

住宅セーフティネットにおける課題と取り組み

2009年6月



国土交通省

目次

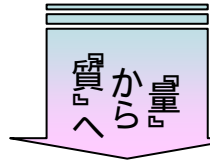
1. 住宅セーフティネット施策の基本的体系
2. 課題別の現状と政策ツール
 - (1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応
 - 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅
 - (主として子育て世帯向けの)比較的規模の大きい賃貸住宅
 - (2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応
 - 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応
 - 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応
3. 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割に係る論点整理(案)

1. 住宅セーフティネット施策の基本的体系

1 - 1 住生活基本法

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



社会経済情勢の著しい変化

・住宅ストックの量の充足 ・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少 等

住生活基本法(平成18年6月公布・施行)

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)(平成18年9月閣議決定)

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

(横断的視点)

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり等
関連する施策分野
との連携

地域の実情を
踏まえたきめ細
かな対応

目標

- ・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- ・良好な居住環境の形成
- ・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
- ・**住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保**

基本的な施策(抜粋)

- ・**重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、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、子育て世帯等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用の推進**
- ・**公的賃貸住宅と福祉施設の一体的整備の推進**

UR賃貸住宅を含む

1 - 2 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)

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

UR賃貸住宅を公的賃貸住宅に位置付け

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】
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 (高優良・特優良の再編)

- ・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

- ・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅及びNPO等と連携した居住支援サービス
- ・リスク軽減のための制度インフラとして、家賃債務保証制度の整備、トラブル防止のための環境整備等を推進

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(特優良、高優良)、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

1 - 3 高齢者の居住の安定確保に関する法律

基本方針

- ・国土交通大臣及び厚生労働大臣は、次の事項を定める基本方針を定めなければならない。
高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
高齢者居宅生活支援体制の確保に関する基本的な事項 等

高齢者居住安定確保計画

- ・都道府県は、基本方針に基づき、次に掲げる事項を定める計画を定めることができる。
高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 等

賃貸住宅施策

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧

(高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の情報提供)

- 登録基準 一定規模以上の床面積、一定の構造及び設備 等
- 家賃の債務保証
- 報告徴収、基準適合指示

高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進

(良好な居住環境を備えた高齢者向け賃貸住宅の供給促進)

- 認定基準 一定規模以上の床面積、一定の加齢対応構造、基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合 等
- 整備に要する費用、家賃の減額に要する費用の補助
- 高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅を認知症グループホームとして賃貸可能
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけられた場合において地方住宅公社が委託により高齢者向け優良賃貸住宅及び合築した高齢者居宅生活支援施設の整備等を実施可能
- 報告徴収、改善命令 等

終身建物賃貸借(借家人が死亡した時に終了する借家契約)

- 認可基準 一定規模以上の床面積、一定の加齢対応構造、基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合 等
- 報告徴収、改善命令 等

持ち家施策

住宅の加齢対応改良に対する支援措置

- リバースモーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係る債務保証
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけられた場合において地方住宅供給公社が委託により住宅の加齢対応改良を実施可能

高齢者居住支援センター

- センターは次に掲げる業務を行う。
- 高齢者円滑入居賃貸住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務の保証
- リバースモーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係る債務の保証 等

1 - 4 住生活基本計画等における方向性

住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)、「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」(平成18年8月社会資本整備審議会住宅宅地分科会)においては、次のように整理されている。

国等の役割

市場が円滑かつ適切に機能するための環境整備

市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合の誘導・補完

基本的な方向

住宅市場の機能を最大限発揮させるためのルール・仕組みづくりなどの環境整備

市場においては十分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給

市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者の居住の安定の確保

市場全体を見据えて、**重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット**を構築

既存の賃貸住宅ストックについて、次の**支援のあり方**について施策を検討していくことが必要。

賃貸住宅の質の向上

入居制限を受けやすい高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人等

家賃負担が問題となる低額所得者

入居者の家賃負担軽減

委員からの主要指摘事項

- 例えば、単にUR賃貸住宅に階段の手すりやエレベーターを設置するだけであれば、高齢化対応として当たり前のこと。UR賃貸住宅を住宅セーフティネットのために活用する必要があるというのであれば、それはどういう意味でのセーフティネットなのか明確にすべき。

2. 課題別の現状と政策ツール

**(1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応
高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅**

2(1)市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅

「高齢者が安心して暮らし続けることができる住宅政策のあり方について(答申)」
(平成21年1月社会資本整備審議会)においては次のように整理されている。

基本的な方向

在宅で暮らし続けたいという
高齢者の意思を尊重する社会の実現

高齢者のニーズに叶う「住まい」やサービスの選択

高齢者の状況に応じた適切な「住まい」の提供

高齢者の住生活への「まちづくり」の視点の付加

高齢者が安心して暮らし続けられる
住まいの実現

住宅のバリアフリー化の一層の促進

高齢者が安心して住まいを選べる市場の整備

福祉施設に要介護度の高い人が入所できる環境
整備(入所待機者の減少、介護保険財政の負担軽減に寄与)

