

第 I 編

地域居住機能の連携による住宅セーフティネットの 計画手法の開発

第 I 編では、地方公共団体の全域・地域単位での長期的な住宅確保要配慮世帯の推計手法を開発する。また、民間賃貸住宅を活用する上で確保すべき居住水準の基準案を開発する。その上で、住宅確保要配慮世帯の需要を踏まえ、公営住宅等の戦略的マネジメントと民間賃貸住宅の有効活用との連携による住宅セーフティネットの計画手法の考え方を提示する。

I. 1 研究開発の目的と概要

少子高齢化が進行する中で、住宅確保要配慮者（世帯）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、公営住宅等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状況が厳しくなる中で、その量的拡大を図ることは困難となっている。また、既存ストックの老朽化対策が課題となっており、それらについて従来以上に合理的にマネジメントしていく必要がある。その反面、民間賃貸住宅等の空き家は一貫して増加傾向にあり、その有効活用を図っていくことが社会的に求められている。

こうした状況を踏まえ、地域居住機能としての公営住宅等と民間賃貸住宅の連携により、住宅セーフティネット機能の強化・拡充に向けた計画手法を確立することを目的とした研究開発を行う。

研究開発の概要を以下に説明する。また、各研究開発テーマの関連を図 I.1.1 に示す。

I. 1. 1 研究開発の概要

1) 住宅確保要配慮世帯の推計手法

(図 I.1.1 の I.2)

地方公共団体（市レベル）の全域及び小地域単位（中学校区等の日常生活圏単位）において、中長期的視点から、公営住宅の必要管理戸数及び改正住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等（以下、セーフティネット住宅と称し、「SN住宅」と表記する^{注1)}。）の必要戸数を把握するために、これらの住宅の施策対象となりうる住宅確保要配慮世帯数を統計的に推計する手法について開発する。具体的には、人口規模等の異なる地方公共団体（表 I.1.1 参照）でのケーススタディを通じて、推計の枠組み、全国共通の視点での推計に用いる指標、指標を計測する手法等について検討し、住宅確保要配慮世帯のタイプ別の推計に資する技術的手法を開発する。

2) 公営住宅等及び民間住宅の連携による住宅セーフティネットの計画手法

(図 I.1.1 の I.3～I.6)

住宅セーフティネット機能を強化・拡充するため、公営住宅等と民間賃貸住宅の空き家の活用等との連携により、住宅セーフティネットを支える賃貸住宅の供給計画を策定する技術手法を開発する。具体的には、民間賃貸住宅の空き家等の民間住宅ストックをSN住宅として活用する上で確保すべき居住水準の検討を行い、水準案を提示する。また、地方公共団体（表 I.1.1 参照）でのケーススタディを通じて、公営住宅等のストックマネジメント（建替・改善等による戦略的活用、借上げ公営住宅等）と民間賃貸住宅の空き家等のSN住宅としての活用との連携により、住宅セーフティネット計画（住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画）の作成に係る技術的考え方を整理し、提示する。

3) 民間賃貸住宅の有効活用に向けた居住支援サービスの提供手法

(図 I.1.1 の I.7)

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居を促進するため、居住支援サービスの提供手法の考え方を整理する。具体的には、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への阻害要因となりうる要因（家主が不安と感じる要因）や、入居後の入居者本人にとっての生活上の問題となりうる要因（以下「不安・問題要因」という。）を整理する。そのうえで、地方公共団体（表 I.1.1 参照）でのケーススタディを通じて、現状の居住支援サービスの提供や地域の福祉資源の実態を踏まえた、居住支援サービスの提供の考え方、ポイント・留意点等について整理し、提示する。

I. 2 住宅確保用配慮世帯の推計手法

【2015年度から2045年度までの5年毎の時点】

【対象地域】 ○ 地方公共団体の全域及び小地域(中学校区単位等)別

【対象世帯】 ○ 低額所得世帯の世帯類型(単身、高齢者夫婦のみ、子育て世帯等)別

【分析手法】 ○ 統計調査(国勢調査、住宅・土地統計調査等)を用いた推計(全域、小地域別)

需要把握

地域居住機能の連携による住宅セーフティネットの計画手法

I. 3 地域の需要や立地・まちづくり等との連携を踏まえた公営住宅等ストックの戦略的活用の方

- 地域の住宅確保要配慮世帯の需要、ストックの状況(立地、空き家、残耐用年限、敷地の利用の効率性・高度利用の可能性等)を踏まえた公営住宅等ストックの戦略的活用の方

