 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 事務局長
小村 利幸 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 副会長
竹本 清志 独立行政法人 住宅金融支援機構 業務企画部
業務計画グループ長
石井 良明 一般社団法人 不動産協会 住宅政策委員会
間瀬 昭一 独立行政法人 都市再生機構 ウェルフェア推進事業部
ウェルフェア推進戦略チームリーダー
宮代 哲一 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
吉田 肇 一般社団法人 住宅生産団体連合会
「成熟社会居住研究会」座長

○オブザーバー

- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長
厚生労働省 老健局 高齢者支援課長
厚生労働省 社会・援護局 障害保健福祉部障害福祉課地域生活支援推進室長

○事務局

- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

検討の経緯

○第7回研究会（平成27年10月14日）

- ・ 安心な住まいに向けた取組みに関する議論
- ・ 外部有識者よりヒアリング
 - ・ 神戸市居住支援協議会事務局 神戸すまいまちづくり公社
住環境再生部 横田文子氏
 - ・ ホームネット株式会社
代表取締役 藤田潔氏

○第8回研究会（平成27年12月24日）

- ・ 外部有識者よりヒアリング
 - ・ (公財) 日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会
会長 浅野賢一氏
 - ・ (一社) 家財整理相談窓口
代表理事 神野敏幸氏
- ・ 安心な住まいに向けた取組みに関する議論

○第9回研究会（平成28年3月14日）

- ・ 「多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて（案）」に関する議論

目次

はじめに.....	1
I 今後さらに取り組みべき対策（居住支援協議会の取組強化）.....	1
1 住宅確保要配慮者に対する居住支援の重要性について.....	1
2 居住支援に係る現状と課題.....	2
(1) 民間賃貸住宅における入居選別の現状と課題.....	2
(2) 居住支援サービスの現状と課題.....	3
(3) 居住支援協議会の現状と課題.....	5
3 居住支援協議会の取組強化の方向性と対策.....	7
(1) 居住支援協議会の取組強化の方向性.....	7
(2) 居住支援協議会の取組強化のための対策.....	9
II 中間とりまとめで整理した対策の進捗状況等.....	9
1 高齢者の安心な住まいの確保.....	10
(1) 「健康の維持増進」と「地域の居場所づくり」.....	10
(2) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現.....	10
(3) 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充、担保評価の改善等.....	10
(4) 高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化.....	11
2 子育て世帯の安心な住まいの確保.....	12
(1) 安心して子育てできる住宅の普及促進.....	12
(2) 親世帯の資産を活用した子育て世帯の住宅取得の支援等.....	12
(3) 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化.....	12
(4) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現.....	12
3 障害者の安心な住まいの確保.....	12
(1) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現等.....	12
(2) 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化.....	13
(3) 障害者が入居可能な住宅の供給拡大.....	13
終わりに.....	13

はじめに

本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中、多様な世帯が、健康かつ生きがいをもち、安心・安全で豊かな生活を営むことが可能となるための住まいの確保は極めて重要な課題である。特に、住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保に向けて、居住支援の充実等の一層の推進が必要である。

こうした中、平成 26 年 9 月から、次世代の住宅政策・福祉政策を担う有識者、関係団体等を委員とした「安心居住政策研究会」を開催し、高齢者、子育て世帯、障害者の現状と課題を整理するとともに、安心な住まいの実現に向けて、今後取り組むべき対策等を整理し、平成 27 年 4 月に中間とりまとめを公表した。

さらに、研究会では中間とりまとめ公表以後も、安心な住まいに向けた取組みについて議論を継続して行った。その議論を踏まえ、今後さらに取り組むべき対策及び中間取りまとめで整理した対策等の進捗状況について「多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて」として整理するものである。

I 今後さらに取り組むべき対策（居住支援協議会の取組強化）

1 住宅確保要配慮者に対する居住支援の重要性について

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）が民間賃貸住宅に入居する際には、入居に向けた支援のみならず、入居中から退去時まで見据えた支援を行う必要がある。また、実際に支援が必要な要配慮者の状況は様々なので、住まいの確保から生活面での支援に至るまでの居住支援がその人のニーズに応じて行わなければならない。

