

公的住宅小委員会報告骨子（委員長私案）

「住宅確保要配慮者への対応のあり方について」

## 1 基本的な考え方

### （1）行政が施策対象とすべき住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者として行政が施策対象とすべきものは、低額所得者だけでなく、高齢者や障がい者、子育て世帯（母子世帯等）などがあり、これらの属性に応じた施策を充実させていくべきである。

### （2）行政が施策対象とすべき住宅確保要配慮者全般への施策の方向性

#### ア 民間賃貸住宅の活用も含めた居住の安定の確保

人口減少や財政上の制約などもあり、市営住宅の管理戸数は現状程度にとどめざるを得ない。従って、市営住宅による居住の安定の確保には限界がある。

こうしたことから、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る仕組みを構築するためには、市営住宅だけでなく、民間賃貸住宅等も活用しながら、施策を進めていく必要がある。

#### イ 福祉との連携

住宅確保要配慮者の各属性には、それぞれの福祉施策によるサポートが行われている。これらのすべての方に住宅に関する総合的な対応を行えるよう、福祉施策と住宅施策をつないでいくことが必要である。

#### ウ 施策の地域偏在の解消

住宅確保要配慮者のうち障がい者や母子世帯については、生活する場所が変わると福祉施策によるサポートを受けることが困難となることが多い。また、高齢者については、生活環境の変化に対応しにくいことが多い。

こうしたことを踏まえ、公営住宅を含め、どの地域に居住する方も等しく施策が受けられるようにすべきである。

特に、都心に住んでいる住宅確保要配慮者にも、生活する場所を大きく変えずに公営住宅を含めた施策が受けられるようにすることが望ましい。

### （3）市営住宅が施策対象とすべき者

市営住宅の施策対象者としては、低額所得者というだけでなく、より困窮度合いが高い方に重点を置くべきである。

住宅確保要配慮者が住宅の確保が困難な要因としては、家賃滞納のリスクがあること、及び保証人の確保が困難であること、といった点についてはそれぞれの属性で共通している。この点については属性によって差異を設ける必要はないと考えら

れる。

しかし、高齢者や障がい者といった、住宅の性能が対象者の身体等の状況にあったものでなければならないような方は、民間賃貸住宅においてその受皿となる住宅が少ないため、住宅の確保が他の属性と比較してより困難となっている。

このため、より住宅の困窮度合いが高い、市営住宅の施策対象として重点を置くべき対象は、住宅の性能がその身体等の状況にあったものでなければならない方、すなわち低額所得者であり、かつ高齢者又は障がい者であるもの、とすることが望ましい。

#### （4）市営住宅における施策の方向性

市営住宅が施策対象とすべき方にとって、市営住宅ができる限り住みやすいものとなるよう、すでにバリアフリー化がなされているものについては高齢者や障がい者への提供に重点を置くこと、そしてバリアフリー化がなされていないものについては一定のバリアフリー化等を図っていくことが必要である。

また、高齢者や障がい者といった、その身体にあった性能を備えた住宅に居住することが望ましい方が入居できるような募集・入居者管理を行っていくことが望ましい。

市営住宅は、その施策対象が住宅確保要配慮者であるために、その市営住宅が立地する地域に一定の階層のみが集まることで、コミュニティが弱体化する懸念がある。こうした問題に対して、その地域のコミュニティの維持についても配慮しておくべきである。

#### （5）民間賃貸住宅への施策の方向性

住宅確保要配慮者が居住の安定を確保するための受皿として民間賃貸住宅を活用するためには、高齢者や障がい者といった、住宅の性能の確保が必要な属性に対して、その属性にあわせた住宅が整備されるようにしなければならない。

しかし、このことは、所有者の経済的な面においても、また技術的な面においても困難を抱えているため、具体的な施策の展開を検討するうえでは課題があると考える。

また、住宅確保要配慮者に共通している住宅確保の困難性は、家賃滞納や保証人の問題といったことにあるため、こうした住宅確保要配慮者に共通の問題に一元的に対応できるようにしておくことが望ましい。

