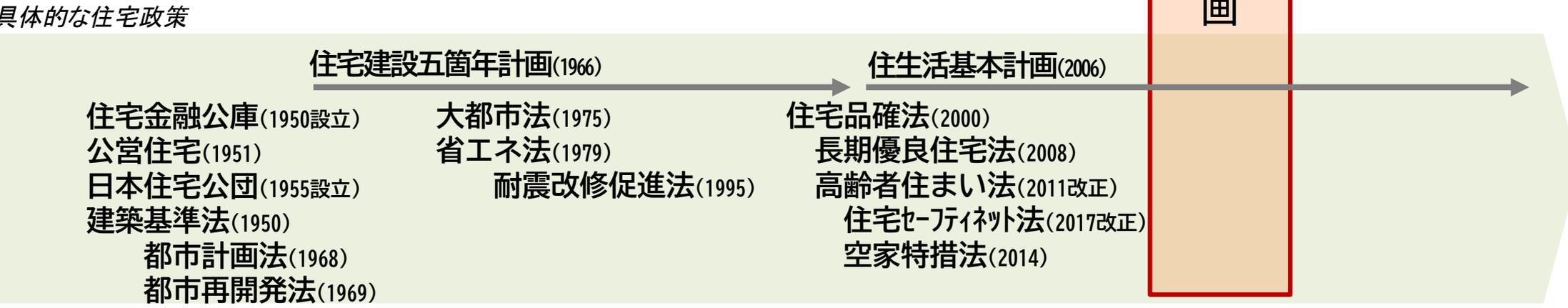
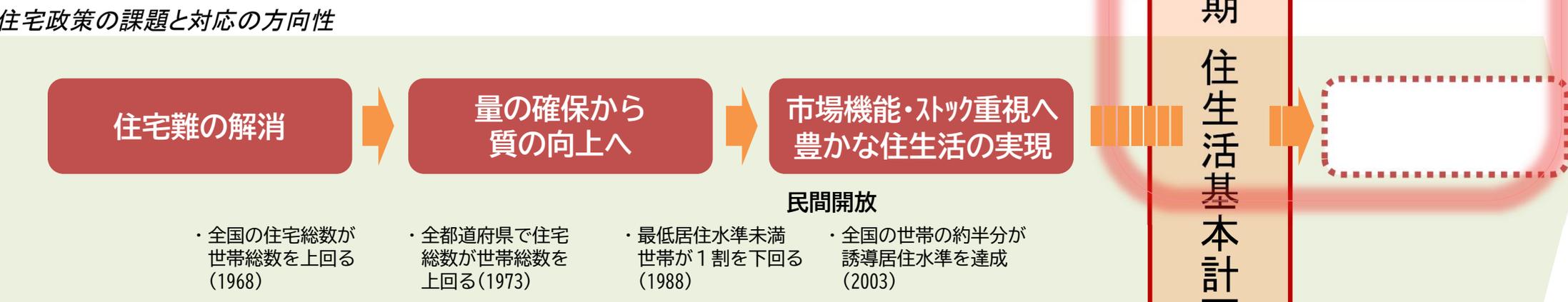
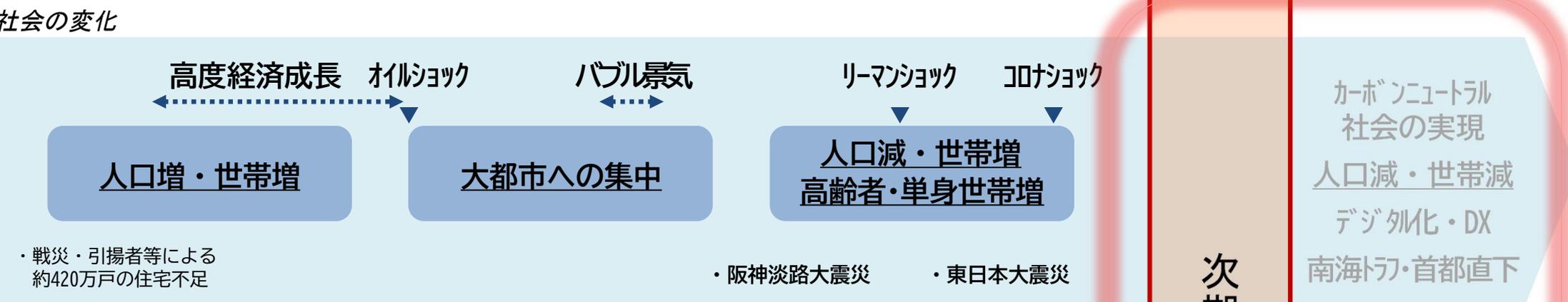


