

「住宅確保要配慮者に対する居住支援 機能等のあり方に関する検討会」 の報告を受けて 今後めざすべきもの

231218 @全国居住支援法人協議会

「社会保障としての住まいの支援を考えるシンポジウム」 30分

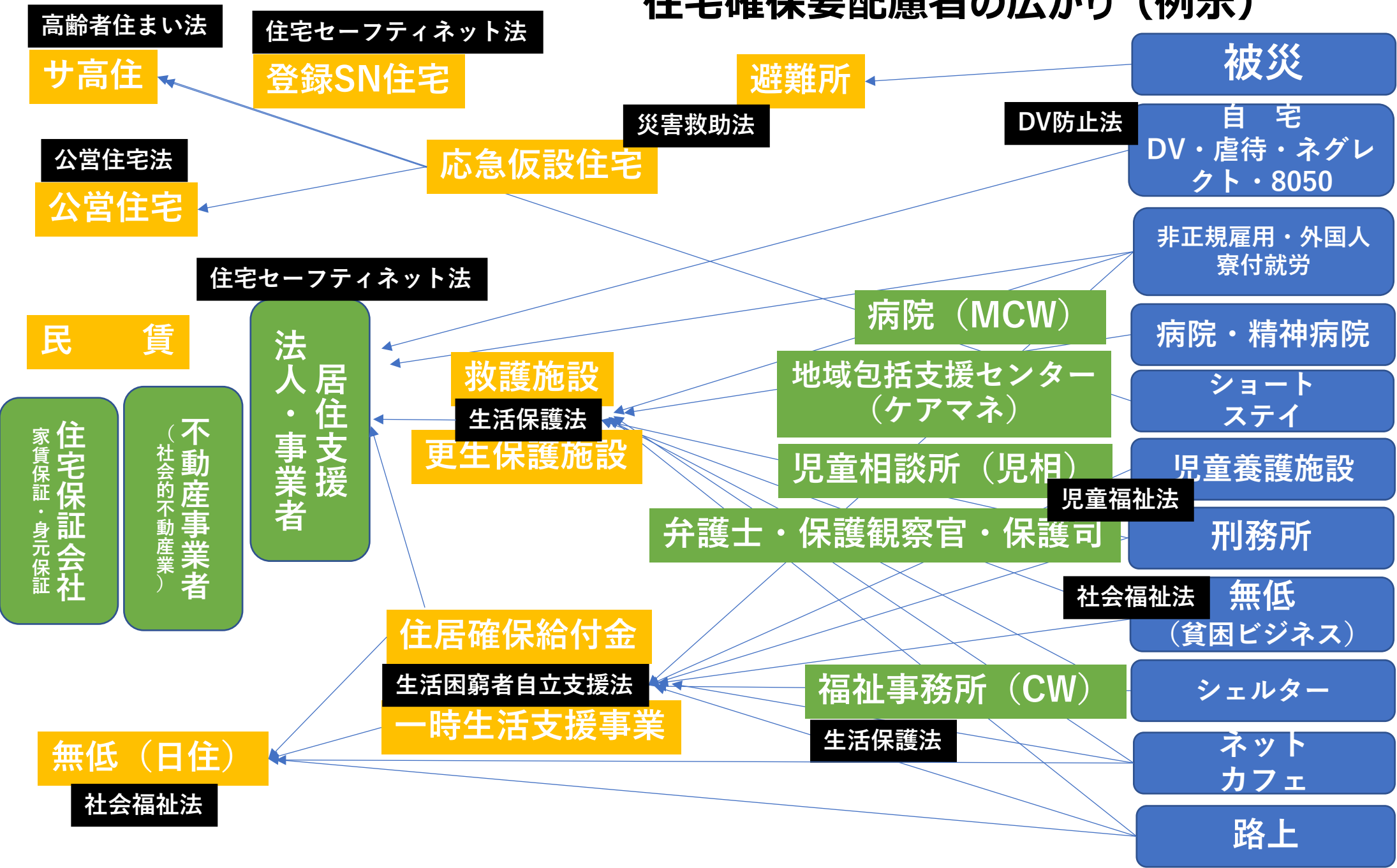
大月敏雄

東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

居住支援の多様な筋道

- 住宅セーフティネット の 実現が21世紀に入ってさまざまに要請される
- 2006年 住宅建設計画法→住生活基本法(市場至上主義 その補完としての住宅セーフティネット)
- 2008年 リーマンショック (非正規雇用増大の住宅課題顕在)
- 2011年 東日本大震災 それに続く災害弱者の課題顕在
- 2020-22年 コロナ禍による住宅弱者の課題顕在
- LGBTQ+、ひとり親世帯、8050、90-100歳代超高齢者

住宅確保要配慮者の広がり（例示）



属性居住差別・高齡・精神疾患・外国籍

住宅確保要配慮者・居住差別・貧困
不安定居住
ホームレスネス

住宅セーフティネット法

登録セーフティ
ネット住宅

高家賃・新耐震

公営
住宅

連帯保証人がネック
→保険、居住支援法人との付き合い

家主

高齢家主ほど3Kがハードルに
家主高齢の事業継承・不動産M&A

不動産3K
高齢・外人・ペット

新しい大家
家主の代理人

居住支援協議会

- ・地域の空き家発掘
- ・家主啓発（3K思想根絶）
- ・家主と配慮者を、点・線ではなく面でつなぐ
- ・「福祉×不動産」会って話してみると結構楽しい
- ・まずはコミュニケーション
- ・誰が事務局をやるのか？（社協、協同事務局注、・・・）

