

住宅セーフティネットの現状と課題（案）

（目次）

住宅セーフティネットの現状

- 1 住宅セーフティネットの形成に公的賃貸住宅が果たしてきた役割 ……1
- 2 多様化するニーズ
 - (1)住宅困窮者の増加、多様化 …… 4
 - (2)不十分な子育て環境 …… 10
 - (3)地域における新たな課題 …… 11
- 3 多様化する住宅困窮者への対応状況 …… 14

住宅セーフティネットの機能向上に向けた課題 ……16

- 1 福祉施策との連携 ……17
- 2 公的賃貸住宅の供給手法の多様化 …… 21
- 3 持ち家ストックの活用 …… 23

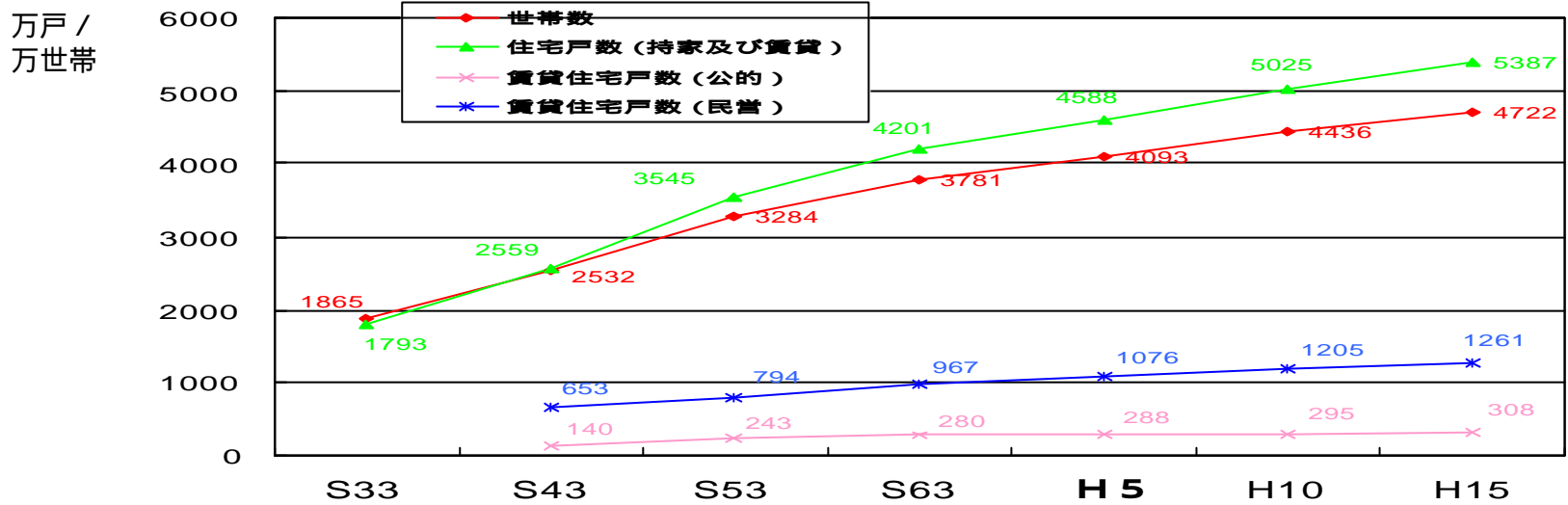
平成 16年 10月 15日
国土交通省住宅局

住宅セーフティネットの現状

- 1 住宅セーフティネットの形成に公的賃貸住宅が果たしてきた役割

公営住宅は、これまで低額所得者の居住の安定に大きな役割を果たしてきた。しかし、「量の確保」を追求した時代に建設された住宅の老朽化が進んでおり、今後、高齢者・障害者等の居住や中心市街地の活性化に資する形で良質なストック形成を図ることが必要。

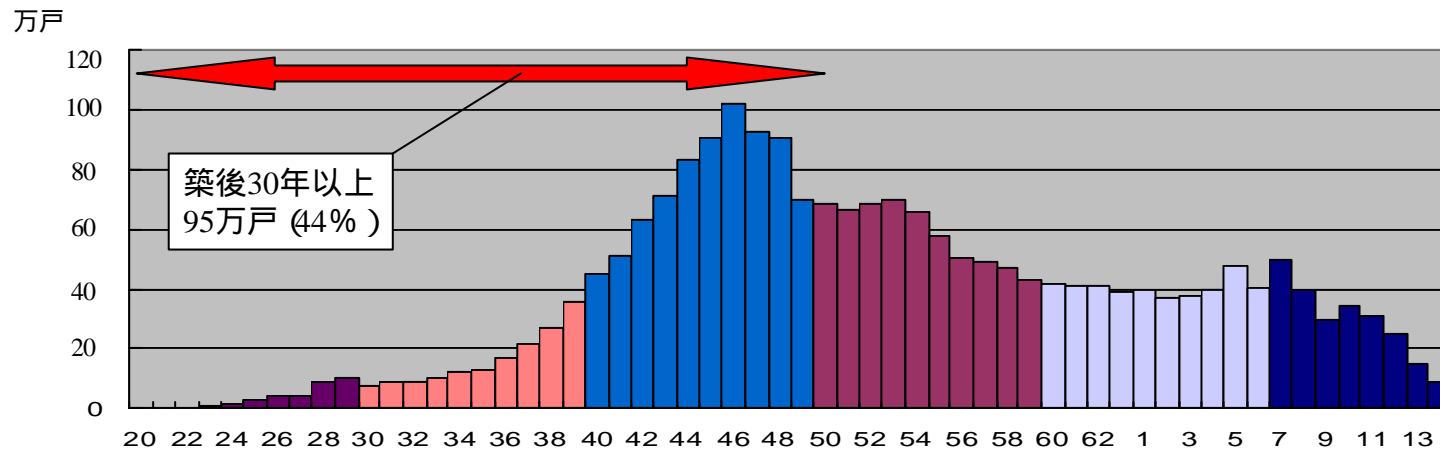
世帯数及び住宅戸数の推移



資料：「住宅・土地統計調査」総務省（平成15年は速報値）

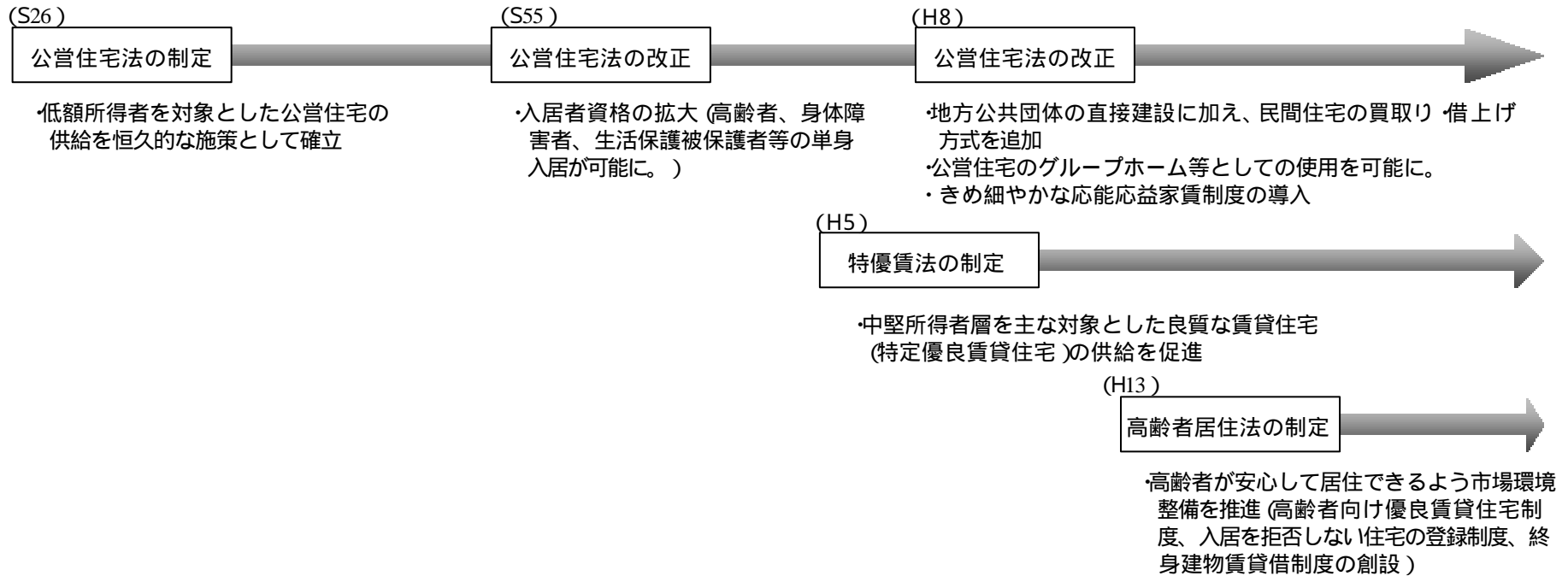
< 住宅政策 > 住宅難の解消 量の確保から質の向上へ 市場機能・ストック重視へ