人生100年時代における住生活を支える仕組みについて

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会

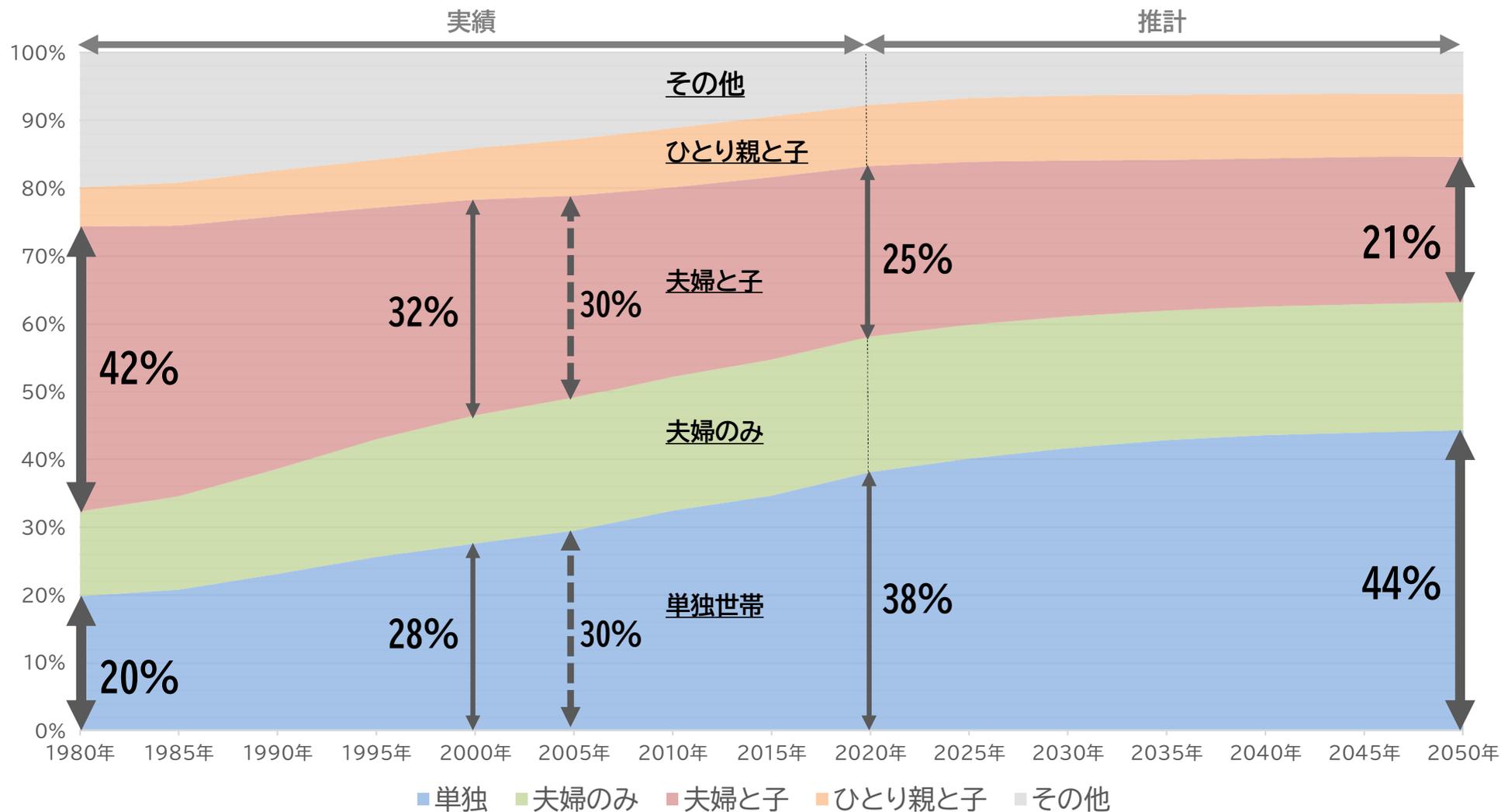


次期住生活基本計画

家族類型別世帯数の割合の推移（1980～2050年）

○ 夫婦と子世帯、単独世帯が占める割合は、2005年を境に逆転し、2050年には1980年のシェアを入れ替えた割合となる。

一般世帯に占める家族類型別割合の推移（1980-2050）

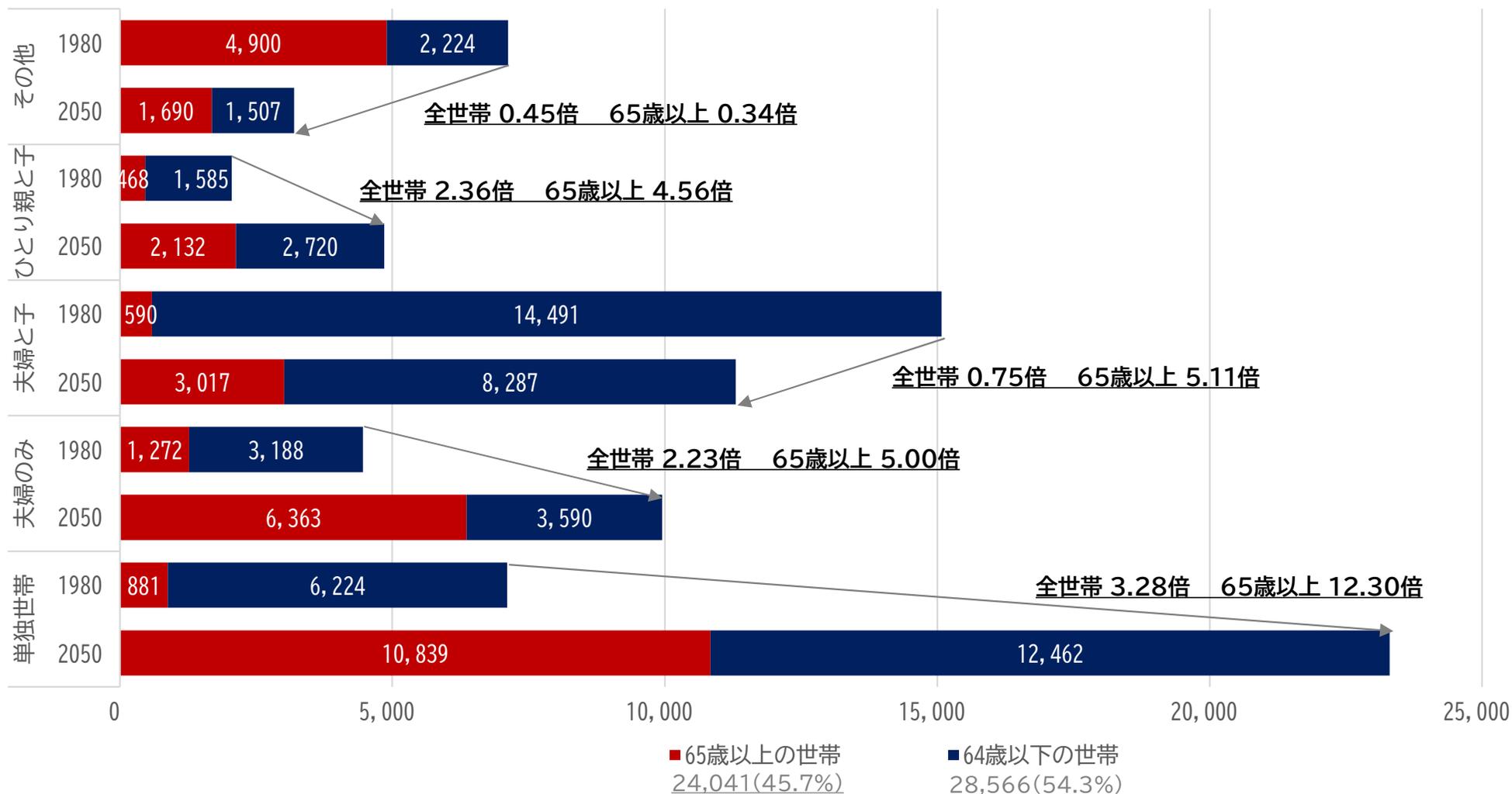


家族類型別世帯数（1980年、2050年）

- 1980年と2050年を比べると、単独世帯は、全体で3倍以上、うち65歳以上は12倍以上に増加。
- 2050年には、65歳以上世帯が45%強を占める。

家族類型別世帯数（1980、2050）

単位：1,000世帯



世帯類型別 一般世帯数の推計(2020→2050)

○ 2020年(R2年)から2050年までの30年間で、単独世帯は215万世帯増、特に65歳以上単独世帯は346万世帯増(約1.5倍)。子育て世帯を含む夫婦と子の世帯は、275万世帯減(25%減)。

単位:千世帯

	2020 (実績) (A)	2050 (推計) (B)	増減数 (C) (B-A)	増減率 (C/A)
単独世帯 (総数)	21,151	23,301	2,150	10%
64歳以下	13,773	12,462	-1,311	-10%
29歳以下	4,416	3,789	-627	-14%
65歳以上	7,378	10,839	3,460	47%
夫婦のみ世帯 (総数)	11,211	9,953	-1,258	-11%
家計を主に支える者が64歳以下	4,462	3,590	-871	-20%
家計を主に支える者が65歳以上	6,749	6,363	-386	-6%
