

## 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割

今回の提出資料の項目	前回までに委員及び有識者からいただいた主な意見	論点整理(案)
<p>1.住宅セーフティネット施策の基本的体系</p> <p>住生活基本法 住宅セーフティネット法 高齢者居住安定確保法 住生活基本計画等における方向性</p>	<p>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は、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。</p>	<p>1.住宅セーフティネットを巡る現状について</p> <p>(1)住宅政策の現状について</p> <p>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も、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。</p>
		<p>(2)住宅ストックの現状について</p> <p>公営住宅の現状</p> <p>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。</p> <p>民間賃貸住宅の現状</p> <p>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。</p> <p>UR賃貸住宅の現状</p> <p>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。</p>

## 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割

今回の提出資料の項目	前回までに委員及び有識者からいただいた主な意見	論点整理（案）
<p>2. 課題別の現状と政策ツール</p> <p>(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</p> <p>高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅</p> <p>&lt; 基本的な方向 &gt;</p> <p>&lt; 講ずべき施策 &gt;</p> <p>&lt; 委員からの主要指摘事項 &gt;</p> <p>&lt; 現状 &gt;</p> <p>高齢化の進行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県別高齢化率</li> <li>・大都市圏における地域別高齢者の増加</li> <li>・全住宅ストックに占めるUR賃貸住宅の割合</li> <li>・要介護の高齢者・単身世帯等の増加</li> <li>・高齢者の家計</li> <li>・高齢者の住まい</li> <li>・介護施設等の整備状況</li> <li>・世帯別住宅の所有の関係、最低居住水準との関係</li> <li>・バリアフリー化の状況</li> </ul> <p>&lt; 課題と政策 &gt;</p> <p>バリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・支援措置(補助、融資、税制)</li> <li>・地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給</li> <li>・生活支援・介護サービスの確保</li> <li>・安心住空間創出プロジェクト</li> <li>・シルバーハウジング・プロジェクト</li> <li>・高齢者が安心して住まいを選べる市場の整備</li> <li>・高齢者等の住み替え支援</li> <li>・終身建物賃貸借制度</li> <li>・公営住宅のグループホームとしての活用</li> <li>・住宅政策と福祉政策の一体的かつ計画的な推進</li> <li>・施設・居住系サービスの整備</li> <li>・社会福祉施設等の併設</li> <li>・地域の状況に対応したきめ細かな施策展開</li> </ul> <p>&lt; UR &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者支援施設の誘致</li> <li>・高齢者等の見守りサービスの実施</li> <li>・バリアフリー化</li> </ul>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。どのような方法をとるか整理が必要。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>2. 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割</p> <p>(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</p> <p>高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(主として子育て世帯向けの)比較的大規模の大きい賃貸住宅</p> <p>&lt; 基本的な方向 &gt;</p> <p>&lt; 講ずべき施策 &gt;</p> <p>&lt; 委員からの主要指摘事項 &gt;</p> <p>&lt; 現状 &gt;</p> <p>民間賃貸住宅ストック</p> <p>子育て世帯</p> <p>民間賃貸住宅市場</p> <p>&lt; 政策 &gt;</p> <p>高齢者等の住み替え支援</p> <p>マンションストックの賃貸化</p> <p>社会福祉施設等の併設</p> <p>地域優良賃貸住宅の供給</p> <p>&lt; UR &gt;</p> <p>子育て支援施設の誘致</p>	<p>比較的大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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(主として子育て世帯向けの)比較的大規模の大きい賃貸住宅</p> <p>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、民間による比較的大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。</p> <p>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。</p>

## 住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割

今回の提出資料の項目	前回までに委員及び有識者からいただいた主な意見	論点整理(案)
<p>(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</p> <p>民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応</p> <p>&lt;基本的な方向&gt; &lt;講ずべき施策&gt; &lt;委員からの主要指摘事項&gt;</p> <p>&lt;現状&gt; 物件を貸したくない対象 入居を断る理由 受入条件、有効な支援策</p> <p>&lt;政策&gt; あんしん賃貸支援事業 各地域の実情を踏まえた取組 高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃) 高齢者専用賃貸住宅(高専賃) 終身建物賃貸借制度</p> <p>&lt;UR&gt; 入居資格 入居者募集に当たっての優遇措置</p>	<p>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と。</p>	<p>(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</p> <p>民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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</p> <p>&lt;基本的な方向&gt; &lt;講ずべき施策&gt; &lt;委員からの主要指摘事項&gt;</p> <p>&lt;現状&gt; 低所得者世帯 ・世帯年収の推移、普通世帯の年間収入別分布 ・年齢階級別家賃負担の推移 ・世帯年収別居住形態(低年収ほど借家率高) ・借家の内訳(200万円未満でも公営2割) ・被保護世帯の住居(公営は2割) UR賃貸住宅 ・UR賃貸住宅における居住者の現状 公営住宅 ・都道府県別空家率、募集倍率 ・都道府県別高齢者の入居割合 &lt;公営・UR共通&gt; ・公営住宅とUR賃貸住宅の比較 ・都道府県別住宅ストックに占める割合 ・家賃別管理戸数</p> <p>&lt;政策&gt; 公営住宅の供給 地域優良賃貸住宅(地優賃)の供給 直接供給と家賃補助の比較 家賃減額措置 公的賃貸住宅の相互活用</p>	<p>低所得者に対するセーフティネットを強調するならば、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ば、公営住宅との関連性はどうか、UR賃貸住宅と公営住宅の役割の違いは何か。</p> <p>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ば、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と。 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。</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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と。</p> <p>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。</p> <p>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が。</p>
<p>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)</p>		