公営住宅の経年別ストック



- 1 住宅セーフティネットの形成に公的賃貸住宅が果たしてきた役割

公的賃貸住宅制度は、時代の要請に応じて充実が図られ、国民の居住や生活の安定確保に大きな役割を果たしてきた。また、あわせて、供給手法も多様化してきた。

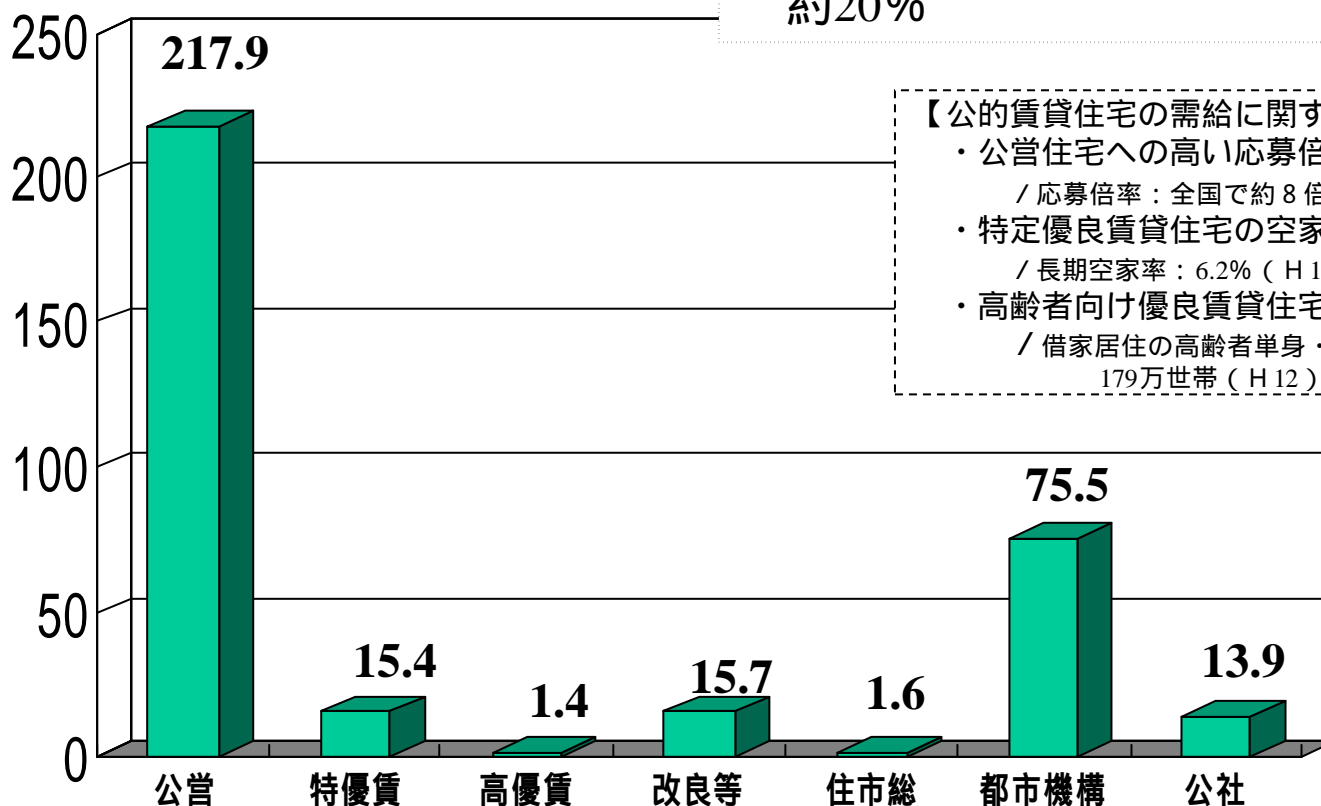


	公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	特定優良賃貸住宅 (特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 平成5年)	高齢者向け優良賃貸住宅 (高齢者の居住の安定確保に関する法律 平成13年)
目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給	高齢者の単身・夫婦世帯に対して優良な賃貸住宅を供給
供給方式	地方公共団体が建設、管理 地方公共団体が民間住宅を買取り・借上げ、管理	民間が建設、管理 地方公共団体等が建設、管理等	民間が建設、管理 地方公共団体等が建設・管理等

- 1 住宅セーフティネットの形成に公的賃貸住宅が果たしてきた役割

公的賃貸住宅のストック

(万戸)
万



合計 約340万戸
賃貸住宅全体 (約1716万戸) の
約20%

【公的賃貸住宅の需給に関する現状】

- ・ 公営住宅への高い応募倍率
/ 応募倍率：全国で約8倍 (H14)
- ・ 特定優良賃貸住宅の空家の増加
/ 長期空家率：6.2% (H15)
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅の不足
/ 借家居住の高齢者単身・夫婦世帯
179万世帯 (H12) 330万世帯 (H27)

注) 調査時点は、公営：平成14年度末、特優賃：平成15年末、高優賃：平成15年度末、改良等：平成14年度末、住市総等：平成14年度末、都市機構：平成16年3月末、公社：平成14年度末。

- 2 多様化するニーズ

(1)住宅困窮者の増加、多様化

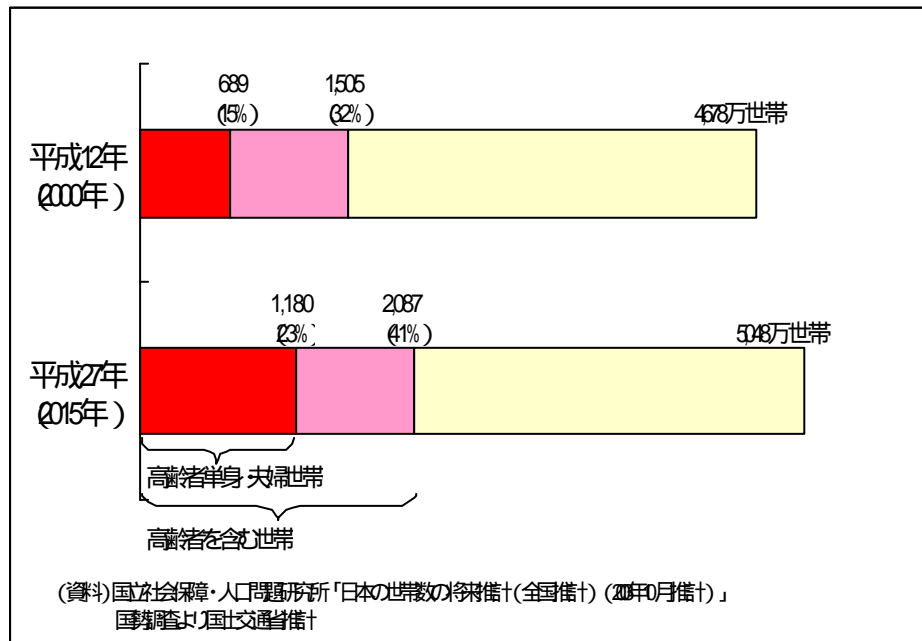
少子高齢化の進展等の社会経済情勢の変化の中で、高齢者世帯の増加や母子世帯、DV被害者等の住宅困窮者の多様化、増加が見られる。

高齢者

高齢者のいる世帯が増加。特に高齢者単身・夫婦世帯が急増。

バリアフリー化に対応できていない住宅が多い。

高齢者世帯の将来推計



住宅のバリアフリー化の状況

3つ全てに対応		3.4% (持家 :4.3% 借家 :1.5%)
どれか一つでも対応		27.9% (持家 :34.1% 借家 :14.3%)
高齢者のための設備等	手すり(2箇所以上)	16.2% (持家 :21.1% 借家 :5.4%)
	段差のない室内	15.0% (持家 :17.6% 借家 :9.3%)
	廊下等が車椅子で通行可能	10.6% (持家 :12.9% 借家 :5.6%)
いずれも備えていない		72.1% (持家 :65.9% 借家 :85.7%)

資料 :平成 15年住宅需要実態調査

- 2 多様化するニーズ

障害者

障害者数は増加傾向。また、障害者の居住場所は、在宅が9割、施設・病院が1割。

障害者の数及び居住場所

(万人)

