

民間賃貸住宅等の品質の向上と入居の円滑化の支援施策について

1 民間賃貸住宅等の品質の向上施策（施策例）

（1）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）

高齢者向け優良賃貸住宅（国土交通省HPより）

○目的

高齢社会の急速な進展に対応し、増大する高齢者単身・夫婦世帯等の居住の安定を図るため、民間活力を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの早急な形成を促進。

○内容

- ・民間事業者等による高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進
- ・新築に加え、既存住宅等も改良して活用します。また、機構、公社の既存ストックも改良して活用

【供給方式】

- ・高齢者向けの賃貸住宅の整備及び管理をしようとする者（都市再生機構及び地方公共団体を除く。）が都道府県知事等による規定を受けた供給計画に基づき供給

○対象要件

【施策対象】

高齢者（60歳以上）単身・夫婦世帯等（入居に係る収入要件なし）

【住宅の基準】

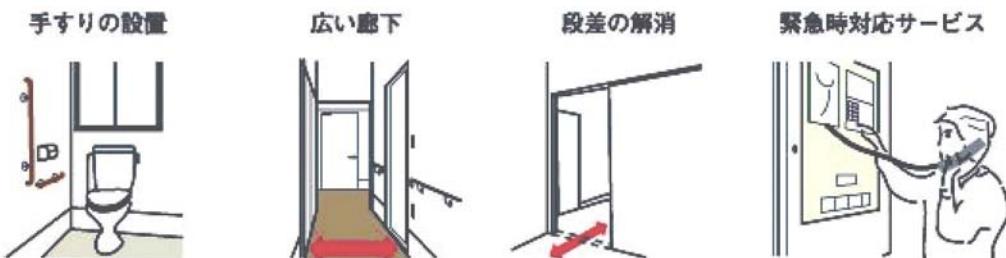
戸数： 5戸以上

規模： 原則として 25m² 以上／戸(居間、食堂等を共同して利用する場合には 18m² 以上)

構造：原則として耐火構造又は準耐火構造であること

- ・高齢者の身体機能に対応した設計、設備であること
- ・緊急時に対応したサービスを受けうること

○高齢者向け優良賃貸住宅のイメージ



○課題等

高齢者向け優良賃貸住宅（9物件、200戸：②現在）や高齢者円滑入居賃貸住宅（211物件）などがあるが、高優賃の場合、整備基準が高く、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。

(2) 既存民間住宅を活用した借上公営住宅

○既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）の概要

【ガイドラインで例示する借上げ方式の基本的な考え方】

①既存民間住宅ストックの活用

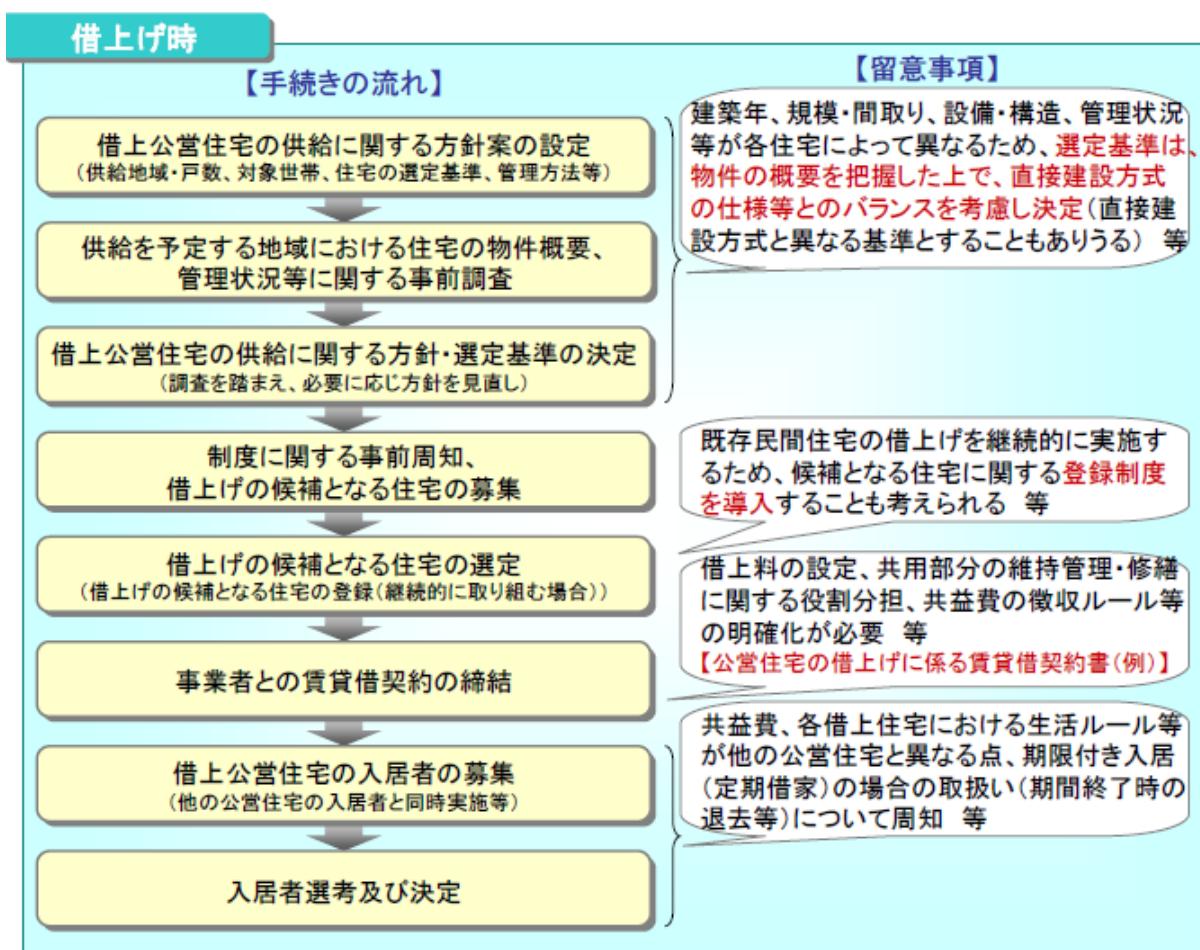
既存の民間住宅を住戸単位で借り上げることにより、地域の住宅需要に応じた機動的な公営住宅供給を実現