居住支援法人・団体（新プレイヤー）

事業継続性の重要性

- ・不動産系・福祉系の連携
- ・関連：社協・社福・法律（税・相続・・・）
- ・支援内容
 - （入口）入居前支援：物件提案・見学同行・契約立会・引越支援・行政手続（住民票移動）
 - （その間）入居中支援：見守・近世管理・就労支援・同行支援（通院・手続）・地域とつなぐ
 - （出口）退去支援：孤立死・疾走・逮捕・入院・残置物
- ★住みたいところに住めるように
自治会町内会・練行町会・区長会

行政

【敦賀市住宅政策課：山本】
【福井県：竹澤】

- ・縦割部署連携（福祉と住宅）
- ・公営住宅と居住支援の連携（敦賀）
- ・県と市町の役割
- ・住情報のDX化
- ・グラデーショナルな基準
- ・住情報の一元化の取り組み

専門外に手を出す怖さ

被災

自宅
DV・虐待・ネグレクト・8050

非正規雇用・外国人
寮付就労

病院・精神病院

ショート
ステイ

児童養護施設

刑務所

無低
（貧困ビジネス）

シェルター

ネット
カフェ

路上

住宅確保要配慮者

新しい店子
要配慮者の代理人

仲介業

社会的不動産業

保証業

保証人がいない問題
家主保険（未納・孤立死）

管理業

所有と経営の分離（マン管類似）

管理業法律化（85の管理業項目）

残る住宅
壊される住宅 二極化

賃貸用空き家

その他空き家

多くの共同空き家

多くの戸建空き家

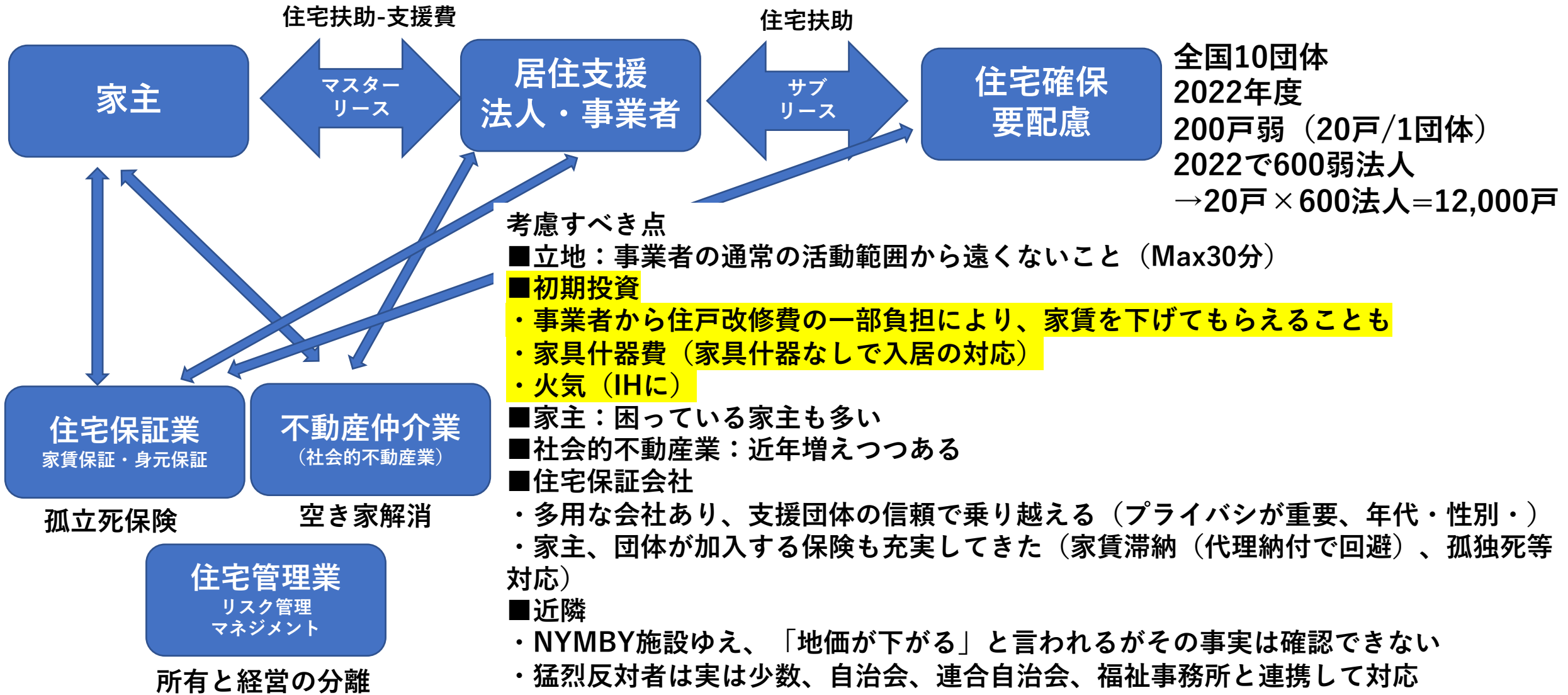
空家特措法

戸建：福祉転用・エリアリノベ
共同：居住支援

- ・空き家×福祉
- ・官民協同
- ・京都市 区ごとにやっている
- ・福岡市 市社協

支援付きサブリース住宅確保事業

(実験的に検証中：全国10都市における空き家活用型の支援付きサブリース住宅確保事業)