夫婦と子から成る世帯 (総数)	14,014	11,304	-2,711	-19%
家計を主に支える者が64歳以下	11,040	8,286	-2,754	-25%
家計を主に支える者が65歳以上	2,974	3,017	43	1%
ひとり親と子から成る世帯 (総数)	5,026	4,852	-174	-3%
家計を主に支える者が64歳以下	3,114	2,720	-394	-13%
家計を主に支える者が65歳以上	1,912	2,132	220	12%
その他の一般世帯 (総数)	4,303	3,197	-1,106	-26%
総世帯	55,705	52,607	-3,098	-6%



第59回資料4及びこれまで委員意見から作成

■人生100年時代

- 人生100年時代の「高齢期の住宅すごろく」があり、ライフステージ・ライフスタイルに適した円滑な住み替えや健全な相続に関する見通しが確保されている
- 高齢期に入る前の50代、60代が、高齢期に備えて買い替え・住み替えを行うことにより、生涯住宅コストを圧縮し、豊かな住生活を送ることができる
- 住宅資産を活用して高齢期の住生活を維持・充実できる (Asset based welfare)
- 住宅資産を活用できない高齢者のアフォーダビリティ、最低限の住生活が確保されている

■セーフティネット (孤独・孤立、居住支援)

- 「最低限の住生活(住宅+生活が営める環境)」が確保され、自分らしい住生活の充実を図ることができる (幸福追求)
- 入居から退居まで切れ目のない「気付き」と「繋ぎ」の見守りがある公的賃貸住宅等が、様々な人が「つながる場」になり、安心した住生活を送ることができる
- 地域の住宅事情がデータ化され (住宅白書)、これを活用して関係者が効率的に連携し、地域住宅アセット・マネジメントが行われる
- 地方公共団体が有する住宅ストックが、様々な地域課題への対応に柔軟に活用される
- 要配慮者に必要な情報が一元的に提供され、過度な負担なく住宅を確保できる

