

住宅セーフティネットの現状と課題

平成20年12月2日

目次

1. 住宅セーフティネットが必要な世帯の現状と動向

1-1 高齢者世帯の現状

1-1-1 高齢者世帯の現状

1-1-2 高齢者世帯の住まいの現状

1-2 子育て世帯の現状

1-3 障害者世帯の現状

1-4 低所得者世帯の現状

2. 住宅ストックの現状

2-1 バリアフリー化の状況

2-2 民間賃貸住宅における入居者限定

2-3 ファミリー向け民間賃貸住宅の供給不足

2-4 持家率の低下

3. 住宅セーフティネット施策の現状と課題

3-1 基本的方向

3-2 公的賃貸住宅の現況

3-2-1 公営住宅の供給及びストックの状況

3-2-2 UR賃貸住宅の供給及びストックの状況

3-2-3 地域優良賃貸住宅の供給及びストックの状況

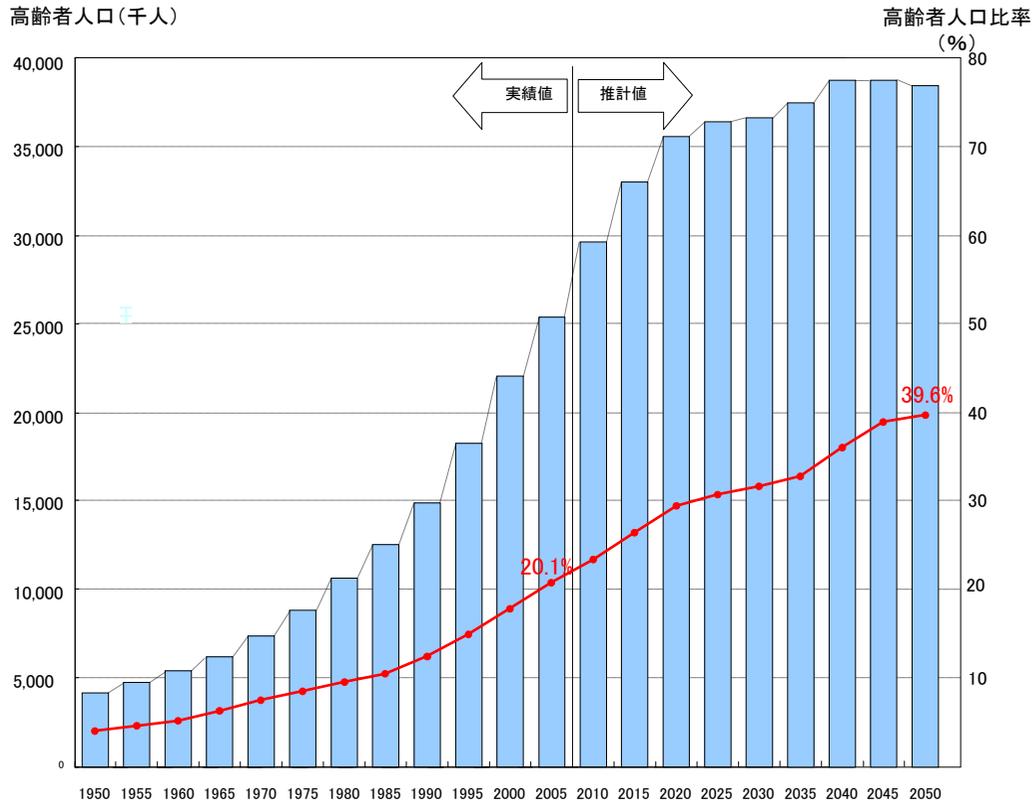
1. 住宅セーフティネットが必要な世帯 の現状と動向

1-1-1 高齢者世帯の現状

高齢者世帯の将来動向

高齢者人口の推移

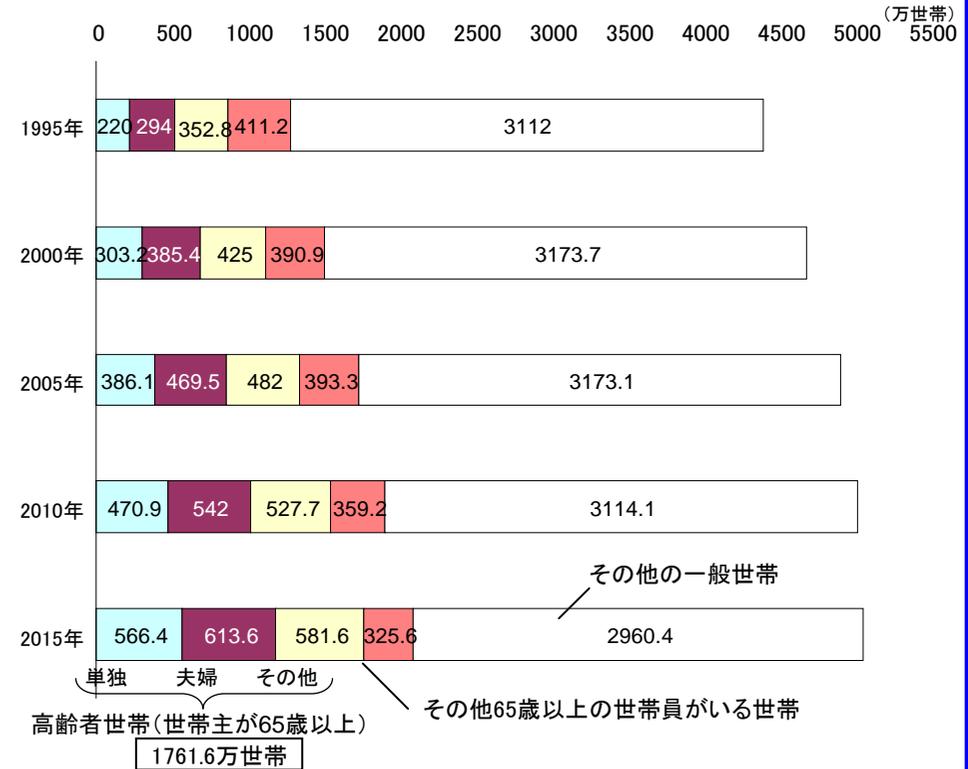
- 2040年頃まで高齢者人口は増え続ける。



出典：2005年までは総務省統計局「国勢調査」、2010年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（中位推計））

高齢者がいる世帯の推計

- 2015年には高齢者(65歳以上)が世帯主の世帯が約1,700万世帯となり、そのうち一人暮らし世帯は約570万世帯(約32%)

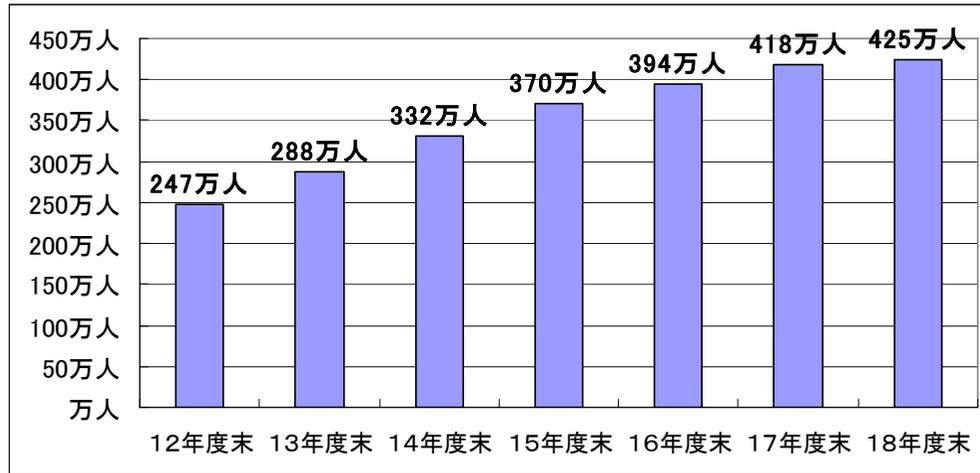


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

1-1-1 高齢者世帯の現状

要介護認定者の増加

- 要介護認定者は年々増加。



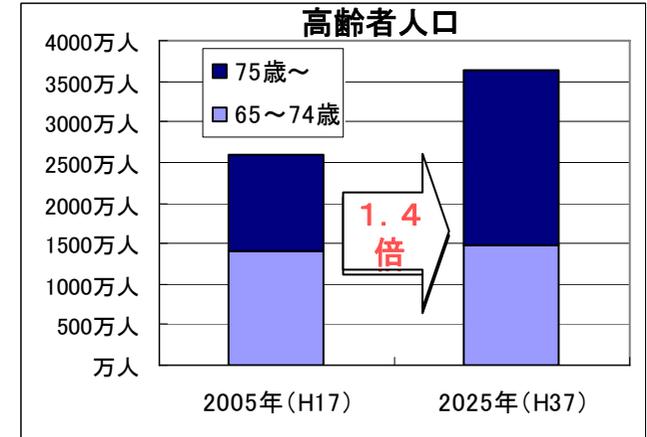
出典: 厚生労働省「介護保険事業状況報告」

- 介護保険の総費用は、年々増加する傾向

| | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 |
|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 総費用 (兆円) | 3.6 | 4.6 | 5.2 | 5.7 | 6.2 | 6.4 | 6.4 | 6.9 |

出典: 厚生労働省資料

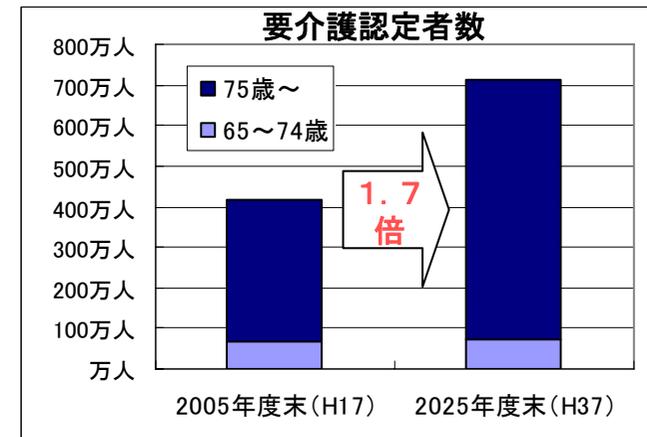
- 2025年までに高齢者人口は1.4倍に増加するが、要介護認定者は1.7倍になると推計



出典: 社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

※要介護者の将来推計(国土交通省推計)

2025年の高齢者人口に年齢階層別の要介護認定者数の割合(75歳～:約30%、65～74歳:約5%)を乗じて算定



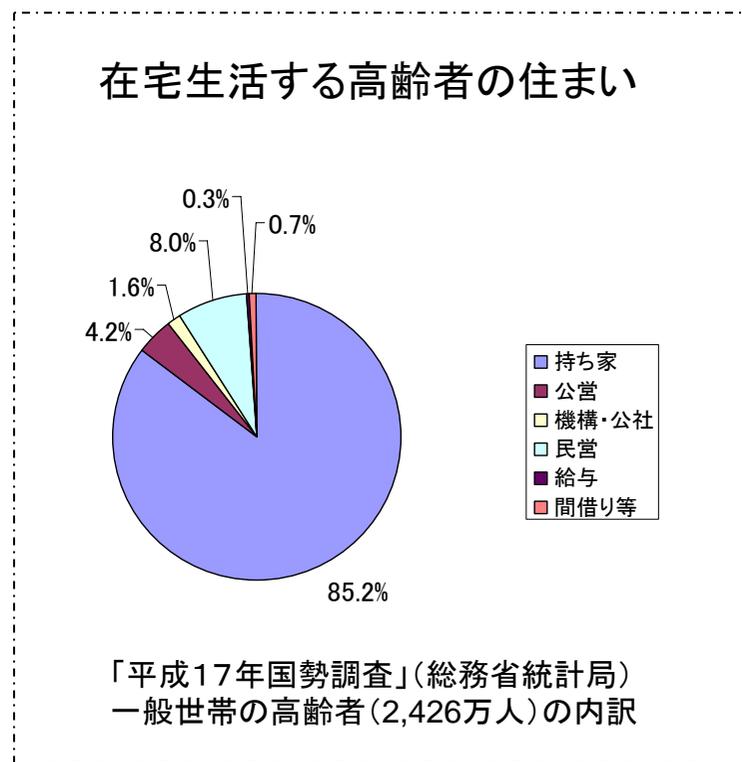
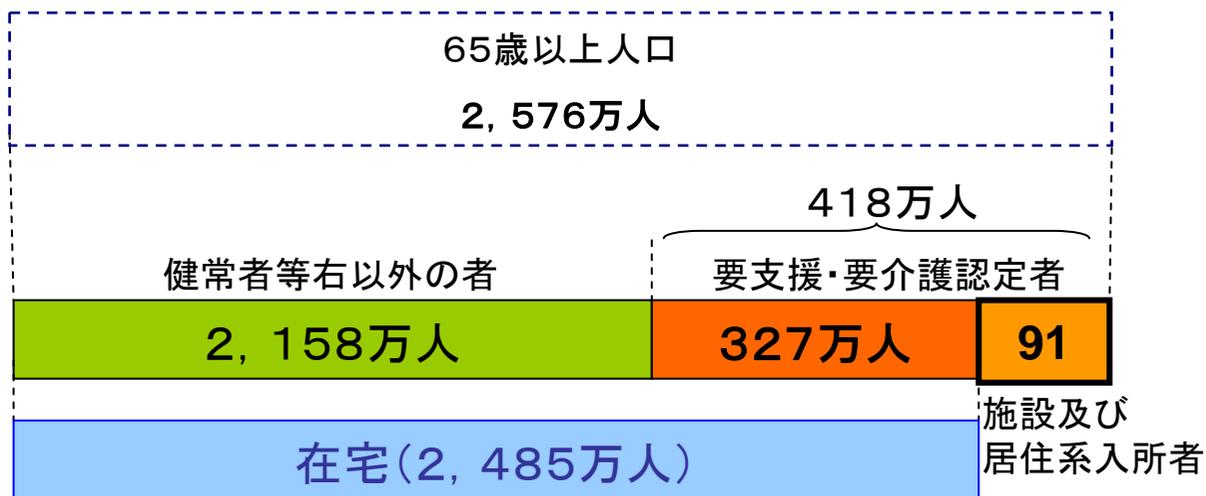
1-1-2 高齢者世帯の住まいの現状