そのためにも、民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることを目的とし、地域の自治体、不動産関係団体、居住支援団体等で構成される「居住支援協議会¹」が全国をカバーする形で設立され、関係者間での情報共有と連携が図られることが必要である。

「居住支援協議会」では、構成員間の意見・情報交換、要配慮者に対する住宅情報の提供、住宅の紹介・斡旋、賃貸人・要配慮者を対象とした講演会やセミナーの開催等の活動が実施されているところである。また、外部の関係団体・事業者や地域住宅協議会、生活福祉・就労支援協議会などとも連携しながら活動を行っていくことが期待されている。

一方で、要配慮者は民間賃貸住宅への入居に際し、入居選別を受けているとい

¹ 住宅確保要配慮者の賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 10 条に基づき、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な対策を協議・実施するために組織することができる協議会。地方自治体、不動産関係団体（賃貸人団体、不動産業団体、不動産管理業団体等）、居住支援団体等で構成。

う実態がある。これは、家主が要配慮者の入居に対して、家賃の滞納、居室内での死亡事故等、様々な不安を抱えていることに起因しており、居住支援サービスを活用しながら家主の不安を軽減することが必要である。

居住支援サービスは、家賃債務保証サービス、身元保証サービス、見守りサービス等、サービスの種類が多岐にわたっており、家主の不安を軽減するだけでなく、配慮者の生活をより安心して豊かにすることも可能である。

しかしながら、各居住支援サービスには事業者の業界団体が無い業界もあり、配慮者が居住支援サービス提供事業者等を選択する際に、「どのような観点で選択すべきか」、「信頼できる事業者なのか」といった懸念を抱いている可能性がある。

このため、「居住支援協議会」が地域の実情に応じて、居住支援サービス提供事業者等との柔軟な連携体制を構築することにより、要配慮者への居住支援サービスの紹介や具体的な支援につなげていくことが重要となる。

このように「居住支援協議会」への期待や果たす役割は大きいものの、実際には関係者間での連携の方法や密度の違いもあり、「居住支援協議会」によって活動の内容や質に差が見られる。

したがって、自治体の中での住宅部局と福祉部局の連携はもとより、地域資源を適切に把握したうえで、関係団体や居住支援サービス提供事業者等との情報共有・連携が十分図られるよう、連携の方法やモデルとなる取組みを含めた活動指針となるガイドブックを整理し、既に行われている先進的な取組みの横展開を図っていくことが必要と考えられる。

2 居住支援に係る現状と課題

(1) 民間賃貸住宅における入居選別の現状と課題

平成27年12月に（公財）日本賃貸住宅管理協会が管理会社に対して実施したアンケート調査結果では、

① 入居を拒否している賃貸人の割合

単身の高齢者 8.7%、高齢者のみの世帯 4.7%、障害者のいる世帯 2.8%
小さい子供のいる世帯 5.2%、母子（父子）世帯 4.1%

② 入居に拒否感がある賃貸人の割合

高齢者世帯 70.2%、障害者のいる世帯 74.2%、小さい子供のいる世帯 16.1%

となっており、平成22年11月に実施したアンケートから改善が見られない。

なお、入居を拒否する主な理由としては、家賃の支払いに対する不安 61.5%、居室内での死亡事故等に関する不安 56.9%、他の入居者・近隣住民との協調性に関する不安 56.9%、習慣・言葉が異なることへの不安 46.2%となっている。【参

考資料1】

要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居するためには、家主の家賃の支払い等に関する不安を軽減し、入居選別が行われない環境を整備する必要がある。

(2) 居住支援サービスの現状と課題

要配慮者に対する居住支援サービスは、民間事業者等により、多くのサービスが提供されているが、比較的新しい業界であること、株式会社、NPO法人、社会福祉協議会等、様々な事業主体があることなどから、業界団体が組織されていない業界も存在する。