■アフォーダビリティ

- 都市部の実需層が無理なく住宅 (新築・既存) を取得できる
- 生活利便性や災害安全性等に優れた場所の住宅 (新築・既存) が好まれ、その選択が後押しされる
- キーワーカーや若年者等のアフォーダビリティ、最低限の住生活が確保されている

■担い手減少 (地方公共団体の役割)

- 地域における住宅事情や目指す姿、関係者等の役割分担が、地方公共団体により明示されている

- 高齢単身世帯が増加する中で、人と人のつながりやコミュニティ形成、居住中の高齢化への対応、身寄りのない単身者等の死亡時の対応等の議論が必要。
- 高齢者向け賃貸住宅における医療施設との一体化、高齢者の健康寿命を延ばすための共助の仕掛けやICTの活用、身寄り問題に関わる賃貸住宅オーナーの不安解消も必要。
- 住宅政策から、暮らしそのものを支えるという視点の転換が必要。従来、家族が担ってきた、変化に気づき、制度につなぐ役割を地域の互助や第三の居場所、専門家等（住生活支援員）で担う必要。
- 居住支援協議会が、生活困窮者支援制度の相談窓口などと一体的になることや、公営住宅の目的外使用等に積極的に関わっていくことが重要。居住支援協議会の周知や「大人の発達障害」の方への対応のサポート等、居住支援協議会を支える仕組みが必要。
- 公営住宅等の目的外使用や払い下げ等の柔軟な対応が必要。特に地方においては、公営住宅の空き家の活用が必要。集会所や公園等豊かな居住環境を有する公営住宅団地について、地域の生活空間としての活用可能性を議論すべき。公営住宅ではモデルを示すことも大きな役割。
- 種類別に分かれた公的賃貸住宅全体をどう捉えるかという視点が必要。公営住宅の役割の整理が必要。サービス付き高齢者向け住宅の総括をしてはどうか。家賃低廉化補助制度が十分に活用されていない理由を把握した上で、セーフティネット住宅制度の実効性を強化し、更に使いやすい仕組みにしていく必要がある。
- 居住サポート住宅は、入居者、家主、居住支援法人等にとって実効性のある制度設計が必要。25㎡では実効性が損なわれる懸念があり、住宅確保要配慮者が入居可能な基準を設ける検討が必要。
- 生活困窮者について、包括的支援体制の中にどう組み込んでいくか。厚生労働施策と住宅施策の一体化をどのようにするか。
- 民賃、公営、公社、UR、サ高住等の窓口等がバラバラな状況に対して、政府が入居の手続きの一元化・簡略化のためのDXを導入することが肝要。

- 住宅価格高騰の中で、実需層（中所得層、特に子育て層）の住宅のアフォーダビリティの確保、一般的な年収の人が住まえるようにするための政策を考えていくべき。都市空間のアフォーダビリティも検討が必要。
- 高齢者だけでなく、予防的な対応として若者世代、シングルマザー、エッセンシャルワーカー等にアフォーダブル住宅を提供していくことが重要。
- まだ所得が高くない若い世帯が家賃補助を受けられる公的住宅をもっと増やす必要があり、子育て世帯向けの広報が必要。子育て世帯向けの駅近の優良賃貸住宅の整備促進も必要。
- 「子育てしやすい住まい」は、一生に何回も住み替えられて、安心して子育てできることが重要。共働き世帯には、託児や病児保育へのアクセス、子どもが安全に過ごせる環境（遊び場、コミュニティ）が重要。リモートワーク等のために必要な部屋数が増える側面や、教育との関連で二拠点生活を選択しているケースも増加傾向。
- 地方公共団体の(技術系)職員不足の現実を踏まえつつ、地方公共団体が担うべき役割を明示し、そのためにもどのような人材を置かなければならないかという議論が必要（住生活ゲートキーパー、住生活支援員）。総合計画や総合戦略等に住まいのあり方を総合的に位置づけていく方向もある。
- 宅建業者は、多方面の相談に乗ることのできる「住まいのかかりつけ医」の役割が求められる。
- 特に地方で高齢者増・人口減が進むと、これらの地域のケアの担い手も減少していき、地方で高齢者が分散して住むことが難しくなっていく。高齢化よりも人口減のインパクトのほうが大きくなると、全ての地域でエイジングプレイスを支えることが困難になる。