○高齢者の9割以上は在宅

65歳以上人口2,576万人のうち2,485万人(96%)が在宅

○要介護の高齢者も約8割が在宅

要介護認定者418万人のうち327万人(78%)が在宅介護



<出典>

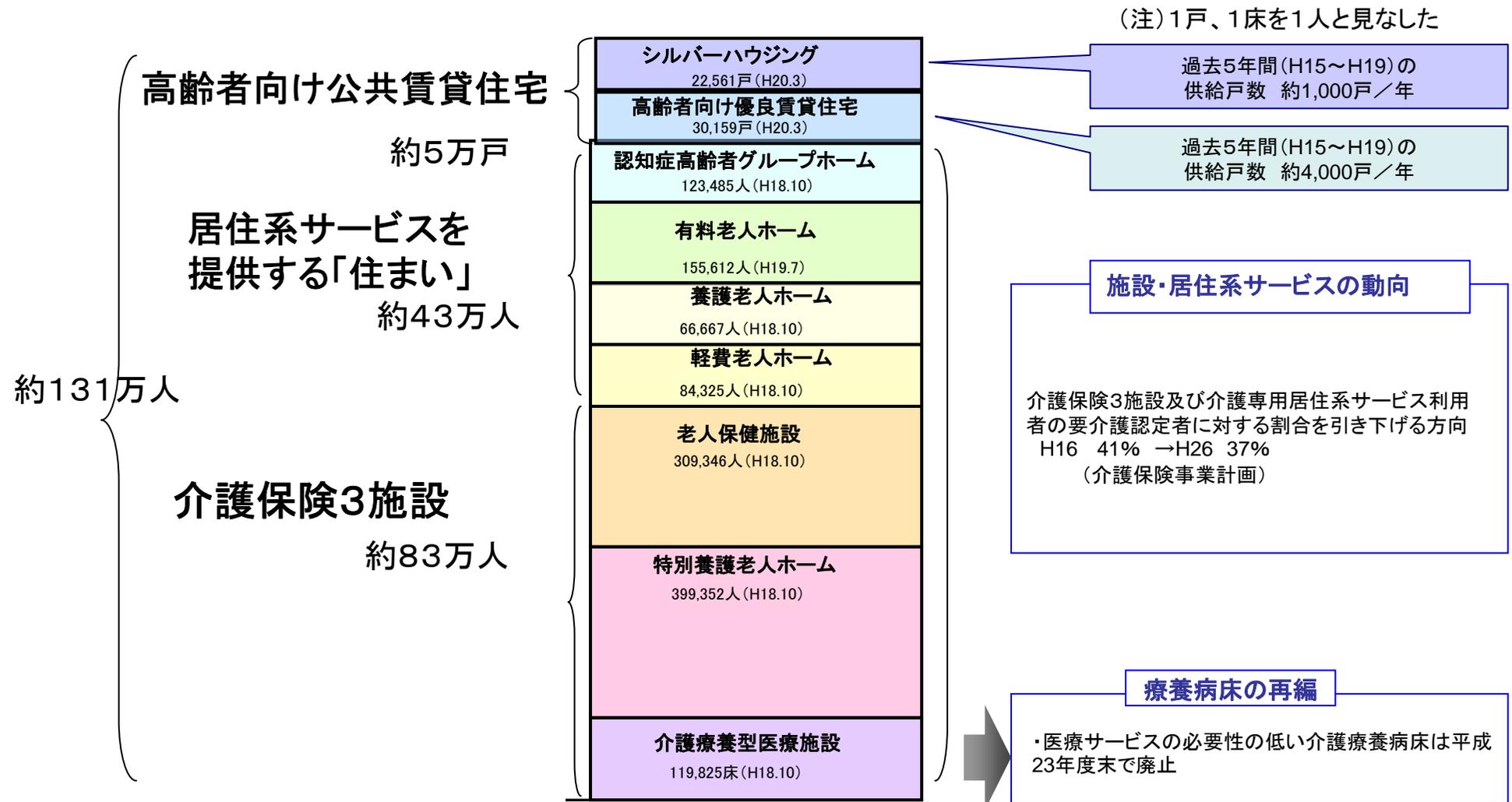
①65歳以上人口については、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計(H18.12推計)」

②要支援・要介護認定者数については、厚生労働省「平成17年度介護保険事業状況報告」より、平成17年度末の数値

③施設等入所者数については、厚生労働省「平成17年介護サービス施設・事業所調査結果の概況」より、介護保険3施設の在所者数及び認知症対応型共同生活介護、特定施設入所者生活介護の利用者数の合計

1-1-2 高齢者世帯の住まいの現状

○ 要支援・要介護認定者418万人に対して、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131万人分**。



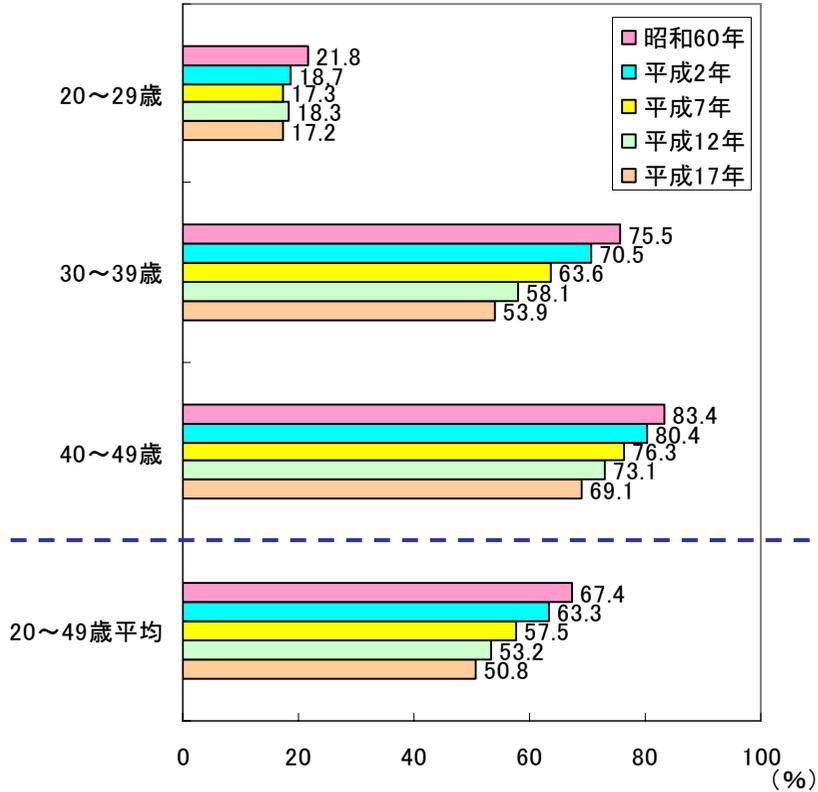
・このほか、高齢者専用賃貸住宅の一部などに生活支援サービス等の提供を行う民間住宅の供給が見られる。

1-2 子育て世帯の現状

子どものいる世帯割合の推移

○ 子育て世帯の割合は年々減少

(世帯主の年齢)



出典：総務省「国勢調査」

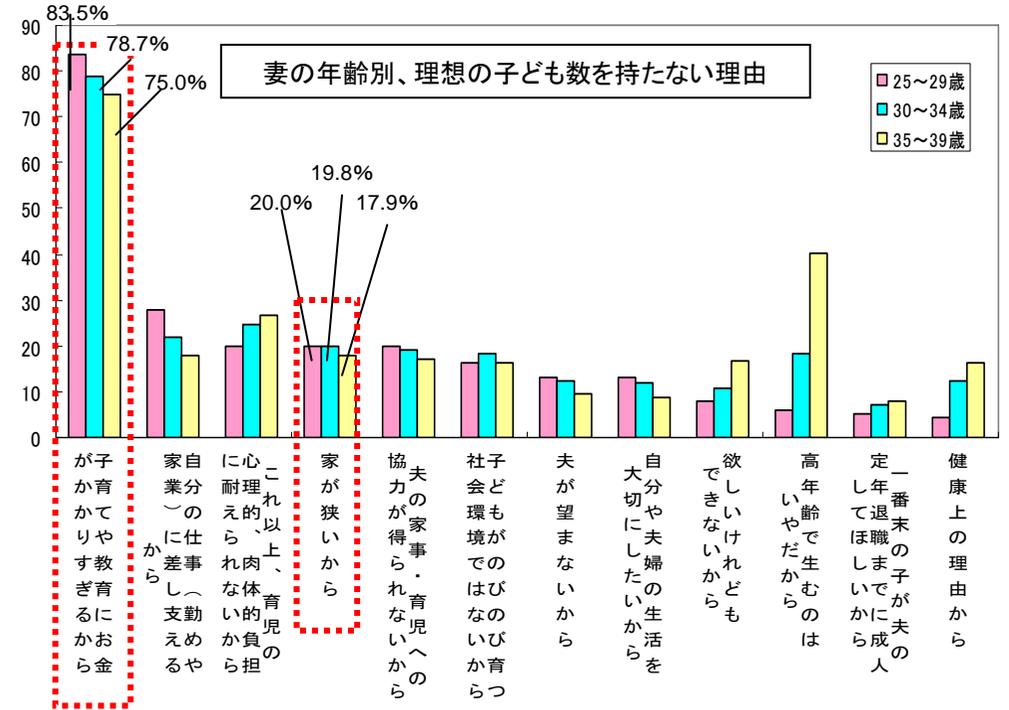
理想の子ども数

○ 理想の子ども数は、実際の子どもの数より多い

平均理想子ども数 2.48人 ⇔ 平均予定子ども数 2.11人

(現存子ども数 1.77人 + 追加予定子ども数 0.34人)

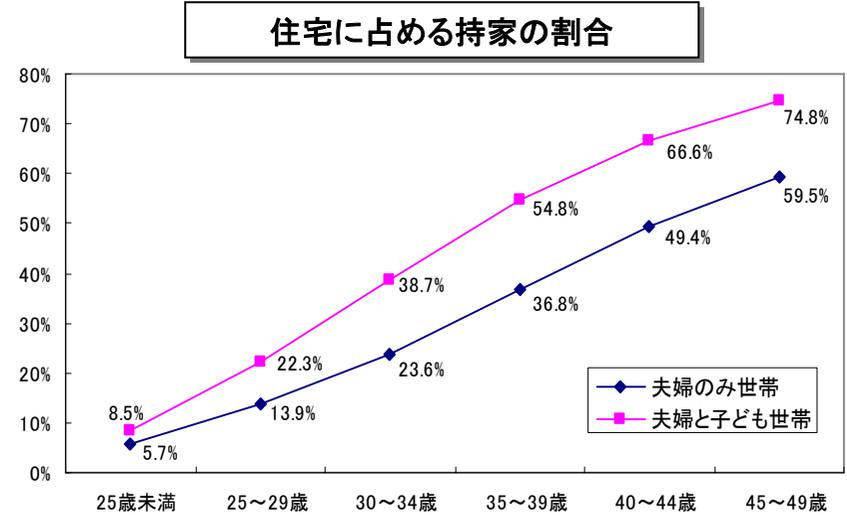
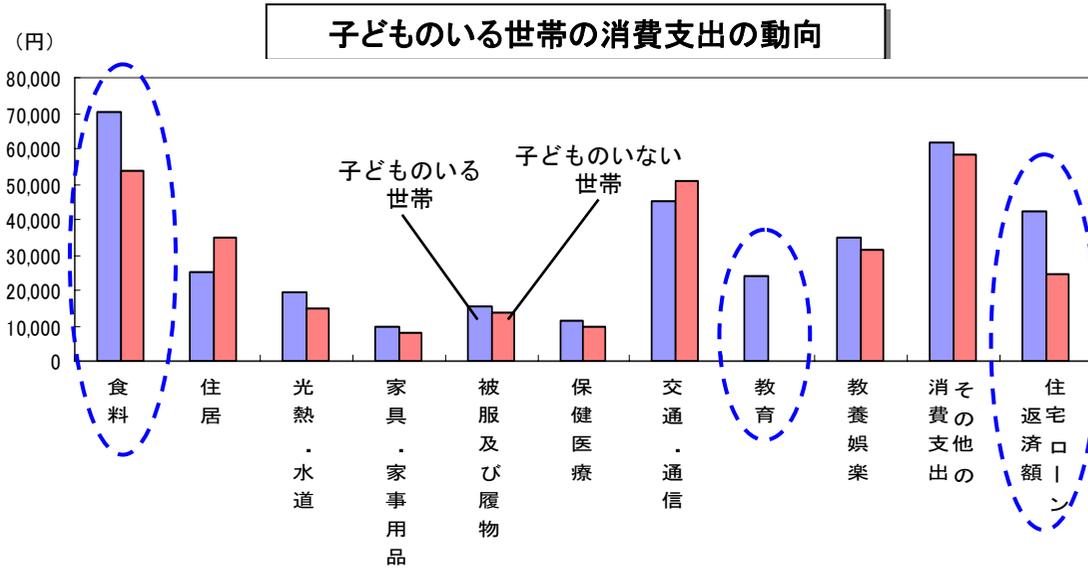
○ 理想の子供数を持たない理由として、子育て費用がかかることや家が狭いことなどが挙げられている