	総数	在宅	施設 (入院)
身体障害者 (児)	(318(H8))352(H13)	333	19
知的障害者 (児)	(41(H8))46(H12)	33	13
精神障害者	(204(H11))258(H14)	224	35
合計	656	590	67

資料：厚生労働省「身体障害者・児実態調査」(平成13年)、「社会福祉施設等調査」(平成12年)、「知的障害者(児)基礎調査」、「患者調査」(平成14年)等

【参考】

障害者は、公的賃貸住宅に居住する割合が相対的に高い。

障害者の居住場所 (東京都)

	身体障害者	知的障害者	精神障害者	東京都全体
持ち家	59.5%	58.5%	40.7%	(41.5%)
民間賃貸 一戸建	3.2%	3.2%	1.7%	(41.6%)
アパート・マンション等	13.5%	8.6%	25.9%	
公営・公団・公社	18.4%	16.9%	20.4%	(9.1%)
社宅など	1.2%	1.8%	0.5%	(4.9%)
施設	2.4%	9.9%	2.9%	(0.6%)
その他	1.6%	1.1%	6.7%	

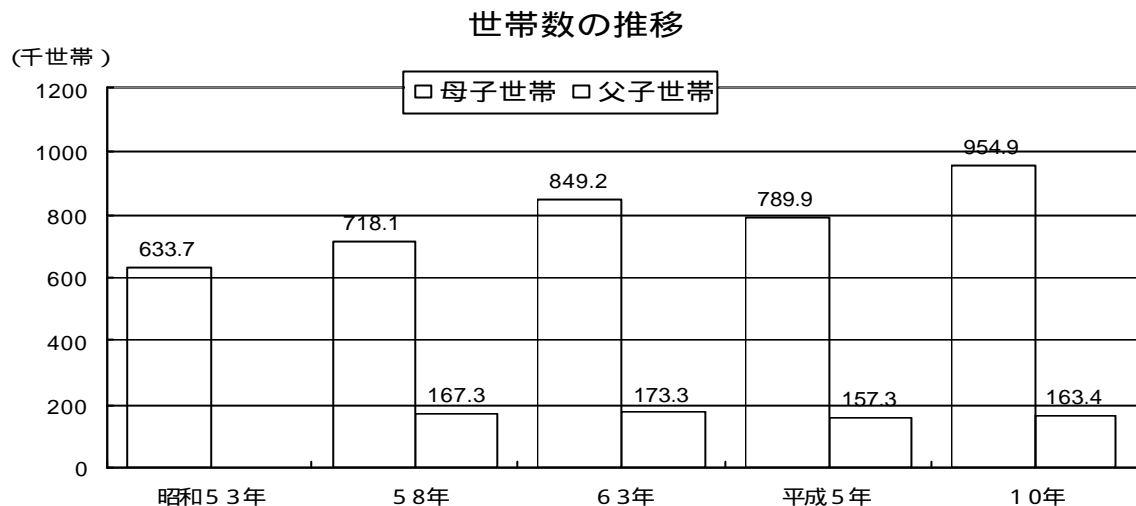
資料：障害者の生活実態（平成10年度東京都社会福祉基礎調査）_5_

東京都全体については、平成10年住宅・土地統計調査（総務庁統計局）

- 2 多様化するニーズ

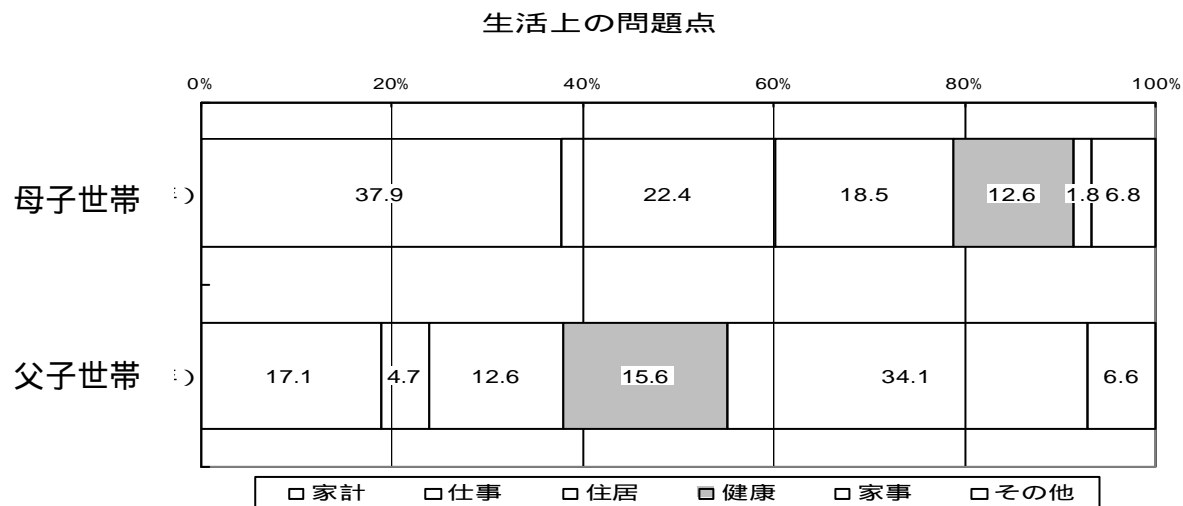
母子世帯・父子世帯

父子世帯数は横ばいだが、母子世帯数は増加傾向。



出典：厚生労働省「全国母子世帯調査」より

母子世帯の18.5%、父子世帯の12.6%が生活上の問題として「住宅」をあげている。



出典：厚生労働省(平成10年)

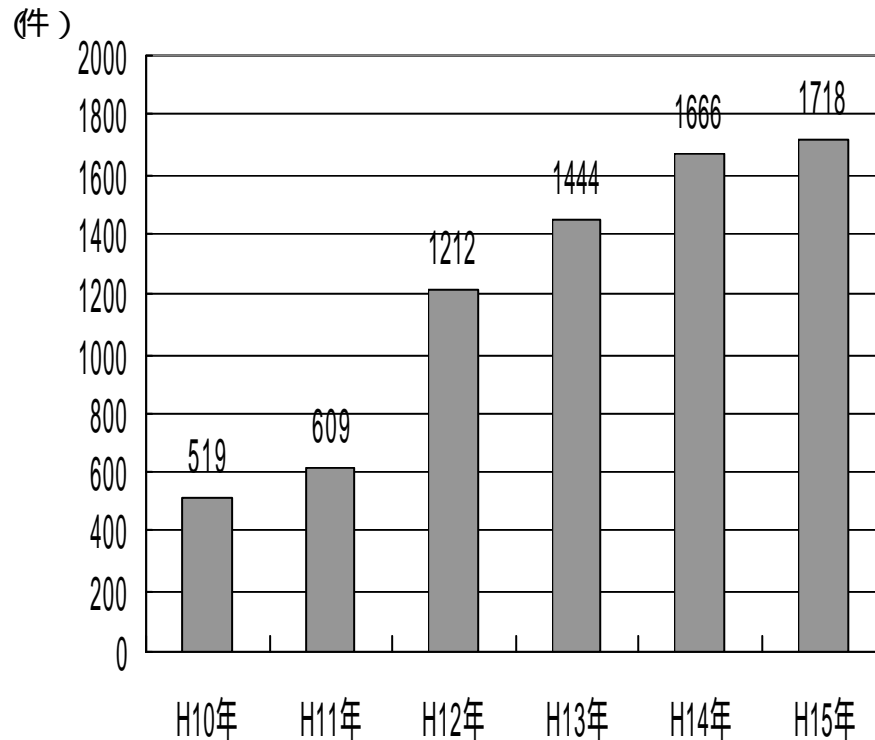
- 2 多様化するニーズ

DV被害者

DV被害者の数は年々増加。

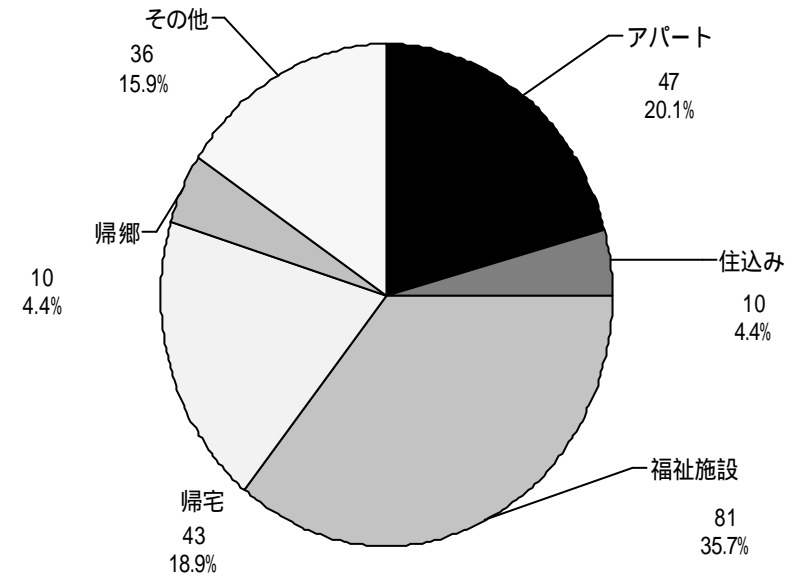
都内某施設入所者の退所後の移動先の例を見ると、住宅(アパート)を確保した者は2割しかいない一方で、住込みと福祉施設の合計が4割を占めている。