このため、要配慮者は居住支援サービス提供事業者等の実態が把握しづらく、適切な事業者を判断することが難しくなっている可能性がある。

今後、居住支援サービスに対する要配慮者のニーズは、さらに高まっていくと想定されるため、業界団体が組織されていない場合においては、業界団体を組織するなど、業界として健全に発展するための機能を備えることが望ましい。

さらに、業界団体が組織されている場合においても、ニーズを適切に捉えた質の高いサービスが提供されるよう、自主ルールの策定、会員向けのセミナーの開催等、自発的な取組みが期待される。

居住支援サービス		サービス概要	業界団体
①	家賃債務保証サービス 【参考資料2】	賃貸住宅に入居する際、入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、個人の保証人に代わって家賃債務保証会社が連帯保証人に近い役割を果たす仕組み。	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証事業者協議会（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（JPM）） ・一般社団法人全国賃貸保証業協会（LICC） ・一般社団法人賃貸保証機構（LGO）等
②	身元保証サービス 【参考資料3】	賃貸住宅に入居する際、入居者が身元保証サービス事業者に保証料を支払うことで、入院時、死亡時対応等のサービスを受ける仕組み。	—
③	生活支援サービス 【参考資料4】	掃除、買い物等の家事代行を専門に行う専門サービス事業者と、身元保証等を含めたサービスを提供する総合サービス事業者が存在する。	—

④	見守りサービス 【参考資料5】		孤立死を防止するためのサービスであり、訪問タイプ、通報装置タイプなど、サービス提供の種類は複数存在する。	—
⑤	金銭・財産管理サービス 【参考資料6】		判断能力の低下（認知症等）に対応するために、成年後見制度の活用を支援するサービス。	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人成年後見センターリーガルサポート ・日本税理士会連合会 日税連成年後見支援センター 等
⑥	葬儀・家財整理等に関するサービス 【参考資料7】	死後事務	親族に代わって死亡の連絡（親族や知人など）、行政への手続き等を代行するサービス。一般的に死後事務委任契約を締結する。	—
		家財整理	故人の自宅に残された家財について、供養、リサイクル、形見分け、廃棄処分等の処分別に分け、搬出後に居室を清掃するサービス。	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人家財整理相談窓口 ・一般社団法人遺品整理士認定協会 等
		葬儀	死後事務委任などにより、本人の希望にあった方法で葬儀及び火葬を行うサービス。	<ul style="list-style-type: none"> ・全日本葬祭業協同組合連合会（全葬連） 等
		少額短期保険	入居者の死亡による借戸室の修理費用、明け渡しのための遺品整理費用等を保障対象とする保険。家主や管理者が加入するものと、入居者が加入するものがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人日本少額短期保険協会 等

(参考) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会家賃債務保証事業者協議会の取組み

- 家賃債務保証事業の健全な発展と普及・整備、公正な取引の確保等を目的として次の取組みを実施。
 - ① 業務適正化に係る自主ルールの遵守と確認
 - ② 会員の業務資質向上（セミナー、研究・調査）
 - ③ 家賃債務保証に関する相談事業

(参考) ホームネット株式会社の取組み

- 緊急通報事業を中心に、付帯サービスとしてお元気コールや健康相談サービス等のコールセンター事業、健康診断の予約代行サービス事業、住み替え支援の家賃債務保証事業を展開。
さらには、地域包括ケア体制の構築の一助として、定期巡回・随時対応サービスのシステム提供や立ち上げ支援を実施。
- 最近では、見守りサービスと保険を組み合わせた新商品をリリース。

(参考) 一般社団法人家財整理相談窓口の取組み

- 消費者に対する家財整理業に係る適切な広報、家財整理にまつわる相談受付窓口、参加する家財整理業者へ情報提供、講座・セミナーの開催等、社会貢献を行うことを目的として次の取組みを実施。
 - ①消費者向けセミナー・講座開催
 - ②家財整理にまつわる相談窓口
 - ③加盟企業向けセミナー
 - ④加盟企業への指導
 - ⑤上記前号に関する付随業務全般
 - ⑥各号に掲げる内容をもとにマスコミ等に正確な情報提供