在宅介護サービスと生活支援サービスを受けて
生活できる住宅と福祉施設の提供

講ずべき施策

住宅施策と福祉施策の一体的かつ計画的な推進

高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の見直し

高齢者の住み替え支援

2(1)市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅

委員からの主要指摘事項

- 高齢化社会の中で、UR賃貸住宅が一定の役割を果たせるかどうかを判断するためには、全国的なデータだけでなく、もう少し狭い範囲での高齢化率とUR賃貸住宅の所在地との関係を見て判断する必要がある。
- 福祉と生活の合体は高齢化社会における大事なテーマだが、介護も含めたソフトがついた住宅の供給は決定的に不足している。
- 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅を確保するための公的部門の関与の仕方としては、制度やインセンティブによる関与とプレーヤーとしての関与がある。その中で、なぜUR賃貸住宅がセーフティネットとしての機能を果たさなくてはならないのか説明が必要。
- 福祉と連携した住宅の政策的先導には、民間事業者に補助金を出す方法と政府関係機関が直接供給する方法がある。どういう方法をとるか整理が必要。
- 高齢社会における住宅問題という観点から、現にUR賃貸住宅に入居して高齢化している方だけでなく、団地外にも目を向けて機構の役割を議論する必要がある。
- 高齢者だけが集まる住宅ではなく、いろいろな世代が居住する中に、高齢者も入居できる専用の住居を設けるべきではないか。
- 分譲マンションは現在の区分所有法の管理体制のもとではきちんとした管理ができず、劣化してきた場合に住環境として非常に問題になってくる。高齢者に対するセーフティネットを考える場合に、そちらの方の手当ともリンクして考えていく必要があるのではないか。

2(1)市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅

現状

高齢化の進行

高齢者が世帯主の世帯の増加
(約1,300万世帯(2005年) 約1,700万世帯(2015年))

高齢者の中でも年齢の高い高齢者が増加

今後は大都市圏で急速に高齢化が進展

大都市圏の中では郊外の住宅地においてより急速に高齢化が進展

要介護の高齢者、単身世帯等の増加

一人暮らしの高齢者の増加

要支援、要介護認定者数の増加

高齢者の家計

住居費として平均約2万円を支出。勤労者世帯は黒字(約5万円)だが、無職世帯は赤字(約8万円)。

高齢者の住まい

高齢者の9割以上は在宅

要介護の高齢者も約8割が在宅

要支援、要介護認定者453万人に対して、介護・生活支援サービスのついた住まいは約132万人分

夫婦世帯の約85%が持ち家に居住するのに対し、単身世帯の約35%は借家に居住。

単身世帯の居住する民営借家のうち1割強は最低居住水準未滿

(特に借家における)バリアフリー化の遅れ

以下のような課題があるのではないか

バリアフリー化の推進

高齢者が安心して住まいを選べる市場の整備

生活支援・介護サービスの確保

住宅政策と福祉政策の一体的かつ計画的な推進

地域の状況に対応したきめ細かな施策展開

2(1)市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅

各課題に対して講じている政策

バリアフリー化の推進

支援措置

補助、融資、税制

地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給

良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅

生活支援・介護サービスの確保

安心住空間創出プロジェクト

公営住宅団地やUR賃貸住宅団地等を地域の福祉拠点として再整備(厚生労働省との連携施策)

シルバーハウジング・プロジェクト

バリアフリー化された公営住宅等とLSA(生活援助員)による生活相談・緊急時対応等のサービスを併せて提供

高齢者が安心して住まいを選べる市場の整備

高齢者等の住み替え支援

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化

終身建物賃貸借制度

借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度

公営住宅の活用

公営住宅をグループホームとして活用できる

住宅政策と福祉政策の一体的かつ計画的な推進

施設・居住系サービスの整備

社会福祉施設等の併設

大規模公営住宅団地(100戸以上)の建替時における社会福祉施設併設原則化(H14~)

地域の状況に対応したきめ細かな施策展開

- (1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応
(主として子育て世帯向けの)比較的規模の大きい賃貸住宅

2(1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 (主として子育て世帯向けの) 比較的規模の大きい賃貸住宅

「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(平成17年9月社会資本整備審議会答申)
「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」(平成18年8月社会資本整備審議会住宅地分科会)
においては、次のように整理されている。

基本的な方向

ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅や高齢者向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅などが、市場において十分な量を確保できていない。

民間賃貸住宅も含めた住宅ストックの質の向上を先導していく観点から、市場を大きく歪めないよう留意しつつ、公的関与のもとで供給の促進を図っていくことが必要。

若年層、子育て層への支援の強化(少子化対策)