全国10団体
2022年度
200戸弱 (20戸/1団体)
2022で600弱法人
→20戸×600法人=12,000戸

考慮すべき点

- 立地：事業者の通常の活動範囲から遠くないこと (Max30分)
- 初期投資
 - ・事業者から住戸改修費の一部負担により、家賃を下げてもらえることも
 - ・家具什器費 (家具什器なしで入居の対応)
 - ・火気 (IHに)
- 家主：困っている家主も多い
- 社会的不動産業：近年増えつつある
- 住宅保証会社
 - ・多用な会社あり、支援団体の信頼で乗り越える (プライバシーが重要、年代・性別・)
 - ・家主、団体が加入する保険も充実してきた (家賃滞納 (代理納付で回避)、孤独死等対応)
- 近隣
 - ・NYMBY施設ゆえ、「地価が下がる」と言われるがその事実は確認できない
 - ・猛烈反対者は実は少数、自治会、連合自治会、福祉事務所と連携して対応
- 入居者どうしのコミュニケーション→社会参加へ
 - ・入居者どうしの会を作っているところも (この指とまれ方式がうまくいく)
 - ・意外と喫煙部屋がコミュニケーションルームに (ただし、レイアウトに注意)



サブリース型
ケア付き住宅
事業



賃貸物件で「孤独死」等が
起こってしまったら…

リフォーム
費用

家賃の
値下げ

遺品整理の
業者費用

近隣の部屋の
入居者が行方不明

賃貸住宅の経営上大きなリスクとなる場合があります。

賃貸経営サポートプラン

(家主費用・利益保険)

保険種類	損失・費用の種類	補償する損失・費用	お支払い限度
家主費用・ 利益補償 特約条項	家賃損失 〔支払限度期間 12か月〕	賃貸戸室において生じた、次の家賃損失 ①空室期間中の家賃減少による損失 ②重要事項説明義務が生じ、空室期間を短縮するために必要となった家賃値引きによる損失	<ul style="list-style-type: none"> ・左記のうち費用については、事故発見日から1年以内に生じた費用が対象となります。 ・左記の損失と費用を合計して、1回の事故につき、ご加入時に選択いただく支払限度額（100万円・200万円・300万円）
	原状回復費用	賃貸戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用（賃貸可能な状態に補修、修繕、清掃、消毒または消臭等を行うために要する費用）から敷金を控除した額	
	遺品整理等費用	賃貸戸室内において死亡事故が発生した結果生じた、次の費用 ①遺品整理費用 ②相続財産管理人選任申立諸費用（弁護士等への報酬を含む） ③お祓いまたは追善供養に要する費用	
	空室期間短縮費用	空室期間の短縮を目的として支出した、賃貸戸室の内装を構造、質、用途、規模、型、能力等が同一の物に改装するための費用	
	建物明渡請求訴訟費用	賃貸戸室で死亡事故が発生し、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立を行うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	
	居住者所在不明時費用 補償特約条項 自動付帯	残置物整理費用	
不在者財産管理人選任申立諸費用		賃貸戸室の居住者が所在不明となり、不在者財産管理人の選任申立を裁判所に行うために支出した費用（弁護士等への報酬を含む）	
建物明渡請求訴訟費用		賃貸戸室の居住者が所在不明となり、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立を行うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会（日管協）
『家主費用・利益保険（賃貸経営サポートプラン）』

2020.3-

保険料例
(保険期間1年間)

1戸あたり
年払保険料

2,520円

ひと月あたり
210円

支払限度額100万円、支払限度期間12か月の場合

※上記保険料は2022年3月始期時点の保険水準です。実際の保険料については取扱代理店までお問い合わせください。

[セーフティネット住宅]へご登録の
大家さん・不動産事業者さんへ



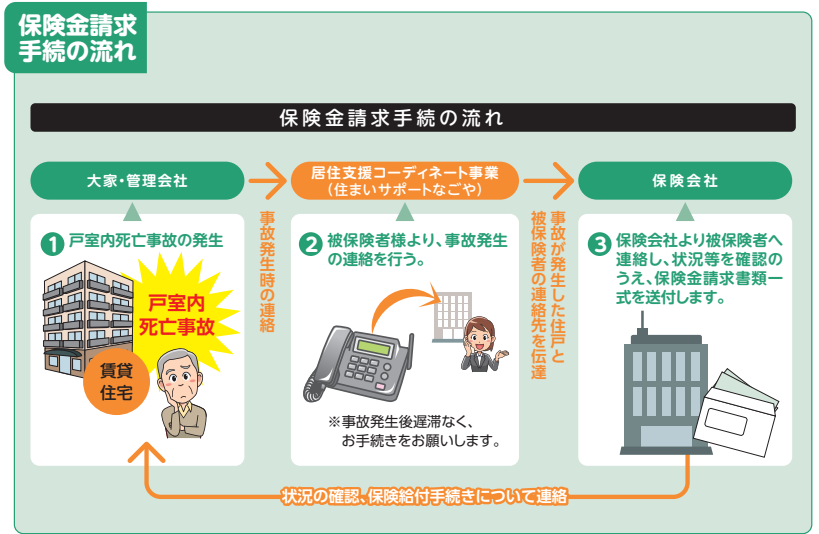
孤立死・残置物に係る 『包括的損害保険』の ご案内

「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(平成19年7月6日法律第112号)」
第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅※)のうち

単身高齢者世帯が入居する住戸を対象に、
賃貸戸室における死亡事故による大家の
損害を補償します。

※大家が住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅として名古屋市に登録を行う住宅です。
登録に当たっては、床面積原則25㎡以上(駅から800m以内にある場合等要件を満たす場合は18㎡以上へ緩和)、
耐震性を有すること等の登録要件を満たすことが必要です。

保険料は名古屋市が負担します。



登録手続きに関するお問合せ先

住まいサポートなごや (名古屋市居住支援コーディネート事業)※
住所：愛知県名古屋市熱田区新尾頭二丁目2番7号 富春ビル4階(名古屋市仕事・暮らし自立サポートセンター金山内)
TEL：052-684-8597 FAX：052-684-8132 メール：sumai-support-nagoya@titan.ocn.ne.jp
相談時間：月曜日～金曜日(祝日・年末年始を除く)9時～17時