②借上期間の柔軟な設定

- ・入居者との間で、5年等の定期借家契約とし、原則として期間満了により退去（子育て世帯等想定）
- ・事業者との間で、5年等の期間の定めがある賃貸借とし、必要に応じ期間満了前に入居者が退去した場合に解約申入れ可能とするなど、借上期間を柔軟に設定

③地方公共団体の事務負担の軽減

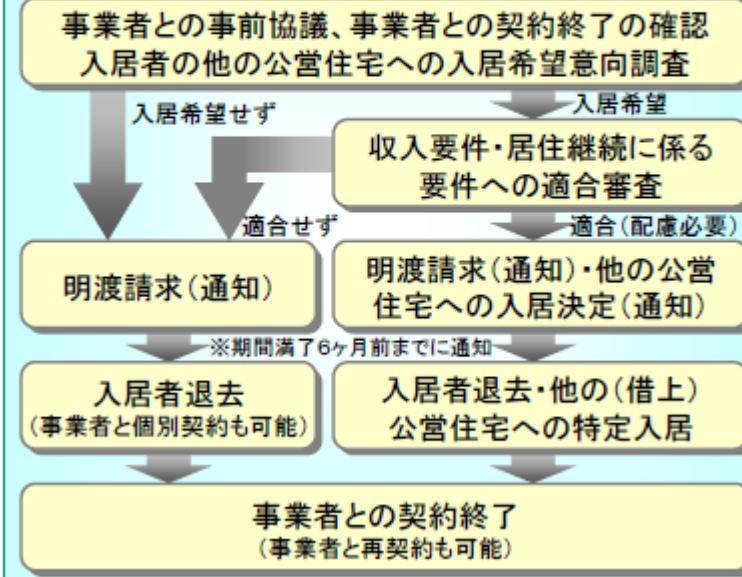
賃貸住宅管理業者等へ可能な限り外部委託することにより、地方公共団体の事務負担を軽減



借上期間終了時

【手続きの流れ】

※期間終了時に原則退去(入居後の特別な事情変更がある場合等、あらかじめ基準を定め、他の公営住宅への特定入居を認めることがある)