既存の公的賃貸住宅の良好な住環境等を活かした再整備等による有効活用。

ミックストコミュニティの形成促進。

まちづくりや福祉施策等と連携し、地域の政策課題への対応ツールとして公的賃貸住宅を活用。

講ずべき施策

賃貸住宅の整備等に係る助成措置、政策融資、税制上の特例措置

持家の賃貸化の促進

公的賃貸住宅相互の連携強化及び弾力的運用 等 3

2(1)市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 (主として子育て世帯向けの)比較的規模の大きい賃貸住宅

委員からの主要指摘事項

- 比較的規模の大きい賃貸住宅の供給を促進する公的部門の関与の仕方としては、補助金や税制等の制度やインセンティブによる関与とプレーヤーとしての関与がある。その中でなぜUR賃貸住宅がセーフティネットとしての機能を果たさなくてはならないのか説明が必要。
- 例えば税制等で逆インセンティブを働かせないと、現状の施策だけでは民間賃貸住宅市場における需給のミスマッチは解消されないのではないかと。
- 子育て向けの住環境として、保育園や24時間のスーパーがあり、いろいろな世代の方が生活している空間が望まれているのは確かな現実。
- 民間賃貸住宅の需要層は単身者や少人数世帯が中心。また、賃貸住宅事業では投資期間の長期化リスクが無視できないため、供給も単身者向け及び高額のものに偏る傾向があり、今後減っていく多人数世帯向けの住宅を供給するリスクを民間はとらない。
- 住宅の価格変動リスクを避けて持ち家を取得しない世帯が一定割合存在するため、子育て世帯向け賃貸住宅に対するニーズは着実に存在する。
- 賃貸住宅居住者は市場で流通している物件より広めの住宅を求めているが、UR賃貸住宅のストックはこれに合致。

2(1)市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 (主として子育て世帯向けの)比較的規模の大きい賃貸住宅

現状

民間賃貸住宅ストック

「数」は充足
「質」は持ち家に比して低レベルにとどまる。
新設の民間資金による貸家の平均床面積は近年減少傾向

子育て世帯

世帯人数が増加するにつれて持ち家への居住割合が増加
持家率は年齢とともに上昇。しかし、世帯主が40歳未満では借家居住の方が多い。

民間賃貸住宅市場

ファミリー向け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いため、供給されにくい。

政策ツール

高齢者等の住み替え支援

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化

社会福祉施設等の併設

大規模公営住宅団地(100戸以上)の建替時における社会福祉施設併設原則化(H14~)

地域優良賃貸住宅(一般型)の供給

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。

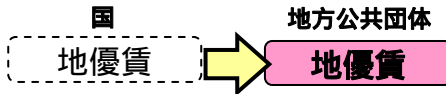
マンションストックの賃貸化

一般的に居住水準が高いマンションストックの賃貸化は民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与。

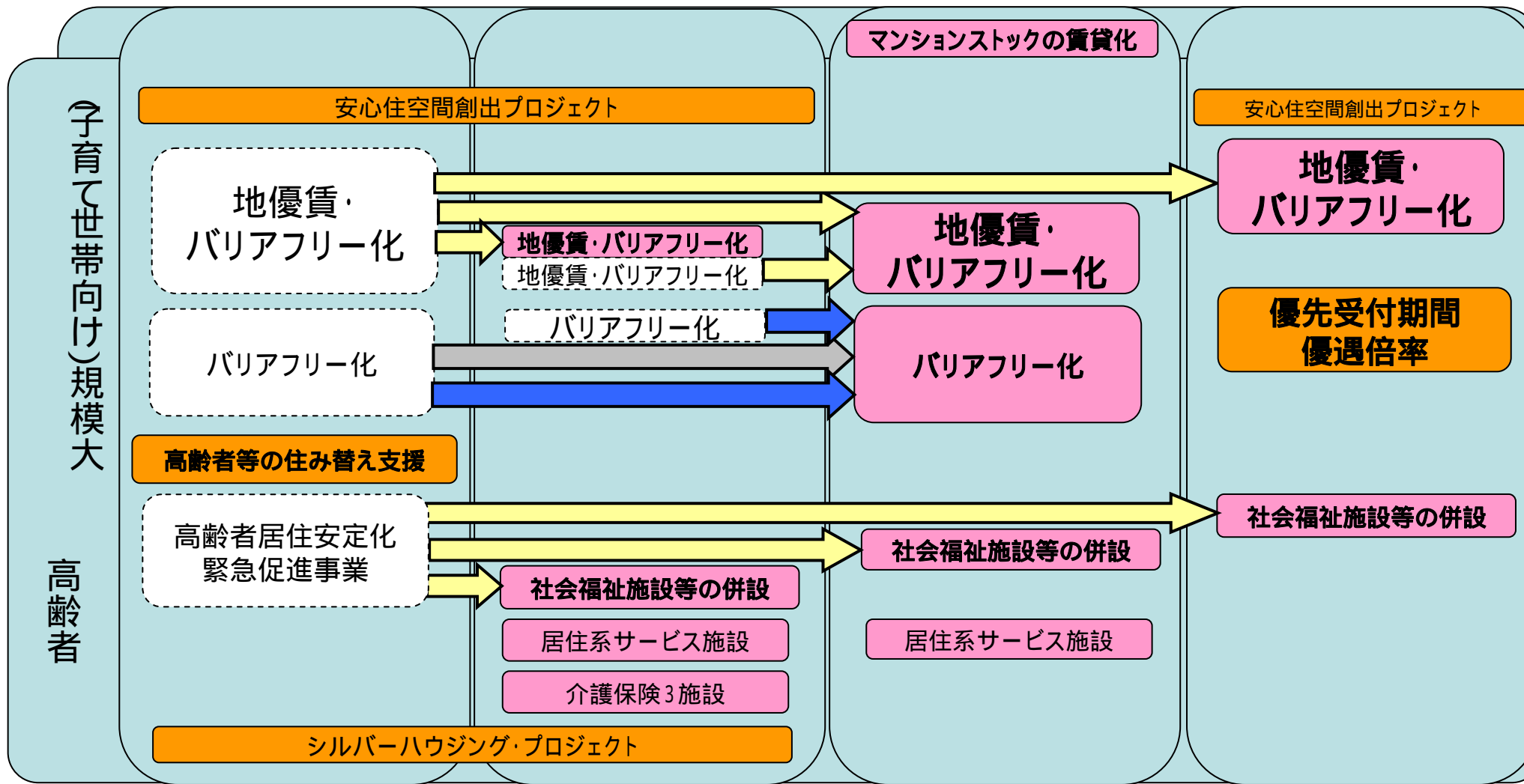
2(1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応