出典：国立社会保障・人口問題研究所「第13回出生動向基本調査」(平成17年)

1-2 子育て世帯の現状

○ 子どものいる世帯は、食料費、教育費の支出が多い。また、子どものいる世帯は、持家率が高く、住宅ローン返済額が多い。

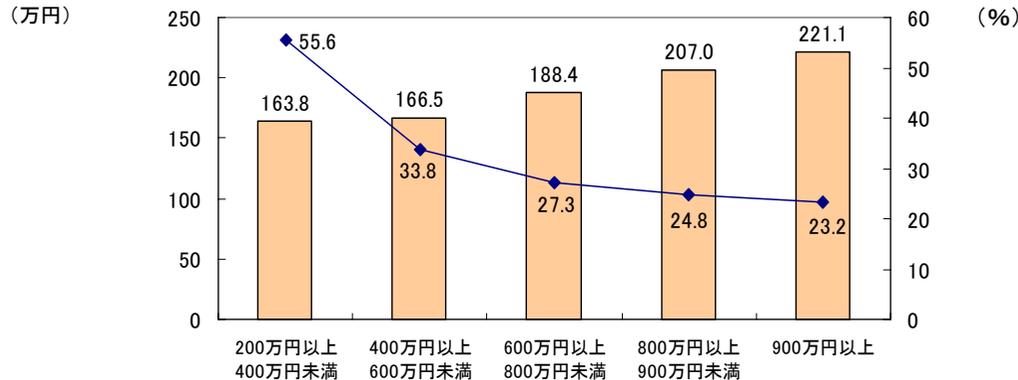


注) 「子どものいる世帯」は、勤労者世帯で夫婦と21歳以下の未婚の子どもがおり、世帯主が夫で年齢が20~49歳の世帯
 「子どものいない世帯」は、勤労者世帯の夫婦のみで、世帯主が夫で年齢が20~49歳かつ仕送り金の支出がない世帯

出典：国民生活白書「子育て世代の意識と生活」(平成17年)

○ 年収が低い世帯ほど在学費用の負担は重くなる

年収階級別にみた世帯の在学費用と世帯の年収に対する在学費用の割合



出典：日本政策金融公庫「教育費負担の実態調査(勤務者世帯)」
 (国の教育ローンを平成20年2月に利用した世帯が対象)

注) 小学校以上に在学中の子供全員にかかる在学費用(授業料、通学費、アパートの家賃等)と、その年収に対する割合

1-3 障害者世帯の現状

- 障害者は、施設から地域生活への移行が求められているが、一般的に収入が増加する見込みも少なく、地域の中で自立した生活を送ることができる環境が十分に整備されていない。

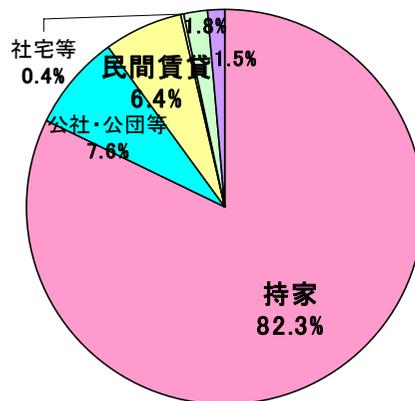
障害者の数と居住の状況

(単位:万人)

| | 総数 | 在宅 | 施設 (入院) |
|-----------|-------|------------------|-----------------|
| 身体障害者 (児) | 366.3 | 357.6 (97.6%) | 8.7 (2.4%) |
| 知的障害者 (児) | 54.7 | 41.9 (76.6%) | 12.8 (23.4%) |
| 精神障害者 | 302.8 | 267.5 (88.0%) | 35.3 (12.0%) |
| 合計 | 723.8 | 667.0 (92.2%) | 56.8 (7.8%) |

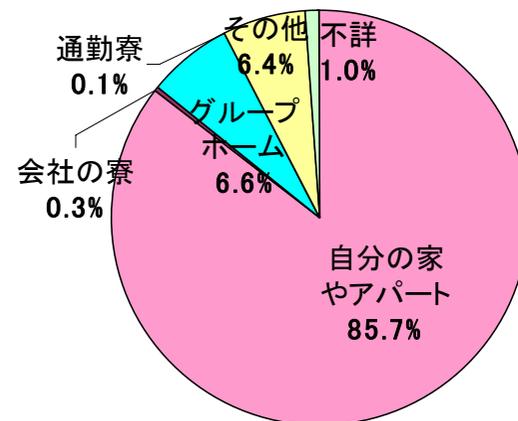
出典: 身体障害者(児)数は平成18年の調査等、知的障害者(児)数は平成17年の調査等、精神障害者数は平成17年の調査等による推計(いずれも厚生労働省による調査、推計)。
なお、身体障害者(児)には高齢者施設に入所している身体障害者は含まれていない。

身体障害者の住宅の状況



出典: 厚生労働省「平成18年身体障害児・者実態調査」

知的障害者の住宅の状況



出典: 厚生労働省「平成17年度知的障害児(者)基礎調査」

障害者の住宅等への移行

- 障害者自立支援法の基本的な指針を受け、平成23年度までに、福祉施設に入所している障害者等のうち、約6万人については、一般住宅等の地域生活に移行する方向性が示されている。

出典: 厚生労働省資料

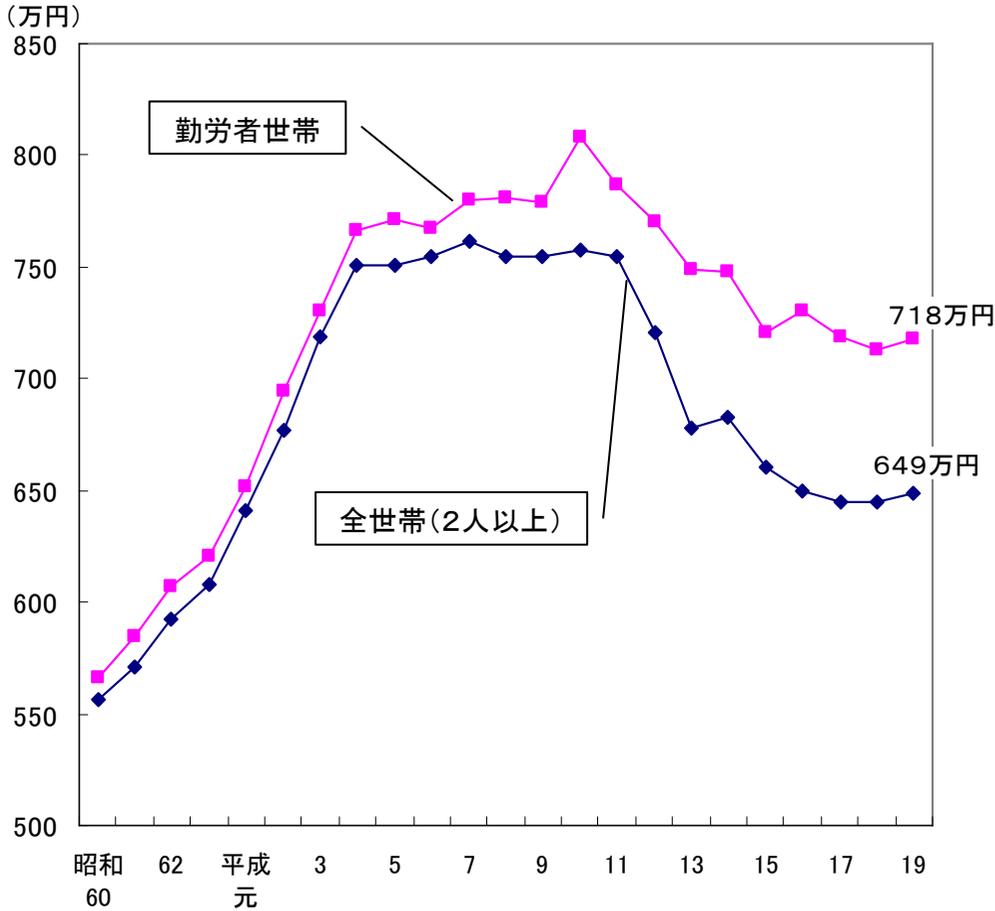
- 就労している身体障害者(在宅)の平均月収: 約20万円
- 就労している知的障害者(在宅)の平均月収: 約4.2万円