外部委託の活用

事業者が管理を委託している賃貸住宅管理業者や、他の公営住宅の管理を含め一定の委託業務量を確保したうえで指定管理者等に委託することにより効率化

公営住宅法上、地方公共団体が行うこととされている事務(権限行為)を除き、可能な限り外部委託
※ 委託可能な事務の範囲の明示

(3) いきいきハウジングリフォーム（京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業）

制度名	いきいきハウジングリフォーム（京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業）																
創設年月	平成11年1月																
制度目的・概要	<p>重度障害のある方が住み慣れた家での生活を暮らしやすく、また介護する方の負担を軽くするために住宅改造や移動設備設置を行う場合、専門チームが相談に応じるとともに、費用の一部を助成する。</p> <p>対象者 住宅改造 身体障害者手帳1級・2級又は療育手帳Aの方 移動設備設置 四肢機能障害、両下肢機能障害又は片上下肢（方マヒ）機能障害1級で移動が困難な方</p> <p>助成額 リフォームに必要な額に助成率を乗じた額（ただし、限度額の範囲内。千円未満切捨）。助成は、原則として1世帯につき1回に限る。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>世帯区分</th> <th>助成率</th> <th>助成限度額 (住宅改造)</th> <th>助成限度額 (移動設備)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活保護世帯及び市民税所得割非課税世帯</td> <td>4/4</td> <td>50万円</td> <td>65万円</td> </tr> <tr> <td>市民税所得割23万5千円未満世帯</td> <td>3/4</td> <td>40万円</td> <td>50万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>*日常生活用具「居宅生活動作補助用具」及び介護保険による給付対象者については、それぞれの制度の給付限度額（20万円）を上記住宅改造助成額から控除する。</p>					世帯区分	助成率	助成限度額 (住宅改造)	助成限度額 (移動設備)	生活保護世帯及び市民税所得割非課税世帯	4/4	50万円	65万円	市民税所得割23万5千円未満世帯	3/4	40万円	50万円
世帯区分	助成率	助成限度額 (住宅改造)	助成限度額 (移動設備)														
生活保護世帯及び市民税所得割非課税世帯	4/4	50万円	65万円														
市民税所得割23万5千円未満世帯	3/4	40万円	50万円														
実績（利用件数）	<p>制度創設からの件数（2,261）件</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">過去5年の実績</th> <th>15年度</th> <th>16年度</th> <th>17年度</th> <th>18年度</th> <th>19年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>172件</td> <td>160件</td> <td>130件</td> <td>74件</td> <td>81件</td> </tr> </tbody> </table> <p>【主な住宅改造内容】</p> <p>動作の容易性の確保、行動範囲の拡大、転倒防止等の安全確保、介護負担の軽減、A.D.L等の維持・向上等を目的に、居室、浴室、廊下等の段差解消、トイレの洋式化、浴槽取替え、シャワー取付け、手摺取付け、扉変更、通路拡幅、スロープ設置、車いすでも対応可能な洗面台等の入替え等を、障害の種類、程度や生活スタイル、住居の状況に応じた適切な住宅改造を専門チームの相談によって行っており、内容は多様である。</p> <p>【主な移動設備設置内容】</p> <p>階段昇降機、エレベーター、段差解消機、入浴介助用リフト等</p>					過去5年の実績	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	172件	160件	130件	74件	81件	
過去5年の実績	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度												
	172件	160件	130件	74件	81件												
当該制度における課題	厳しい財政事情の下、制度の拡充には国による財政措置が必要である。																

(4) 終身建物賃貸借制度（生涯にわたって住み続けることが可能な賃貸借契約）

住宅の賃貸事業者がバリアフリー化された住宅を高齢者の生涯にわたって賃貸しようとするときに、賃借人が生きている限り存続し死亡した時に終了する（相続性を排除する）、賃借人本人一代限りの賃貸借契約を結ぶことができる制度。（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく）住宅を賃貸しようとする事業者は、認可を受けて、高齢者に対し終身建物賃貸借事業を実施。

○終身建物賃貸借契約を活用できる者

- ・60歳以上の単身高齢者
- ・60歳以上の高齢者で同居者が配偶者若しくは60歳以上の親族であるもの又は当該高齢者と同居するその配偶者

○知事の認可を受けた賃貸住宅とは

- ・原則として25m²/戸以上、バリアフリー
- ・権利金その他の借家権の設定の対価を受領しない
- ・家賃の全部又は一部を前払い金として一括して受領する場合には保全措置が講じられている

○メリット

賃借人（高齢者）にとっては、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる。

事業者にとっては、相続性を排除することで次の入居者を円滑に入居させることができる。

(5) 家賃補助に関する制度

①アメリカにおける住宅バウチャー制度

（国土交通省資料（公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会：平成17年5月30日）参考）

○制度概要

- ・1985年に導入された低所得層（地域の中位所得の50%以下）に対して家賃補助を行う制度
- ・事実上、民間借家のみ
- ・所得要件等満たす者に予算内で給付

※ 実際の家賃の多寡に関わらず、一定の負担額（調整後所得の30%等）と地域住宅公社（PHA）が定めた基準家賃との差額を補助

○支給対象

人的	住宅
・原則、地域所得中央値の50%以下	○住宅品質基準に適合していること
・公営住宅からの退去を余儀なくされる者については、80%以下まで緩和	○家賃が調整後所得の40%以下であること

○支給実績

- ・予算額：21,759億円(05)
- ・総支給世帯数：2,116千世帯(05)
- ・総世帯数に占める割合：約2%
- ・平均支給額：80万円/年(05)

