

## 安心居住政策研究会 中間とりまとめ骨子（案）

## 1. 今後の住まいのあり方と政策の方向性

- 人口減少や高齢化、単身世帯の増加など、我が国は21世紀半ばに向けて大きな社会情勢の変化に直面。住まい方は英語のLiving Style、まさに生き方そのものであり、少子化対策等にも資するよう、年齢、世帯構成、身体・精神状態、価値観など、多様化する国民ニーズへの対応が重要。

また、地域においては、住民の多様性を原動力に地域全体が継続的に維持・発展しているような、しなやかさと強靱さを備えた社会づくりが重要。

- この意味で、今後の住宅は、環境に優しく、「多様な世帯（※）」が、「コミュニティ（人的交流）」の中で、「安心」して、「健康」、「快適」に、「自己実現」して暮らせる場としていくことが重要。

単にハードの「箱」として住宅の供給や仕様・性能の向上を図るだけでなく、そこに住む人のQOL(クオリティ・オブ・ライフ)の向上を図ることが大切。必要なサービスを受けられる環境やコミュニティなどを包摂する「住まい」の空間として、住む人の心が温まる「ハートフルな住まい」を目指すべき。

(※) 住居及び生計を共にする者の集まり又は独立して住居を維持し、若しくは独立して生計を営む単身者。

- 同時に、地域との関連では、各地の実情を踏まえたまち全体のコンパクト化に合わせ、まちの各ブロックに、高齢者、子育て世帯、障害者など、多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる日常生活圏域(「住生活クラスター」)の形成を進めるべき。

- 具体的には、こうした方向のもと、住まいの空間的な視点を意識しつつ、空き家等も活用し、ライフスタイルに応じた住み替え等ができる良好な住空間の提供に加え、コミュニティや福祉サービス等の拠点施設を備えた「スマートウェルネス住宅・シティ」の整備を、日常生活圏を目安に推進。

- また、住宅確保要配慮者等の多様化する居住ニーズへ対応するため、利用者意識を十分に踏まえたテラーメイド型の地域を挙げた居住支援の枠組みとして、住宅、人、コミュニティなどをつなぐ窓口の「居住支援協議会（※）」を設立し、地域の住まいに関する目標を共有しながら、活動を強化。

(※) 住宅確保要配慮者の賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条に基づき、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な対策を協議・実施するために組織することができる協議会。地方自治体、不動産関係団体、居住支援団体等で構成。

- さらに、東京オリンピック・パラリンピックの機会を活かし、高齢者等に対応した日本型の住生活空間モデルを「J-House」として世界に発信し、国際競争力の強化を図るべき。

- 本中間とりまとめでは、高齢者、子育て世帯、障害者の各々について、現状と課題を整理した上で、具体的な対策と目標(安心居住目標)を明示。併せて、具体的な対策を計画的に推進するため、工程表を策定。

この際、いずれの取組も、持続可能なものとなるよう、地域における産学協働や市場(マーケット)機能の活用などの視点を踏まえながら整理。

## 2. 住まいの現状及び課題

### (1) 高齢者の住まい

- 現状：持家率約8割（二人以上の世帯）。「古さ」「構造(階段等)、設備の使いにくさ」等が問題。住み替え等の希望は約26%で、サービス付き高齢者向け住宅が約30%で最も高い。家計の約4割は毎月赤字。
- 課題：各々の住まい方の見つけ直しと居住支援の充実が必要。健康・介護・医療や生活支援等のサービス、コミュニティとのつながりなど、地域の中でのいきいきとした生活や活動を可能にする環境整備が不可欠。

### (2) 子育て世帯の住まい

- 現状：持家への入居希望は約8割だが、0-4歳の子育て家庭で約56%。住み替え意向は約3割だが、資金不足と情報不足。「安全性」等に加え、「コミュニティ」「託児・保育所等の利便性」等のニーズが高い。近居等のニーズは約83%。
- 課題：安心して子を産み、育てることができる広さ・間取り・構造・設備や、家族内のコミュニケーションや適度な距離感を保てる空間形成等が重要。コミュニティとのつながり、子育て支援サービス、安全な遊び場、移動空間の確保など、地域の中で支え合い安心できる環境整備が必要。

### (3) 障害者の住まい

- 現状：障害者総数は約787.9万人、総人口の約6.2%(身体障害者:約393.7万人、知的障害者:約74.1万人、精神障害者:約320.1万人)。持家率は身体障害者・知的障害者で約60%、精神障害者で約39%。グループホームの利用者は約9万人。
- 課題：地域での自立支援のため、各々の特性にあった住まいの確保に加え、生活支援サービスやコミュニティの確保など、障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う環境の構築が重要。民間賃貸住宅への入居円滑化のための理解促進や情報提供等が必要。