(3) 居住支援協議会の現状と課題

居住支援協議会は、平成28年2月末現在、全国で55の自治体（都道府県：41自治体、市区町村：14自治体）で設立されている。

都道府県単位では、未設立の6県についても設立に向け準備中であることから、近々、全国がカバーされる予定となっている。

中間とりまとめにおいて提示した安心居住目標にもなっている市区町村のカバー率²は30%となっており、平成26年度と比較すると10ポイント上昇している。【参考資料8】

² 居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立した居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合。

居住支援協議会の活動のうち、要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供を実施している居住支援協議会は、全 50 協議会（アンケートを実施した平成 27 年 10 月時点）中、29 協議会で半数以上となっている。

一方で、何らかの居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会は、21 協議会となっており半数に満たない。

提供・紹介している居住支援サービスの内容は、家賃債務保証（30%）、見守り（20%）、生活支援（家事・買い物・配食等）（12%）、家財整理（12%）の順に多い。【参考資料 9】

このように、居住支援サービスの提供・紹介を行っている居住支援協議会は少ないものの、その中でも、例えば以下の居住支援協議会においては、先進的な取り組みが行われている。

ア 神戸市（事業者連携タイプ）【参考資料 10】

家賃債務保証サービス、残存家財の片付けサービス、安否確認サービスを行う事業者を募集し、事業者選定評価委員会での審査により連携する事業者を決定している。

【メリット】

- ・ 事前に居住支援サービス提供事業者等を決めておくことにより、相談者のニーズに応じたサービスを比較的簡便に紹介することが可能（事務労力の軽減）。
- ・ 公募等を通じて事業者を選定することにより、一定の質が確保されたサービス提供が可能となる（質の確保）。

イ 熊本市（業界団体・福祉団体連携タイプ）【参考資料 11】

居住支援協議会の事務局を福祉サービス等を提供する NPO 法人が担っており、NPO のネットワークを活用して多様な福祉団体等と連携している。

【メリット】

- ・ 業界団体・福祉団体を通じて多様な事業者に照会できることにより、相談者のニーズに応じたきめ細かなサービス提供が可能となる（きめ細かなサービス）。

ウ 福岡市及び京都市（プラットフォーム連携タイプ）【参考資料 12】

(ア) 福岡市

市社協を窓口として、入居に協力する「協力店」の登録や、生活支援等を実施する「支援団体」によるプラットフォームを構築している。

「支援団体」には「見守り」、「死後事務」などの事業者が登録されており、相談者のニーズに応じてきめ細かくサービスを提供している。

(イ) 京都市

すこやか賃貸住宅協力店³による「住まい」と、社会福祉法人による「見守り」等のサービスを一体的に提供するモデル事業を展開している。

【メリット】

- ・ 要配慮者は福祉系事業者（介護や生活支援等）となじみやすいため、日常の延長線上で相談が可能（シームレスなサービス提供）。
- ・ 基本的な相談業務はプラットフォームが担うため、居住支援協議会の事務量が軽減される（事務労力の軽減）。

3 居住支援協議会の取組強化の方向性と対策

(1) 居住支援協議会の取組強化の方向性

全国の居住支援協議会における今後の取組みの方向性としては、以下の点が重要と考えられる。

ア 居住支援協議会の設立

都道府県単位での居住支援協議会の設立については、近々、全国をカバーできる予定であるが、地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するためには、基礎自治体である市区町村単位で居住支援協議会を設立することが望ましい。

しかしながら、様々な地域の事情により、居住支援協議会の市区町村による独自の設立が困難である場合は、その役割を果たすために都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり活動することが考えられる。