- ・全額連邦負担

○支給方法等

- ・連邦住宅都市開発省(HUD)が所管、地域住宅公社(PHA)が管理・運営
- ・家主に補助金交付

※バウチャー (Voucher) を交付された世帯が住宅を選択。PHA が家主と HAP (補助金) 契約し、対象世帯と家主は賃貸借契約を締結。以降、PHA が家主に補助金を交付。

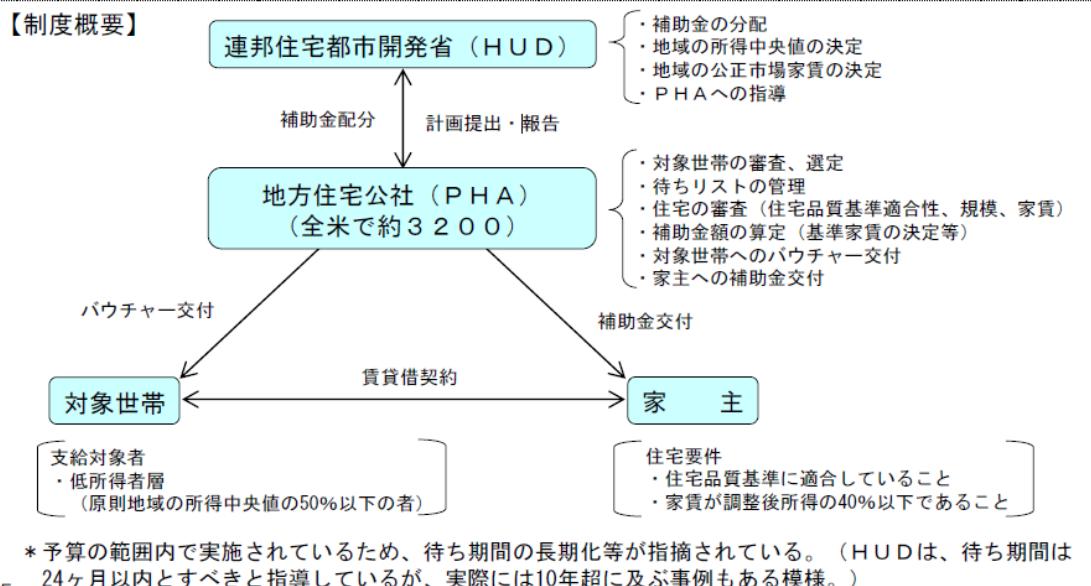
○アメリカの住宅手当制度について

民間賃貸住宅に居住する低所得者層の家賃負担をバウチャー (Voucher) を用いて軽減

【支給実績】

- 予算額 21,759億円 (2005) [* 居住者の収入に応じた一定の負担額 (調整後所得の30%等) と基準家賃 (地域ごとにPHAが決定)との差額を補助。]
- 支給世帯数 2,116千世帯 (2005)

【制度概要】



②他都市における家賃補助制度

高齢者世帯・新婚世帯・若年世帯の定住促進や中心市街地の活性化を目的として、特定の施策対象者が民間賃貸住宅に入居した場合に、家賃に対する助成を行っている。

○宇都宮市若年夫婦世帯家賃補助制度

目的：若年夫婦世帯家賃補助制度は、若年層の中心市街地への定住を促進し、活力あるまちづくりを進めるために実施

対象世帯：平成17年3月1日以後、中心市街地以外の地域から中心市街地の民間賃貸住宅に転居又は転入した夫婦世帯、年齢が夫婦いずれも満40歳未満、一定の所得以下

住宅要件：中心市街地の区域内にある民間賃貸住宅

助成期間：60ヶ月（義務教育終了前の子供がいる場合は、更に36ヶ月延長）、月額 家賃額の2分の1かつ3万円

○新宿区民間賃貸住宅家賃助成

目的：区内の民間賃貸住宅に住む世帯の家賃を助成することで負担を軽減し、定住化を促進

対象世帯：単身者（18歳から28歳で月額家賃が、9万円以下）、ファミリー世帯（月額家賃が22万円以下、世帯全員の前年中の総所得合計が、510万円以下）

住宅要件：新宿区内の民間賃貸住宅

助成期間：単身者（最長3年間、月額1万円）、ファミリー世帯（最長5年間、月額3万円）

○目黒区高齢者世帯等居住継続家賃助成

目的：民間賃貸住宅に居住する、次の対象世帯に対して家賃の一部を助成することにより、区内に安心して住み続けられるようにする

対象世帯：区内に1年以上居住し、世帯の年間所得と家賃額が基準以下（1人の場合240万円、家賃金額10万円）の高齢者、障害者、ひとり親世帯

住宅要件：区内的民間賃貸住宅

助成期間：最長5年、家賃の2割（1人世帯 5,000円以上15,000円以下）

③国における家賃補助に関する議論の内容

昭和50年住宅宅地審議会答申では、「賃貸住宅の家賃をその住宅供給サービスに見合うように適正に評価し、入居者はその収入、家族構成等によって定められる負担限度額までを家賃として負担するものとし、適正家賃との差額は公的補助対象とする方式」が考えられている。