住宅セーフティネットのあり方についての検討の視点①

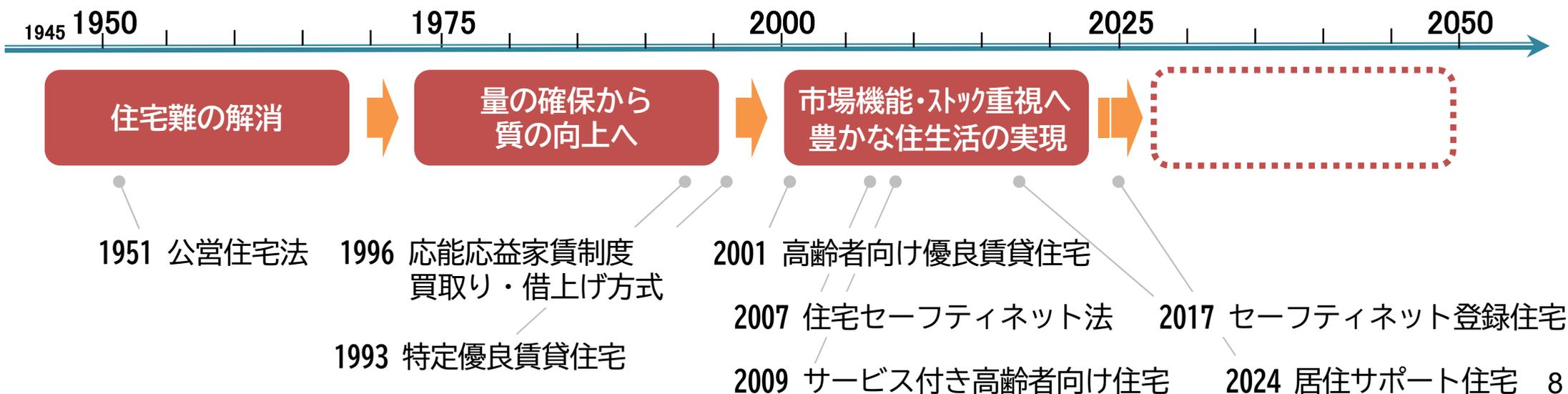
住宅セーフティネットや公的賃貸住宅※1のあり方については、分科会でのご議論のほか、昨年、先行して関係分野※2の有識者・実務者等と個別に意見交換を実施した。これらの意見交換を踏まえると、次のような視点から検討を行う必要があるのではないか。

※1 公営住宅、登録セーフティネット住宅・居住サポート住宅、サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅、UR住宅、公社住宅

※2 学識経験者、地方公共団体(市長、担当者)、SN住宅・仲介事業者、居住支援関係者、公営住宅指定管理者、その他

●戦後の住宅難の解消のための直接供給から始まった「公営住宅政策」は、民間賃貸住宅もその一部を担う形で展開し、住宅セーフティネット法の制定等を経て、昨年の同法改正では、安否確認等を提供する民間賃貸住宅等である居住サポート住宅の創設、地方公共団体による居住支援協議会の設置の努力義務化等が行われたところ。

国や地方公共団体の財政的・人的資源の制約や、住宅ストック全体の有効活用の必要性を踏まえると、これから2050年に向けた基本的方向としては、民間賃貸住宅と公営住宅等の双方が、ともに柱として住宅セーフティネット(住宅確保要配慮者の居住の安定)を支える姿をめざす必要があるのではないか。



住宅セーフティネットのあり方についての検討の視点②

○地域の実態把握と政策立案力強化

居住を巡る課題が多様化している状況に鑑みると、地方公共団体が地域の住宅事情等を適確に把握・分析し、公・民の住宅ストックを活用した政策を立案するにはどのような取組が必要か。地域の状況を、より実態に即したデータによりしっかり把握する必要があるのではないか。

○単身高齢者等の増加・孤立化への対応

単身高齢者など居住の安定確保に配慮すべき者の増加や孤立化の進行が見込まれる中、公・民に渡るストックの活用や地域の取組体制の強化にどう対応すべきか。居住支援協議会の設置・活動の活性化などの住宅・福祉の連携強化にどう取り組むべきか。

○アフォーダブルな住宅供給（低所得層以外も含め）

都市部の家賃上昇や住宅価格高騰の状況を踏まえ、低所得世帯等のほか、子育て世帯やエッセンシャルワーカー等へのアフォーダブルな賃貸住宅の供給について、どう対応していくべきか。

○各種公的賃貸住宅の柔軟な運用・情報提供の強化

住宅セーフティネットを支える柱の一つである公的賃貸住宅には、公営住宅のほか供給主体の異なる多様な住宅があるが、住宅確保要配慮者のニーズに適確に対応するため、どう活用・運用していくべきか。公的賃貸住宅についての効果的な情報提供にどう取り組むべきか。

○公的賃貸住宅の核となる団地の再生

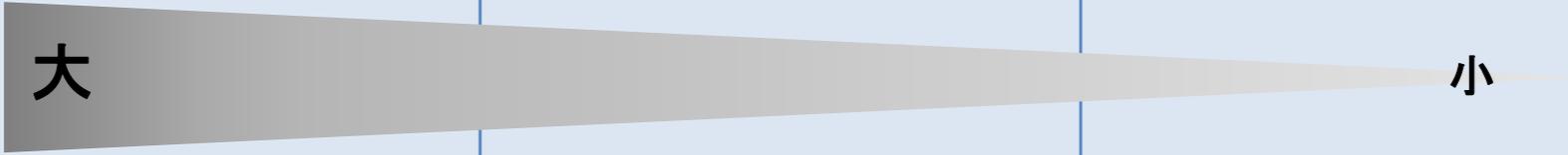
公的賃貸住宅団地においては、入居者の高齢化・単身化やそれに伴う地域の活力低下の問題があるが、どう対応していくべきか。コミュニティミックスと多様な居住支援の拠点となる、開かれた「つながる場」として、団地をどのように再生していくべきか。

○団地再生や多様な居住サービス提供を進める体制確保

地方公共団体や国の厳しい財政状況やマンパワー不足の実情を踏まえ、政策展開に向けて中長期的に持続可能な仕組みや体制はどうあるべきか。公的団地資産を有効活用した公民連携などを進め、民間の住宅・居住サービスも誘導・供給していくことが考えられないか。