## 3. 今後取り組むべき対策

### (1) 高齢者の安心な住まいの確保

#### ① 「健康の維持増進」と「地域の居場所（コミュニティ）づくり」

- 介護・医療サービスの拠点施設整備に加え、高齢者のアクティブエイジングにも資する「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、空き家等を活用しつつ、
  - ・ 食事・運動等の健康サービスを提供する健康維持増進施設
  - ・ 高齢者の「きょういく(今日行く場所)」「きょうよう(今日の用事)」確保にもつながるコミュニティ施設やコミュニティガーデン等の整備を重点的に支援する。併せて、健康の維持増進等に資する先導的な取組をモデル事業として支援

- 都市再生機構(UR)の住宅団地等において、健康サービス事業者の誘致、地元企業や大学等とのコラボレーションによるコミュニティ活性化など、モデル的な取組を強力に推進
- 住宅の断熱化が健康の維持増進に与える影響の研究について、さらに研究の深度化を図りヒートショック対策を強化
- 健康時から移住し、地域のコミュニティの中で安心して老後を過ごせるような枠組みの検討や健康長寿社会の実現に向けた取組を推進
- 健康・介護・医療・生活支援等を行う関係者相互の横のチーム連携を強化し、調和のとれた円滑なサービス提供を推進

(参考) 佛子園（石川県金沢市）の取組

- シェア金沢を4月に開園。複合型の福祉タウンであり、高齢者、障害者、学生が住み、かつ、コミュニティレストラン等を併設したまちづくりを形成している。様々な人が混在して住むということを実践している。

(参考) UR都市機構の取組

- 多摩平の森（東京都日野市）：民間事業者がURから借り受けた建物を改修して、学生や若者向けのシェアハウス、菜園・庭付き共同住宅、サービス付き高齢者向け住宅などとして活用し、多様な世代がコミュニティ豊かに生活。
- 武庫川団地及び浜甲子園団地（兵庫県西宮市）：武庫川女子大学と教育文化、子育て・高齢者支援等の様々な分野のコミュニティ活動に関する包括連携協定を締結。団地内の空き施設を大学に提供し、コミュニティ活動拠点として学生が運営。健康イベント、音楽会、食育イベント、キッチンガーデンクラブなども開催。
- 町田山崎団地（東京都町田市）：未利用地を活用し、クラインガルテン（20区画程度）及び田んぼを整備（自治会管理として運営）。田植えから稲刈り、近隣の桜美林大学の学生と連携した収穫祭などを通じて、コミュニティ活性化に取組中。

## ② “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現

- 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実を図るため、地域の自治体等から成る居住支援協議会を設立し、構成員間の意見・情報交換を図りつつ、全国各地で次の取組を実施。
  - ・ 協議会に「住まい相談員」を配置し、住宅・サービス等の総合的な情報提供から契約締結まで、居住ニーズに応じた包括サポート
  - ・ 不動産関係団体と連携し、協力を得た各地域の地元店舗に「近所の相談窓口」を開設。「face to face」で住宅情報の提供、相談対応等を実施
  - ・ 希望に応じて、バリアフリー等が実施され、契約面等でも安心な賃貸住宅等の情報を提供（住まいに関する情報の集約化）
  - ・ 入居後の見守り・生活相談サービス、家賃債務保証、死亡時の家財整理など、各種サービスの事業者等の紹介
  - ・ 地域のNPOなどコミュニティ団体と連携し、入居後の「生きがい・やりがい」等の創出を支援

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の見守り・生活相談サービスの担当者への研修や講習会等を実施
  - ・ 各地域で実施されている地域ケア会議への積極的な参加、会議を主催する地域包括支援センターとの連携、地元大学等の教育機関との連携等
- 先導的・モデル的な取組を行う協議会を重点的に支援するとともに、協議会の全国ネットワーク化によりサポート体制を充実
- ※ なお、居住支援の効果的な実施にあたっては、地域の中で専門知識に長けた人材の確保・育成が重要であり、中長期的に取り組むことが重要

(参考①) 関係団体の居住支援の取組

- 公益社団法人賃貸住宅経営者協会連合会：「安心ちゃんたい検索サイト」（空き室情報提供サイト）の運営、「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」の締結推進（H26.10現在26道府県と締結）。
- 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会：当会サイト内に「被災された方向け物件の検索サイト」を運営、45都道府県と災害協定を締結。また、岡山県宅建協会では、「居住困難者・弱者」の居住支援対策を検討する場として、居住支援特別委員会を設置（H26.2～）。

