

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
新たな住宅セーフティネット検討小委員会

最終とりまとめ
(案)

平成29年2月

目次

1. はじめに	3
2. 住宅セーフティネットを巡る現状と課題	4
(1) 住宅ストックの現状.....	4
① 空き家・空き室の現状	4
② 公営住宅等の現状	4
(2) 住宅確保要配慮者の現状と課題.....	5
① 高齢者世帯の現状と課題	5
② 若年・子育て世帯の現状と課題	5
③ その他の住宅確保要配慮者の現状と課題	6
3. 検討の基本的な方向性	7
4. 施策の方向性	8
(1) 新たなセーフティネット住宅について.....	8
① セーフティネット住宅の安全性等の確保	8
② セーフティネット住宅への円滑な入居の確保	8
③ 安心してセーフティネット住宅に居住できる仕組み	8
④ 空き家・空き室の活用	9
⑤ セーフティネット住宅の情報提供等	9
⑥ 特に配慮が必要な住宅確保要配慮者世帯への対応	9
(2) 住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化について.....	10
(3) 地方公共団体における制度運営について.....	10
5. おわりに	11

1. はじめに

- ・昨年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において、「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」することとされた。
- ・これを受けて、住宅セーフティネット機能を強化する上での課題の整理、制度の基本的方向などについて、必要な検討を行うため、住宅宅地分科会に「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」が設置され、昨年4月より4回にわたり議論を行った。
- ・昨年7月22日には、小委員会での議論を踏まえて、今後の検討を進めるに当たっての課題、留意点等を「中間とりまとめ」として中間的に整理した。この「最終とりまとめ」は、その後の法的枠組みや予算の検討状況等を踏まえ、これまでの議論を再整理し、新たな住宅セーフティネット制度のあり方についてとりまとめたものである。

2. 住宅セーフティネットを巡る現状と課題

(1) 住宅ストックの現状

① 空き家・空き室の現状

- ・全国には空き家・空き室が約820万戸あり、そのうち賃貸用の住宅では約430万戸が、また、賃貸・売却用以外のいわゆる「その他の住宅」では約320万戸が空き家・空き室となっている。
- ・そのような空き家・空き室の中には、比較的容易に活用可能なものが相当数あるものと考えられる。

【空き家・空き室のうち耐震性等があり駅から1km以内のもの】(H25)

賃貸用の住宅：約137万戸　その他の住宅：約48万戸

- ・将来的には、全国的に世帯数が減少することから、空き家・空き室はますます増加する見込みであり、それらの活用が重要な課題となっている。

② 公営住宅等の現状

- ・高齢者等の住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットである公営住宅については、応募倍率は大都市圏を中心に高い状況にあり、希望しても入居できない世帯が多く存在する状況にある。

【公営住宅の応募倍率】(H26) 東京都22.8倍、全国5.8倍

- ・一方で、地方公共団体は、財政状況に鑑みて、老朽化したストックの改修や建替えを優先せざるを得ず、また、将来的な人口減少等を見据え、新規の公営住宅の供給には慎重であることから、今後も公営住宅の大幅な増加は見込めない。

【公営住宅の管理戸数】(H26) 約216万戸（築後30年以上：約131万戸）

- ・民間住宅を活用した住宅セーフティネットである、借上公営住宅、地域優良賃貸住宅や、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業などについては、改修費や家賃低廉化への支援を実施してきたが、借上公営住宅は地方公共団体の財政負担や管理に係る負担が課題であり、また、地域優良賃貸住宅や住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業は住宅確保要配慮者の入居に対する家主の不安などが課題となり、どちらも供給は進んでいない状況にある。