I. 5 長期的視点での公営住宅等の管理戸数及び民間賃貸住宅の活用戶数の見通しの設定手法

1) 公営住宅等の管理戸数の見通し

- ・期間: 中長期的視点(2015年度から2045年度までの5年毎の時点)
- ・公営住宅等長寿命化計画、公営住宅等ストックの戦略的活用方針等を踏まえ、各時点の管理戸数の見通し(目標)の設定

連携

2) 民間賃貸住宅の活用戶数の見通し

- ・期間: 中長期的視点(2015年度から2045年度までの5年毎の時点)
- ・SN住宅としての民間賃貸住宅の活用の必要戸数の見通し(目標)の設定

供給計画

I. 6 地域単位での公営住宅及び民間賃貸住宅の活用・連携の計画手法

1) 公営住宅での受入世帯の目標設定(見通し)

- ・期間: 当面の10年程度(2015年度から2025年度)
- ・公営住宅等ストックの状況(住戸規模、建物性能等)、入居世帯の現状、コミュニティ形成上の課題等を踏まえ、
 - i) 建替・全面改善時の入居・受入世帯
 - ii) 空き家募集時での受入世帯

連携

2) 民間賃貸住宅での受入世帯の目標設定(見通し)

- ・期間: 当面の10年程度(2015年度から2025年度)
- ・地域での民間賃貸住宅ストックの状況(建築時期、面積、空き家等)を踏まえた、住宅タイプ(家賃水準、住宅規模)別の受入世帯の目標設定

I. 4 民間住宅ストックの活用によるSN住宅(共同居住型賃貸住宅)の居住水準の提案

民間賃貸住宅の活用に向けた家主の不安解消のための居住支援

I. 7 民間賃貸住宅の有効活用に向けた居住支援サービスの提供手法

居住支援

- 入居者の属性別の生活支援ニーズ
- 行政による居住支援サービス提供の現状、地域の福祉資源などの実態調査
⇒行政、不動産団体、福祉事業者・NPO 法人等の連携による、市町村単位での居住支援協議会設立の可能性の把握、実現課題への対応検討

図 I.1.1 各研究テーマの関連

I. 1. 2 ケーススタディ対象の地方公共団体の設定

ケーススタディを実施する対象の地方公共団体として、関東地方に位置する（住宅確保要配慮者の需要が大きく存在していると考えられる）指定都市、中核市又は施行時特例市等の中から、表 I.1.1 に示す 2 都市を選定・設定した。以下、本編において、A 市、B 市と表記する。