【家賃補助に対するこれまでの議論】

家賃補助については、

- ・居住者が自らのニーズにあった場所や広さの住宅を選択できること
- ・公共住宅の施策対象者であってこれに入居できない人々に対する手当て
- ・バランスのとれたコミュニティの形成

等の観点から導入すべきとの議論があるが、昭和50年、昭和56年、平成7年住宅宅地審議会答申においては、

- ・家賃の評価、家賃の支払い能力の把握等の技術的問題点があること
- ・適正な運営のための事務処理体制の整備が必要であること
- ・良質な賃貸住宅が不足している現状では居住水準の改善に必ずしも寄与しない恐れがあること
- ・財政上の負担も無視できないこと

などの観点から、引き続き検討していく必要がある、とされている。

(6) 木造住宅の耐震改修（簡易改修）工事等助成（東京都墨田区）

①【木造住宅の耐震改修計画作成費・耐震改修工事費用助成】

墨田区民間建築物耐震診断助成制度を利用した建物について、所有者等が行う耐震改修に要する経費の一部を助成

対象となる建築物	昭和56年5月31日以前に墨田区内で着工されたもので、主要構造部（柱や梁など）の過半が木造、延べ面積の過半が住宅であるもの
助成対象者	・対象建築物を所有し、かつ、居住する個人 ・対象建築物に居住する個人で、建築物の所有者の承諾を得ている場合
助成対象となる経費	・耐震改修に要した経費
耐震改修の種類	・耐震改修工事：総合評点が1.0未満の建築物を総合評点を1.0以上の建築物にする工事をいう ・簡易改修工事：総合評点が1.0未満の建築物について、改修工事前に比較して耐震性能が向上する工事及び、東京都が選定した「安価で信頼できる木造住宅の、耐震改修工法・装置」の耐震改修工法部門の工法により改修工事前に比較して耐震性能が向上する工事。

※ 総合評点とは、(財)日本建築防災協会が定める「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」による建築物の耐震性の判定基準をいう。

助成金の限度額(平成20年10月1日から)

助成対象工事等	地区	助成対象者	補助率	限度額
耐震改修計画作成	墨田区全域	一般及び高齢者等	2分の1	5万円
簡易改修工事	緊急対応地区内	一般	2分の1	35万円
		高齢者等	3分の2	45万円
	緊急対応地区外	一般	3分の1	20万円
		高齢者等	3分の2	45万円
耐震改修工事	緊急対応地区内	一般	2分の1	80万円
		高齢者等	3分の2	100万円

限度額は平成20年10月1日以降の助成金の交付申請から適用

耐震改修実績

	18年度	19年度	20年度
耐震改修工事	4	2	4
簡易改修工事	11	10	18
合計	15	12	22

※緊急対応地区とは、木造住宅密集地区を指定しており、墨田区の区域の1/6程度が対象耐震改修工事については、緊急対応地区以外は、個人で独自に行ってもらうことにしている

②簡易改修工事について（平成20年4月、墨田区電話ヒアリング結果）

- 申請者の状況：70歳代が8割以上で、年金暮らしのがほとんどを占める
- 建築物の状況：築年数は30年～40年、平均床面積は100m²、これまで全て2階建て
- 平均改修費用：90万円前後
- 耐震性能の変化（平均）：従前の総合評点0.4⇒従後の総合評点0.7～0.8（大体、0.3点ほど上昇）
- 主な工法：筋交いによる補強、耐震パネル等による補強が多い
(なお、住宅の場合は壁を補強する、店舗の場合は耐震ダンパーにより補強するケースもある)
- その他：いわゆるシェルター補強のような一部の部屋のみを補強するというケースは少なく、全体的にバランスよく補強するケースがほとんどである。その中で、予算等に応じた補強が行われている。
：総合評点1.0以上の耐震改修となると、費用等もかかり、改修が進まないという現状や、過去の震災状況等みると、1階部分が崩れて、2階部分はそのままというケースが見受けられること等から、建物全体というよりも、特に建物1階部分をバランスよく耐震改修してもらいたいと考えている。
：簡易改修であっても、評点が1.0以上を超えるものも5件あった（18年度実績）