※住まいサポートなごやについて
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(住宅セーフティネット法)に基づき、名古屋市が取り組む事業です。
住宅の確保にお困りの方に民間賃貸住宅への入居をサポートするとともに、セーフティネット住宅(※)の大家さん等からの入居トラブルの相談等に対応し、居住支援活動のネットワークづくりを進める事業として、社会福祉法人名古屋市区社会福祉協議会と公益社団法人愛知共同住宅協会による「なごや居住支援コンソーシアム」が名古屋市から委託を受けて実施しています。

補償内容など保険の内容に関するお問合せ先

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
名古屋企業営業第二部 金融公務室
住所：愛知県名古屋市中村区平池町四丁目60番12号
TEL：050-3462-6504 FAX：052-563-9484

このチラシは、「家主費用・利益保険」の概要を説明したものです。ご契約にあたっては必ず「重要事項のご説明」をあわせてご覧ください。
また、詳しくは普通保険約款・特約をご用意していますので、必要に応じて引受保険会社ホームページをご参照ください。
もしくは、引受保険会社までご請求ください。ご不明な点につきましては、引受保険会社にお問合わせください。

名古屋市
セーフティネット住宅
の家主保険

をタダに

300-500円/月・室
程度と考えられる

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」 2021年国交省不動産・建設経済局不動産業課

- ・ 2020年2月国土交通省「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」（座長：中城康彦）
- ・ 不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理。

【告知の原則】

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない。

【告げなくてもよい場合】

- ①【賃貸借・売買取引】自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）。※経過期間の定めなし。
- ②【賃貸借取引】集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過した後
- ③【賃貸借・売買取引】隣接住戸・通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死※経過期間の定めなし

【ただし】

- ・ ②・③の場合、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要。
- ・ ①～③以外の場合、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要。

【留意事項】

- ・ 亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。

包括的居住支援という考え方の重要性

対象 の包括性

時間 の包括性

相談 の包括性

地域 の包括性

住宅 の包括性

対象の包括性

- 「者別」のスキマ（縦割り）
- 「者別」手前（家族機能の崩壊）
- 複合的な 不安定居住者
- 新たな不安定居住者
- 家主も対象に（家主も困っている）

➡ 伴奏型支援（専門家の連携、バトンタッチの基盤）

➡ ホームレスネス（英）居住の不安定性の把握・捕捉

対象の包括性 奥田さん作成の図より

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）						
対象者 支援施策	低所得者 （生活保護受給者含む）	高齢者	障害者	子育て世帯 （ひとり親世帯・母子世帯）	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム 高齢者グループホーム 認知症老人ホーム 有料老人ホーム 有料老人ホーム （付帯介護付帯） ※付帯介護付帯	障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム	子育て世帯 （ひとり親世帯・母子世帯） の活動の充 実	DV被害者 （DV被害者） の活動の充 実	児童養護施設 退所者 の活動の充 実
ハード面の供給	民間賃貸住宅 （民間賃貸住宅）	住宅セーフティ ネット（民間） （民間） （民間） （民間） （民間） （民間） （民間） （民間）	公的賃貸住宅（公営 賃貸住宅） （公営） （公営） （公営） （公営） （公営） （公営） （公営）	民間賃貸住宅等 （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等）	民間賃貸住宅等 （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等）	民間賃貸住宅等 （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等） （民間賃貸住宅等）
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）
入居支援等 （相談、住宅情報、契約サポート、コーディネート等）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）
生活支援 の提供	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）	居住の安定確保支援 （生活保護受給者）

既存制度

制度のすき間

制度のすき間

制度のすき間

制度のすき間

制度のすき間

低所得者

高齢者

障害者

子育て世帯

DV被害者

児童養護施設退所者

家族機能

住宅確保

社会参加
サードプレイス

居住支援の
ポジション

家族機能の縮小・解体

制度の手前

相談の包括性

- ・【相談する人・聞いてくれる人】の確保
家族機能の縮小・崩壊・喪失 ↔ 家族への過大な期待
- ・一方で、いまだに、家族責任主義（子育て、医療、・・・）
- ・家族のない人は、既存制度につながりにくい（ひとり親世帯も）
- ・【ザ・相談窓口】の限界

ワンストップ窓口の限界：スーパーマンはいません（七人の侍）

情報のツリー構造でなく、ウェブ構造に

- ・居住支援の前段階：【地域の居場所】という相談支援機能空間

家に居場所がない、職場に居場所がない、学校に居場所がない人びとが居場所として集まる場の形成、そこから相談に接続。

Ex. UR豊四季台団地におけるスーパーマーケット横のベンチ・ぶんじ寮

→【憲法に根ざした社会保障として】地域資源をフル活用した（ワンストップではない）ネットワーク型総合相談支援体制、（コーディネーターの必要性：居住支援法人に委託してもよい）

新しい社会保障＝相談支援

- ・物・サービス・金の給付ではなく、**人格的利益の保障（関係性の保障）**
- ・様々な困りごとを抱えた人への相談支援は憲法13条（「**幸福追求権**」）に根拠
- ・憲法25条の生存権にも関わるので、13条と25条とが複合的に関わっている

第13条 すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。

第25条 すべて国民は健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。

・何をどこまで保障すればよいのか、何が権利であるのか、という法的な詰め議論はなかなか難しい。

・少なくとも支援を求めている人に対する**応答義務**という限りでは権利・義務ということが言いやすい

・奥田さんの言葉でいうと、「私が私であること」への支援。ゼロではなくて、ゼロからプラスに持っていく方向への**寄り添う支援**

・実質的な中身は、**本人の意向を踏まえた上で専門職などによる対応**で形成されていく。

・**課題**として、アウトリーチ的な支援まで被支援者の権利として基礎づけられるかについてはなかなか難しいが、そうした**体制を自治体などで整備しておく義務の存在**については、言えるのではないかと思います。

作成途上 . . .