また、現在のところ事例はないものの、都道府県や市区町村の垣根を越えた生活圏域に着目した連携などにより、広域で居住支援協議会を設立することも方法として考えられる。

イ 協議会の体制づくり

居住支援協議会が居住支援の対象とする要配慮者は様々であり、自治体の中でも、関係部局と連携しながら体制を構築し活動する必要がある。

その中でも、福祉部局との連携は不可欠であり、居住支援協議会の構成員となることが望ましいと考えられる。

また、地域で実施されている地域ケア会議への積極的な参加、会議を主催する地域包括支援センターとの連携、地元大学等の教育機関との連携等も重要となる。

一方で、住宅相談に関する体制整備も重要となる。要配慮者は高齢者、障害者等の交通弱者も多いと想定されることから、自治体の庁舎内や交通利便性が高い場所に設置することが望ましいと考えられる。この他、地域の不動産関係

³ 協議会において、高齢者の住まい探しに協力していただける不動産事業者を登録。

団体と連携し、理解を得た各地域の協力不動産店に「近所の相談窓口」を開設し、電話対応だけでなく、「face to face」で住宅情報の提供、相談対応等を実施することも考えられる。

窓口での相談内容については、住宅関係だけではなく、福祉関係の相談も想定されるため、幅広い知識が求められる。このため、幅広い知識を持った相談員の配置⁴、研修等による不動産関係業者や福祉関係従事者等の対応スキルの向上、地域の実情に応じた相談マニュアルの策定等が重要となる。

ウ 地域資源の把握

居住支援協議会が最初に把握すべき居住支援サービスは、公的に提供されているサービスであり、関係部局に活用可能なサービスについて確認することが重要となる。

次に、要配慮者が入居可能な住宅（空き家等）や家賃債務保証サービス、身元保証サービス、見守りサービス等の各種居住支援サービスを提供する民間事業者、社会福祉協議会、NPO法人、自治会等の地域資源を把握することが重要である。

しかしながら、これらの地域資源を把握している協議会は極めて少ないことから、調査等を通じて、地域の中でサービス提供可能な団体の存在を把握することが必要である。

エ 関係団体等との連携・理解促進

要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するためには、宅地建物取引業者、家主、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等、幅広い関係者の理解・協力が必要となる。

したがって、上記関係者が居住支援協議会の構成員となり、情報共有や要配慮者に対する取組みを検討することが望ましく、居住支援協議会の取組内容に関するパンフレット、ホームページ等による情報発信、理解を深めるためのセミナー等を開催することにより、居住支援協議会に対する理解促進を図ることが必要である。

また、理解が得られた不動産関係団体を通じて、協力不動産店を増やす取組みも重要となる。

オ 居住支援サービス提供事業者等との連携

家主は要配慮者の入居に対して、保証人の確保、入居中の安否等に不安を抱えており、結果として入居選別をしている場合がある。そういった家主の不安感を軽減するため、居住支援サービスの活用が重要となる。

各地域における居住支援サービス提供事業者、社会福祉協議会、NPO法人、

⁴ 拠点に相談員を配置し、その他の窓口ではテレビ電話等を活用しながら相談サービスを実施することも考えられる。

自治会等と連携して、住宅と併せて居住支援サービスを紹介し、当該サービスを活用することにより、民間賃貸住宅の家主の不安を軽減することが必要と考えられる。

カ 情報の集約・提供

上記アからオを確実に実施したうえで、重要となるのが情報の集約・提供である。

要配慮者の入居を受け入れることとしている住宅情報を集約・提供していくためには、まず、家主や不動産関係団体の理解が必要であり、そのためのセミナーを開催し、要配慮者に対する理解の促進を図ることが必要となる。

併せて、当該住宅の質を確保するために、改修に対する家主の負担を軽減するための公的支援を周知することも考えられる。

また、提供する情報は住宅情報のみならず、居住支援サービス等の情報を併せて提供する必要がある。

提供方法としては、パンフレットの作成、ホームページへの掲載等により、誰でも簡単に情報を入手できる環境を整備する必要がある。

さらに、これらの情報については、要配慮者だけでなく、地域包括支援センターの職員等、要配慮者の入居を支援している関係者にも提供していくことが重要である。

(2) 居住支援協議会の取組強化のための対策

(1)の方向性や、居住支援協議会の現状を踏まえ、国として居住支援協議会の早期設立を促進するとともに、取組みが初動期から早期に活動定着期（地域や民間事業者等が活動できるための環境整備）、転換期（地域や民間事業者等による自立的展開）へ発展するよう、居住支援協議会を支援する必要がある。このため、