出典: 厚生労働省「身体障害児・者実態調査」及び「知的障害児(者)基礎調査」(H13年)から推計

1-4 低所得世帯の現状

世帯年収の推移

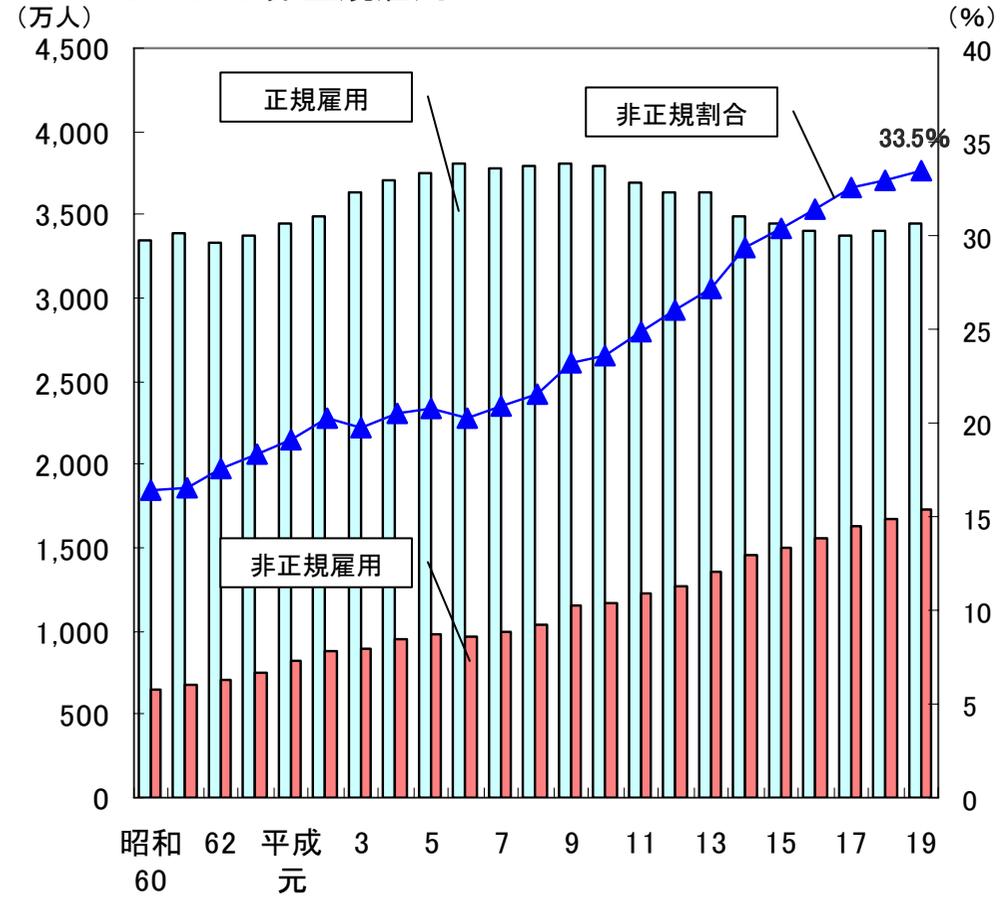
○ 近年、世帯年収は減少傾向



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。

正規雇用者と非正規雇用者の推移

○ 年々、非正規雇用が拡大しており、雇用者の3人に1人は非正規雇用



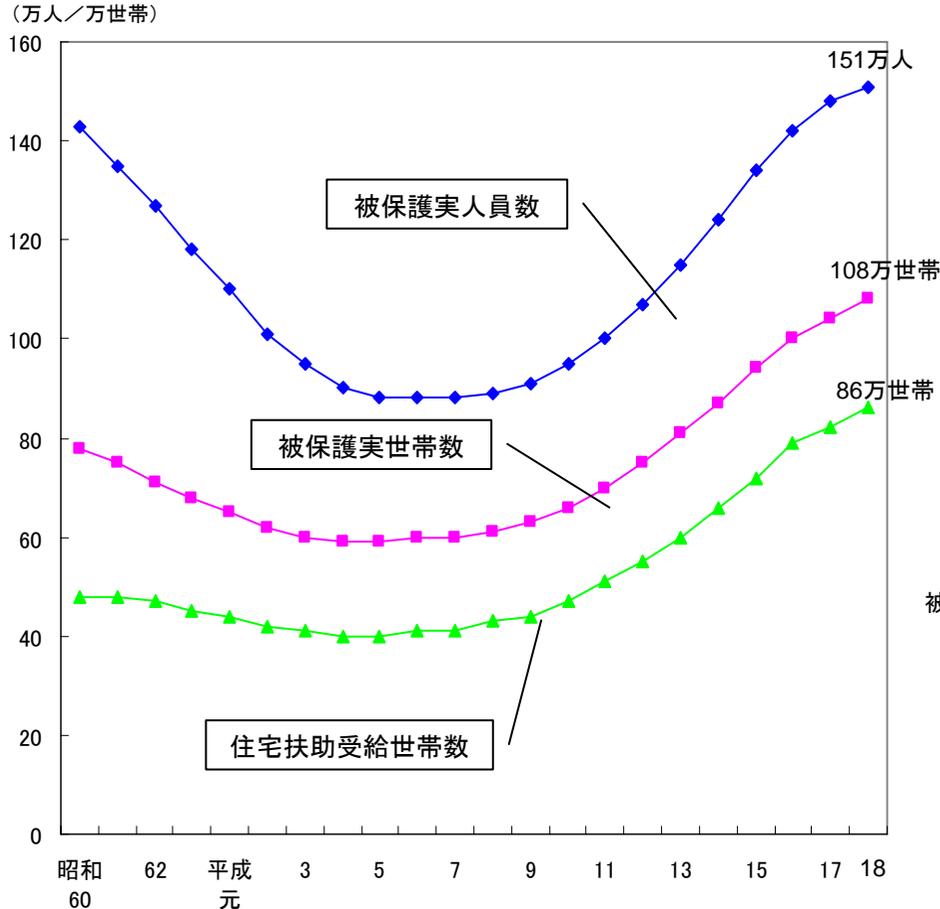
出典: 総務省「労働力調査」

1-4 低所得世帯の現状

生活保護の現状

被保護世帯数・人員数の推移

○ 近年、被保護世帯・人員が増加



出典:厚生労働省「社会福祉行政業務報告(福祉行政報告例)」

世帯類型別被保護世帯数の推移

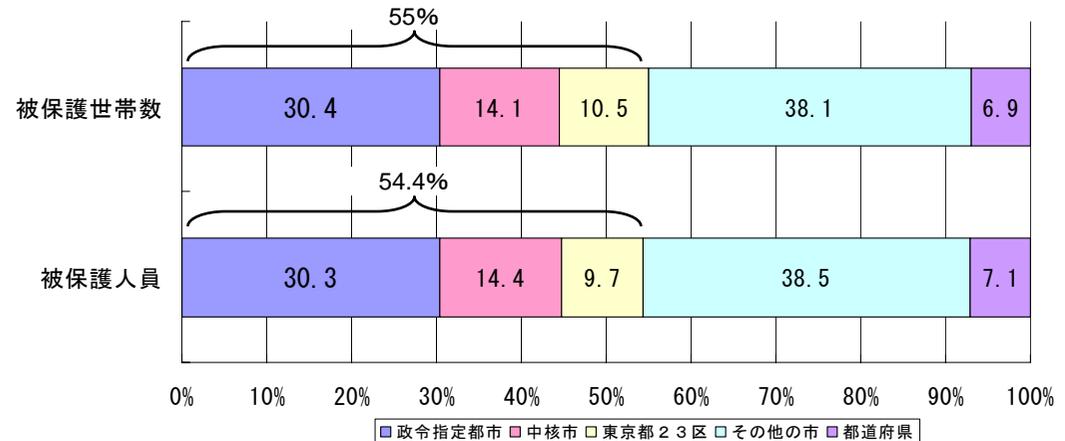
○ 平成16年度の被保護世帯のうち、高齢者世帯が約半数(46.7%)を占める

| | 昭和59年度 | 構成割合 (%) | 平成7年度 | 構成割合 (%) | 平成16年度 | 構成割合 (%) | 増加率 | |
|-----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|--------|---------|
| | | | | | | | S59→H7 | H7→H16 |
| 総数 | 787,758 | 100.0 | 600,980 | 100.0 | 997,149 | 100.0 | ▲23.7% | +65.9% |
| 高齢者世帯 | 241,964 | 30.7 | 254,292 | 42.3 | 465,680 | 46.7 | +5.1% | +83.1% |
| 母子世帯 | 115,265 | 14.6 | 52,373 | 8.7 | 87,478 | 8.8 | ▲54.6% | +67.0% |
| 傷病者・障害者世帯 | 355,251 | 45.1 | 252,688 | 42.0 | 349,844 | 35.1 | ▲28.9% | +38.4% |
| その他世帯 | 75,278 | 9.6 | 41,627 | 6.9 | 94,148 | 9.4 | ▲44.7% | +126.1% |

出典:厚生労働省資料

被保護世帯等の地域分布

○ 被保護世帯・人員は、都市部に5割以上



出典:厚生労働省資料

2. 住宅ストックの現状

2-1 住宅ストックの現状(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%。
- 借家は2.6%と立ち遅れ。

◆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% |
| | ABC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% |
| | ABC全て対応(3点セット) | 5.4% | 7.3% | 2.6% | 6.7% |

出典:総務省「平成15年 住宅・土地統計調査」

注1)「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正値を推計。

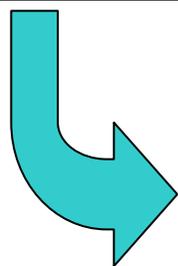
注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

2-2 住宅ストックの現状(民間賃貸住宅における入居者限定)

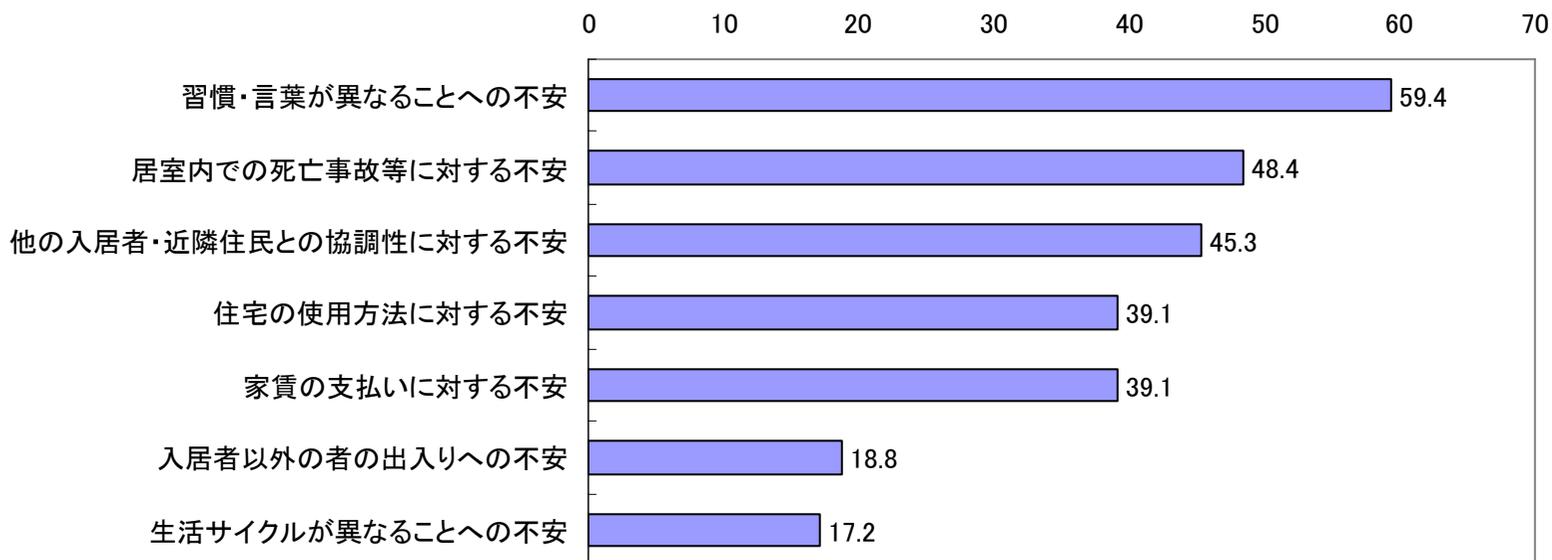
○ 管理を委託している家主のうち、**約16%**が**入居者を限定**している。

(財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸管理業に携わる会員916社のうち114社の回答を集計)

| | | |
|-----------------|---------|--------------|
| 管理を委託している家主 | 48,719人 | |
| うち入居者を限定している家主 | 7,680人 | 15.8% |
| ①単身の高齢者は不可 | 4,079人 | 8.4% |
| ②高齢者のみの世帯は不可 | 3,444人 | 7.1% |
| ③障害者のいる世帯は不可 | 1,495人 | 3.1% |
| ④小さい子どもがいる世帯は不可 | 913人 | 1.9% |
| ⑤母子(父子)世帯は不可 | 541人 | 1.1% |
| ⑤外国人は不可 | 5,648人 | 11.6% |



入居者を限定している理由

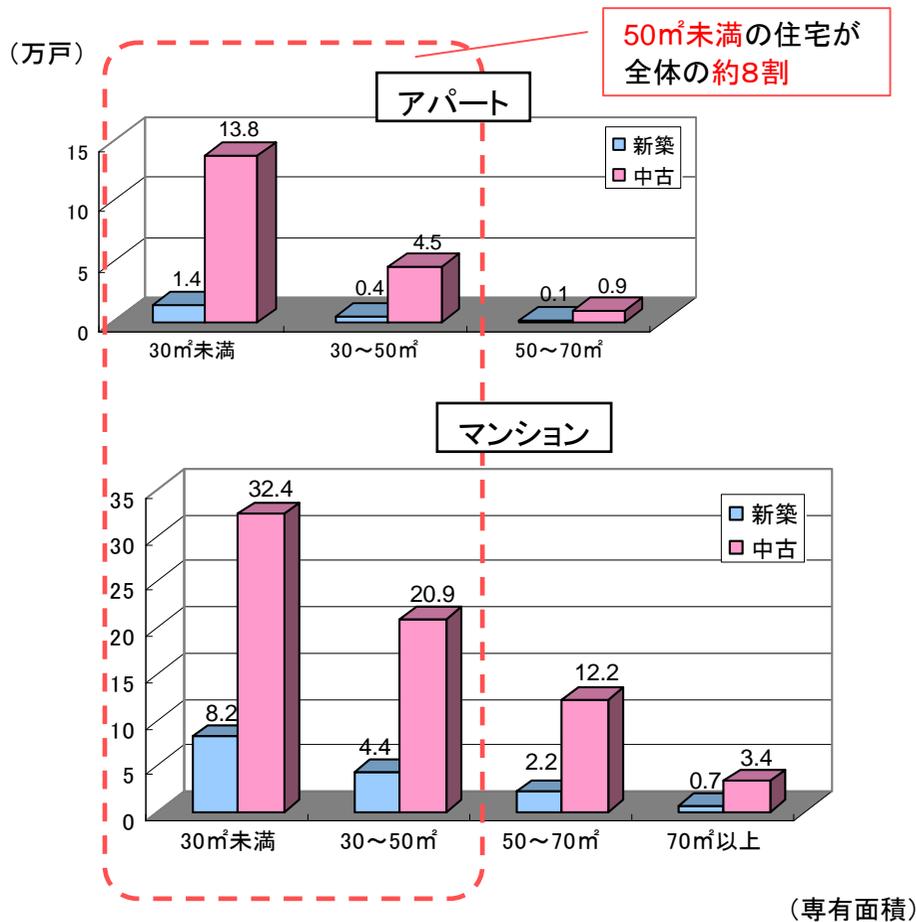


2-3 住宅ストックの現状(ファミリー向け民間賃貸住宅の供給不足)

- 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

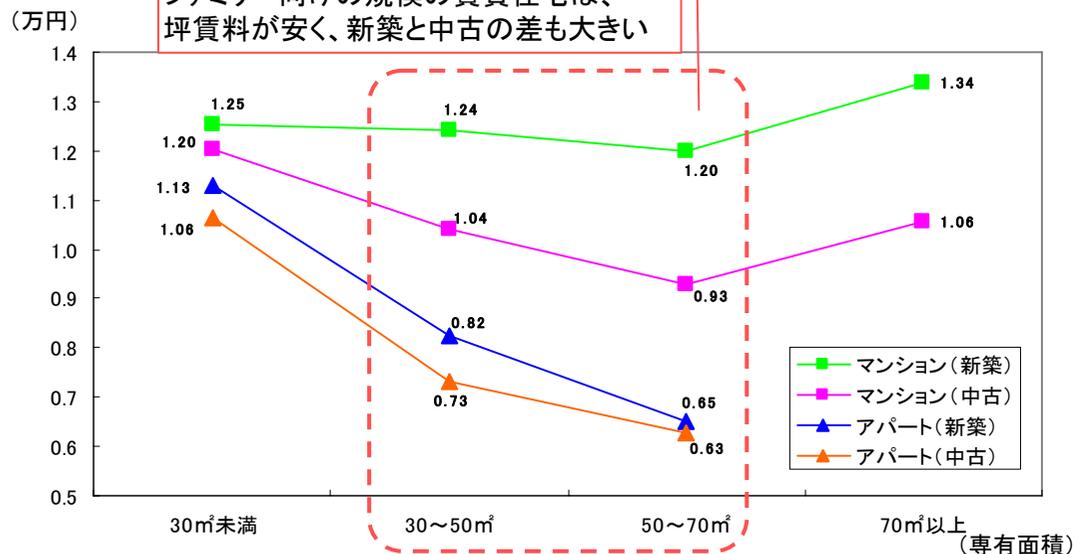
民間賃貸住宅の新規供給物件(※)の動向(面積規模別) <東京23区、川崎市、横浜市>