配偶者からの暴力の検挙状況の推移



出典:警察庁資料

都内某施設(婦人保護施設)入所者の退所後の移動先



(都内施設の5年間の退所者の移動先の事例、DV被害者以外を含む。)

(女性相談センター、母子生活支援施設、更正施設、老人施設、生活保護施設)

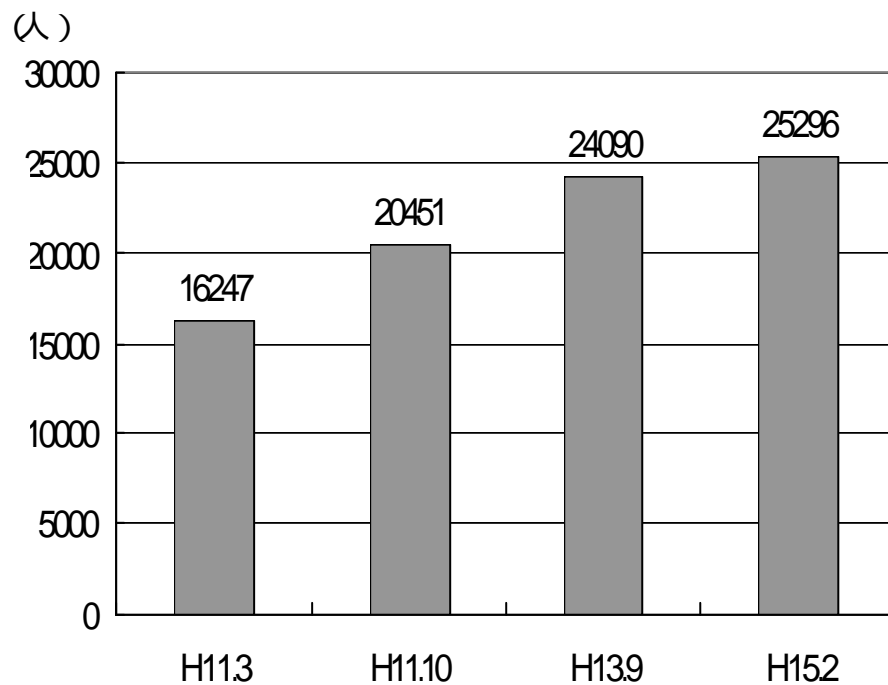
出典:都内婦人保護施設資料

- 2 多様化するニーズ

ホームレス

ホームレスの数は増加傾向。
施設退所後に自立して住宅を確保した者は3割以下にとどまっている。

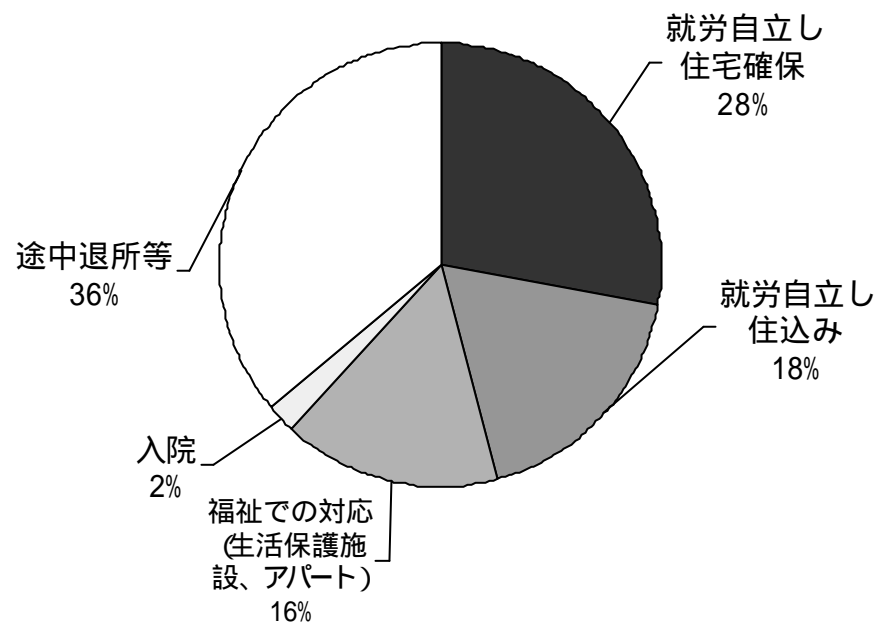
全国のホームレス数の推移



注：各年の調査対象地域が異なるため一概に比較はできない。

出典：厚生労働省調査

東京都の「自立支援センター」の退所後の移動先（平成14年1月）



（東京都の「自立支援センター」の退所後の移動先 平成14年1月）

東京都の「自立支援センター」は、自立の意思がある者が入所し生活指導、就労支援等を受ける施設で、原則2ヶ月入所。

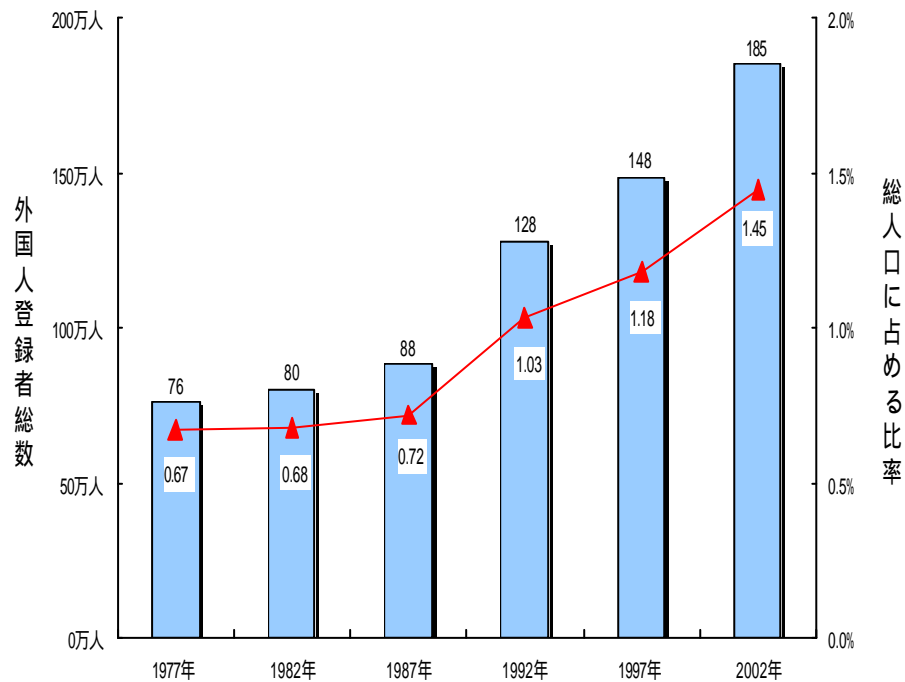
出典：東京都資料

- 2 多様化するニーズ

外国人

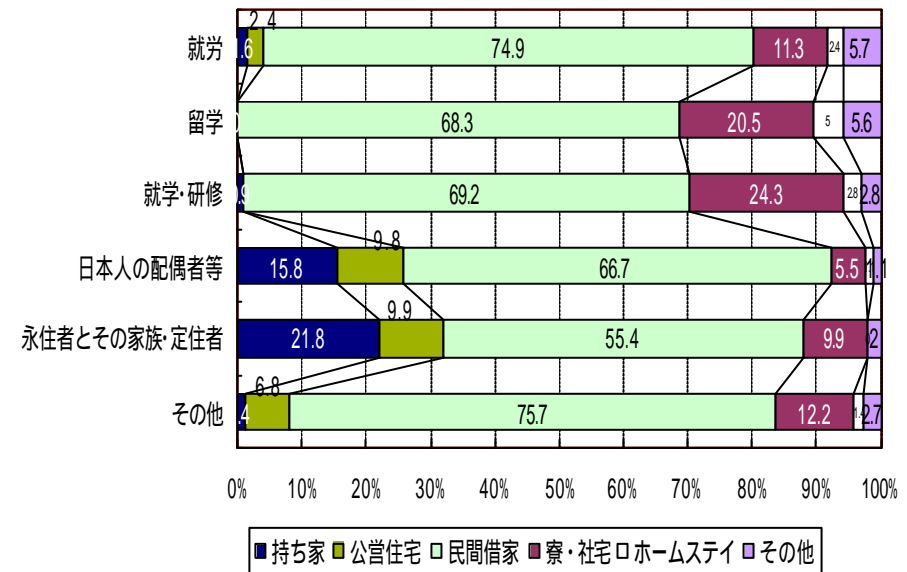
外国人登録者数は年々増加。

外国人登録者の推移



出典：「在留外国人統計」(平成15年版)(財団法人入管協会)より作成

在留資格別でみた外国人の住まい(東京都)



