

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを計画する

(研究期間：平成27年度～平成29年度)

住宅研究部 住宅性能研究官 (博士(工学)) 長谷川 洋



(キーワード) 住宅確保要配慮者、民間賃貸住宅、空き家、供給計画、居住支援

4.

暮らしやすさの向上

1. はじめに

少子高齢化が進行する中で、単身高齢者や低所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっている。従来、公営住宅が住宅セーフティネットの中心的役割を担ってきたが、国及び地方公共団体の財政的制約の高まりを背景に、その量的拡大を図ることは困難となっている。一方、民間賃貸住宅の空き家は一貫して増加しており、その有効活用が社会的課題となっている。

このため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成29年10月25日に施行された。本法改正により、地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定が規定されるとともに、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅等の登録制度が創設されることとなった。

こうした施策動向を踏まえつつ、国土交通省総合技術開発プロジェクト「地域安心居住機能の戦略的マネジメント技術の開発（平成27～29年度）」において、平成29年度に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの計画手法に関する検討を行い、地方公共団体向けの住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定に係る考え方を取りまとめた。

計画手法の検討の枠組みを図1に示す。

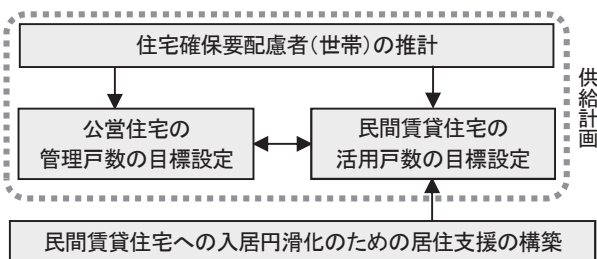


図1 住宅セーフティネットの計画手法の検討枠組み

2. 住宅セーフティネットの計画手法

大都市のA市（人口約150万人）及び地方県庁所在都市のB市（人口約27万人）を対象にケーススタディを実施し、計画の考え方を整理した。

(1) 住宅確保要配慮世帯の推計

住宅確保要配慮者は、公営住宅の施策対象世帯のうち、適正家賃負担率（世帯人数・年収により異なるがおおむね14～21%）の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の、地域の平均家賃単価の住宅への居住に必要な年収に達していない世帯と定義する。

国勢調査、住宅・土地統計調査等を用いて2015年から2045年までの5年毎の時点での住宅確保要配慮世帯数を推計した。A市（図2）では、世帯数が今後も増加するため、2015年の約42千世帯から2040年の50千世帯に向けて増加が予想される。特に60歳以上の高齢単身世帯の増加が顕著となる。一方、B市（図3）は世帯数の減少に伴い、2015年の約11千世帯から漸次減少し、2045年は8.4千世帯と予想される。

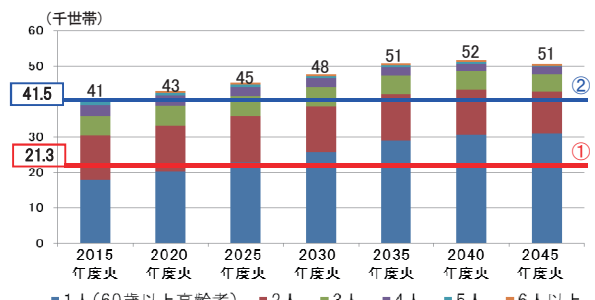


図2 A市における住宅確保要配慮世帯の推計結果

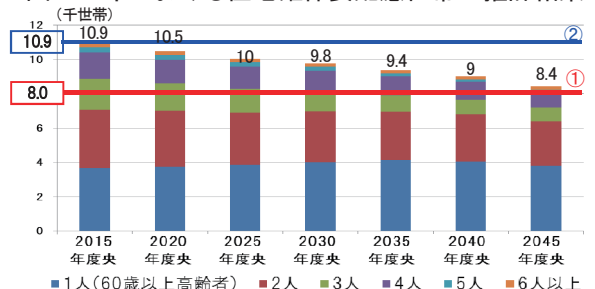


図3 B市における住宅確保要配慮世帯の推計結果

研究動向・成果

(2) 公営住宅の管理戸数及び民間賃貸住宅の活用戸数の目標設定

図2、図3の①赤ラインは各市の2015年時点での公営住宅数（以下「公営数」という。）、②青ラインは（公営住宅以外の）民間賃貸住宅等に居住する生活保護の住宅扶助受給世帯を①に加えた数（以下「公営・住宅扶助数」という。）を示している。

A市、B市とも2015年時点で住宅確保要配慮世帯の推計結果と公営・住宅扶助数がほぼ一致している。今後、住宅確保要配慮世帯が増加するA市は、公営住宅ストック数を現状維持する一方、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅（以下「SN住宅」という。）としての活用を2040年の最大30千戸への拡大が求められる。一方、住宅確保要配慮世帯数が減少するB市は、耐用年数に達した公営住宅の用途廃止や更新を計画的に進めることで、公営数を2045年に約6.2千戸と約2割減することができる（表1）。民間賃貸住宅のSN住宅としての活用は2千戸前後となる。