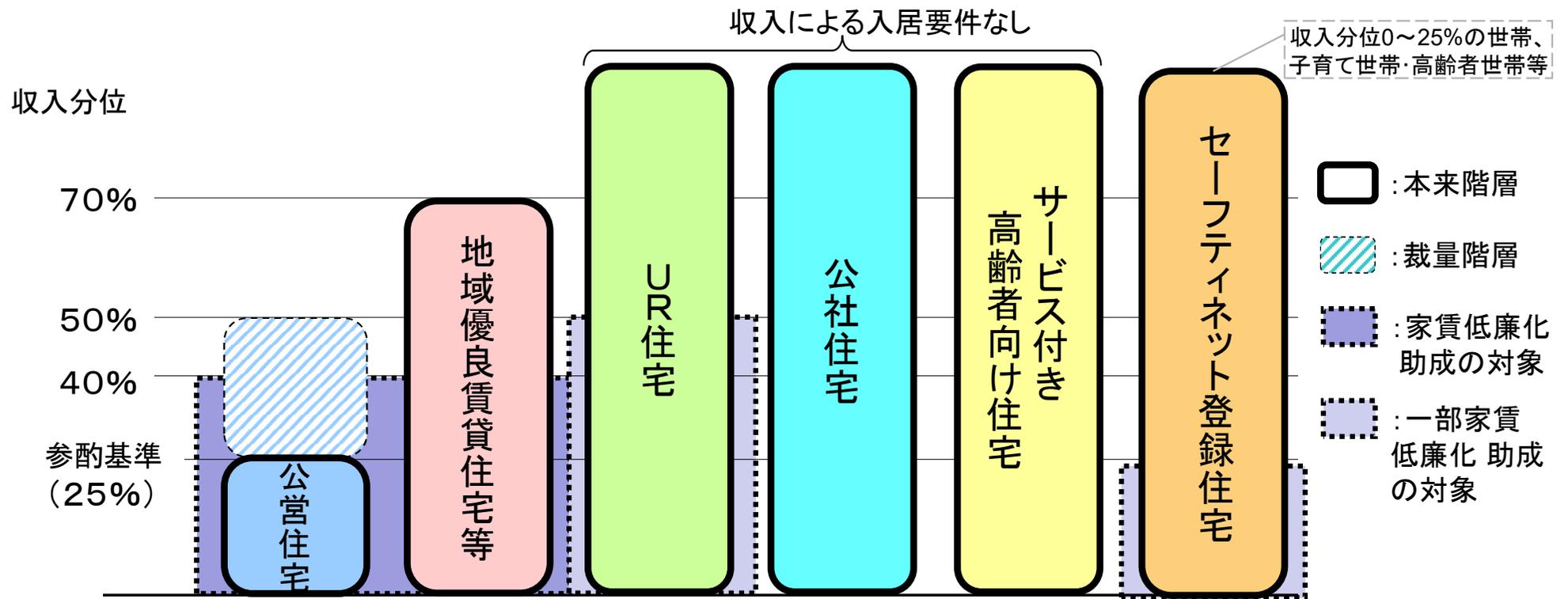
参考資料

参考① 公的賃貸住宅の概略

供給・ 管理主体	地方公共団体による 直接供給・管理 <small>(民間で整備した住宅を買取り・借上げするものや指定管理者等が管理するものを含む)</small>	民間等が供給・管理 地方公共団体が認定 <small>(地方公共団体が供給・管理するものもある)</small>	民間等が供給・管理 地方公共団体に登録
補助方式	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 <small>(国と地方公共団体による協調補助が基本。一部のモデル的な事業の整備費に対する国から民間への直接補助もある)</small>	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 <small>(国と地方公共団体による協調補助が基本。一部のモデル的な事業の整備費に対する国から民間への直接補助もある)</small>
主な施策	公営住宅	地域優良賃貸住宅 等	住宅セーフティネット制度 <small>(セーフティネット登録住宅等)</small>
施策対象者	住宅に困窮している低額 所得者	高齢者世帯、子育て世帯等 地域において居住の安定 に配慮が必要な世帯 <small>(主に中堅所得者)</small>	住宅確保要配慮者 <small>(セーフティネット登録住宅等)</small>
公的関与	 <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 大 小 </div>		

※この他に、主に民間が供給するサービス付き高齢者向け住宅、URや地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅がある

参考② 公的賃貸住宅の施策対象者イメージ



主たる供給主体	地方公共団体	地方公共団体 民間事業者等	UR	地方住宅供給公社	民間事業者等	民間事業者
ストック戸数 (万戸)	212.5※R5.3	8.4※R5.3	69.6※R6.3	13.9※R6.3	28.9※R6,12	93.1※R6.12

- ① 公営住宅 : 公営住宅(災害公営住宅等を含む)
- ② 地域優良賃貸住宅等 : 地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅等
- ③ UR住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
- ④ 公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
- ⑤ サービス付き高齢者向け住宅 : サービス付き高齢者向け住宅として登録を受けた住宅
- ⑥ セーフティネット住宅 : 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録を受けた住宅

(注1) 都市再生機構が供給する地優賃はUR住宅に含まず、地優賃としてカウント。
 (注2) 都市再生機構が供給する賃貸住宅の家賃低廉化助成に係る収入分位は、UR近居促進事業(20%減額)等の場合
 (注3) 地方住宅供給公社が供給する地優賃は公社住宅に含まず、地優賃としてカウント。

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
 - ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