相談者



ネットワーキング
人材
= 居住支援コー
ディネーター

総合相談窓口
・ 地域資源の総動員
・ ワンストップは幻
想
・ 「七人の侍」型

住宅相談窓口
(公共住宅窓口)

地域包括支援センター
ケアマネ

児童相談所

福祉事務所
ケースワーカー

基礎自治体の**住宅部署**の相談機能強化も忘れずに！！！！

公営住宅、空き家、住宅改修（耐震、省エネ、BF）の総
合相談窓口

公営住宅関連条例等の適切改正

居住支援協議会のコーディネート

空き家（共同住宅含む）の適正流通、市場参画促進、大家
支援、相談

耐震窓口、省エネ窓口、高齢バリアフリー窓口の一元化

地域住生活関連社会課題対応型ビジネスの促進（

地域住宅情報の把握・分析・計画

住宅確保要配慮者の質的・量的把握

地域住宅ストックの把握

地域住宅市場把握の適正化と公的住宅施策の
適正化

『居住支援白書』の作成（居住支援協議会
ごと）

住宅を使った貧困ビジネスの根絶
居住支援法人に窓口対応委託可

時間の包括性

- ・ 相談から死後対応までの切れ目のない伴奏型支援
 - ・ もちろん、入居までではない（適切なバトンタッチの仕組み）
 - ① 相談
 - ② アセスメント（居住形態・支援形態） 聴覚過敏・対人障害・
 - ③ 住まい探し
 - ④ 契約
 - ⑤ 引っ越し
 - ⑥ 住生活（属性・特性の変化への対応）
見（軽い知的・発達障害）と変化（加齢・認知症・病気）
- ① ②へ
- ⑦ 看取り・孤立死（事件化しない）防止・死後事務（残置物処理）

包括的包括的居住支援【モデル試案】

・時間の包括性（どんな状況でも）

相談から死後事務まで

個別支援モデル
作成途上・・・

適切なサポート探し

【日常生活支援】
元ご近所機能 みまもる・役割
独自支援（家族支援） つなぐ・もどす（奥田）

【制度的支援】
生活保護
医療保険
介護保険
障害者保険
年金
適切な生活環境の特定

Cf. 英 Housing Manager 支援と管理 @Housing Association、Administration（大家側）

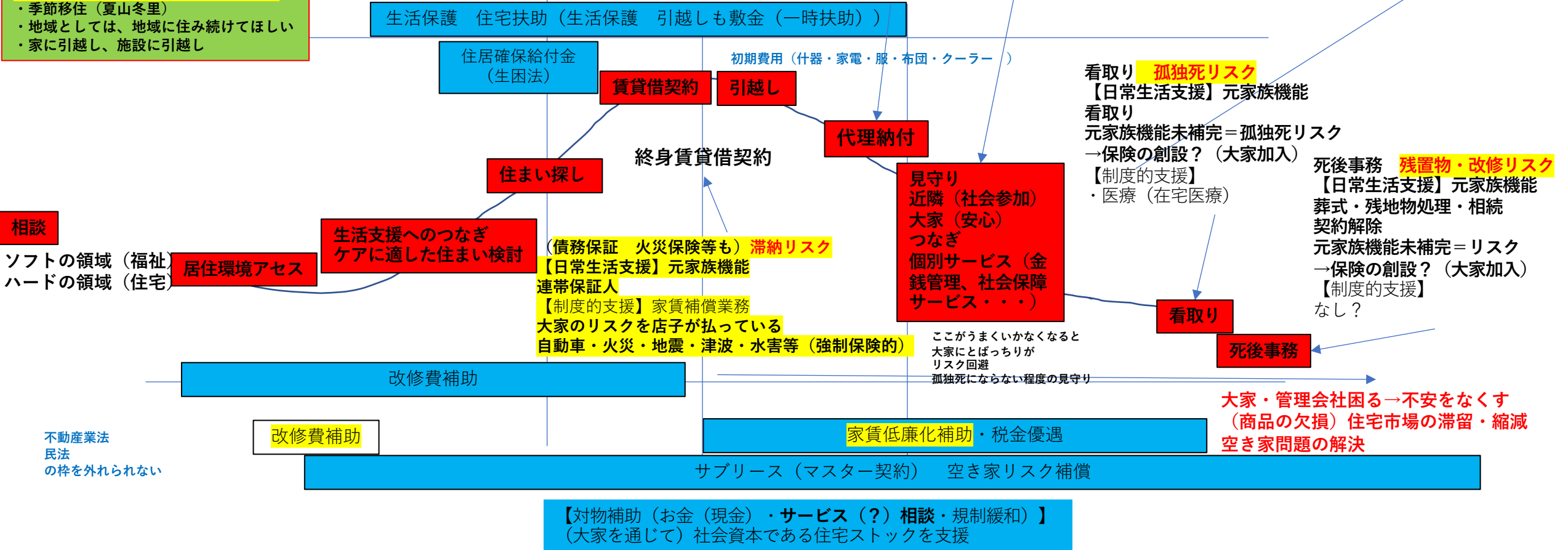
居住者支援：制度・地域につなぐ
迷惑行為の予防・対応（専門支援につなぐ）・取り締まり（合法的追い出し／ホームレス増加）
大家の財産管理：客づけ、家賃徴収、適宜修繕、コスト管理（HMのフィー（高給）、家賃補助業務、保険業務、・・・）