※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 |

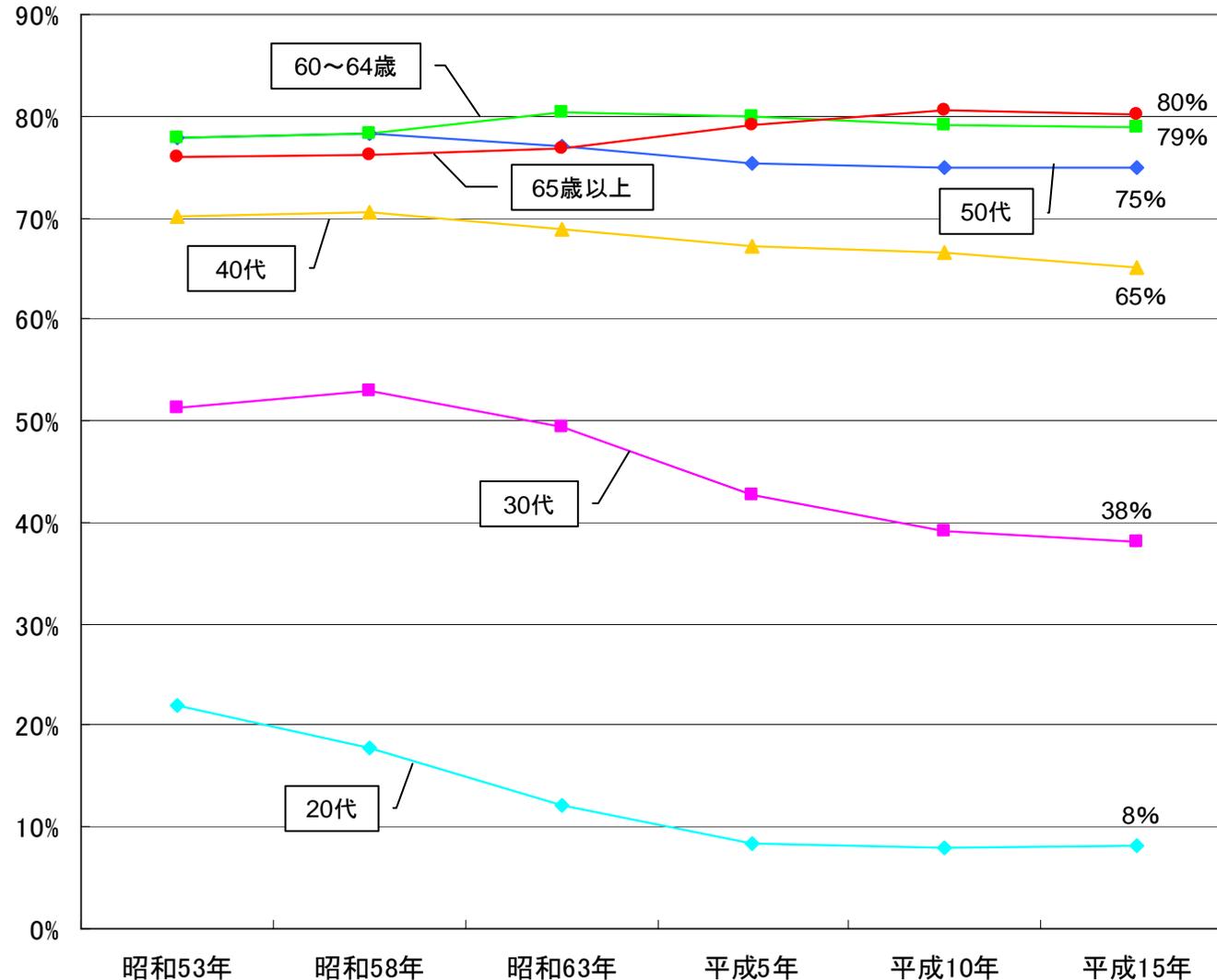
出典: (財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場 動向調査レポート」掲載の2007年のデータを基に作成
 注) リクルートの「ISIZE住宅情報」、「ForRent.jp」に掲載された物件が対象

※新築物件と中古物件の募集賃料の平均

2-4 住宅ストックの現状(持家率の低下)

家計主の年齢別持家割合

- 各年齢階級で持家割合は低下傾向にあり、特に、家計主の年齢が20～40代の世帯の持家取得が低下。今後、高齢化する世帯は、借家居住の比率が高くなる可能性がある。



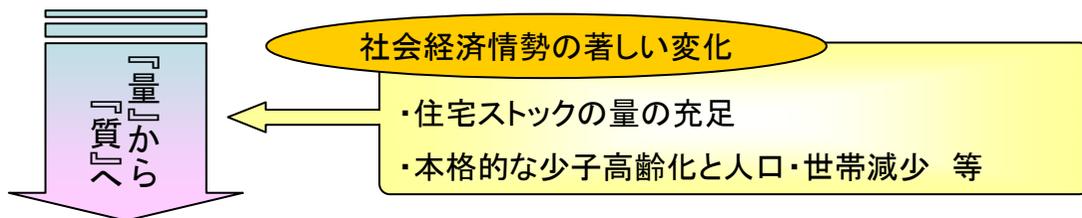
出典:総務省「住宅・土地統計調査」

3. 住宅セーフティネット施策の現状

3-1 基本的方向(住生活基本法の概要)

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



住生活基本法の制定(平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
- ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
- ・**低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保**

住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成18年9月)

- ・10年間(平成18年度~27年度)における目標、基本的な施策等を定める。
- ・住宅の位置付けを明記。
『住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、…(中略)…都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。このように、住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、(以下略)』
- ・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。
(「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行)
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。
(アウトカム目標の例)

| | | |
|---------|---|---|
| 基礎的安全性 | 住宅の新耐震基準適合率 【75%(H15)⇒90%(H27)】 | |
| 地球環境対策 | 住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率) 【18%(H15)⇒40%(H27)】 | |
| 循環型市場形成 | 既存住宅の流通シェア 【13%(H15)⇒23%(H27)】 | 住宅の利活用期間(滅失住宅の築後平均年数) 【約30年(H15)⇒約40年(H27)】 |

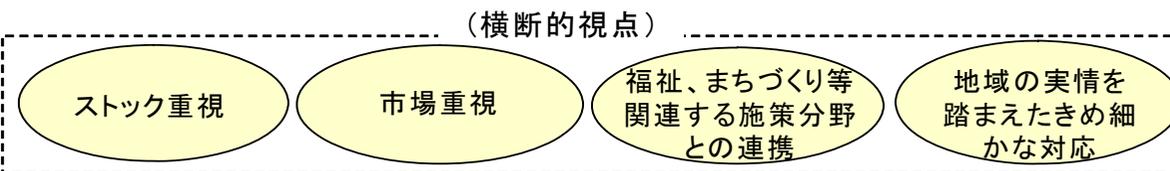
3-1 基本的方向(住生活基本計画(全国計画)の概要)

はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点



目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定
 ※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

| 目標 | 目標の達成状況を示す成果指標 | 基本的な施策 |
|-------------------------------|---|--|
| 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 | ①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合 | ・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進 |
| 良好な居住環境の形成 | ⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数 | ・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援 |
| 国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 | ⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 | ・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実 ・既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備 |
| 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 | ⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 | ・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備 |

大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた施策の推進等

施策の推進

・関係者の連携・協力
 ・統計調査の充実
 ・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

3-1 基本的方向(住宅セーフティネット法の概要)

『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(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19.9.4)【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】

国及び地方公共団体

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

UR賃貸住宅

- ・ 既存ストックを活用し、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給に重点化
- ・ 優先入居等の措置

地域優良賃貸住宅等(高優賃・特優賃の再編)

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

入居の円滑化のための枠組み整備

- ・ 情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援(あんしん賃貸支援事業等)

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

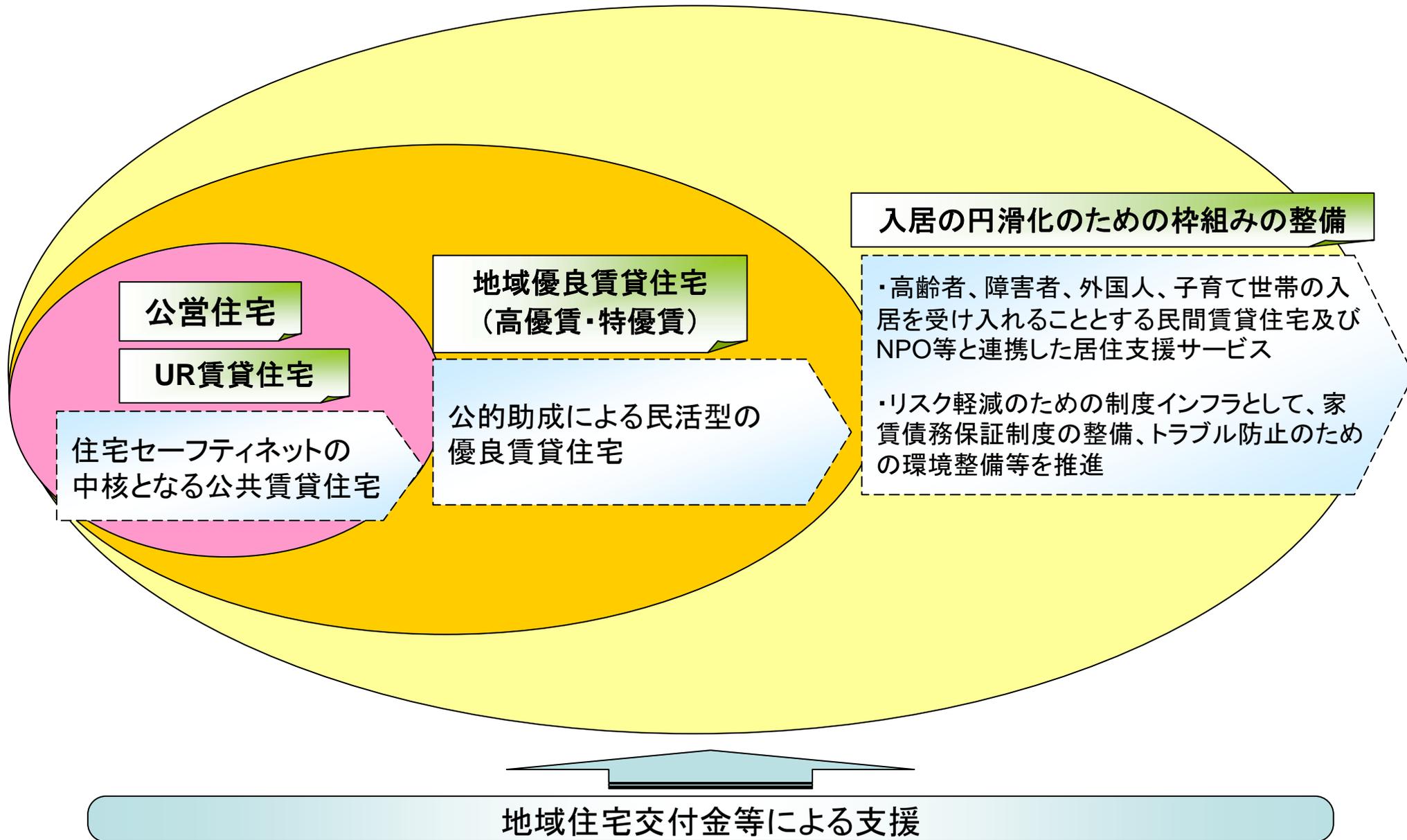
— 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進 —

※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

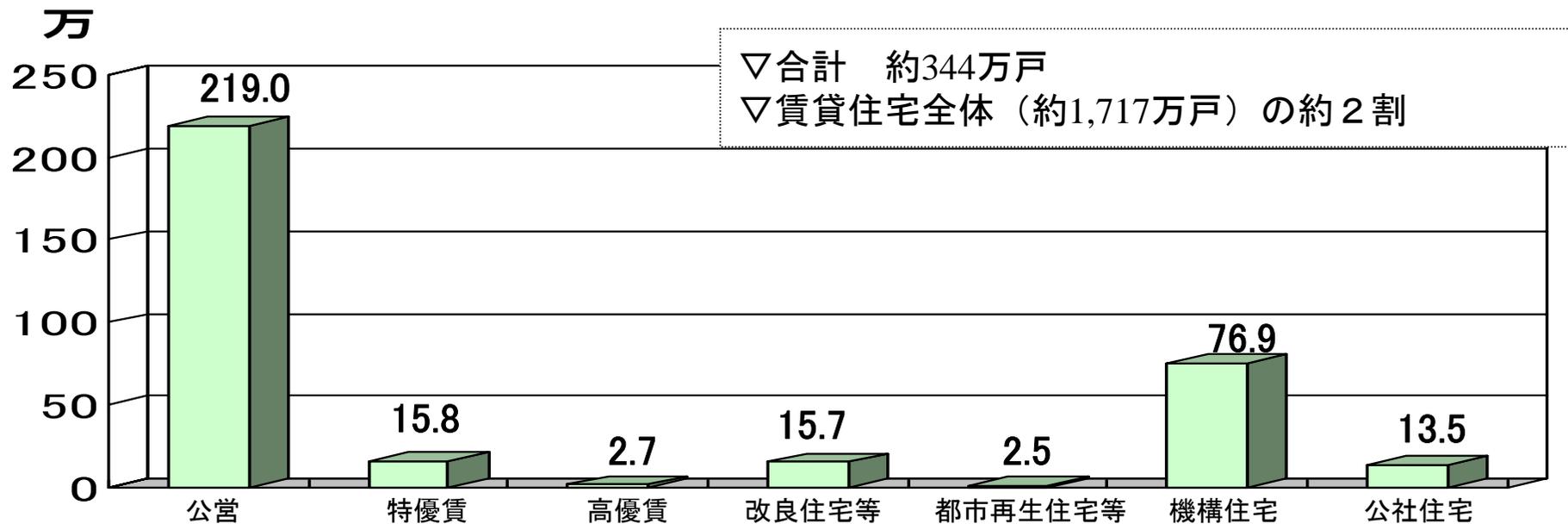
公的賃貸住宅：公営住宅、UR賃貸住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、公社賃貸住宅等