各主体別政策ツール一覧

凡例：地優賃については、地方公共団体が利用者に「直接供給」しており、国は地方公共団体に「助成(補助)」を行っていることを示している。



国 地方公共団体 民間事業者 UR



直接供給

助成(補助)

出資

税制特例

融資

制度

情報提供 6

2(1)市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応

URにおける取組み

高齢者の安心居住

住み慣れた地域で、できるだけ長く在宅生活を続けられる住環境

バリアフリー化への改善など(平成30年度までの目標:約10万戸)

地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給

在宅長寿への対応
1階住戸等の一部で、在宅介護に配慮した高い水準まで改善
緊急通報、見守りサービスの充実
顔を見える情報提供、相談サービスの提供

入居者募集に当たっての優遇策の充実等

空施設を活用した少子高齢化対応施設の誘致
住宅整備と一体的なサービス拠点の整備

地域介護・子育て等のサービス拠点の積極的な誘致、確保(既存建物の転用・再生、環境敷地、空店舗等を有効活用)
他世代交流による地域の民間事業者、NPO法人等との連携の強化

安心住空間創出プロジェクトを推進 <国交省・厚労省連携施策>

子育て支援

働きながら子どもを育てる家庭を見守るゆとりある住空間と地域支援環境

地域優良賃貸住宅(一般型)の供給

恵まれた屋外環境を活かし、安心して遊べる空間に再生・活用

地域の多機能拠点

緑豊かな屋外空間を、福祉、医療、教育、雇用、防災等の拠点として活用

地域の防災拠点機能の充実(避難場所、備蓄、被災者への対応機能等)
耐震性の向上

団地再生等に併せた屋外空間の基盤整備を推進
環境対策の先導的取組み

- (2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応
民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応

2(2)市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応

「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(平成17年9月社会資本整備審議会答申)
「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」(平成18年8月社会資本整備審議会住宅宅地分科会)
においては、次のように整理されている。

基本的な方向

入居制限の問題への対応については、法的規制措置の導入では解決しえない。

入居制限の理由・背景を十分踏まえ、入居受入れに係る賃貸人のリスクを低減・分散させる仕組み作りが必要。

賃借人・賃貸人双方の不安解消を図ることが必要。

講ずべき施策

公的賃貸住宅ストックの一体的運用及び柔軟な利活用・転用

家賃債務保証を行える仕組みの整備

入居制限を行わない民間賃貸住宅に関する情報提供

居住支援サービスの提供
(福祉施策やNPO等の支援団体との連携) 等

委員からの主要指摘事項

- 入居制限のない賃貸住宅の供給を促進するための公的部門の関与の仕方としては、制度や補助金等のインセンティブによる関与とプレーヤーとしての関与がある。その中でなぜUR賃貸住宅がセーフティネットとしての機能を果たさなくてはならないのか説明が必要。
- 入居者を制限しないことによるリスクを具体化し、それを金銭換算できれば、公的賃貸住宅や公的資金による負担も考えられるのではないか。