表 I.1.1 ケーススタディ対象の地方公共団体の概要

対象地方公共団体	A 市 ※2	B 市 ※2	
人口・世帯数規模※1	1,503,690 人 / 716,470 世帯	272,924 人 / 119,985 世帯	
自治体区分	大都市(指定都市)	地方都市	
公営住宅等関係	公営住宅戸数 17,166 戸	3,775 戸	
長寿命化計画の策定状況・概要	○「第4次A市市営住宅等ストック総合活用計画(平成 29~38 年度)」 【市営住宅の役割と基本方針】 ・住宅確保要配慮者の増加を踏まえ、民間賃貸の空き家の活用と併せて、公営(市営)住宅等の管理戸数は維持を予定。	○「B市公営住宅長寿命化計画(平成 23~32 年度)」 ・市営住宅の管理戸数 3,775 戸(特定公共賃貸住宅1棟・16 戸を含む)。 ・昭和 55 年度以前の建設が約 54%を占める。維持管理は 3,364 戸、建替は 327 戸、用途廃止は 84 戸を予定。	
空き家等関係	空き家(2012 年時点)	78,460 戸	22,190 戸
	空き家率(2013 年時点)	10%	16%
	賃貸空き家数(2013 年時点)	59,840 戸	14,810 戸
	賃貸空き家率	15%	23%
	空き家実態調査等	○消防局定期巡回調査(市内 743 件) ○水道使用状況調査(市内 63,791 件、空き家率 9.2%)	●実施なし
空き家に対する取組	○空家対策特措法に基づく「空家等対策計画」の策定(平成 29 年 3 月) ・空家所有者の総合的相談窓口の設置(市住宅供給公社) ・地域主体の空家活用(モデル事業) ・居住支援協議会による住宅確保要配慮者の居住支援 ○NPO法人A市空家活用支援センターの設置:空家、空店舗、空き地の活用方をサポート。	●市単独の取り組みはなし。 ○県を中心に、平成 27 年度から空き家対策の取り組みを実施(県庁内の連携体制の構築に併せて、市町村空き家対策連絡調整会議を開催)。 ○子育て世帯のまちなかへの住みかえを支援する制度を実施。中学生以下の者がいる世帯等がまちなかの住宅取得・賃貸の場合に補助。	
居住支援協議会の設置・活動状況	○市居住支援協議会(平成 28 年 6 月設立) ○住まいさがしの制度情報等の取組 ・市居住支援制度(市指定の家賃債務保証会社が金銭的な保証を実施)、県あんしん賃貸支援事業、すまいの情報ナビ。	●市単位の居住支援協議会は未設立。 ・将来的に中核市への移行を目指しており、今後、市単位での居住支援協議会の設立が検討課題。	
特徴と課題	・長寿命化計画において公営住宅等と民間賃貸住宅の空き家を活用した要配慮者への対応を明記。生活保護需給者も多い。 ・居住支援協議会は設立されているが、需要と供給のマッチング、入居後の居住支援サービスの充実等、体制の強化が課題。	・まちなかの人口減少・空き家の増加に対する対策が課題。 ・活用可能な民間賃貸住宅の掘り起こしと登録体制の構築、居住支援サービスの提供体制の構築が課題。	

※1 平成 29 年 10 月 1 日現在。 ※2 対象市での取り組みを○、対象市での取り組みなしの場合は●で表記。

対象とする2都市について、主な選定理由と住宅セーフティネット機能の強化に向けた検討課題を表I.1.2に整理して示す。

表 I.1.2 ケーススタディ対象の地方公共団体の主な選定理由と検討課題

	A市	B市
モデル	○公営住宅等ストックに比べて住宅確保要配慮者の需要が今後も増加する大都市のモデル	○需要が減少する中で、公営住宅等の戦略的活用と、民間住宅の活用に向けた居住支援の提供体制を今後構築する必要のある地方都市のモデル
住宅確保要配慮者の需要と住宅の課題	<p>【需要が大きい】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大都市で、世帯数は今後もしばらくは増加すると予想されている。住宅確保要配慮者も中長期的には大きくは減少しない。 ・生活保護受給者も多い。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅の空き家、住宅・土地統計調査の定義による「その他空き家」について、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅としての有効活用をさらに進めることが課題。 	<p>【需要は減少】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方都市の典型で、人口既に減少。世帯数も今後10年以内に減少局面に突入する。住宅確保要配慮者も中長期的に減少の見込み。 <p>【中心市街地の空洞化が進行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一方で、公営住宅の立地と住宅確保要配慮者の需要にはアンバランスが生じている。立地のあまり良くない公営住宅では空き住戸が発生。 ・中心市街地の空洞化が進んでいる。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者の需要が中長期的に減少していく中で、公営住宅の管理戸数と、民間賃貸住宅の空き家の活用戸数の見通しの設定が課題。 ・公営住宅ストックについて、立地適正化計画等のまちづくりと連携した、地域別の需要・供給のバランス調整が課題。 ・民間賃貸住宅の空き家について、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅として活用を進めることが課題。
居住支援サービスの提供体制上の課題	<p>【市単位での居住支援協議会あり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会がすでに設立されているが、構成員は不動産事業者が中心で、主な居住支援サービスは民間賃貸住宅の確保が中心。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な世帯属性に応じた入居時・入居中・退去時のシームレスな居住支援の提供体制の充実化が課題。 	<p>【市単位での居住支援協議会なし】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市単位での居住支援協議会は設立されていない。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の資源を有効に組み合わせ、居住支援の提供体制を効率的に構築すること(段階的な充実化)が課題。

注

注1) 改正住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の推進を図ることが重要な課題であるが、実際には、登録はしていないものの、被生活保護世帯等の住宅確保要配慮世帯を受け入れている賃貸住宅も存在すると考えられることから、それらを含めて住宅確保要配慮者の居住を支える賃貸住宅として、セーフティネット住宅(SN住宅)と表記することとしている。