例【高齢】

- ・（地域密着）通い・訪問・泊
- ・デイサービス／リハ
- ・認知症ケア
- ・成年後見制度・家族信託・・・
- ・日常生活自立支援（社協）
- ・金銭管理
- ・医療

引越し現象を地域としてどう考えるか？

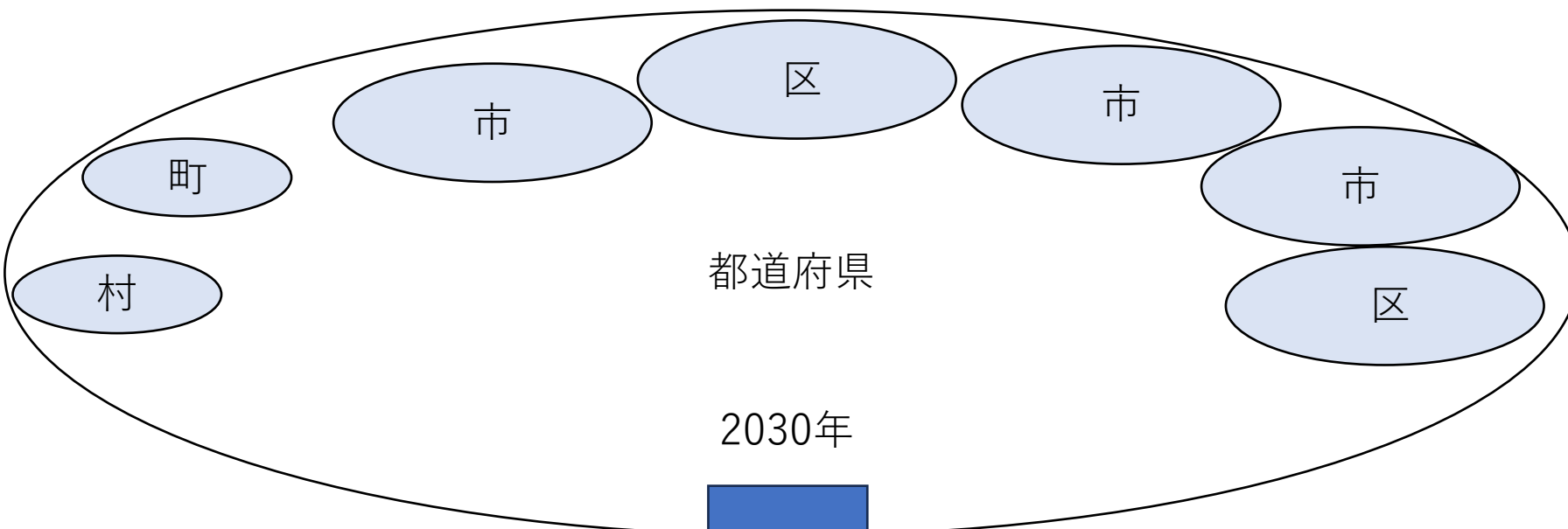
- ・季節移住（夏山冬里）
- ・地域としては、地域に住み続けてほしい
- ・家に引越し、施設に引越し



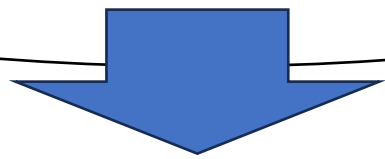
居住支援

地域の包括性

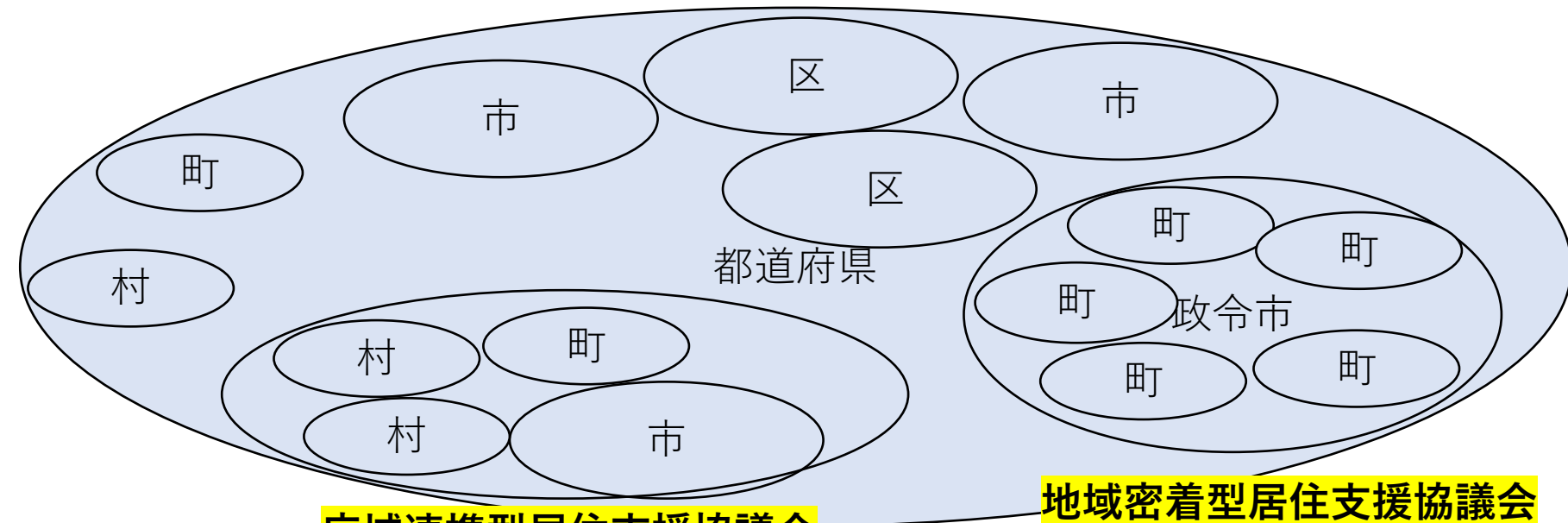
- ・ 多様な支援者が形成する **抜けのないセーフティネット** 整備
- ・ **協議会カバー率 100%** を目指したい（現行住生活基本計画では人口カバーりつ50%を目指す）
- ・ 地域資源を活かした完璧なパッチワーク
- ・ 行政間連携 **市町村間連携 大都市の区分**
- ・ **コーディネーター必要（居住支援法人に委託）**