2(2)市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応

物件を貸したくない対象

多様な入居限定者の存在
高齢者
障害者
DV被害者
母子・父子世帯
外国人 等

入居を断る理由

・家賃滞納や連帯保証人等の確保は属性にかかわらず入居拒否の主な理由。
・高齢者については、居室内での死亡事故等に対する不安が最大の要因。

受入条件、有効な支援策

・連帯保証人や身元保証人の確保が図られることが条件。
・実際にトラブルが発生したときに支援してくれる第三者の存在が有効

現状

以上を踏まえた対策が必要

あんしん賃貸支援事業

高齢者等の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅のデータベースを構築し、情報提供
NPO・社会福祉法人等と連携し、各種居住支援サービスを実施

終身建物賃貸借制度

借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)

高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅

高齢者専用賃貸住宅(高専賃)

専ら高齢者の単身・夫婦世帯を賃貸人とする賃貸住宅

政策ツール

各地域の実情を踏まえた取組み

URにおける取組み

**(2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応
最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応**

2(2)市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応

「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(平成17年9月社会資本整備審議会答申)
「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」(平成18年8月社会資本整備審議会住宅地分科会)
においては、次のように整理されている。

基本的な方向

公営住宅制度は、住宅セーフティネットの中核として、最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むに足りる低廉な家賃の賃貸住宅を供給するもの。