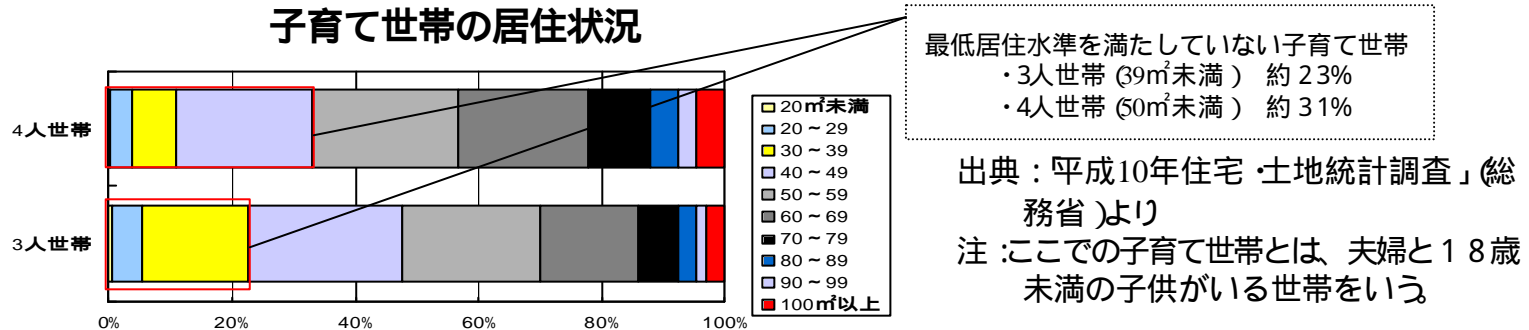
出典：「東京都在住外国人生活実態調査報告書」(平成9年)(東京都生活文化局)より作成

- 2 多様化するニーズ

(2)不十分な子育て環境

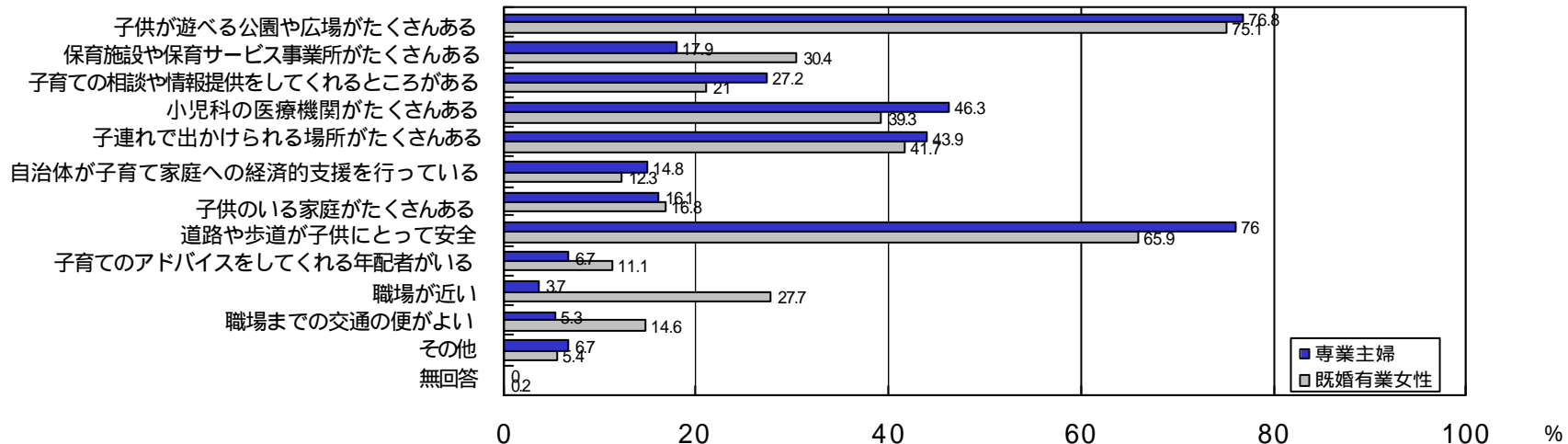
子育て世帯が適切な規模の住宅に入居できていないなど、子育ての観点からの住宅・住環境に対する課題は多い。