2030年



新たな2030年



広域連携型居住支援協議会

地域密着型居住支援協議会

**住生活基本計画（全国版）2021
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット
機能の整備**

(1)住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

(2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
(成果指標)

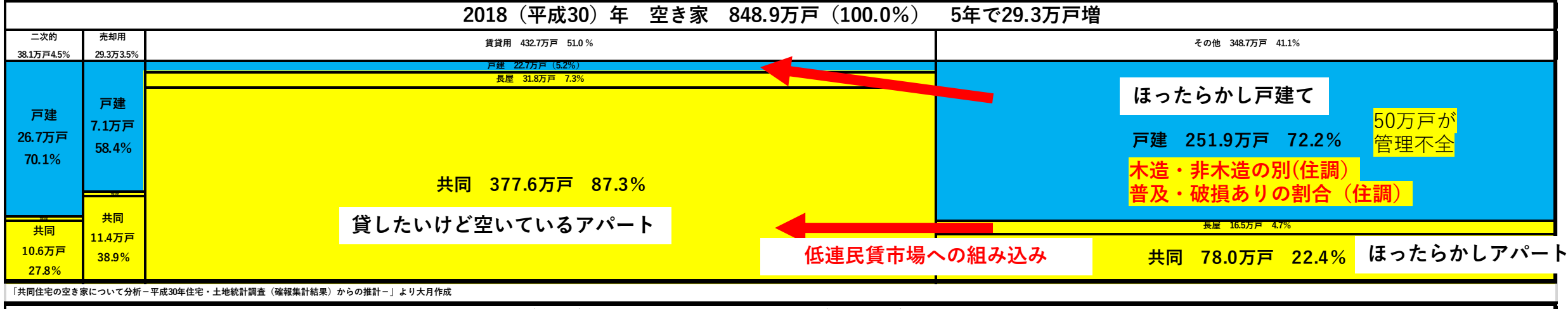
- ・ **居住支援協議会**を設立した市区町村の人口カバー率
25%（2020）
→
50%（2030）

**カバー率100%
を目指すべきでは？**

**低廉民賃市場のエリアごとに
地域資源を活用したネットワーク**

住宅の包括性

- 様々な住宅種別が地域資源として存在することをまず認識
- 足りない住宅種別あれば、計画的に供給
この点こそ、住生活基本計画に明記すべき
- 公的住宅の参加・低廉民賃市場の形成支援
- サポート付住宅開発（単なるセンサー付住宅ではダメ）
- 施設も重要な「住宅資源」と位置づける、「つなぎ・もどし」の基盤
- 多様な居場所の形成：保証される相談基盤空間（つぶやき拾いの場）
一人の居場所、仲間との居場所、みんなという居場所



賃貸用空き家

- ・ 空き家総数の5割
- ・ その約9割が共同住宅
- 「貸したいけど空いているアパート」と言える
- ・ 住宅セーフティネット法の主たる対象
(長家、共同住宅は対象としないともろも多い)

その他空き家

- ・ 空き家総数の4割
- ・ その7割が戸建て
- ・ 「ほったらかし戸建て住宅」と言える
- ・ 空家特措法の主たる対象
(長家、共同住宅は対象としないともろも多い)
- ・ その他空き家の 20%を占める
ほったらかしマンション
も、今後どんどん課題に

日本の空き家の2大分類

- 「ほったらかし戸建て住宅」問題 (ほったらかしマンションもそのうちだ問題に)
- 「貸したいけど空いているアパート」問題 (公的住宅も同時に論じていくことも重要)