③安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置（東京都都市整備局）について

○目的

- ・南関東直下型地震等の大地震発生の際には、昭和 56 年以前に建築された既存木造住宅について大きな被害が予想されているが、木造住宅の耐震化は十分に進んでいない。
- ・そこで、安価で信頼できる耐震改修工法や装置等の事例・アイデアを都民や建築業界から広く募集し、その中から一定の評価を受けたものを都民に紹介することにより、既存木造住宅の耐震化等を促進させることを目的として平成 17 年度より毎年募集している。
- ・平成 20 年度まで、3 部門（耐震改修装置部門、装置等部門、その他）、計 55 事例が紹介されている。

○紹介されている事例（耐震改修装置部門一部）

分類	応募名称	事例の主な補強工法の特徴および詳細	
耐震パネル等による補強の事例	ガーディアンウォール（守り神の壁）工法	<ul style="list-style-type: none"> ・特殊パネルと金物を使って壁を補強 ・天井や床を壊さずに室内から取り付けられる <p>事例の建築年：昭和 35 年築 建物面積：延べ 119 m² 評点：（改修前）0.68（改修後）1.06 事例の改修内容 <ul style="list-style-type: none"> ・1 階 LDK の壁にガーディアンウォールを 4 壁取り付け、ホールダウン金物、柱頭金物で補強 ・2 階耐力壁柱脚柱頭仕口を金物で 4 か所補強 耐震改修工事費（全体工事費）：54 万円 工期：約 5 日 事例選定年度：平成 17 年度 </p>	
金属製筋交い（壁内部）による補強の事例	耐震補強金具「U Y ロッド」	<ul style="list-style-type: none"> ・壁の内部に金属製の筋交いを取り付けて壁を補強 ・柱・梁の接合部も筋交い取付用金物で同時に補強 <p>事例の建築年：昭和 61 年築 建物面積：延べ 116 m² 評点：（改修前）0.47（改修後）1.56 事例の改修内容 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁に U Y ロッドを 16 か所取り付け（その他、外壁仕上げ張替え） 耐震改修工事費（全体工事費）：120 万円（210 万円） 工期：10 日間 事例選定年度：平成 17 年 </p>	
金属製筋交い（外付け）による補強の事例	安心ちから壁	<ul style="list-style-type: none"> ・柱・梁の接合部に建物外部から金物を取り付けて接合部を補強 ・金物に 9 ミリ鉄筋の筋交いを取り付けて壁を補強 ・室内の工事がほとんどなく、工期が短い <p>事例の建築年：昭和 24 年築 建物面積：延べ 78 m² 評点：（改修前）0.26（改修後）0.77 事例の改修内容 <ul style="list-style-type: none"> ・1 階外壁面及び開口部に補強金物を使用して 9 mm 鉄筋をたすき掛けに 9 か所取り付け ・玄関内壁に構造用合板を 1 か所取り付け（その他、一部床張替え、浴室窓の取付け） 耐震改修工事費（全体工事費）：119 万円（128 万円） 工期：10 日間 事例選定年度：平成 17 年 </p>	

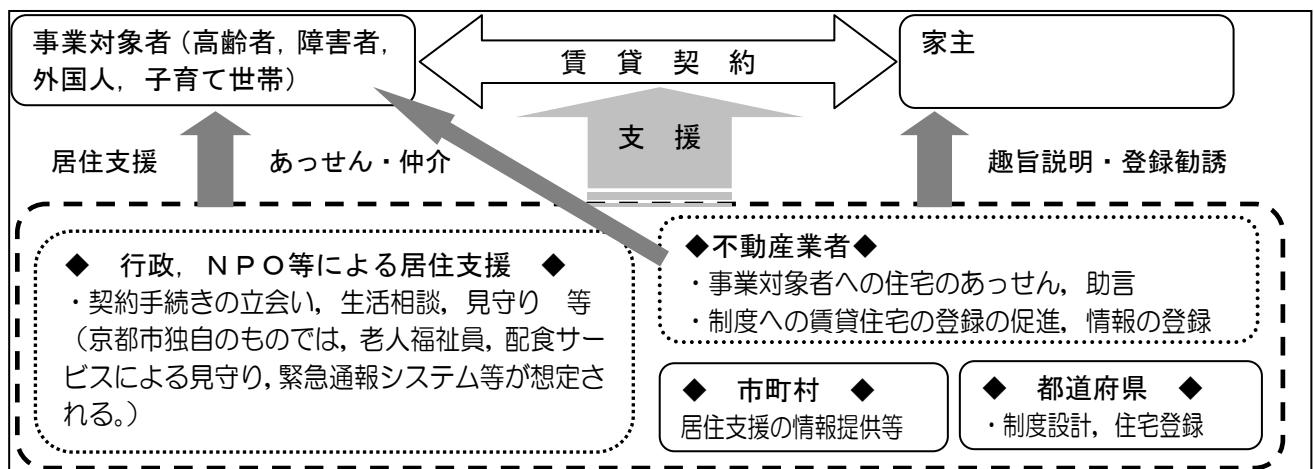
2 民間賃貸住宅への入居の円滑化の支援（施策例）

（1）あんしん賃貸支援制度

賃貸住宅への入居希望者が高齢者、障害者、外国人などの場合、「契約内容の理解不足」「家賃の支払いの滞り」「部屋内での病気、死亡」「生活上のトラブル」等が不安であるために入居拒否が行われることがある。