- ・ 居住支援協議会の全国会議やシンポジウムの開催等による情報共有、設立促進のための相談対応、新たな取組みの働きかけ
- ・ 地方公共団体や関係団体等への居住支援（協議会）に係る活動指針の整理・周知徹底
- ・ モデル的な取組みを行う居住支援協議会に対する重点的な支援

など、各地域の居住支援協議会の活動を支援することを通じて、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた取組みの全国的な実施を促進することが必要である。

II 中間とりまとめで整理した対策の進捗状況等

中間とりまとめでは、「今後取り組むべき対策（当面の工程表）」を策定し、各対策等の平成27年度以降の工程を具体的に明示した。

当該工程表に基づき、各対策等の進捗状況等を整理する。

1 高齢者の安心な住まいの確保

(1) 「健康の維持増進」と「地域の居場所づくり」

健康増進施設やコミュニティ施設を併設するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業⁵」で採択した。

今後、事業の効果の評価・検証を実施したうえで、一般への普及を図ることとしている。【参考資料 13】

併せて、住宅の断熱化が健康の維持増進に与える影響の研究に対しても、「スマートウェルネス住宅等推進事業」によって、支援を継続していく（平成 28 年度まで）。【参考資料 14】

また、UR 都市機構において、UR 団地を中心とした地域医療福祉拠点の形成のため、平成 27 年度に新たに 24 団地で着手したところであり（合計 47 団地）、引き続き、未着手の団地にて地域医療福祉拠点の着手・形成を促進していく。【参考資料 15】

(2) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現

居住支援協議会については、本研究会の中間とりまとめを踏まえ、「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」（平成 27 年 5 月 15 日付け通知）により、都道府県での居住支援協議会の設立、区市町村での居住支援協議会の設立又は構成員として参画する等要請を行ったところであるが、その結果、全国で 55 自治体（都道府県：41 自治体、市区町村：14 自治体）で設立されているところであり、引き続き設立等の支援を行っていく。【参考資料 16】

また、平成 28 年 1 月には、居住支援全国サミットを開催し、地方公共団体や関係団体等への先進的な居住支援の取組みの情報共有や新たな取組みの働きかけを行っており、引き続き、各地域の居住支援協議会の活動を支援することを通じて、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた取組みの全国的な実施を促進していく。

(3) 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充、担保評価の改善等

平成 28 年 3 月に予定されている住生活基本計画の全面改定に合わせ、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」や「住宅すごろくに代わる新たな循環システムの構築」等に資する「リバースモーゲージの普及」をテーマとして、

⁵ 高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定されるものに対し補助を行う事業。

4月以降に予定する勉強会の設置に向けた準備会を開催した。

さらに、平成28年2月には、戸建て住宅または分譲マンションに居住する世帯向けにリバースモーゲージに関するアンケートを実施し、今後の拡充に向けた検討材料の準備を進めているところであり、勉強会等を通じて普及に向けた検討を行っていく。【参考資料17】

また、平成27年度から高齢者の住み替え後の住宅の建設・購入資金のためのリバースモーゲージ型の住宅ローンを住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）の住宅融資保険の付保対象に追加するとともに、高齢者の所有する住宅を借り上げて、子育て世帯等へ転貸する「住み替え支援事業」の活用促進を図るため、借り上げた住宅に対する耐震改修工事を行う事業者向けの融資を開始した。【参考資料18】

中古住宅の担保評価の改善に向けては、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（平成25・26年度）」における議論を踏まえ、関係者の現状認識・問題意識を共有することを目的として、「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催しているところであり、引き続き、金融機関の担保評価の改善等に取り組んでいく。