所得再分配等の観点も踏まえ、今後とも国が責任を持って居住の安定を確保すべき。

公的賃貸住宅について、公営住宅階層が入居している現状を踏まえ、公営住宅を補完する観点からの住宅セーフティネットとしての位置づけや活用方を検討する必要。

入居者負担の軽減のための助成の検討においては、次の事項に留意が必要。

公的賃貸住宅制度間や助成を受ける者と受けない者との間での公平性の確保

助成を受ける者の自助努力を促す仕組みの整備

制度運営の効率化 地方公共団体の自主性の尊重 地域の住宅政策上の課題解決への活用 等

講ずべき施策

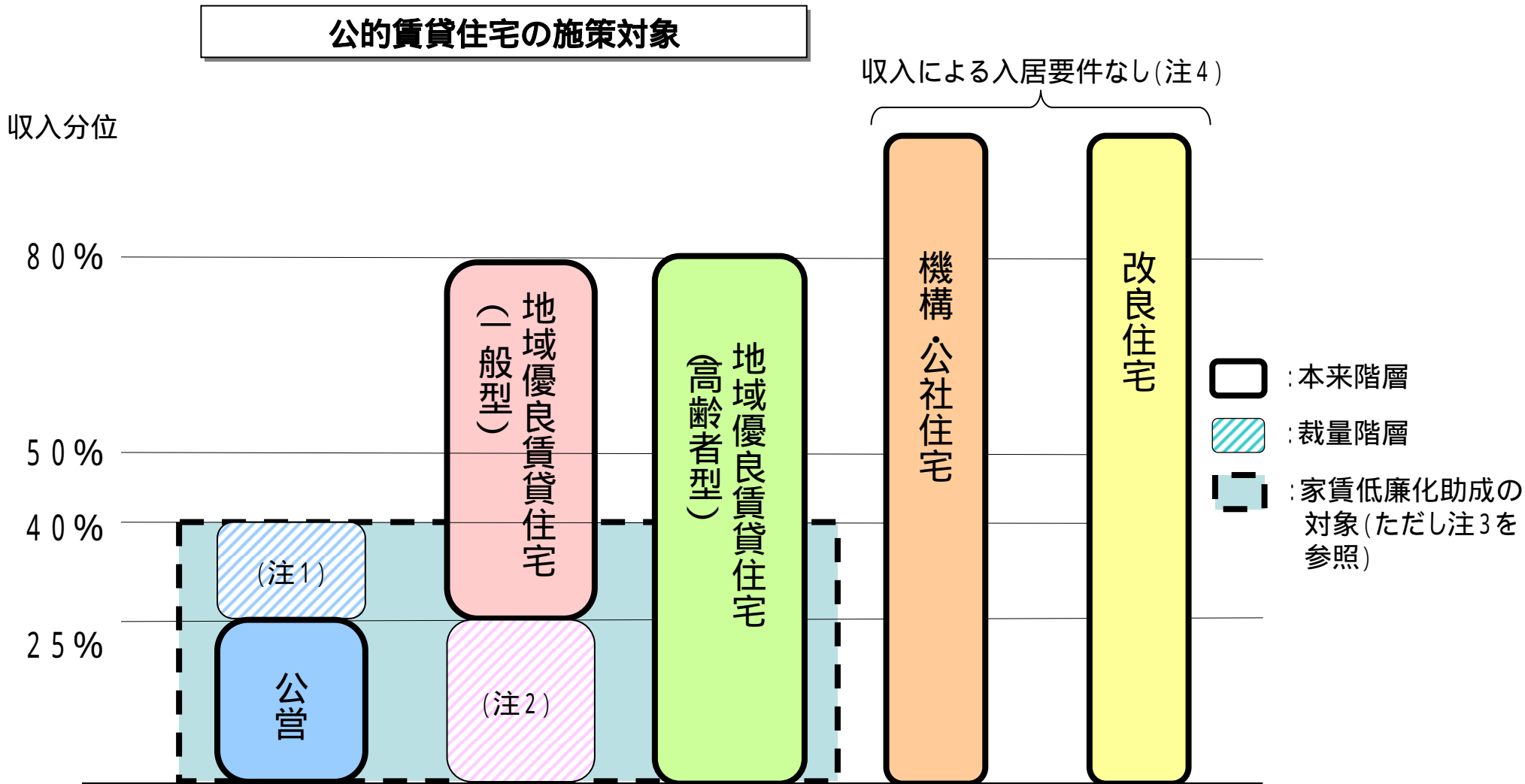
公営住宅供給の適正化

- ・入居収入基準・家賃等の恒常的な点検・見直し
- ・公営住宅制度と生活保護制度の役割分担及び連携
- ・定期借家制度の活用のあり方に関する検討

公的賃貸住宅制度の再構築等

- ・公的賃貸住宅の柔軟な利活用・転用の促進
- ・新規整備の限定

2(2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応



(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) 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3) 平成18年度以降に管理開始される住宅について適用。地域優良賃貸住宅(一般型)は子育て世帯等が対象。

(注4) 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。

2(2)市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応

委員からの主要指摘事項

- 低所得者に対するセーフティネットを強調するなら、その対応を明確にすべき。
- 機構だけに焦点をあてるのではなく、公営住宅等の役割や現状などの全体像を把握した上での議論が必要。
- UR賃貸住宅に住宅セーフティネットという社会政策的な意味づけがあるなら、公営住宅との関連性はどうなるのか。UR賃貸住宅と公営住宅の役割の違いは何か。
- 入居のハードルが高く、本当に困っている人が入居できないなら、UR賃貸住宅がセーフティネットとは言えないのではないか。
- UR賃貸住宅は、現在は民間賃貸住宅に居住している方が高齢化に伴って低所得者となった時に受け皿となり得るのか。
- 公営住宅は全国的に分布しているのに対し、UR賃貸住宅は大都市部に偏在していることを、セーフティネットの主体として考えた場合どう評価すべきか。
- 居住者の高齢化による収入減に伴う家賃負担増のような時間軸を入れてどう考えていくのか。

2(2)市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応

低所得者世帯の現状

普通世帯約4,700万世帯中、年間収入が400万円未満の世帯は約2,200万世帯

高齢化に伴う月収の減少によって収入に占める家賃負担割合が増加。

世帯年収が低いほど借家への居住率が高い(200万円未満では55.9%(全世帯平均39.1%))。

借家に居住する世帯年収400万円未満の者でも公営住宅への居住は2割未満。7割強は民間借家に居住。

被生活保護世帯のうち公営住宅への居住者は増加傾向にあるものの約2割。過半数は民間借家に居住。

公営住宅

目的

低額所得者に対して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する者に低廉な家賃で供給

218.4万戸

8.31倍(3大都市圏では14.07倍)

39.0%(3大都市圏では47.8%)

全国

(全住宅ストックに占める割合は北海道、関西圏、九州で高い)

応能応益家賃(平均2.0万円)

UR賃貸住宅

目的

良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保

76.7万戸

7.58倍(H19新規募集応募倍率)

基本的には申込先着順

29.4%

大都市圏中心

(東京圏、関西圏、愛知、福岡に全ストックの約96%が所在)

近傍同種家賃(平均6.9万円)

ストック数

平均募集倍率

高齢者入居率
(世帯主)