このため、家賃債務保証や居住支援事業の提供により家主の不安を解消した上で、「入居を拒まない賃貸住宅」として住宅の登録を行い、高齢者等にはこれらの住宅、支援の情報を提供し、円滑な入居を促進する制度である。

<制度の概要>



（参考）他自治体等の取組状況

- ・制度を開始している都道府県：13都府県
(岩手、宮城、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良、広島、福岡、佐賀、鹿児島)
- ・居住支援の情報を登録している政令市：5市（川崎、横浜、大阪、神戸、北九州）

現時点では、居住支援情報をとして登録されているのは、そのほとんどが、自治体の福祉部局の窓口や住宅相談を実施している外郭団体等である。

（2）高齢者等を対象とする民間賃貸住宅への入居支援の例

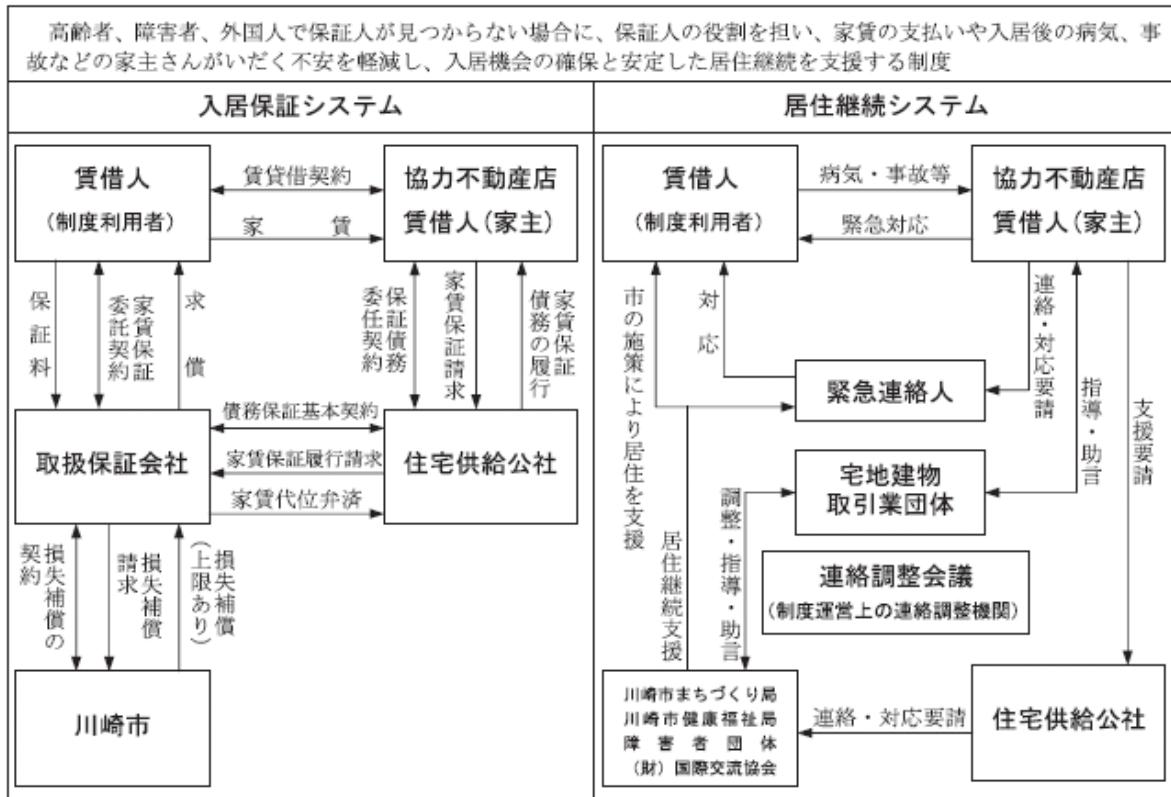
①川崎市居住支援制度

アパートなどの民間賃貸住宅を借りる際、高齢者等で保証人が見つからない場合に、川崎市が指定する保証会社を利用することで、民間賃貸住宅への入居を支援する制度。家賃の滞納や原状回復費などの金銭的な保証を保証会社が行い、言葉の違いによるトラブル発生時の通訳派遣や障害者団体等による入居者の見守りなどの支援を川崎市や支援団体が行う。