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。（ストック数：約212.5万戸（R5.3末））

【供給】

- 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
- 国の助成：整備費等：全体工事費の原則50%（建設、買取り）又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%（借上げ）を助成
家賃低廉化：近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
 - ・床面積25㎡以上
 - ・省エネ、バリアフリー対応であること
 - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること等（参酌基準の規定）

【入居者資格】

○入居収入基準

・月収25万9千円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円（収入分位25%））を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円（収入分位50%）を上限として基準の設定が可能

○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

【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可能（優先入居）
- 収入超過者
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）※を超える収入のある者
※条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【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
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、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、直ちに近傍同種家賃が適用

※ 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（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

【施行状況(R6/12/31時点)】

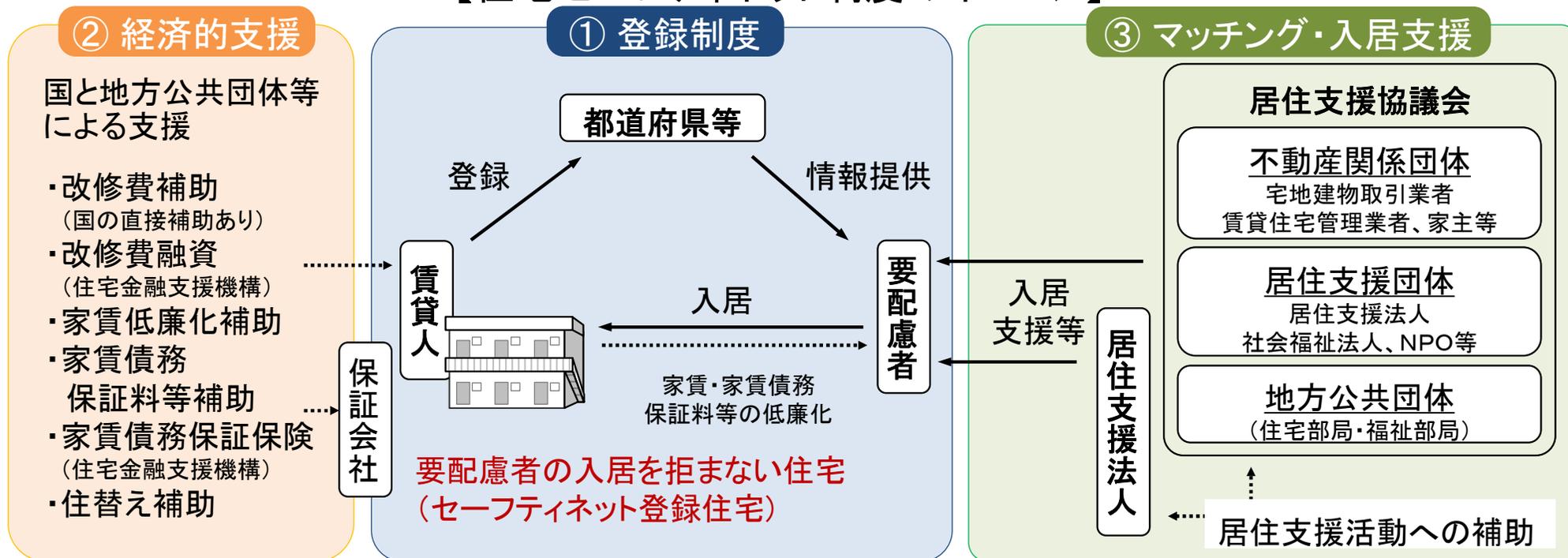
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	931,219戸 (47都道府県)
居住支援法人の指定数	967法人 (47都道府県)
居住支援協議会の設立	146協議会
家賃債務保証業者の登録	113者
供給促進計画の策定	47都道府県22市町

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



参考⑥ 居住サポート住宅制度の概要

居住支援法人等が大家と連携し、

① 日常の安否確認・見守り

② 生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

<改正法> 居住サポート住宅の創設

「居住支援法人等※がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能

① ICT等による安否確認



要配慮者



大家

連携

① 訪問等による見守り

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき

② 福祉サービスにつなぐ



要配慮者



居住支援法人等

- ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
- ・改修費等の補助により供給を促進(令和6年度予算)

特例 入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け

福祉サービス(例)

■ 低額所得者

- 〔自立相談支援機関 福祉事務所〕
- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用



特例

生活保護受給者の場合、**住宅扶助費(家賃)について代理納付を原則化**

■ 高齢者

- 〔高齢者福祉の相談窓口〕
- ・ホームヘルプ、デイサービス



■ ひとり親

- 〔福祉事務所 母子家庭等就業・自立支援センター〕
- ・母子・父子自立支援員による相談、助言
- ・こどもの生活指導や学習支援



■ 障害者

- 〔基幹相談支援センター〕
- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

参考⑦ サービス付き高齢者向け住宅制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により創設
(平成23年4月公布・同年10月施行)

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>床面積は原則25㎡以上</u> ○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>必須サービス:状況把握サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