所在地

家賃

地域優良賃貸住宅(地優賃)の供給

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を供給

家賃減額措置

家賃改定減額措置

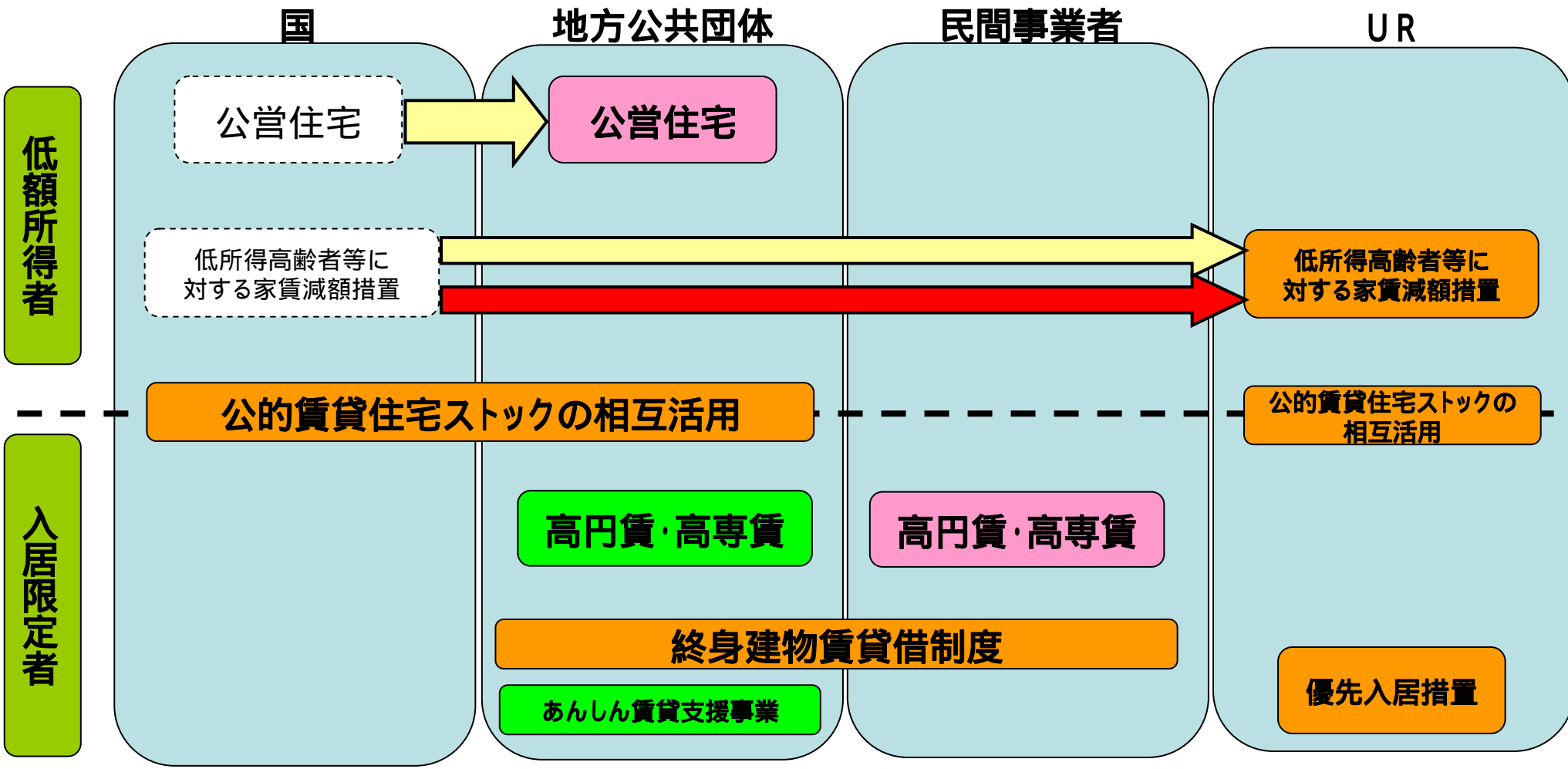
高優賃減額措置

建替減額措置

公的賃貸住宅の相互活用

2(2)市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応

各主体別政策ツール一覧



凡例: 地優賃については、地方公共団体が利用者に「直接供給」しており、国は地方公共団体に「助成(補助)」を行っていることを示している。

国
地優賃 → 地方公共団体
地優賃

3 . 住宅セーフティネットにおいてURが 担うべき役割に係る論点整理(案)

1. 住宅セーフティネットを巡る現状について

(1) 住宅政策の現状について

住宅政策は、住宅ストックの量の充足や本格的な少子高齢化と人口・世帯減少といった社会経済情勢の著しい変化に伴い、「量」から「質」へと転換。

しかし、住宅ストックの現状を見てみると、特に、賃貸住宅においては、高齢者やファミリー向けの良質な住宅がなお不足している状況であること、民間賃貸住宅においては入居者を限定しているものが見られること、高齢化社会を迎えながらバリアフリー化が遅れている、といった課題が未解決のまま。

このため、低額所得者、高齢者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を確保するため、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要としている。

住宅セーフティネットの構築は、地域の賃貸住宅市場の状況等を踏まえ、公的賃貸住宅の供給促進と民間賃貸住宅への円滑な入居の支援の2つの観点から推進。

(2) 住宅ストックの現状について

公営住宅の現状

住宅セーフティネットの中核として役割を果たすべき公営住宅への需要は依然として根強い。しかし、地方公共団体の財政状況の逼迫により、従来のような新規建設による供給が減少していることに加え、既存住宅の建替えや修繕が十分に進んでおらず、ストックの老朽化が進展。

民間賃貸住宅の現状

賃貸住宅ストックの大半を占めるが、その質は持ち家や公的賃貸住宅に比べて一般に大きく劣る。貸主がさまざまなトラブルを予防するため、入居者の限定を行っている実態が存在。

