

住宅セーフティネット

平成28年11月5日
国土交通省住宅局

住宅セーフティネット制度の比較

■ 住宅セーフティネットの基本的な考え方

	公営住宅	公的な賃貸住宅	民間賃貸住宅の入居円滑化
法的枠組み	【公営住宅法(S26)】住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の住宅を賃貸	【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する法律(H19)】住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅の供給を促進	
基本的な考え方 (施策対象)	住宅困窮度が非常に高い		住宅困窮度が比較的高い
(公的関与)	公共が整備・管理		民間が整備・管理
(国の支援)	国庫補助による手厚い支援		限定的な支援
主な施策	・公営住宅	・地域優良賃貸住宅 など	・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業 ・居住支援協議会による取組み など

■ 主な施策の比較

	公営住宅	地域優良賃貸住宅	住宅確保要配慮者 あんしん居住推進事業
入居資格(概ね)	・収入分位25%以下の世帯等	・収入分位40%以下の高齢者世帯、子育て世帯等 (収入分位70%以下まで可)	・収入分位40%等以下の高齢者世帯、子育て世帯、 障害者世帯
住宅の 供給事業者	・地方公共団体	・地方公共団体の認定を受けた民間事業者 ・地方公共団体 など	・民間事業者
国の補助	・建設費の1/2等 ・応能応益家賃(入居者が負担可能な家賃)まで 低減するための費用の1/2	・建設費の1/2(地方公共団体)～1/12(民間事業者)等 ・地域の住宅政策に応じ、対象と期間を限定して、 市場家賃から最大2万円の補助 【社会資本整備総合交付金等】 【公的賃貸住宅家賃対策補助】	・改修費(最大50万円/戸等) 【住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業】
社会経済の変化に対応した施策の展開	経済財政諮問会議 インフラの長寿命化・公的ストックの適正化 ○公営住宅インフラ長寿命化計画の策定 (86%→100%) ○ストック更新時における ・子育て施設、介護施設の導入 ・集約化 ・PPP/PFIの導入	社会資本整備審議会住宅地分科会 住宅確保要配慮者の増加に対応した空き家を活用した新たなセーフティネットの構築	平成29年度導入に向けた予算的な検討・法的枠組の検討 【社会資本整備総合交付金等】 【公的賃貸住宅家賃対策補助】 【スマートウェルネス住宅等推進事業】

新たな住宅セーフティネット制度の基本的な方向性

住宅確保要配慮者の状況

高齢者世帯

- ・ **民営借家に居住する高齢者世帯の大幅増** (特に単身世帯)
[単身世帯] (H27) 132万世帯 ⇒ (H37) 154万世帯 (推計)
- ・ 高齢単身世帯が居住する **民営借家の43%は旧耐震建築** (H25)

若年、新婚・子育て世帯

- ・ 民営借家の子育て世帯199万世帯 (うちひとり親36万世帯) (H25)
- ・ 子育て世帯が居住する **民営借家の1/3は50㎡未満**
※教育費等の負担ために住居にしわ寄せ
- ・ 特に **ひとり親世帯は収入が低い** 傾向
[年収(H26)] ひとり親世帯 296万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円 ※長子中学生以下
- ・ **若年単身者等**において生活が不安定で低所得の **非正規雇用の増加**
[単身世帯の非正規雇用者数] (H17) 168万人 ⇒ (H27) 230万人
- ・ 住宅の問題が **子どもの数や未婚率に影響**

その他の要配慮者

- ・ **障害者施策**として地域包括ケアによる **在宅中心の対応に移行**
[障害者数] 788万人 (身体 394万人、知的 74万人、精神 320万人)

- ・ 要配慮者の **入居**に対しては、家賃滞納の不安等から大家が **拒否感**

公営住宅・空き家等の状況

公営住宅

- ・ **公営住宅**の応募倍率は高いが、総人口が減少していく中、**微減**
[応募倍率] (H26) 東京都 22.8倍、大阪府10.5倍、全国平均 5.8倍
[管理戸数] (H17) 219万戸 ⇒ (H26) 216万戸
[長期空き家率※] (H26) 東京圏 0.1%、三大都市圏0.6%、全国 0.8%
※管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合