(3) 地域別の需要への対応と民間賃貸住宅の有効活用に向けた居住支援の充実の必要性

図4はB市の住宅確保要配慮者の需要と公営数との差を中学校区別に示している。需給バランスは地域別に大きく異なる。需要の大きい中心市街地地区での公営住宅の活用方針と、活用可能な民間賃貸住宅戸数の推計結果を表2に示す。需要に対して公営数が不足しており、さらに市・県計画では耐用年数超過住宅の用途廃止による戸数減が予定されている。

表1 公営住宅の縮減と民間賃貸住宅活用戸数(B市)

(年)	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
要配慮者数	10.9	10.5	10.0	9.8	9.4	9.0	8.4
公営数※1	8.1	8.0	7.9	7.9	7.8	6.9	6.2
民賃数※2	2.8	2.5	2.1	1.9	1.6	2.1	2.0

(単位は千世帯・千戸) ※1 法定耐用年数は耐火構造 70年、準耐火構造 45年、木造 30年
※2 民間賃貸住宅の略称表記。以下同様

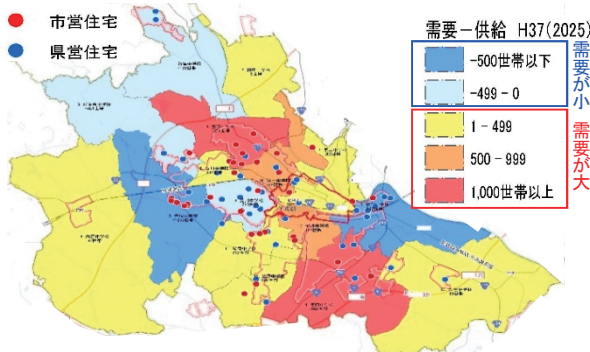


図4 公営住宅の需給バランス(B市・2025年推計)

表2 民間賃貸住宅活用の必要戸数と可能戸数

(年)	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
要配慮者数	644	604	569	552	521	488	439
公営数※1	186	186	150	150	102	102	102
借上数※2	0	60	60	60	60	60	0
必要民賃数	458	358	349	342	359	326	337
活用可能な民賃数※3	最大:376戸		入居非拒否率・約30%:113戸				
			入居非拒否率・約93%:350戸				

※1 B市及び該当県の「公営住宅等長寿命化計画」に位置づけられた活用方針に基づく。
※2 SN住宅の上限家賃よりも相場の高い物件を市が借上げ 20年間公営住宅として活用。
※3 次の条件を満たす住宅を建築計画概要書データと住宅・土地統計調査をもとに推計。
①建築時期が昭和56年以降(新耐震基準)、②住戸面積25㎡以上(単身世帯の最低居住面積水準以上)、③家賃が46,700円以下(国が定めるB市のSN住宅の上限家賃)の住宅で現時点において空き家の戸数。(単位は世帯・戸数)

表3 民間賃貸住宅への入居に係る主な不安と対策

	不安要因	居住支援サービス
契約時	・保証人の確保が困難	・保証人代行サービス
	・契約内容が理解できない・言葉が通用しない	・契約手続きサポートサービス(契約付き添い・通訳派遣等)
入居中	・家賃の滞納のリスクがある	・家賃債務保証サービス ・家賃補助、生活保護受給者の住宅扶助費の代理納付
	・近隣トラブルの不安がある	・生活支援サービス(見守り・安否確認、各種の生活相談等)
	・突然の体調変化のリスクがある	・家財・残置物の整理・処分、葬儀代行サービス
退去時	・孤立死のリスクがある	
	・原状回復をめぐるトラブルの不安がある	・原状回復ルール、第三者による退去時立合い・査定

地区内で需要に対応するには民間賃貸住宅の積極的活用が求められる。そこで、活用可能な民間賃貸住宅戸数を推計した結果、最大376戸となった。2020年以降は公営住宅で対応できない住宅確保要配慮者の受け入れ可能な民間賃貸住宅の空き家ストックは存在している。しかし、単身高齢者等の住宅確保要配慮者の入居に関して、家主の不安（表3）により入居拒否がされるケースがある。国の調査によると、単身高齢者等の受け入れに拒否感を感じていない家主は約30%に過ぎない。この数値を用いて推計すると実際に活用できるのは113戸となり、需要には到底及ばない。需要に対応するには、拒否感を感じない家主を9割以上に高める必要がある。居住支援団体を介した住宅サブリースの仕組みの普及や、公共と民間のサービスの連携による（表3の右欄に示すような）居住支援サービスの提供の充実が課題となる。

3. 今後の予定

住宅確保要配慮者の需要を踏まえ、公営住宅と民間賃貸住宅の活用目標の設定と、民間賃貸住宅の活用に向けた居住支援サービス提供の考え方を整理した。成果を指針として取りまとめ公表の予定である。

4.

暮らしやすさの向上