(参考②) 居住支援協議会の取組

- 鳥取県居住支援協議会：県内2カ所に配置したあんしん賃貸相談員が、住宅相談、現地への同行、契約等の立会い等のきめ細やかな対応を実施し、住宅確保要配慮者の入居を支援。
- 埼玉県居住支援協議会：地域の不動産業者と連携し、協力の得られた地元店舗を「住まいサポート店」と位置付け、住宅情報の提供や相談対応等を実施。
- 神戸市居住支援協議会：「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」を創設し、家賃債務保証や死亡時の家財整理などのサービスを提供する民間事業者を紹介。
- 大牟田市居住支援協議会：地元の学生と連携し、市内全域の空き家の実態調査を実施。さらにモデル事業として空き家を改修し、地域の交流サロンとして利用を開始。

### ③ 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充、担保評価の改善等

- 高齢者世帯の生活資金の確保のため、民間金融機関で導入中のリバースモーゲージの拡大等に向け、公的機関の関与のあり方（公的保証の付与等）、住宅市場のインデックス活用など民間金融機関の担保評価手法の高度化等の検討を推進
- 住み替え支援のため、リバースモーゲージ型の住宅ローンに係るJHF（住宅金融支援機構）による住宅融資保険の付保対象に、住宅の建設・購入資金のためのローンを追加
- JTI（移住・住みかえ支援機構）などの住み替え支援事業の活用促進を図るため、耐震改修工事を行う事業者向けのJHFの融資を開始
- 中古住宅の担保評価に住宅の状態を適切に反映するための検討を推進
- 居住支援協議会の関与のもと、空き家等を活用し、住宅確保要配慮者向けの、一定の質（バリアフリー化等）を確保した、低廉かつ入居拒否等のない賃貸住宅の供給促進を支援

(参考) JTIの取組

- 移住・住みかえ支援機構 (JTI) では、「マイホーム借上げ制度」を実施。JTIが個人住宅を終身もしくは期間指定で借り上げて子育て層に転貸するもの。空き屋・空き室時も最低賃料が支払われることから、個人住宅を売却することなく資産として活用可能。一方、子育て世帯にとっては一般借家並の家賃で、一戸建てや分譲マンションに入居が可能。

#### ④ 高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化

- サービス付き高齢者向け住宅等の運営の透明化や質の確保・向上等に資するよう、関係省庁や関係団体と連携し運営事業者等への説明会等を開催するとともに、不動産・運営の評価(デュエディリジェンス)項目の標準型等を周知することでヘルスケアリートの活用を促進
- クラウドファンディングなど、住民出資による施設整備やプロパティーマネジメントを含む事業運営の事例を整理し、地域活性化に係る先取的な取組に対する居住支援協議会等を通じた支援
- 都市部等において、公的不動産(PRE)を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図るため、事例集を策定

## (2) 子育て世帯の安心な住まいの確保

### ① 安心して子育てできる住宅の普及促進

- 子育て世帯向け住宅の認証などに取り組む自治体の施策推進や、安心子育てに係る関係事業者の多様なサービス展開を促進するため、先進事例集を作成するとともに、安心して子育てできる住宅に関するガイドライン(指針)を策定
  - ※ 指針の検討にあたっては、多様な世帯の安心な住まいの参考にもなるよう配慮
- 上記ガイドラインを踏まえ、自治体の取組への支援などを更に検討

(参考) ミキハウス子育て総研の取組

- 2006年から子育て世帯向けの住宅の認証制度を実施。「安心・安全である」、「ストレスをためない空間になっている」など100の審査項目を設け、これまで400物件を認証済。

### ② 親世帯の資産を活用した子育て世帯の住宅取得の支援等

- 子育て世帯の住宅取得資金の確保のため、親世帯の住宅資産を活用した新たなリバースモーゲージ型の住宅ローン導入に向けた公的機関による保証を検討
- 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充
- 中古住宅の担保評価において住宅の状態を適切に反映するための検討を推進 (再掲)
- JHFのフラット35において、中古住宅の購入と同時に行うリフォームに係る資金の融資対象化、耐震改修工事を行う事業者向けのJHFの融資を開始 (再掲)
- DIY型賃貸借を活用する際の資金調達・改修スキームや、契約時の協議・留意事項等に関する実務の考え方の周知、一般的な活用を促進するための方策を検討

### **③ 子育てやコミュニティ支援の充実・強化**

- 「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、空き家等を活用しつつ、
  - ・ 学童保育、託児・保育所等の子育て支援サービス施設
  - ・ 子育てサークル、多様な世代との交流等のコミュニティ施設等の整備を推進するとともに、先導的な取組を**モデル事業**として支援
- 各地域における同居・近居の取組事例等を整理

(参考) UR都市機構の取組 (民間事業者との連携等)