最低居住水準を満たしていない子育て世帯は、3人世帯で約2割、4人世帯で約3割。



子育てには安心して快適な住環境が必要。また、働く女性にとっては職場が近いことが重要。

子育てしやすいと感じる点



注：複数回答 専業主婦 n = 913、既婚有業女性 n = 772

資料：国土交通省国土計画局調べ（平成16年2月調査）

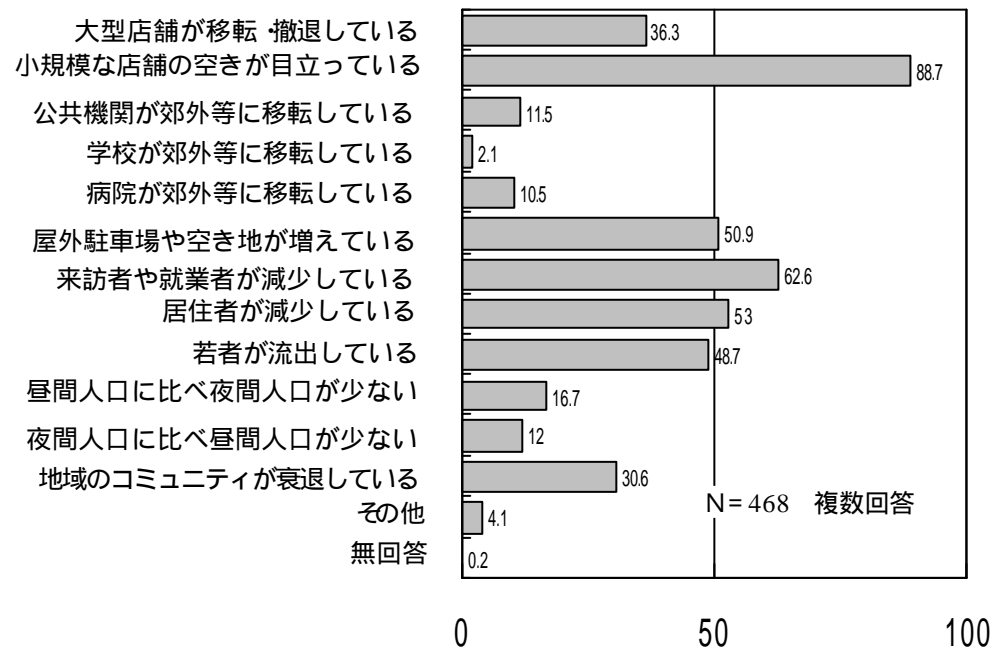
- 2 多様化するニーズ

(3)地域における新たな課題

地域においては、中心市街地の衰退、過疎化、コミュニティの高齢化といった問題が生じており、若年世帯をはじめとした定住促進のニーズが高まっている。

中心市街地の衰退が、地域経済の沈滞やコミュニティの衰退を招いている。

中心市街地において発生している現象

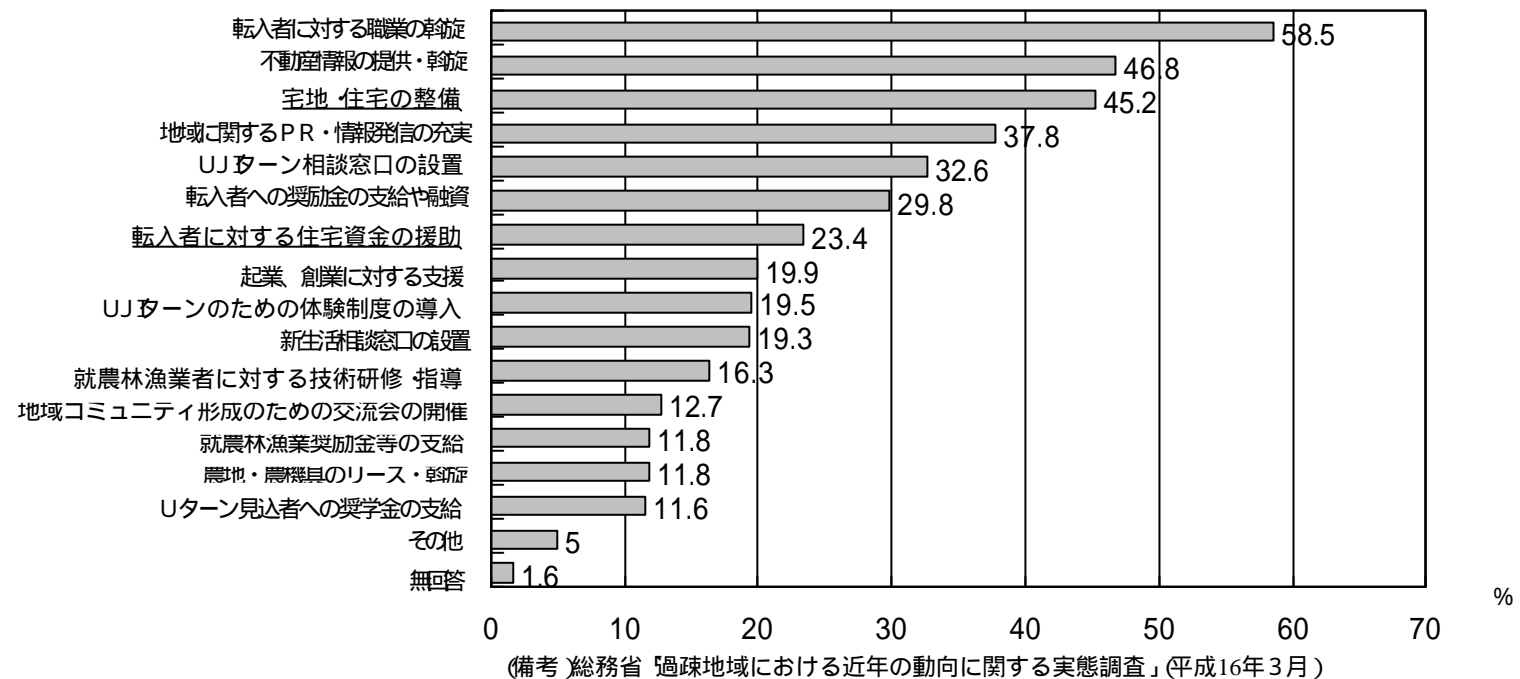


出典 地方を中心とした土地利用の現況と課題に関する調査(国土交通省)
・全国698市区にアンケート調査
(回収数518、回収率74.2%)
・実施時期:平成15年2月

- 2 多様化するニーズ

UJターン者に対するアンケートによると、転入者を増やすための施策として、「宅地・住宅の整備」等が望まれている。

転入者を増やすために望まれている施策



- 3 多様化する住宅困窮者への対応状況

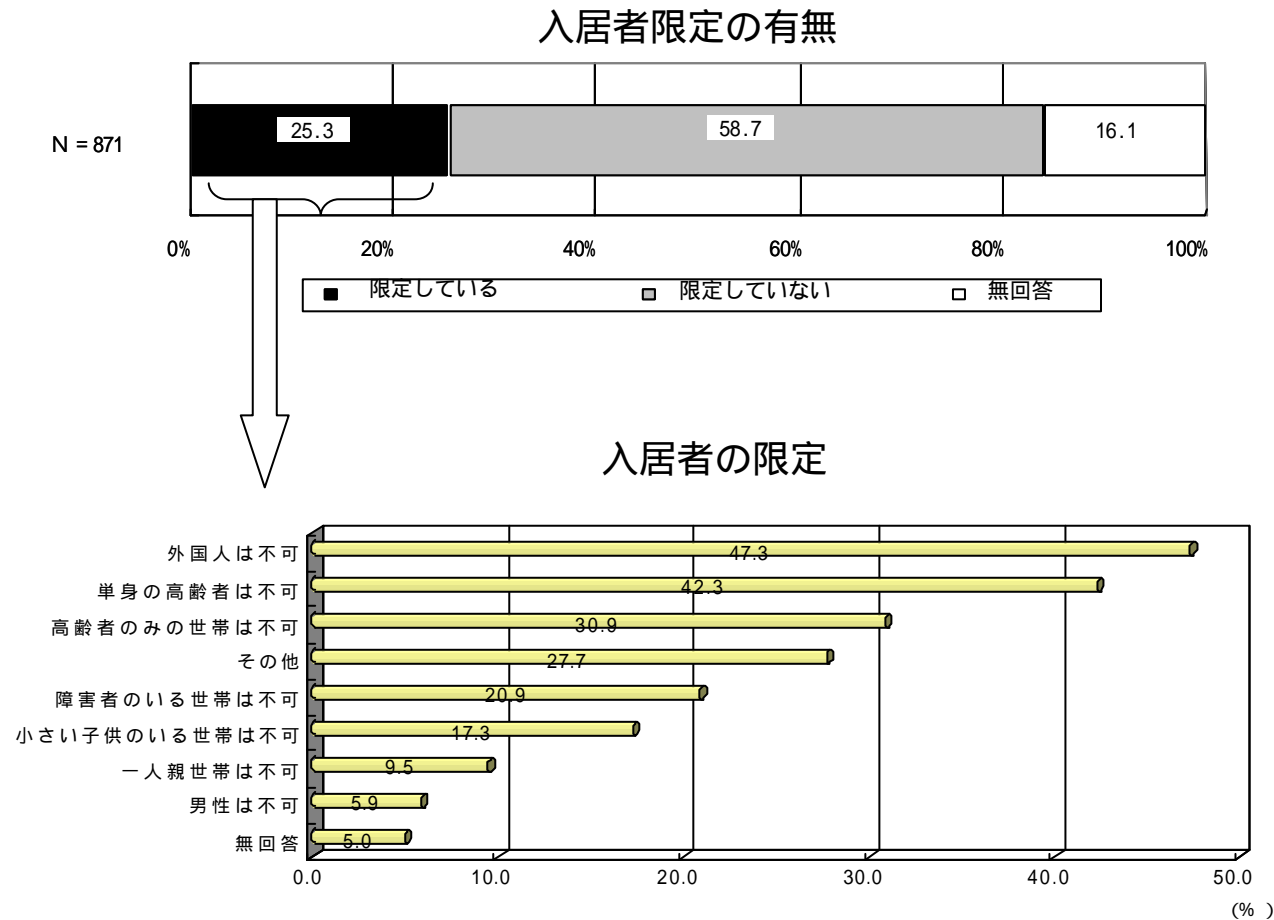
公的賃貸住宅その他住宅政策における取組状況

高齢者	<p>公営住宅における措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居収入基準の緩和（1世帯あたり月収20万円 地方の裁量により26.8万円まで） ・単身入居（50歳以上の者）が可能 ・痴呆性高齢者向けグループホーム事業として公営住宅を使用 ・地方の裁量による優先入居 ・収入の計算にあたり一定額を控除（65歳以上の者） <p>高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進（H15年度末：1.4万戸） 高齢者の入居を拒否しない民間賃貸住宅の登録（平成15年度末：5.7万戸）による情報提供 と登録住宅に係る高齢者入居を対象とした家賃債務保証（平成15年度末：84件）</p>	等
障害者	<p>公営住宅における措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居収入基準の緩和（1世帯あたり月収20万円 地方の裁量により26.8万円まで） ・単身入居（身体障害者）が可能 ・精神障害者向け、知的障害者向けグループホームとして公営住宅を使用 ・地方の裁量による優先入居 ・収入の計算にあたり一定額を控除 	等
母子世帯 父子世帯	<p>公営住宅における措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方の裁量による優先入居 ・収入の計算にあたり一定額を控除 	等
DV被害者	<p>公営住宅における措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方の裁量による優先入居 ・単身者についても、国土交通大臣の承認を経て入居可能 	等
ホームレス	<p>公営住宅における措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方の裁量による優先入居 	等
外国人	<p>公営住宅における措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・永住許可者、外国人登録を受けた者等について、地域住民と同様の扱い 	等