UR賃貸住宅の現状

大都市圏を中心に約77万戸存在し、約170万人が居住団地のストック再編を進めており、子育て世帯やバリアフリーに対応した住宅への質的転換を図っている。

居住者の高齢化が進展しており、継続居住の高齢者を中心に、所得の減少等に伴い、公営住宅階層となっている者が存在。

3 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割に係る論点整理(案)

以下は、住宅セーフティネットを巡る議論の中で、URが担うべき役割について、論点を整理したものであり、これらの役割を担うURの組織形態を特定するものではない。

2 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割

(1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応

高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅

高齢化が進み、介護が必要な高齢者が増加していくとき、必要な介護を受けながら住み続けられる場所が絶対的に不足している状況。

高齢者が安心して居住できる場所は、公的機関が直接供給する方法と民間による供給を支援する方法がある。また、公的機関が直接供給する場合も、施設として供給する方法と住宅として供給する方法とがある。

このような中で、URは他の政策ツールを補完する観点から、既存の賃貸住宅ストックを活用して、高齢者向けの賃貸住宅を提供することに加え、地域の福祉の拠点としての役割を果たすことが求められているという認識でよいか。

UR賃貸住宅ストックが、単にUR賃貸住宅に居住する高齢者のためだけでなく、地域の福祉の拠点としての役割を担うために、また、良好なコミュニティの形成を図るために、UR賃貸住宅の団地再生事業等に積極的に取り組む必要があるという認識でよいか。

分譲マンションにおける居住者(区分所有者)の高齢化と老朽化の問題は今後の住環境において非常に大きな問題になってくると思われるので、この問題にURが果たすべき役割についてもさらに検討していく必要があるのではないかと。

3 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割に係る論点整理(案)

以下は、住宅セーフティネットを巡る議論の中で、URが担うべき役割について、論点を整理したものであり、これらの役割を担うURの組織形態を特定するものではない。

(1) 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応 (主として子育て世帯向けの)比較的規模の大きい賃貸住宅

住宅市場において量的充足が達成されている現在においても、民間による比較的規模の大きい賃貸住宅供給が十分ではない現状下では、UR賃貸住宅ストックを子育て世帯等向けに活用していくことが求められているという認識でよいか。

少子化対策という観点からUR賃貸住宅ストックの活用を考えた場合、子育てしやすい居住環境づくりという意味で、更に強化すべき取組やそのために必要となる公的支援等については引き続き検討する必要がある。

3 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割に係る論点整理(案)

以下は、住宅セーフティネットを巡る議論の中で、URが担うべき役割について、論点を整理したものであり、これらの役割を担うURの組織形態を特定するものではない。

(2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応

子育て世帯、高齢者、障害者、外国人等、入居制限を受けやすい者の居住の安定を確保するため、入居制限のない賃貸住宅の供給を促進するための制度等による公的関与に加え、入居制限をしないUR賃貸住宅は一定の役割を果たしているという認識でよいか。また、子育て世帯、高齢者世帯については優先入居制度があるが、現況の取組以上にURとして行うべきことがあるかどうか。

入居制限を受けやすい者をUR賃貸住宅でより積極的に受け入れることとした場合、それに伴い経営リスクが高まる可能性もあるため、どのような措置を国として講じることが必要かについては更に検討する必要があるという認識でよいか。

3 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割に係る論点整理(案)

以下は、住宅セーフティネットを巡る議論の中で、URが担うべき役割について、論点を整理したものであり、これらの役割を担うURの組織形態を特定するものではない。

(2) 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応

低所得者に対し低廉な家賃で住宅を供給することを目的とする公的賃貸住宅としては公営住宅があるが、世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、その応募倍率は大都市を中心に高くなっている現状がある。

公営住宅階層の居住の安定確保策としては、公的賃貸住宅の供給を対象とする助成の拡充以外にも、民間賃貸住宅も含めた家賃補助等による助成も考えられる。家賃補助は効率性の高い反面、財政負担の問題や家賃が上昇するだけで住宅ストックそのものの質的向上にはつながらないおそれがあることから、公的賃貸住宅の供給を対象とする助成の拡充を行うことが現実的ではないか。

公営住宅階層のうち、公営住宅に入れない方の受け皿を、住宅政策としてどのように確保するか。また、その中でUR賃貸住宅に一定の役割を果たさせるべきかどうか。

入居後の収入変動等により、低所得の高齢居住者の占める割合が高くなっているUR賃貸住宅において、住宅セーフティネットという観点から、現に居住する方の居住の安定をどのように図っていくのかも課題であり、現在UR賃貸住宅において行われている低所得の高齢居住者等に対する家賃減額措置の必要性・合理性について、民間賃貸住宅に住んでいる低所得高齢者等との関係でどのように整理するのか。