- 「コソダテUR」: UR賃貸住宅周辺の子育てに適した一定の環境 (保育施設等) や子育て支援のためのハード及びソフトの取組 (キッズルーム・家賃減額等) をブランド化してPR。
- ハートアイランド新田 (足立区): 団地内に建設したキッズルームにて、地域のNPOが専任のスタッフを配置し、親子サロンから預かり保育・学童クラブを運営。
- 大島六丁目団地 (江東区): 団地内の空き施設にて、病児・病後児の預かり保育事業を実施。
- 港北NTコンフォールセンター南 (横浜市): 待機児童対策として、団地内の空き住戸を活用して保育事業を実施。
- 「近居促進制度」: 子育て等世帯と支援する親族世帯の双方が、同一駅圏 (概ね半径 2 km以内) のUR賃貸住宅に近居する場合、新たに入居する世帯の家賃を 5 年間・5 %割引。

### **④ その他 “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート” など (再掲)**

#### **(3) 障害者の安心な住まいの確保**

##### **① “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現等**

- 上記取組に加え、障害者の入居からその後の日常生活や活動までを継続的・一体的に支援するため、障害者総合支援法に基づく協議会と十分な連携を図った居住支援協会の活動に対し重点的に支援
- 障害者世帯の円滑な入居を確保するため、賃貸人等に対する意識調査や各地域のモデル的な取組事例を収集・紹介するなど、賃貸人や不動産業者等の理解を促進するための方策を検討

(参考) 阪井土地開発株式会社 (岡山県) の取組

- 代表である阪井氏を含め、支援者や入居者などの関係者がネットワークを構築し、見守り、生活相談等の取組を実施。併せて同社では、管理する物件に精神障がい者などの住宅確保要配慮者を積極的に受け入れ。
- 阪井氏が理事を務める特定非営利法人「おかやま入居支援センター」では、民間の家賃債務保証会社の保証を受けることができない障がいの方や高齢者について、保証人となること等により、入居を支援。

##### **② 障害者のコミュニティ支援等の充実・強化**

- 「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、コミュニティ支援を行う施設等の整備を推進するとともに、生活支援などソフト・ハード一体で障害者を地域で支え合う取組などの先導的な取組をモデル事業として支援

(参考) 認定NPO法人ぱれっとの取組

- 障がい者が地域で暮らす選択肢を広げる取組の一環として、障がいを有しない者と知的障がい者のシェアハウス「ぱれっとの家 いこっと」を開設。その他、クッキーケーキや手作り製品の製造・販売を通して、社会参加と自立を目指す福祉作業所「おかし屋ぱれっと」、「工房ぱれっと」の運営など、知的障がい者の地域生活の充実のための様々な工夫を行っている。

### **③ 障害者が入居可能な住宅の供給拡大**

- 地方自治体は、第4期障害福祉計画において平成27年度から平成29年度までの3年間におけるグループホームの利用者数の見込み量を設定し、計画的にグループホームの整備を推進
- 居住支援協議会の関与のもと、空き家等を活用し、障害者向けの、一定の質を確保した、低廉かつ入居拒否等のない賃貸住宅の供給促進を支援

## **4. その他**

- 今後、本中間とりまとめで整理した対策のフォローアップを行うとともに、多様な世帯のコミュニティ形成、地域における居住支援のあり方など、十分に議論がされていない事項について、さらに検討を進めていく。

なお、フォローアップにあたっては、成功要因・失敗要因等について分析も行うことが重要である。

## 安心居住目標

- 「3. 今後取り組むべき対策」に記載された対策を計画的かつ総合的に実施すること等により、以下の目標の達成を目指す。

区分	目標	内容	達成年度
共通	居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立した居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合	20%（平成26年度） ⇒100%	平成32年度
	居住支援協議会の取組をサポートする不動産関係事業者の拡大	10協議会1,684店（平成26年度） ⇒47協議会8,000店	平成32年度
	居住支援協議会活動による入居支援数	197件（平成25年度） ⇒のべ30,000件	平成32年度
	入居に拒否感がある賃貸人割合の低減	高齢者	59.2%（平成22年度） ⇒30%以下
子育て		19.8%（平成22年度） ⇒10%以下	
障害者		52.9%（平成22年度） ⇒30%以下	
高齢者	居住支援協議会による入居後の見守り・生活相談サービス、家賃債務保証、死亡時の家財整理など、各種サービス事業者等の紹介	3協議会（平成26年度） ⇒47協議会	平成32年度
	高齢者世帯の住宅及び住環境に関する満足度向上	74.6%（平成20年度） ⇒80%以上	平成30年度
子育て	子育て世帯向け住宅に関するガイドラインの策定又は認証制度の導入等を行う地方自治体数	12自治体（平成26年度） ⇒100自治体	平成32年度
	子育て世帯（長子11歳以下）の住宅及び住環境に関する満足度向上	70.3%（平成20年度） ⇒80%以上	平成30年度
障害者	居住支援協議会と（自立支援）協議会の連携	3協議会（平成26年度） ⇒47協議会	平成27年度
	グループホームの整備	地方自治体が第4期障害福祉計画において整備目標を設定	平成29年度

※ 上記の数値目標のほか、定性的な目標についても今後さらに検討。