空き家等

- ・ **空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の見込み**
[空き家数] (H15) 660万戸 ⇒ (H25) 820万戸
- ・ 活用しやすい空き家※の推計戸数は、**賃貸用 137万戸、その他 48万戸**
※駅から1km以内で腐朽破損がなく、簡易な手入れにより使うことができるもの

耐震性・バリアフリー

- ・ **耐震性がない住宅に900万世帯**が居住 (H25)
うち賃貸住宅は **170万世帯**
- ・ **バリアフリー化された民営借家は少ない**
[一定のバリアフリー化率(H25)] 民営借家 18% ⇔ 持ち家 45%

新しい制度の政府計画における位置づけ

新たな住宅セーフティネット制度については、「日本再興戦略」「経済財政運営と改革の基本方針」「日本一億総活躍プラン」などの重要な政府計画に明確な位置づけ。

【日本再興戦略2016（平成28年6月2日閣議決定）の抜粋】

「既存住宅を活用し、若年・子育て世帯の住居費負担の軽減を図るため、若年・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、**空き家等の既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築**する。そのため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置した小委員会において検討を行い、本年度中に制度化の方向性について結論を得る。」

新たな住宅セーフティネット制度に係る予算・制度(案)

要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度

○ 計画の策定

- ・住宅確保要配慮者※向けの賃貸住宅の供給目標戸数等を定める計画を策定（都道府県及び市町村）
※高齢者世帯、子育て世帯、障害者世帯、低額所得世帯等

○ 要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録

【登録住宅】

- ・要配慮者であることを理由に入居拒否をしない住宅について、賃貸人の申請に基づき、都道府県等が登録
- ・都道府県等が登録住宅の情報提供

【専用住宅】

- ・登録住宅のうち、入居者を一定収入以下の要配慮者に限定する住宅について、賃貸人の申請に基づき、都道府県等が**専用住宅**として位置づけ

空き家等を活用するための改修への支援

- ・**専用住宅**の改修費に国・地方が補助
【社会資本整備総合交付金等の内数】
- ・**スピード感をもって登録住宅ストックを確保するため、当面、登録住宅の改修費に国が直接補助** など
【スマートウェルネス住宅等推進事業376億円(H28:320億円)のうち概ね30億円】

「住宅確保要配慮者
あんしん居住推進事業」
を財源として措置

要配慮者の入居への支援等

- ・**専用住宅**に特に低所得の世帯が入居する場合の家賃債務保証料・家賃低廉化に国・地方が補助
【公的賃貸住宅家賃対策補助103.16億円(H28:91億円)のうち概ね3億円】

円滑な入居のための環境整備

- ・生活保護の住宅扶助費を賃貸人に直接支払う代理納付の推進
- ・被災者が入居した登録住宅のみなし仮設への円滑な移行

要配慮者に対する居住支援の充実

- 居住支援協議会等による要配慮者への登録住宅の紹介、家賃債務保証業者のあっせん等
- 適正な家賃債務保証業者の登録制度の創設

居住支援活動への支援等

- ・要配慮者と登録住宅とのマッチングや要配慮者向けの見守りサービス等を行う居住支援協議会の設立その他制度の周知普及等を国が支援
【重層的住宅セーフティネット構築支援事業5.2億円(H28:2.1億円)のうち概ね4億円】

住宅確保要配慮者向け住宅の改修支援に関する事業の変遷について

○現行の「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」は、平成26年度の行政事業レビューを踏まえ、所要の見直しを行ったもの。
○現在、**法的枠組みも視野に入れ、改修支援以外の諸施策を含む総合的な「新たな住宅セーフティネット制度」の創設に向け、検討中。**