- 3 多様化する住宅困窮者への対応状況

【参考】

約4分の1の民間賃貸住宅においては入居条件を限定している。中でも、外国人、高齢者、障害者等の入居を敬遠する傾向。



賃貸住宅経営の実態把握アンケート (平成14年6月) 国土交通省より

住宅セーフティネットの機能向上に向けた課題

国と地方の役割分担を整理しつつ、地域の自主性を活かすことのできる助成制度を創設すること等により、公的賃貸住宅の相互連携・有効活用、福祉施策との連携、民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者支援等を総合的に推進し、住宅セーフティネットの機能向上を図る必要がある。

住宅困窮者の増加、多様化

- ・高齢者等の増加
- ・障害者等の自立・地域居住支援の要請
- ・DV被害者等の自立支援の要請

不十分な子育て環境

- ・適切な規模の賃貸住宅に居住できていない子育て世帯
- ・遠い職場
- ・求められる安心快適な住環境

地域における新たな課題

- ・中心市街地の衰退
- ・過疎化
- ・コミュニティの高齢化

地域再生・
地域活性化

総合的な計画

市町村等を主体とする地域住宅政策の推進

持家

高齢者の有する
ストックの活用

住替え

賃貸住宅

公的賃貸住宅

福祉施策との連携

- ・高齢者、障害者等の「暮らし」の安心確保
- ・福祉施設や福祉サービスとの密接な連携

供給手法の多様化

- ・民間活力の活用
- ・既存ストックの有効活用
- ・相互連携・一体的管理

民間賃貸住宅

高齢者、障害者等が
円滑に入居できるた
めの環境整備

地域の実情に応じた助成制度の創設

- 1 福祉施策との連携

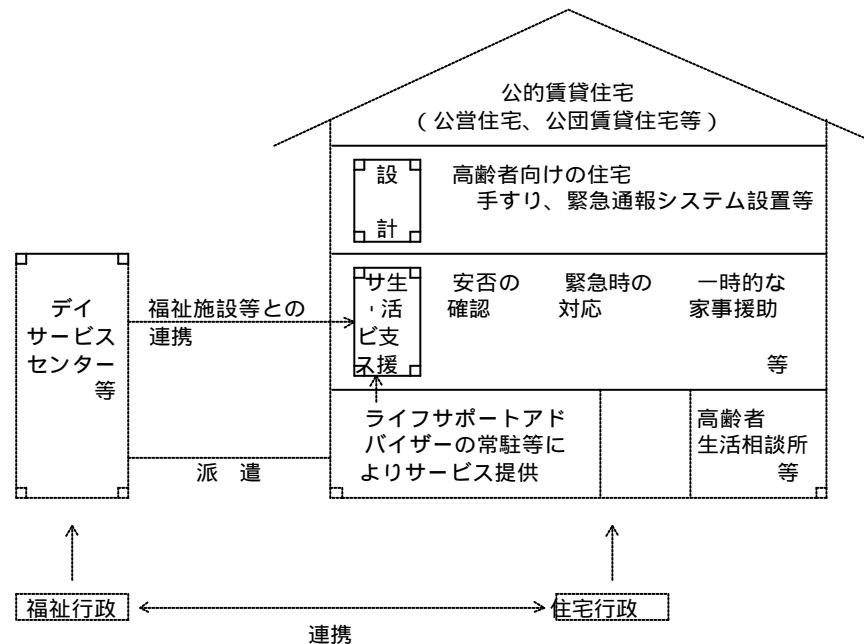
高齢者、障害者、子育て世帯などの地域における「暮らし」の安心を確保するため、現在、公的賃貸住宅の整備等に当たって、福祉サービスとの連携や福祉施設との合築・併設を推進している。今後、ソフト施策の連携も含めて、福祉施策との一層の連携推進が必要。

福祉施策との連携の現状

シルバーハウジングプロジェクト

高齢者等の生活特性に対応した高齢者単身・夫婦世帯向け公的賃貸住宅の整備 (住宅部局) と生活援助員による日常生活支援サービスの提供 (福祉部局) をあわせて実施

(S62～H15の累計:698団地、18,984戸)



- 1 福祉施策との連携

福祉施策との連携の現状

福祉施設との合築・併設

大規模公共賃貸住宅団地の建替え等に際し、福祉施設との合築・併設を原則化
(平成15年度末までの累計 :992団地 1,466施設)

< 主な施設 >

デイサービスセンター、ホームヘルプステーション、在宅介護支援センター、
特別養護老人ホーム、保育所 等

福祉施設等のまちなか立地の推進

市街地再開発事業において福祉施設等を導入する場合、補助を上乗せ

- 1 福祉施策との連携

社会保障審議会等における状況

《高齢者》

社会保障審議会介護保険部会 (平成16年 7月30日報告)

- ・高齢者が住み慣れた地域で生活を継続できるよう「施設」以外の多様な「住まい」の整備が必要。
- ・このため、介護付き有料老人ホーム等に限定されていた「特定施設入所者生活介護」の対象を拡大することを検討。
- ・あわせて、情報開示の徹底等により、サービスの質の確保と利用者保護を図ることが必要。

厚生労働省 「介護を受けながら住み続ける住まい」のあり方に関する研究会 (平成16年10月12日中間報告)

介護の安心が保障された「介護が付いている住まい」の適切な普及を図るため、介護保険制度における特定施設の対象を、有料老人ホームや軽費老人ホーム(ケアハウス)のほかに、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング等、一定の要件を満たした「住まい」にまで拡大することが考えられる。

《障害者》

厚生労働省 精神保健福祉対策本部 (平成16年 9月 2日 『精神保健医療福祉の改革ビジョン』)

- ・「入院医療中心から地域生活中心へ」という精神保健医療福祉施策の基本的な方策を押し進めていくため、国民各層の意識の変革や、立ち後れた精神保健医療福祉体系の再編と基盤強化を今後10年間で進める。
- ・受入条件が整えば退院可能な者(約7万人)については、精神病床の機能分化・地域生活支援体制の強化等、立ち後れた精神保健医療福祉体系の再編と基盤強化を全体的に進めることにより、併せて10年後の解消を図る。

社会保障審議会障害者部会 (平成16年10月12日資料)

- ・障害者の一般住宅への入居を推進して(ため、緊急時の連絡先や身元保証を求める一般住居提供者等のニーズに対応する等、入居を支援する事業(居住サポート事業)について障害保健福祉圏域ごとに体制整備を進める。
- ・地域の居住支援サービスの充実と併せて、公営住宅等の一層の活用に向けた枠組みについて、厚生労働省と国土交通省との間で検討し、早急に結論を得る。

- 2 公的賃貸住宅の供給手法の多様化

公的賃貸住宅の供給は、地方公共団体の直接供給から民間活力の活用へ、新築から既存ストックの活用へと、その手法が多様化されるとともに、市場機能・ストック重視の手法の導入が進められてきた。また、中心市街地の活性化などまちづくりにも寄与している。

地方公共団体の直接供給から民間活力の活用へ

公営住宅の供給開始 (S26)
・公共建設、公共管理

民間住宅の買取り・借上げが可能に (H8)
・公共建設、公共管理
・民間建設、公共買取り・借上げ管理

公共建設型についても、近年、PF手法の導入が見られる。

特定優良賃貸住宅の供給開始 (H5)
・民間建設、民間管理
・民間建設、公共借上げ管理
・公共建設、公共管理

高齢者向け優良賃貸住宅の供給開始 (H13)
・民間建設、民間管理
・民間建設、公共借上げ管理
・公共建設、公共管理

新築から既存ストックの活用へ

公的賃貸住宅に係る団地用地を地域資源として有効に活用した効率的な建替えの実施。併せて、デイサービスセンター、特別養護老人ホーム、保育所等を一体的に整備することにより、まちづくりにも寄与。

公営住宅について、既存の民間住宅の買取り・借上げによる整備を実施。また、高齢者向け優良賃貸住宅について、既存の民間住宅等のバリアフリー化改修による整備も実施。

- 2 公的賃貸住宅の供給手法の多様化

【参考】民間活力、既存ストックの活用例

公営住宅団地の建替えにおける福祉・民間施設との複合的な整備 ～南青山一丁目団地建替事業～

老朽化した都営住宅団地のPF的手法による建替えに際し、都営住宅とあわせ、グループホーム、保育所等を一体的に整備

施設概要

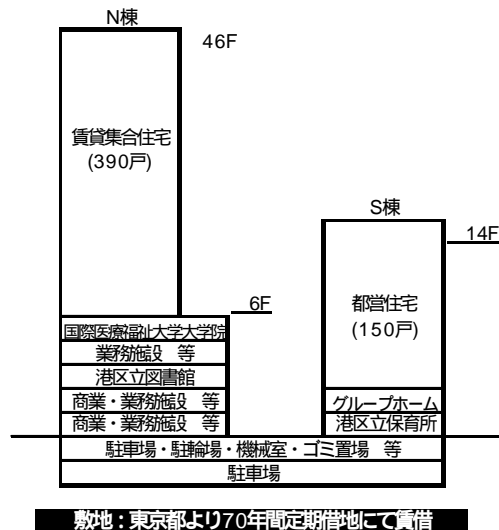
- ・都営住宅 150戸
- ・民間賃貸住宅 390戸
- ・併設施設 保育所、高齢者グループホーム、商業業務施設、図書館、都市活動支援施設