(2) 住宅確保要配慮者の現状と課題

① 高齢者世帯の現状と課題

- ・ 高齢者世帯のうち、特に単身世帯の増加が見込まれる。

【高齢者（単身）世帯数】（H27）約 601 万世帯 → （H37）約 701 万世帯

- ・ 現在、単身の高齢者世帯のうち約 2 割が民営借家に居住している。

【高齢者（単身）世帯のうち民営借家に居住する世帯の割合】（H27）21.9%

- ・ 今後、以下のような理由により、高齢者世帯が現在居住している民営借家や持ち家から転居する場合が想定される。

- 1) 同居人の減少や離職に起因する収入減等により、継続的な家賃負担等が困難になる。

【配偶者の死去による厚生年金の減少（標準例）】

高齢者夫婦世帯 22.6 万円／月 ⇒ 高齢者単身世帯 13.8 万円／月

- 2) 住宅の立地、広さ、バリアフリー性等の観点から、より生活状況に合った住宅に転居したい。

【75 歳以上の女性の自動車運転免許保有率】（H27）11.6%

- 3) 住宅が老朽化し、解体等を契機に転居する。

- ・ しかし、民間賃貸住宅に転居する際には、以下のような問題が存在している。

- 1) 民間賃貸住宅のうち約 2 割が昭和 55 年以前に建築されており、耐震性等の安全性の確保に課題があること。

- 2) 家賃滞納のリスクがあること、連帯保証人がいないこと、孤独死のリスクがあること等により、賃貸人が入居を拒むことがあること。

【高齢者の入居に対して拒否感を有する大家の割合】（H26）60%

- 3) 居室が著しく狭隘で設備が十分でない住宅に生活保護受給世帯を住まわせて不当な利益を得ている「貧困ビジネス」が存在することや、家賃債務保証に関して不明瞭な請求等の相談が寄せられていること。

② 若年・子育て世帯の現状と課題

- ・ 非正規雇用の増加等を背景として、若年層の収入はピーク時と比較して約

1 割減少している。

【30 歳代の給与】(H9) 474 万円⇒(H27) 416 万円

【単身世帯の非正規雇用者数】(H17) 168 万人⇒(H27) 230 万人

- ・生涯未婚率や平均初婚年齢は上昇傾向にあり、収入も要因の 1 つと考えられる。

【生涯未婚率】(H17) 16.0%⇒(H27) 24.2% (男性)

(H17) 7.3%⇒(H27) 14.9% (女性)

【平均初婚年齢】(H17) 29.8 歳⇒(H27) 31.1 歳 (男性)

(H17) 28.0 歳⇒(H27) 29.4 歳 (女性)

- ・教育費等の負担やそれに起因する住宅の狭さから子供を増やせない世帯が存在する。

【若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由】(H27)

「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」: 71%

「家が狭いから」: 16%

- ・特にひとり親の子育て世帯は収入が低く、民営借家に居住する割合が高い。

【子育て世帯（長子中学生以下）の年収(H26)】

ひとり親世帯 296 万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688 万円

【民営借家に居住する子育て世帯の割合 (H25)】

ひとり親世帯 57.4% ⇔ 夫婦子育て世帯 26.4%

③ その他の住宅確保要配慮者の現状と課題

- ・高齢者世帯や若年・子育て世帯のみならず、障害者、外国人、低額所得者等の住宅確保要配慮者についても、民間賃貸住宅に入居しようとする場合には、入居拒否や家賃負担等の問題が存在する。
- ・災害時には、空いている民間賃貸住宅等を速やかに被災者に対して提供する必要がある。
- ・住宅確保要配慮者のそれぞれの状況に応じ、民間賃貸住宅の入居に向けた相談に加え、入居後の見守り、生活面の支援など、幅広い居住支援が求められている。

3. 検討の基本的な方向性

- ・以上のような現状や課題を踏まえると、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が必要と考えられる。
 - ・その仕組みの検討に当たっては、以下の基本的な方向性に沿って進めるべきである。
- ① 新たな住宅セーフティネット制度は、公営住宅を補完するものとして、公営住宅の入居対象世帯も含め、多様な住宅確保要配慮者を対象とすることが考えられる。
 - ② 高齢者等の住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ、安全な民間賃貸住宅について、適切に情報提供を行うことが考えられる。
 - ③ 子育て世帯等の住宅確保要配慮者が比較的広い住宅に居住できるようにするため、現在の住宅市場において十分活用されていない空き家・空き室を有効活用することが考えられる。
 - ④ 地域の多様な住宅事情等を踏まえ、地方公共団体の住宅政策に応じた柔軟な施策展開が可能な制度とする。

4. 施策の方向性

新たな住宅セーフティネットに係る具体的施策については、以下のような方向性とすることが考えられる。

(1) 新たなセーフティネット住宅について

① セーフティネット住宅の安全性等の確保

- ・提供されるセーフティネット住宅については、少なくとも耐震性など最低限の居住環境を確保すること。
- ・共同居住型住宅とする場合には、一定の居住環境（専用部分の最低面積基準等）を備えたものとする。

② セーフティネット住宅への円滑な入居の確保

- ・高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅とすること。
- ・家賃債務保証について、一定の能力等を備えた適正な事業者が提供するものの活用を図るとともに、住宅確保要配慮者が事業者や保証内容に関する情報を容易に入手できる仕組みとすること。
- ・住宅確保要配慮者が、円滑に家賃債務保証を利用できるよう、適正な家賃債務保証業者について独立行政法人住宅金融支援機構による保険の引き受けを可能とすること。
- ・居住支援を行う団体等による家賃債務保証についても推進すること。
- ・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を促進すること。その際、居室が著しく狭隘で設備が十分でない住宅に生活保護受給世帯を住まわせて不当な利益を得ている「貧困ビジネス」につながることを留意すること。