あんしん賃貸支援事業のモデルとなった制度。

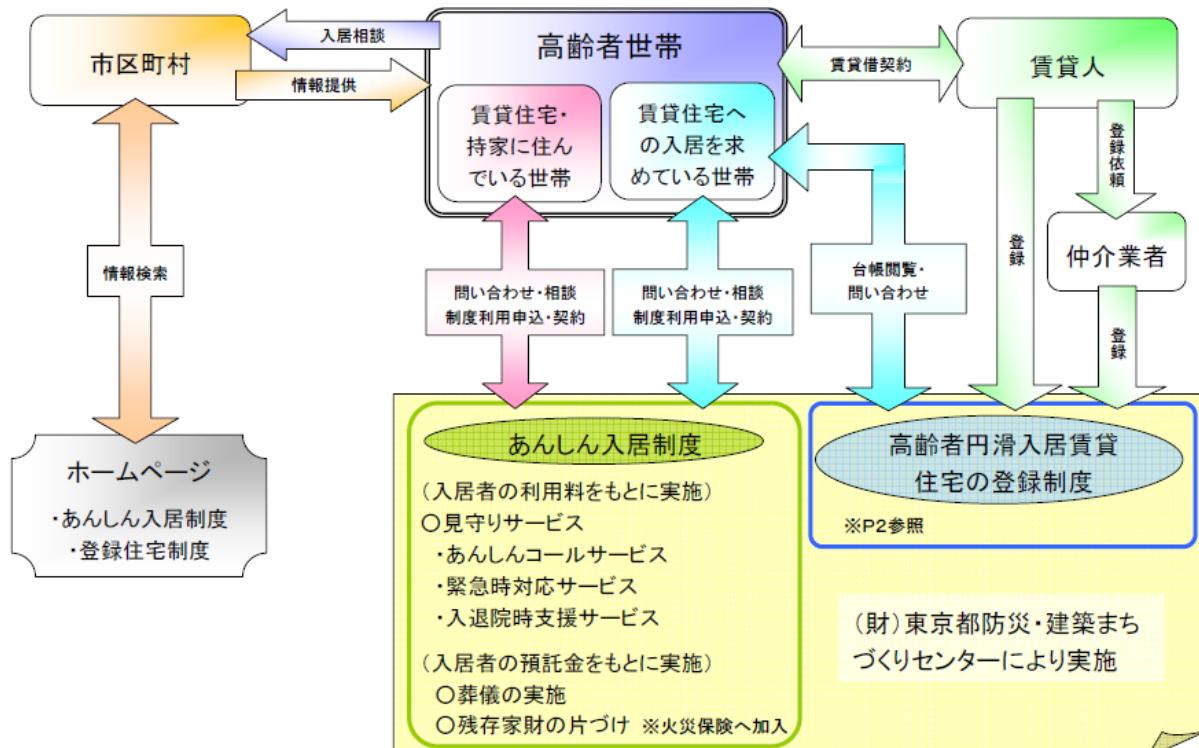
居住支援制度の概要

高齢者、障害者、外国人で保証人が見つからない場合に、保証人の役割を担い、家賃の支払いや入居後の病気、事故などの家主さんがいだく不安を軽減し、入居機会の確保と安定した居住継続を支援する制度



②東京都における高齢者の居住支援の仕組み

高齢者を対象として、見守りや葬儀、家財の片付けを行うサービスを提供し、家主の不安を解消することにより、高齢者の賃貸住宅への入居を支援している。



(3) 外国人向け住宅物件の紹介

制度名	外国人のための物件検索サイト HOUSE-navi					
創設年月	平成14年 4月					
制度目的	外国人向けに廉価で便利な民間賃貸住宅情報を収集し、データベース化したものをインターネット上で公開することにより、利用者に迅速かつ適切な情報を提供する。					
実績 (利用件数)	制度創設からの件数 (1944) 件					
	過去5年の実績	15年度	16年度	17年度	18年度	
		461件	415件	256件	398件	
	物件登録	制度創設からの件数 (5273) 件				
	過去5年の実績	15年度	16年度	17年度	18年度	
		555件	646件	776件	865件	
					918件	
当該制度における課題	住宅情報の提供を安定的かつ継続的に実施するため、(財)京都市国際交流協会が、仲介業務に必要な宅建業の事業所登録を完了した。「HOUSE navi」においては登録物件の増加と劣悪な住居の軽減を図ると同時に、業務の効率化と操作の習熟度を向上させることが必要。また住宅の下見等に際し、ボランティアによるサポート体制についての検討が必要。					

財団法人 京都市国際交流協会
KYOTO CITY INTERNATIONAL FOUNDATION

TEL : 075-752-3511 FAX : 075-752-3510

日本語 English 中国语 한글 Espanol

※財団法人京都市国際交流協会 HP より