完成予定 平成19年3月

位置図



立体断面図

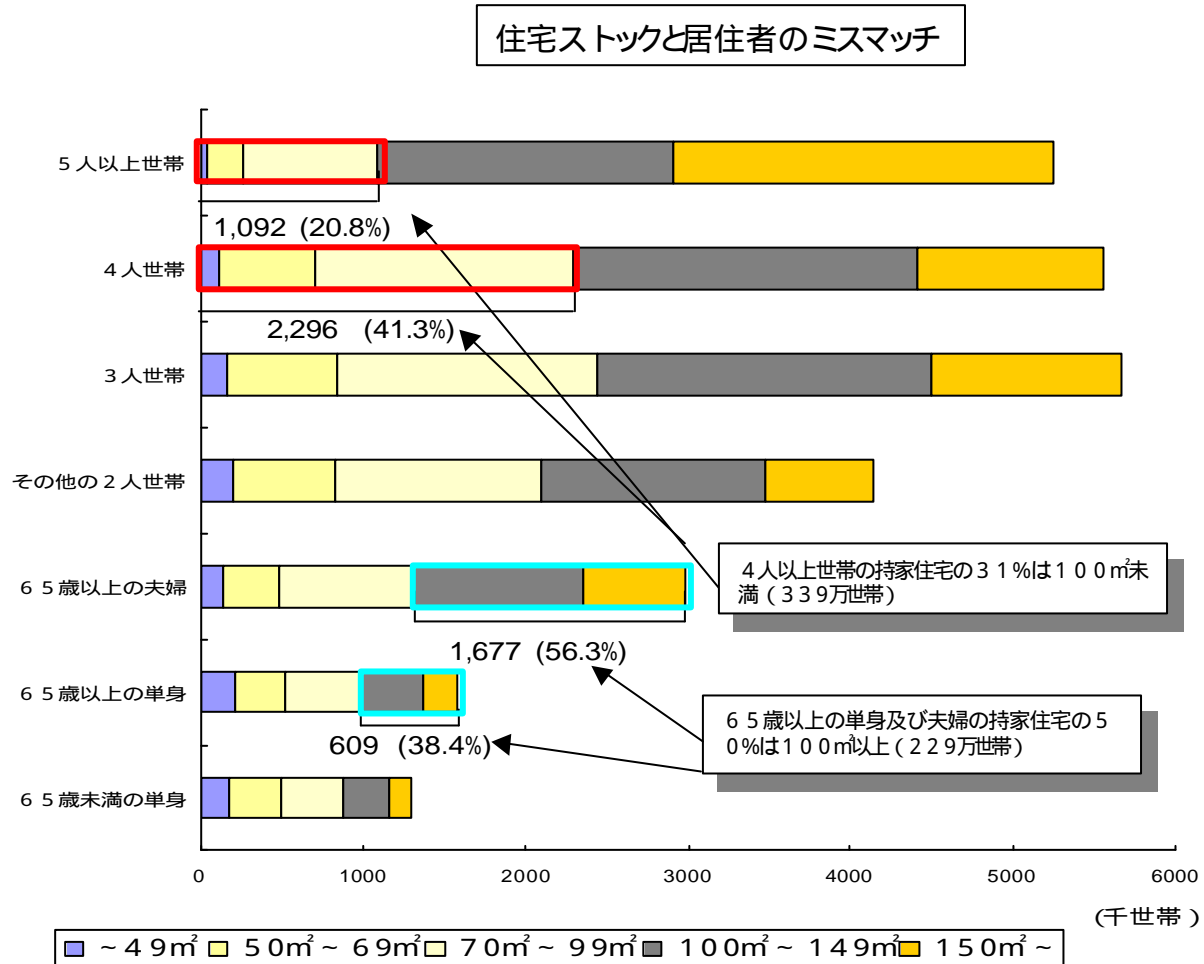


完成予想図



- 3 持ち家ストックの活用

65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の50%が100㎡以上の広い住宅に住む一方で、4人以上家族の31%が100㎡未満の持家住宅に住むなど、住宅と居住者のミスマッチが生じている。



資料)平成10年住宅・土地統計調査

- 3 持ち家ストックの活用

【参考】住替え支援の例 (1)

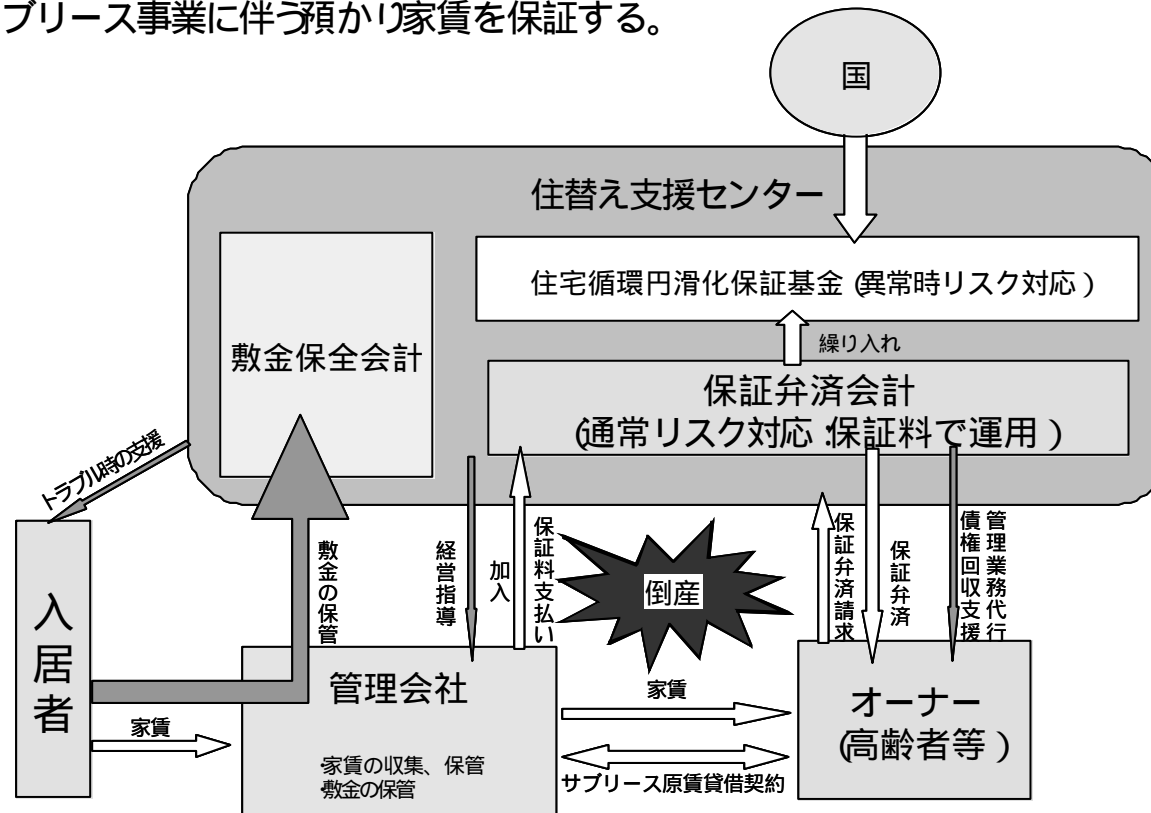
高齢者等の住宅資産の流動化による住替え支援（預かり家賃の保証制度）

< 目的 >

高齢者等の不安を解消しつつ、高齢者等の保有する住宅資産を賃貸住宅として活用することにより、賃貸住宅市場において不足しているファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給を促進する。

< 制度概要 >

高齢者等の保有する住宅の管理・転貸を行う管理会社（サブリース会社）が倒産した場合等において、サブリース事業に伴う預かり家賃を保証する。



- 3 持ち家ストックの活用

【参考】住替え支援の例(2)

高齢者向け住宅・施設に関する情報提供・相談体制の整備
～神戸市の取り組み事例～

住宅施策と福祉施策の連携により、多様化している高齢者向けの住宅・施設情報を一元化し、様々なニーズに対応した総合的な情報提供・相談体制を整備(平成16年より試行的に実施)