民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

3-1 基本的方向(重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築)



3-2 公的賃貸住宅の現況(ストック数)



(注1) 調査時点は平成18年度末。

(注2) 賃貸住宅全体の戸数(約1,717万戸)は、平成15年住宅・土地統計調査による(数値に空家は含まない)。

(注3) 対象住宅は以下の通り。

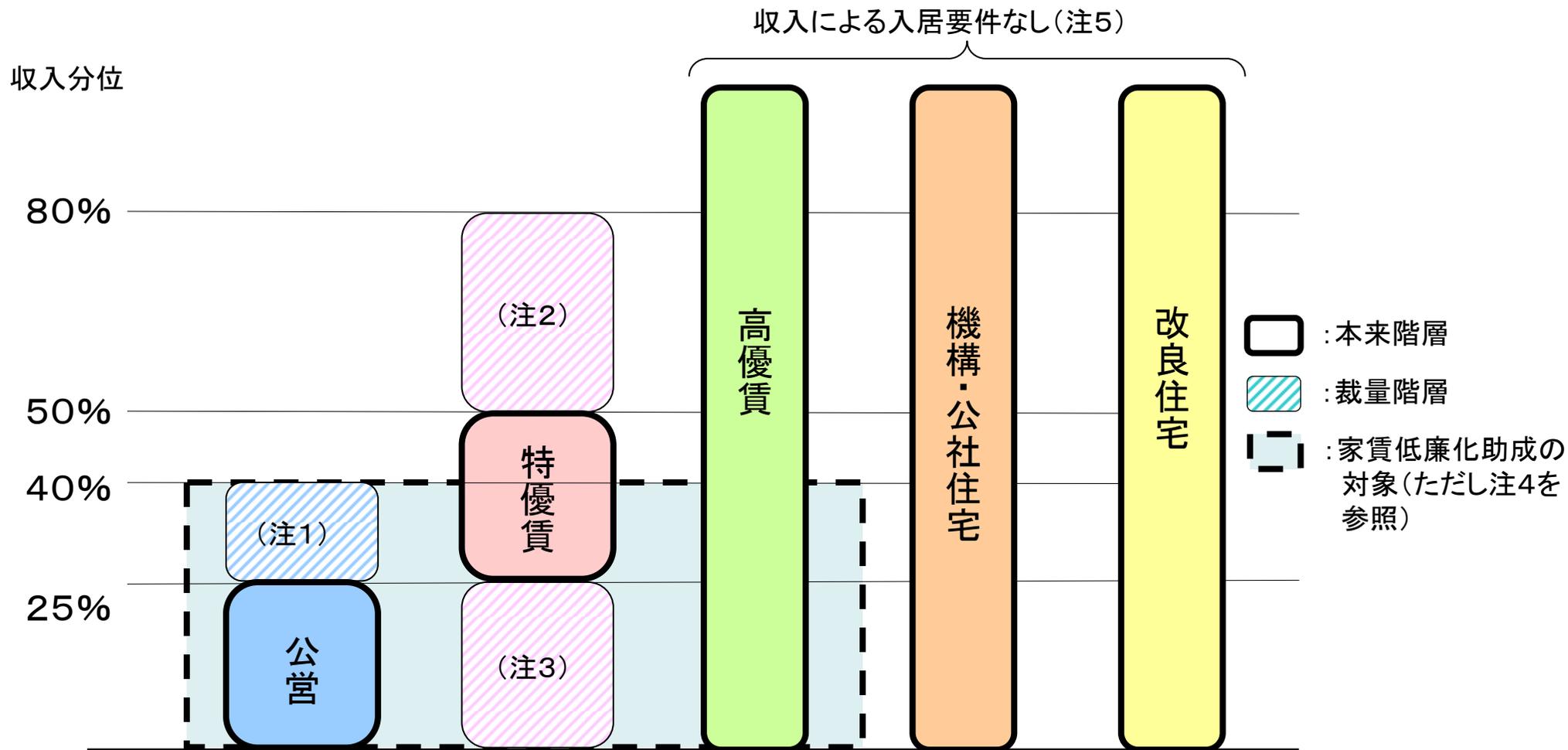
- ①公営 : 公営住宅(災害公営住宅、特定借上・買取賃貸住宅を含む)
- ②特優賃 : 特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅、地域特別賃貸住宅
- ③高優賃 : 高齢者向け優良賃貸住宅
- ④改良住宅等 : 住宅地区改良事業、小集落地区改良事業、小規模住宅地区改良事業、改良住宅等建替事業により整備された住宅
- ⑤都市再生住宅等 : 住宅市街地総合整備事業、密集住宅市街地整備促進事業、再開発住宅建設事業により整備された住宅
- ⑥機構住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
- ⑦公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅

(注4) 都市再生機構が供給する高優賃(1.8万戸)は、高優賃と機構住宅の両方にダブルカウント。

(注5) 地方住宅供給公社が供給する特優賃・高優賃(6.5万戸)は、公社住宅に含まず、特優賃・高優賃としてカウント。

出典:国土交通省資料

3-2 公的賃貸住宅の現況(施策対象)



(注1) 高齢者等を対象に事業主体の裁量により設定可能。

(注2) 知事等の裁量により設定可能。

(注3) 所得の上昇が見込まれる者を対象に知事等の裁量により設定可能。

(注4) 平成18年度以降に管理開始される住宅について適用。特優賃は子育て世帯等が対象。

(注5) 改良住宅において従前入居者が退去して空家になった場合、収入分位12.5%以下(事業主体の裁量により20%まで引上げ可)の者を入居対象として、公営住宅に準じ、入居者を公募。

3-2-1 公営住宅の供給及びストックの状況(制度の概要)

【制度趣旨】

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、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。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間賃貸住宅を買取り・借上げ)して管理。
- 国は、整備費等を助成:全体工事費の概ね45%(建設、買取りの場合)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げの場合)を助成。

【入居者資格】

○同居親族要件

原則として、同居している親族があること(高齢者、障害者等は単身入居可能)

○入居収入基準

- ・原則として、定められた計算による月収15万8千円以下であること(収入分位25%以下、3人世帯年収約400万円以下に相当)
- ・ただし、地方公共団体の裁量により、高齢者等について月収21万4千円まで収入基準を引上げ可能(収入分位40%以下、3人世帯年収約480万円に相当)

○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

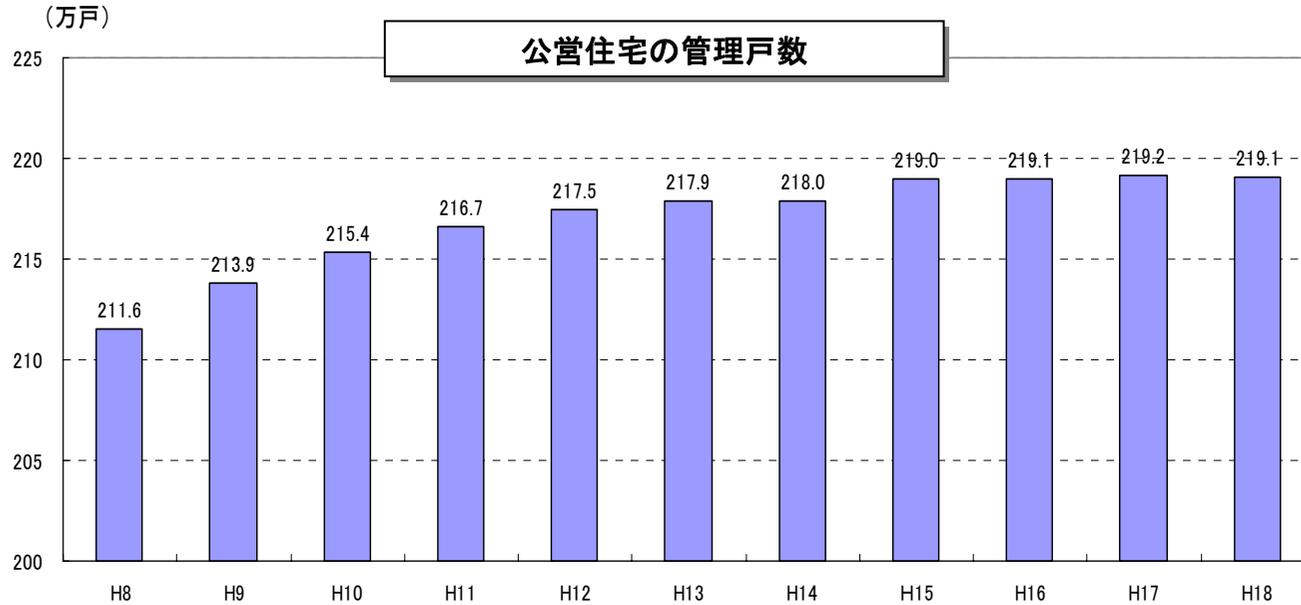
- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことができる(優先入居)。
- 収入超過者
引き続き3年以上入居している場合で、入居収入基準を超える収入のある者については、明渡努力義務が生じる。
- 高額所得者
引き続き5年以上入居している場合で、最近2年間引き続き月収31万3千円(収入分位60%、3人世帯年収約630万円に相当)を超える収入のある者については、地方公共団体が明渡しを請求することができる。

【家賃】

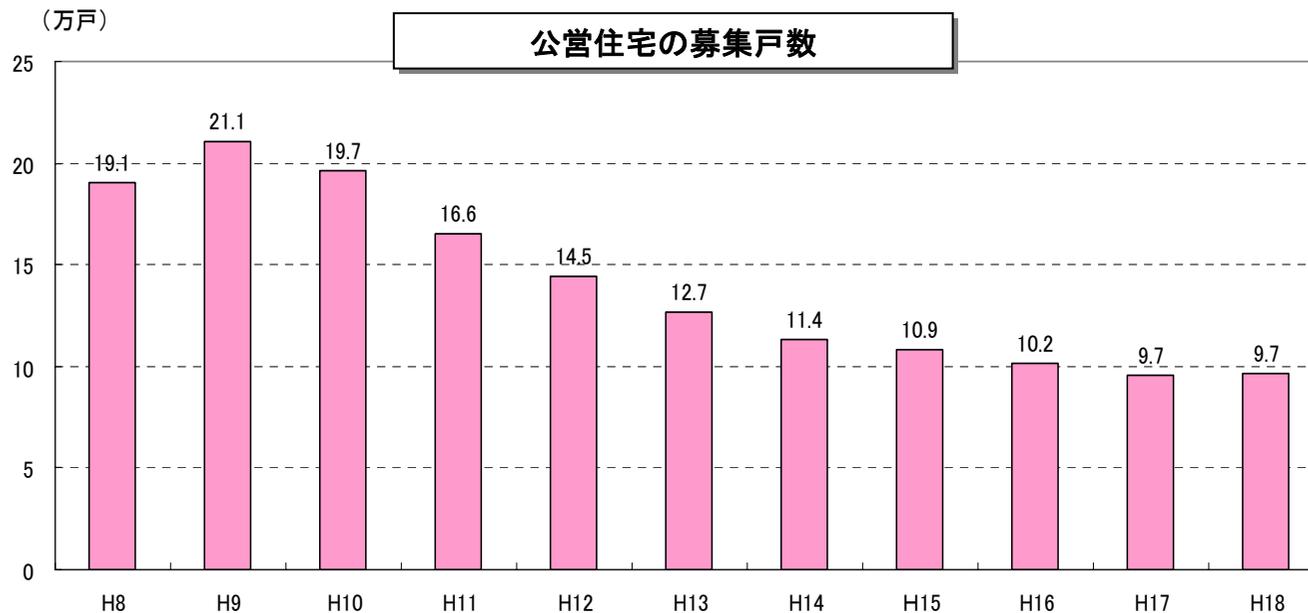
- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。
- 地方公共団体の裁量により、家賃設定における係数の設定(利便性係数)や家賃の減免が可能。
※平均家賃:20,020円(平成18年度・全国)
- 収入超過者の家賃は、収入の超過の度合い(収入分位)と収入超過者となつてからの期間に応じて、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用。
- 高額所得者の家賃は、ただちに近傍同種家賃が適用。