③ 安心してセーフティネット住宅に居住できる仕組み

- ・管理を事業者へ委託する場合には、一定の能力等を備えた適正な事業者による管理を推進すること。
- ・不適切な管理等を行う賃貸人に対して、都道府県等が指導監督できるようにすること。

- ・家賃滞納時等におけるルールを入居時にあらかじめ明示する仕組みとすること。
- ・終身建物賃貸借制度や定期借家制度の活用を促進するなど、大家や住宅確保要配慮者が安心して賃貸借契約を締結できるようにすること。
- ・賃貸人や家賃債務保証事業者等と、入居者との間のトラブルや紛争について、円滑に解決するための取組みをすること。

④ 空き家・空き室の活用

- ・量的には十分な住宅ストックが形成されていることを踏まえ、新築ではなく、既存の住宅を活用する制度とすること。
- ・特に、賃貸住宅市場において活用されていない空き家・空き室を有効活用すること。
- ・地方公共団体の要請等により、空き家・空き室をセーフティネット住宅として積極的に活用できるようにする仕組みとすること。
- ・空き家・空き室が活用されるよう、耐震性、バリアフリー性、遮音性、安全性等を向上するための改修工事について、経済合理性を考慮しつつ、補助や融資による支援を行うこと。

⑤ セーフティネット住宅の情報提供等

- ・セーフティネット住宅の情報を住宅確保要配慮者に広く提供するため、都道府県、政令市又は中核市に登録する仕組みとすること。
- ・災害時には、被災者の住宅確保のために有効に機能する制度とすること。

⑥ 特に配慮が必要な住宅確保要配慮者世帯への対応

- ・家賃の負担が困難な世帯のため、比較的低い家賃での提供が期待できる空き家・空き室などの活用を促すとともに、改修等の支援を受ける場合には、不当に高い家賃とならないよう留意すること。
- ・地域の住宅政策において特に配慮が必要な住宅確保要配慮者が入居するセーフティネット住宅については、財政状況にも留意しつつ、低廉な家賃等とするための持続可能な支援を行うことや、入居者の選定等に公的な機関が関与すること。

(2) 住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化について

- ・居住支援協議会が国や地方公共団体と協力し、セーフティネット住宅や家賃債務保証に係る情報提供を行うとともに、見守り等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仕組みとすること。
- ・居住支援の充実に向けて、民間事業者等との連携を促進するとともに、地方公共団体の住宅部局と福祉部局で住宅確保要配慮者の情報や入居後の支援等に関する情報の共有や連携を促進すること。
- ・市町村単位での居住支援協議会の設立や、都道府県の協議会への市町村の参加を促進すること。
- ・都道府県が居住支援を行う団体等を指定することにより、セーフティネット住宅のあっせんや家賃債務保証への関与等、より積極的な居住支援を行えるようにすること。

(3) 地方公共団体における制度運営について

- ・都道府県と市町村が、地域の実情を踏まえて、計画的にセーフティネット住宅の提供を促進するとともに、適切に役割分担することができる仕組みとすること。
- ・セーフティネット住宅の登録等の事務については、地方公共団体の事務負担の軽減の観点から、その指定する法人が実施することも可能とすること。
- ・国は、基本的な入居対象世帯を定めるが、地方公共団体において、地域の実情に応じて入居対象者を変更できるようにすること。
- ・改修や家賃の低廉化等への支援を行う場合には、住宅確保要配慮者の状況も踏まえつつ、地方公共団体が対象や期間を設定可能とするなど、地域の実情や、国や地方の財政状況等を踏まえた持続可能な仕組みとすること。

5. おわりに

- ・国においては、新たな住宅セーフティネット制度について、本「最終とりまとめ」に基づいて、制度の実施に向けた具体的な検討を進めていくべきである。
- ・制度の実施に当たっては、地方公共団体の住宅部局や福祉部局における対応に加え、不動産関係団体、福祉関係団体等の協力が不可欠であることから、国は、制度の周知普及や居住支援活動の働きかけ等に積極的に取り組む必要がある。
- ・また、住宅セーフティネット機能のさらなる充実強化に向けて、国の住宅部局と福祉部局は、より一層、緊密な協議を行うとともに、施策における連携を積極的に進めるべきである。
- ・新たな住宅セーフティネット制度の実施により、住宅確保要配慮者の居住の安定がより一層図られることを期待する。