## 2 現状と課題

### (1) 市営住宅

- 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中心的な役割を担い、一定の成果を挙げてきた。
- 公募倍率は平均10倍を超えているが、団地によって倍率に差がある。また、障害者団体などから市営住宅へ入居できるよう要望がなされている。このような状況を受けて、住宅困窮者に公平かつ的確に市営住宅を供給できているか検証が必要である。
- 障がい者や母子世帯を対象に優先入居枠を設けている。
- 入居者の約3割が高齢者であり、子育て世帯等に入居を促す仕組みも十分に行っていないことから、その地域のコミュニティが弱体化する懸念がある。
- 高齢化対応等の改善を進めているが、対象住戸全てに対する予算の確保が困難な状況である。
- 車いす住宅は、公募時の倍率は高いが、改修できる空き家の確保に限りがあるなど、安定した募集の確保が困難である。

### (2) 民間賃貸住宅等の性能を高めるための施策

- 公的住宅である高優賃は、整備基準が高く事業者の採算性が高くないため、事業者の負担増につながっていることなどにより建設が進んでいない。
- 民間賃貸住宅ではバリアフリー化が進んでいないが、民間賃貸住宅では持ち家に比べて大掛かりな改修等が困難であるため、居住者による住宅改修が難しく、補助制度も活用されていない。

### (3) 民間賃貸住宅への入居の円滑化のための施策

- 家賃債務保証制度や保証人制度については、対象となる賃貸住宅が少ないこともあり、あまり活用が進んでいない。
- 留学生の住宅保証については、利用件数は増加しているが、無断退去などのトラブルも増加している。
- 各属性向けの住宅の情報提供については、外国人を対象とする「HOUSE-navi」については一定の成果を挙げているが、高齢者向けの住宅についてはその数が少ない。

## 3 課題を解決するための具体的な施策

### (1) 市営住宅

市営住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中心的な役割を担うことが求められており、こうした居住の安定の確保に一定の成果を挙げてきたと

ころではあるが、市営住宅の管理戸数を現状程度にとどめざるを得ない中で、より困窮度合いが高い、高齢者や障がい者に重点を置くためには、こうした方に市営住宅がより行き渡るような募集や入居者管理、バリアフリー化等の改修を行うことが求められる。

また、その市営住宅が立地する地域に一定の階層のみが集まることのないような募集や入居者管理を行うことにより、その地域のコミュニティの維持について配慮していくことが求められる。

具体的には、以下のような施策が考えられる。

○募集時における「ポイント方式」の検討

⇒制度設計には慎重な検討が必要

○収入超過者への対応の厳格化

○公営住宅における定期借家制度の導入の検討

○市営住宅の一部を特定公共賃貸住宅とするなど、多様な住宅の供給の検討

なお、より具体的には「既存公的住宅ストック有効活用のあり方について」の検討の中で議論を行っていく。

## (2) 民間賃貸住宅等の性能を高めるための施策

民間賃貸住宅等の性能を高めるためには、住宅の改修を行う方の負担をできる限り軽減するようにすることが望ましいが、個人資産への改修費用の助成については、個人資産への助成を行うこと自体の妥当性の検証や、予算上の制約など、多くの課題を抱えている。

従って、公的関与の手法として一定認められている現行のスキームを上手に活用して進めていくことが望ましい。

具体的には以下のような施策が考えられる。

○地域優良賃貸住宅（高齢者型）制度の柔軟な活用（住棟の一部に適用するなど）

○借り上げ公営住宅の実施

○いきいきハウジングリフォームの推進

○終身建物賃貸借制度の活用の推進

## (3) 民間賃貸住宅への入居の円滑化のための施策

住宅確保要配慮者に共通している住宅確保の困難性は、家賃滞納や保証人の問題といったことにあるため、こうした住宅確保要配慮者に共通の問題に一元的に対応できるようにしておくことが望ましい。

また、住宅確保要配慮者への住情報の提供については、住宅確保要配慮者に関する様々な支援団体等との連携のもと、進めていくことが望ましい。

その対応については、民間の活力を活用しながら進めていくことが適切である。

具体的には以下のような施策が考えられる。

- あんしん賃貸支援制度の充実
- 公的な団体が保証人を請け負う制度の検討
- 住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた住宅の情報を一元的に提供できる仕組みの検討
  - （例：高齢者・・・市営住宅や高優賃，高円賃など
  - 外国人・・・HOUSE-Navi
  - などの情報をワンストップで入手できるもの）