3-2-1 公営住宅の供給及びストックの状況

○ 公営住宅の管理戸数はほぼ横ばいで推移。募集戸数は減少傾向にあり、近年ほぼ横ばい。



出典：国土交通省資料



出典：国土交通省資料

3-2-1 公営住宅の供給及びストックの状況

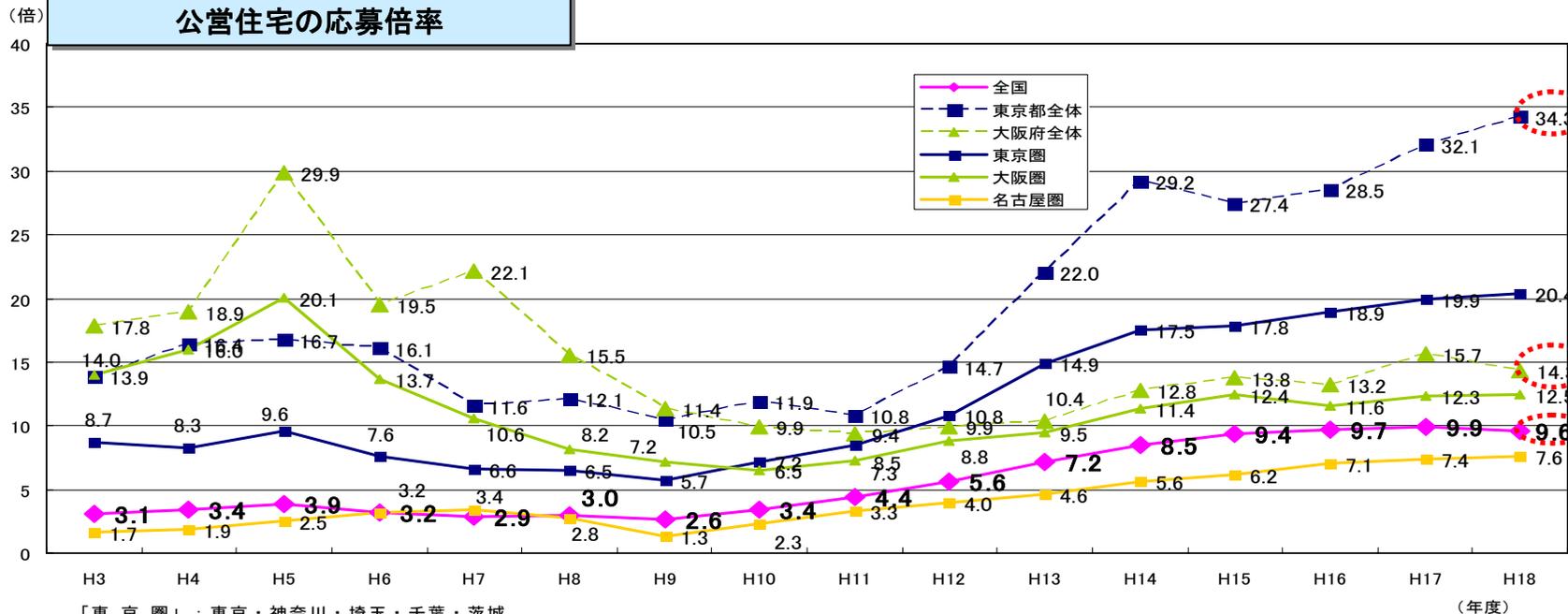
○ 公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準で、依然として公営住宅に対する需要は根強い。

公営住宅の入居有資格者数等

| | 全 国 | 東京圏 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県) | 大阪圏 (京都府、大阪府、兵庫県、奈良県) | 名古屋圏 (愛知県、三重県) |
|---------|--------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| 入居有資格者数 | 約 541万 5千 世帯 | 約 154万 4千 世帯 | 約 92万 3千 世帯 | 約 35万 7千 世帯 |
| ストック数 | 約 219万 戸 | 約 49万 2千 戸 | 約 43万 5千 戸 | 約 15万 8千 戸 |
| 募集戸数 | 約 9万 7千 戸 | 約 1万 7千 戸 | 約 1万 5千 戸 | 約 8千 戸 |
| 応募倍率 | 約 9.6 倍 | 約 20.4 倍 | 約 12.5 倍 | 約 7.6 倍 |

出典:入居有資格者数(公営住宅に入居していない世帯のうち、入居資格を有する世帯)は、平成15年住宅・土地統計調査より推計。
ストック数、募集戸数、応募倍率は、国土交通省が行った調査結果による。(平成18年度)

公営住宅の応募倍率



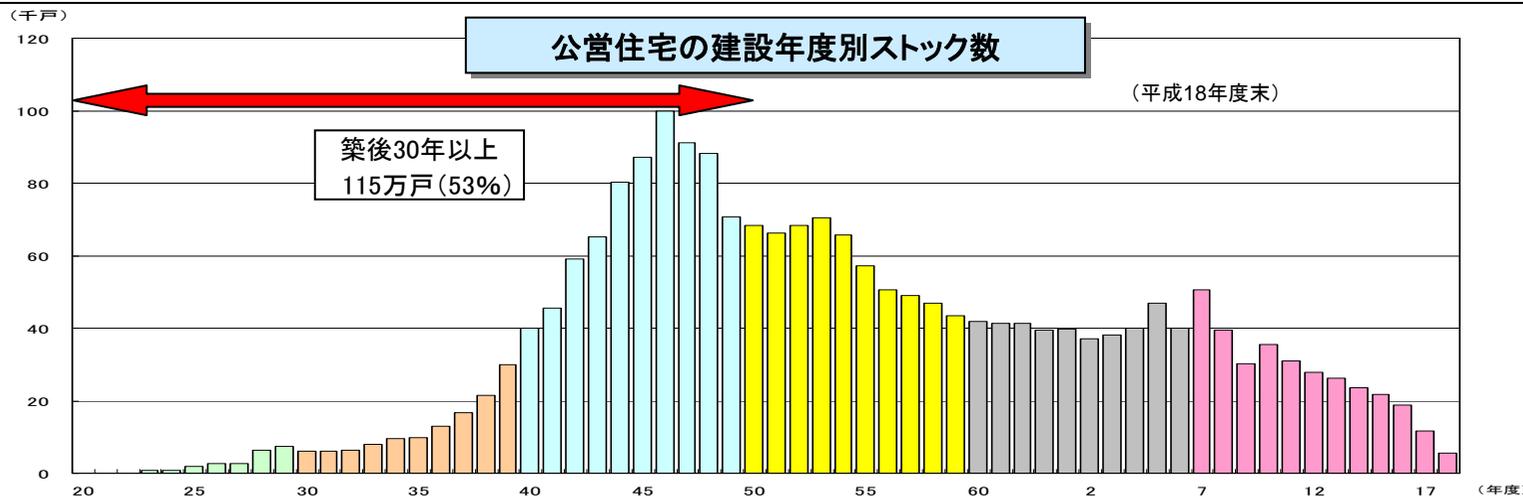
東京都: 34.3倍
大阪府: 14.3倍
全国: 9.6倍
(平成18年度)

「東京圏」: 東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城
「大阪圏」: 大阪・京都・兵庫・奈良
「名古屋圏」: 愛知・三重

出典: 国土交通省資料

3-2-1 公営住宅の供給及びストックの状況

○ ストックのうち築後30年以上のものが約53%を占め、計画的な建替え、修繕が十分に進んでいない状況



出典:国土交通省資料

○ 地方公共団体の財政状況が逼迫している中で、従来の新規建設方式による供給には一定の限界

公営住宅の整備戸数

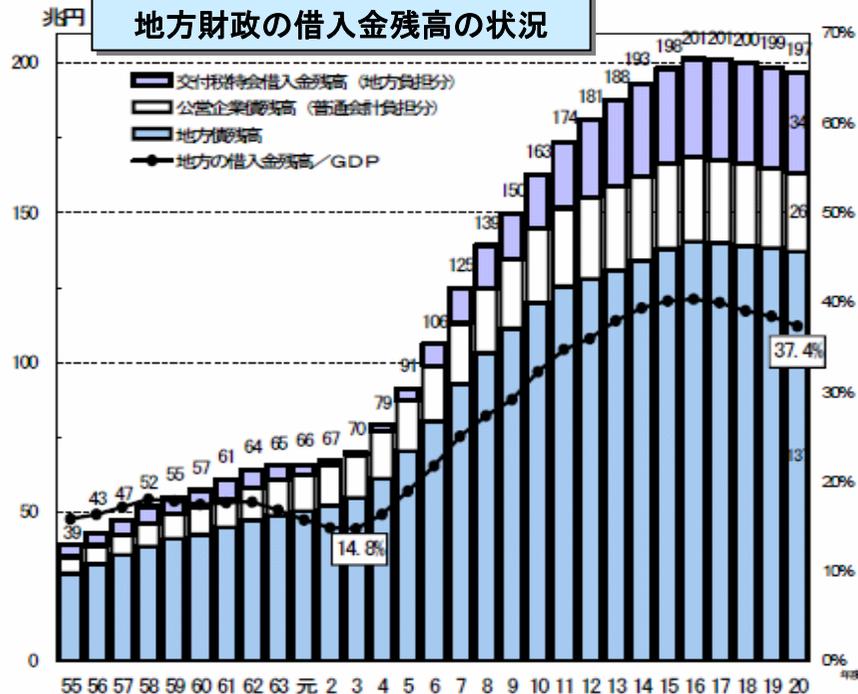
(単位 戸数)

| | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 (見込み) |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 新規建設戸数 | 1,861 | 1,543 | 401 | 638 | 1,221 |
| 建替戸数 | 17,659 | 17,768 | 16,710 | 16,633 | 14,830 |
| 買取戸数 | 233 | 310 | 873 | 477 | 1,404 |
| 借上戸数 | 1,302 | 1,657 | 1,238 | 343 | 522 |
| 合計 | 21,055 | 21,278 | 19,222 | 18,091 | 17,977 |