このほか、平成27年度より「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」により、要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進のため、空家改修に対する補助を開始するとともに、居住支援協議会にて住宅情報を一元的に集約し、提供を行っている。【参考資料19】

(4) 高齢者住宅市場における資金調達（ファイナンス）の多様化

高齢者施設・住宅等の供給に向け、その資金調達ニーズに対応するためヘルスケアリートの活用が期待されており、リートの普及促進のため、不動産と運営の評価（デューディリジェンス）項目の標準型等について周知を行っているところである。【参考資料20】

さらに、関係省庁等と連携したうえで、施設運営事業者向けのセミナーを全国で開催し、ヘルスケアリートの活用事例、メリット等を周知し、継続的に認知度向上を図っているところである。（平成28年2月末現在、3つのヘルスケアリートが上場）【参考資料21】

また、クラウドファンディング等の住民出資による施設整備や事業運営の事例や公的不動産（PRE）を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給に関する取組事例の収集を行っており、今後取りまとめたうえで、地方自治体や事業者等に周知普及を図っていく。【参考資料22】

2 子育て世帯の安心な住まいの確保

(1) 安心して子育てできる住宅の普及促進

子育て世帯向け住宅の認証などに取り組む地方自治体の先進事例を収集するとともに、当該自治体が設定している基準の整理を行い、引き続き、安心して子育てできる住宅に関するガイドライン（指針）の検討に向けて準備を進めていく。

(2) 親世帯の資産を活用した子育て世帯の住宅取得の支援等

中古住宅の活用促進のため、JHFのフラット35において、中古住宅の購入と同時に行うリフォームに係る資金を、融資の対象に追加した（中古住宅リフォーム一体型ローンの創設）。【参考資料23】

また、DIY型賃貸借の普及に向けて、取組事例を収集し、資金調達を含む契約スキームや契約上の留意点を整理し、取りまとめたところであるが、今後DIY型賃貸借の契約書式やガイドブックの整備を検討していく。

(3) 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化

多様な世帯が交流等を行う交流サロンを併設するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」で採択した。

今後、事業の効果の評価・検証を実施したうえで、一般への普及を図ることとしている。【参考資料13】

また、各地域における同居・近居に係る取組事例の収集・整理を行い、今後周知を図っていく。

なお、UR都市機構においては、UR賃貸住宅同士での近居を対象に一定期間家賃を減額していたが、さらに一部のエリアにおいて、UR賃貸住宅とエリア内のあらゆる住宅との近居を対象とするなど、高齢者、子育て世帯等が安心して住み続けられるよう取り組んでいる。【参考資料24】

(4) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現

1の(2)のとおり。

3 障害者の安心な住まいの確保

(1) “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現等

1の(2)に加え、賃貸人や不動産業者に対して、障害者を含む要配慮者の入居に関する意識調査を実施したところであるが、結果を踏まえ、障害者への理解を促進するための方策等を引き続き検討していく。

(2) 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化

聴覚障害者に対して確実に情報伝達が行えるよう、光または振動による情報伝達設備を整備するプロジェクトを「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」で採択した。

今後、事業の効果の評価・検証を実施したうえで、一般への普及を図ることとしている。【参考資料 13】

(3) 障害者が入居可能な住宅の供給拡大

平成 27 年度よりスタートした第 4 期障害福祉計画に基づき、グループホームの整備を推進している。また、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」により、障害者を含む要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進のため、空家改修に対する補助を開始するとともに、居住支援協議会において住宅情報を一元的に集約し、提供を行っている。【参考資料 19】

なお、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」による要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進については 1 の(3)のとおり。

終わりに

今後、本研究会で検討・議論した居住支援協議会の取組みに関する指針（ガイドブック）等については、居住支援協議会の取組状況に応じて見直し、発展的なものとしていく必要がある。

また、「今後取り組むべき対策（当面の工程表）」で整理した各対策についても、フォローアップを継続し、必要に応じて見直すとともに、確実に実施していくことが重要となる。