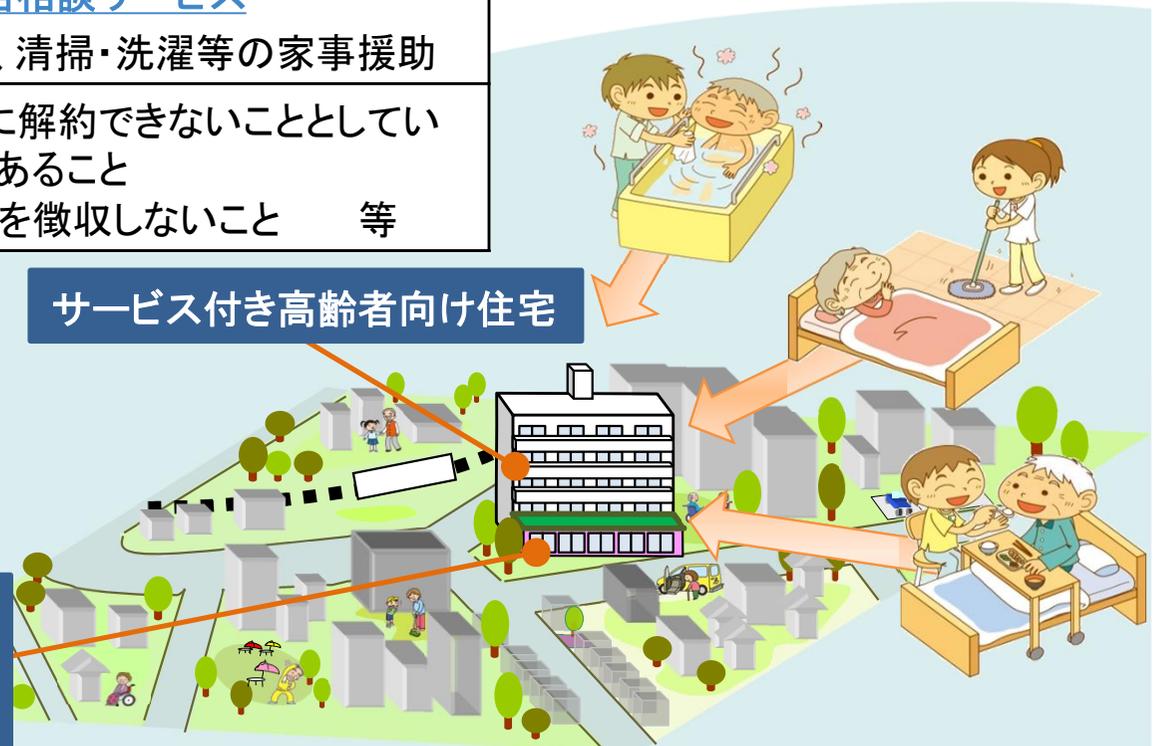
【登録状況(R6.12末時点)】

戸数	289,013戸
棟数	8,323棟

【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・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良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。〔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 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%(月収38.7万円)以下の者
 高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、
 地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

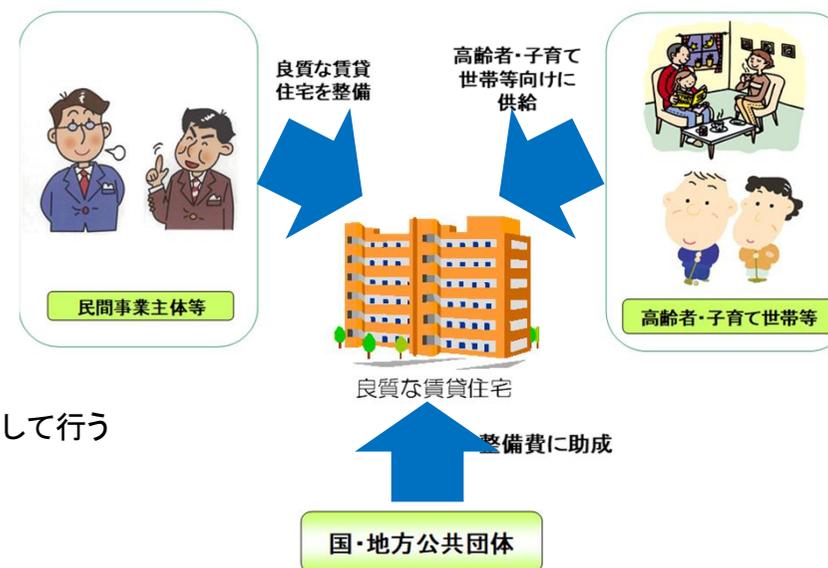
② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合
 ⇒地方公共団体が助成する費用(住宅の建設・買取費の1/6等)の原則 50%
- ・事業主体が地方公共団体の場合
 ⇒住宅の整備費の原則 50%

③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用(上限:4万円/月・世帯※)の原則 50%

- ※ ただし、公営住宅並み家賃への引下げに対応した額を限度とする
- 収入分位 0~25%(月収15.8万円以下)の世帯
 - 収入分位 0~40%(月収21.4万円以下)である次の世帯
 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 等
 - 収入分位 0~50%(月収25.9万円以下)である新婚・子育て世帯
 (R8.3.31までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置)



<制度イメージ(事業主体が民間事業者等の場合)>

3. 整備実績(令和4年度末)

一般型(特優賃等)	・・・	45,422戸
高齢者型(高優賃等)	・・・	38,321戸

※ 前身の制度により整備されたものを含む。
 ※ 地域優良賃貸住宅は、平成22年度以前においては、入居者の属性に応じて、それぞれ「一般型」と「高齢者型」として運用されてきたため、左記の実績値は従前の分類に従って計上している。