出典:国土交通省資料

※ 借上戸数は、借上公営住宅のうち当該年度に建設又は改良に係る助成を行ったものの戸数。

地方財政の借入金残高の状況

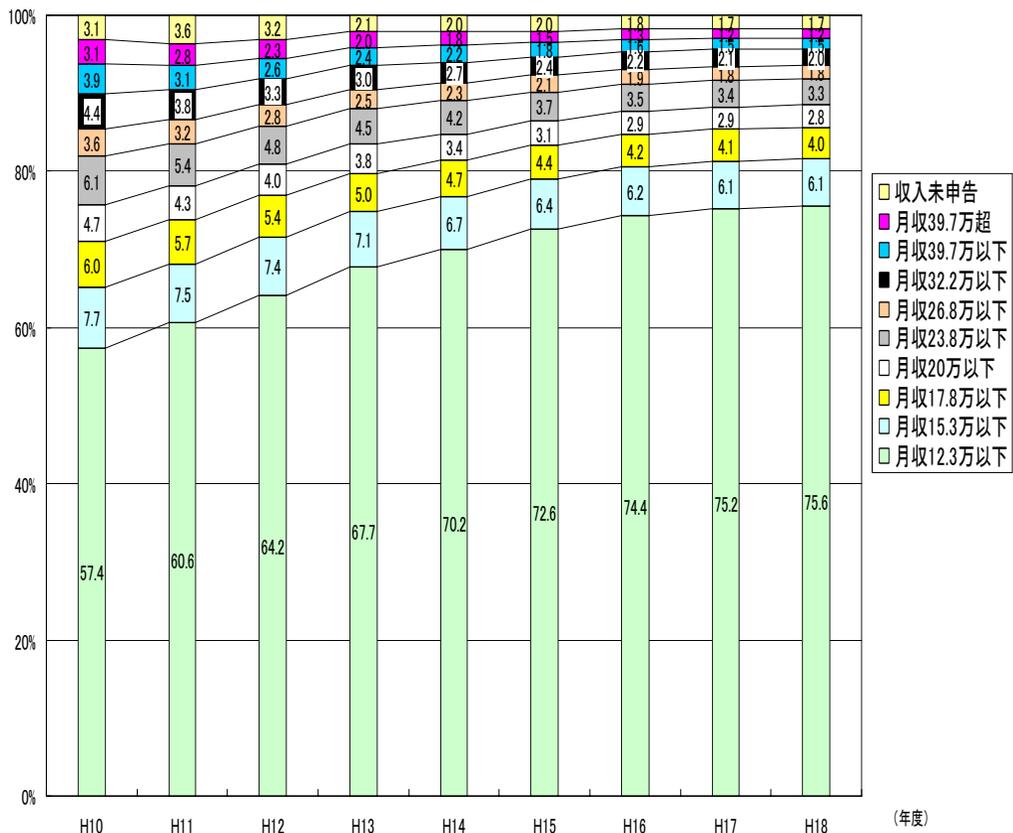


出典:総務省資料

3-2-1 公営住宅の供給及びストックの状況

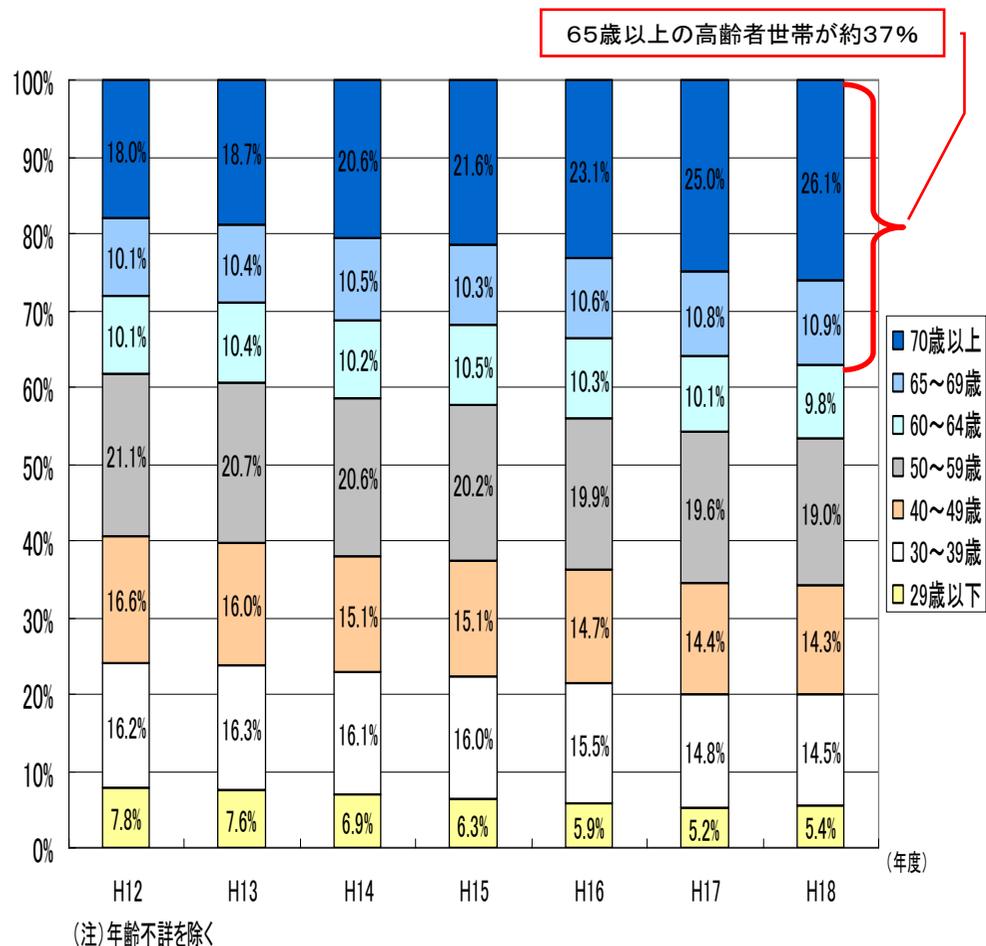
○ 公営住宅の入居者の低所得化、高齢化が進行

公営住宅入居者の収入の推移



出典：国土交通省資料

公営住宅入居者の年齢

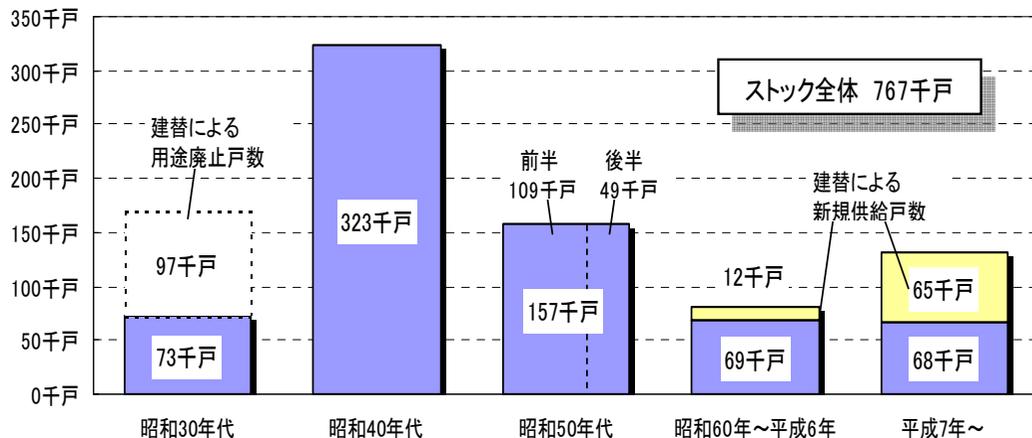


出典：国土交通省資料

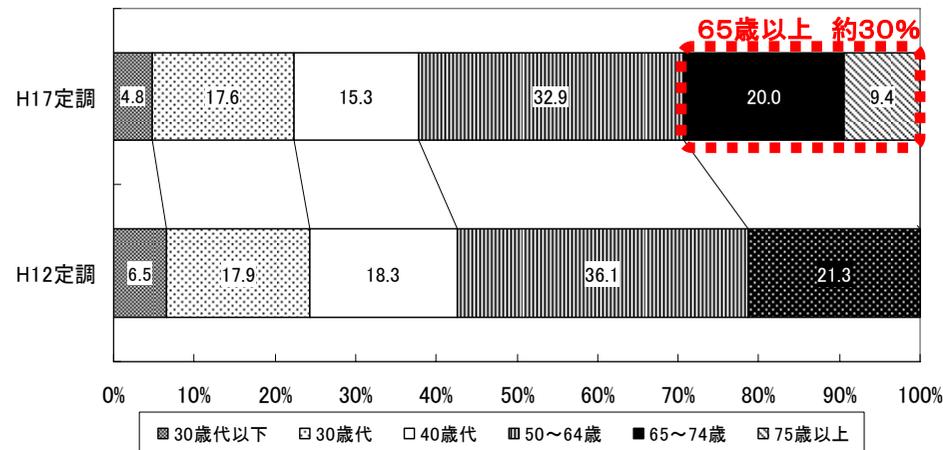
3-2-2 UR賃貸住宅の供給及びストックの状況

- UR賃貸住宅は昭和40年代以前に供給されたものが過半を占め、ストックの老朽化が進行
- 入居者の低所得化、高齢化が進行

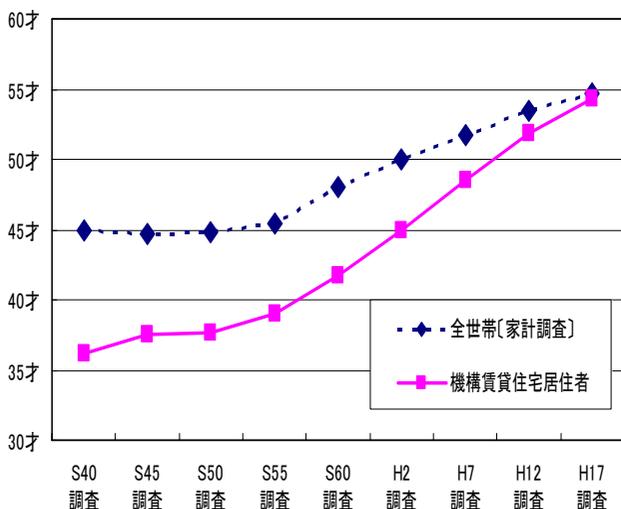
■管理開始年代別管理戸数（平成20年3月末現在）



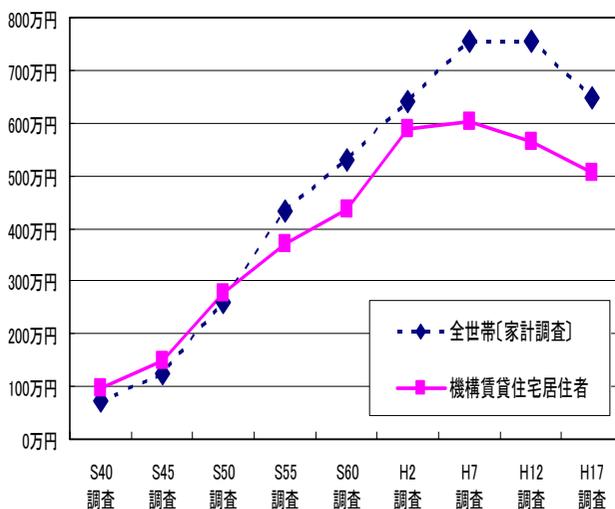
■世帯主年齢(年齢別分布)



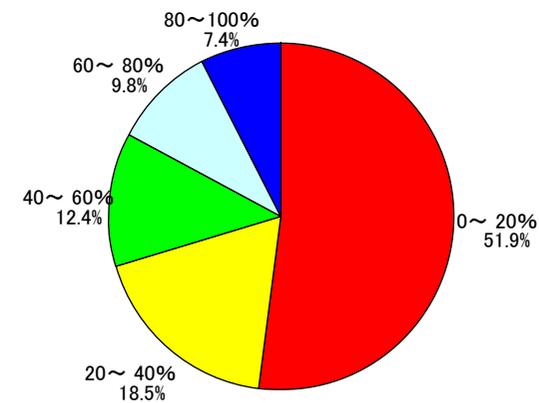
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合



※収入分位は、総務省統計局「家計調査年報 <貯蓄・負債編>平成16年」における全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級

3-2-3 地域優良賃貸住宅の供給及びストックの状況(制度の概要)

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

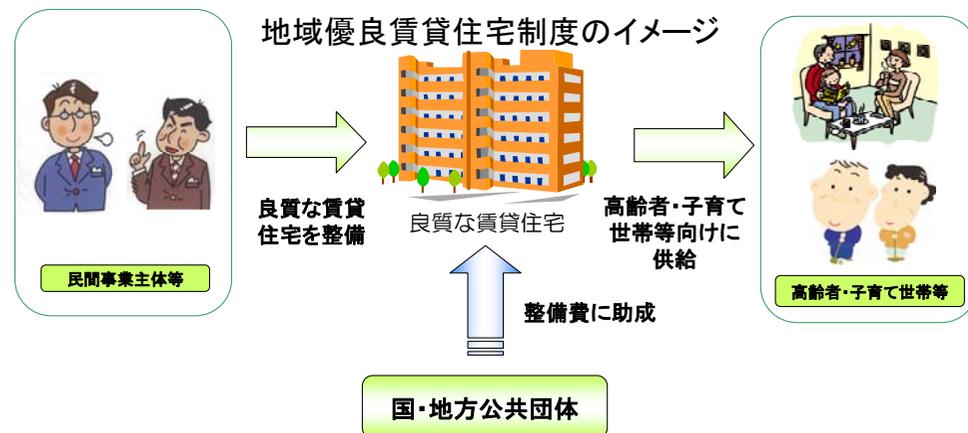
(2) 家賃低廉化のための助成

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18年度末管理戸数

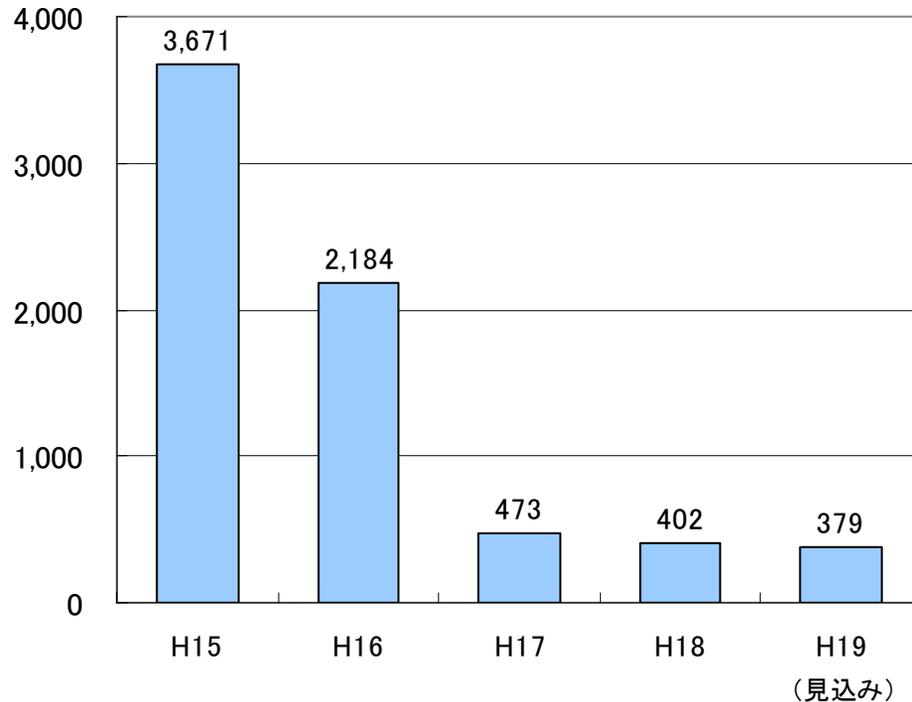
一般型 … 158,472戸
高齢者型 … 26,550戸(うち都市機構18,490戸)



3-2-3 地域優良賃貸住宅の供給及びストックの状況(供給戸数の推移)

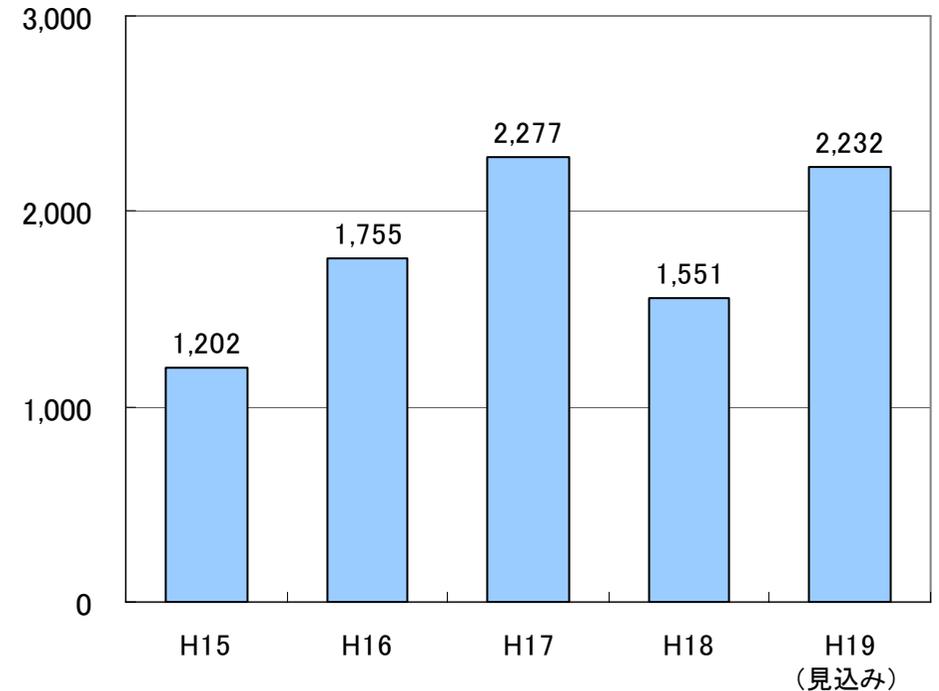
【地域優良賃貸住宅(一般型)の供給実績】

(単位:戸)



【地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給実績】

(単位:戸)



注) 地域優良賃貸住宅制度創設前の特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の戸数を含む。

平成19年度分については見込みの数値を含む。