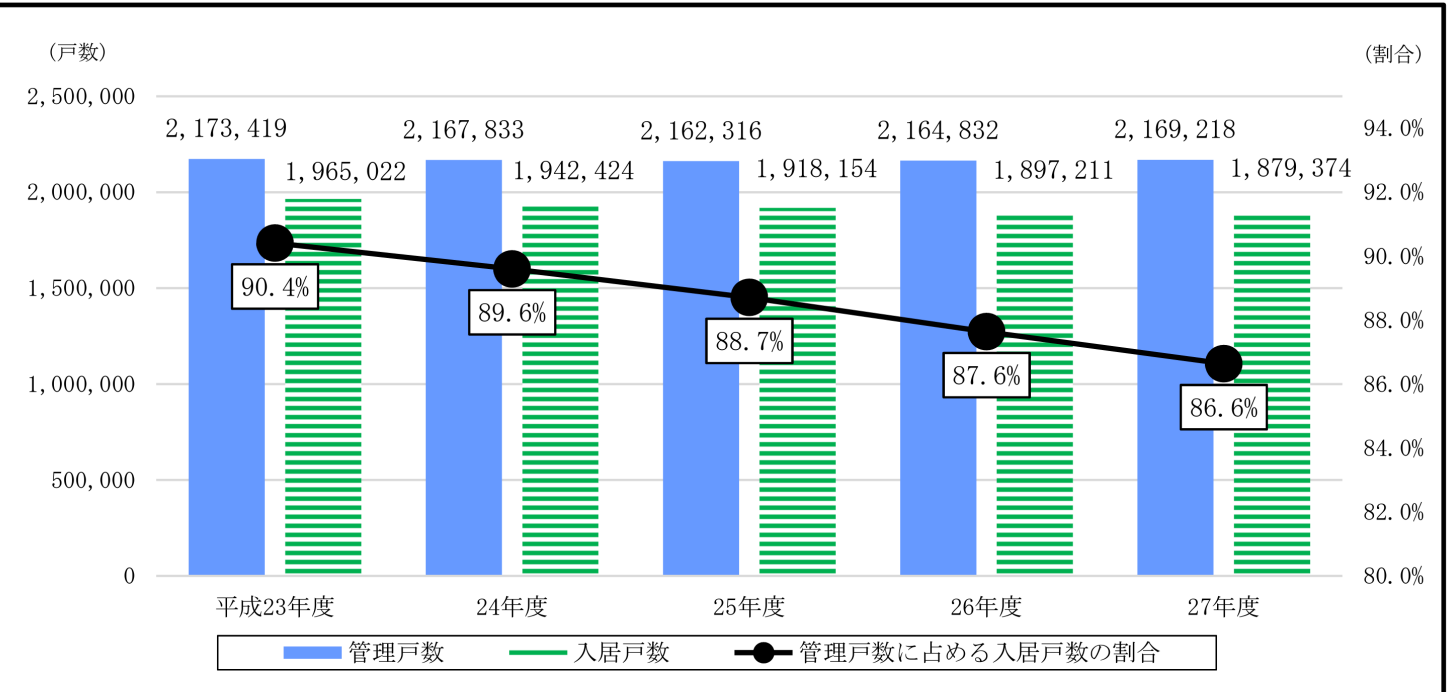
図表 1-③ 公営住宅の管理戸数、入居戸数及び長期空き家数の推移（全国）

（単位：戸、％）

区 分 \ 年 度	平成 23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
管理戸数 (a)	2,173,419 (100)	2,167,833 (99.7)	2,162,316 (99.5)	2,164,832 (99.6)	2,169,218 (99.8)
入居戸数 (b)	1,965,022 (100)	1,942,424 (99.8)	1,918,154 (97.6)	1,897,211 (96.5)	1,879,374 (95.6)
管理戸数に占める 入居戸数の割合 (b/a)	90.4	89.6	88.7	87.6	86.6
長期空き家数	18,673 (100)	18,870 (101.1)	17,793 (95.3)	18,283 (97.9)	21,764 (116.6)

公営住宅長期空き家
（募集しても埋まらない）
2011年 1割（20万戸強）
 …
2015年 1割5分（29万戸弱）

図表 1-④ 公営住宅の管理戸数、入居戸数等の推移（全国）



このほか「政策空き家」もある
（政策的に募集していない）

- ・ 大規模修繕
- ・ 用途廃止
- ・ 災害対応用確保
- ・ 建替時引越先確保

（注）国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

公営住宅・UR/公社住宅は？

- 全住宅ストックの5%の公的住宅（公営住宅＋公共住宅（UR＋公社））はどれだけ空いているのか？
- それらは、居住支援に使えないのか？
- なぜ、居住支援の場面で公営住宅が登場しないのか？
- 先進事例はないのか？
- 今後の展開の可能性

	保証人を求めない	保証人を求める			
		免除する場合がある(注)		免除することはない	
		自然人又は法人	自然人のみ	自然人又は法人	自然人のみ
令和5年4月1日時点 事業主体 (n=1667)	417 (25.0%)	211 (12.7%)	713 (42.8%)	85 (5.1%)	241 (14.5%)
令和5年4月1日時点 管理戸数 (n=2,128,656)	1,252,282 (58.8%)	337,091 (15.8%)	423,624 (19.9%)	60,982 (2.9%)	54,677 (2.6%)
都道府県	21 (44.7%)	13 (27.7%)	12 (25.5%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)
政令市	17 (85.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)
中核市	28 (45.2%)	9 (14.5%)	21 (33.9%)	4 (6.5%)	0 (0.0%)
その他	351 (22.8%)	188 (12.2%)	679 (44.1%)	79 (5.1%)	241 (15.7%)
令和5年4月1日時点での検討状況反映後					
令和5年4月1日時点 事業主体 (n=1667)	508 (30.5%)	255 (15.3%)	619 (37.1%)	96 (5.8%)	189 (11.3%)
令和5年4月1日時点 管理戸数 (n=2,128,656)	1,478,965 (69.5%)	230,520 (10.8%)	325,189 (15.3%)	53,440 (2.5%)	40,542 (1.9%)

2023年4月時点
保証人廃止
3割の自治体 (戸数で7割)
場合によって廃止
5割の自治体 (戸数で25%)
保証人必要
2割弱の自治体 (戸数で5%)

(注) 例えば、高齢者、障害者、DV被害者、生活保護者、病気罹患者、被災者等の方で、保証人を確保することが困難なときは免除する場合等がある。

2020年2月住宅局住宅総合整備課長通知

「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」

- ・すでに2018年「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」通知：保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべき
- ・保証人の確保が困難であることを理由に入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要。
- ・2020年4月改正民法施行：保証人を要する場合には極度額の設定が必要となるので、入居希望者への十分な周知が必要。
- ・入居希望者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、**保証人の免除**を行う、**緊急連絡先の登録をもって入居を認める**など、住宅困窮者の居住の安定の観点から特段の配慮をお願い。
- ・特に、**災害**により住宅を失った者が災害公営住宅に入居する場合には、円滑な入居による被災者の居住の安定を図るためにも、**保証人の確保を求めない**など、入居者の事情に配慮した丁寧な対応をお願い。

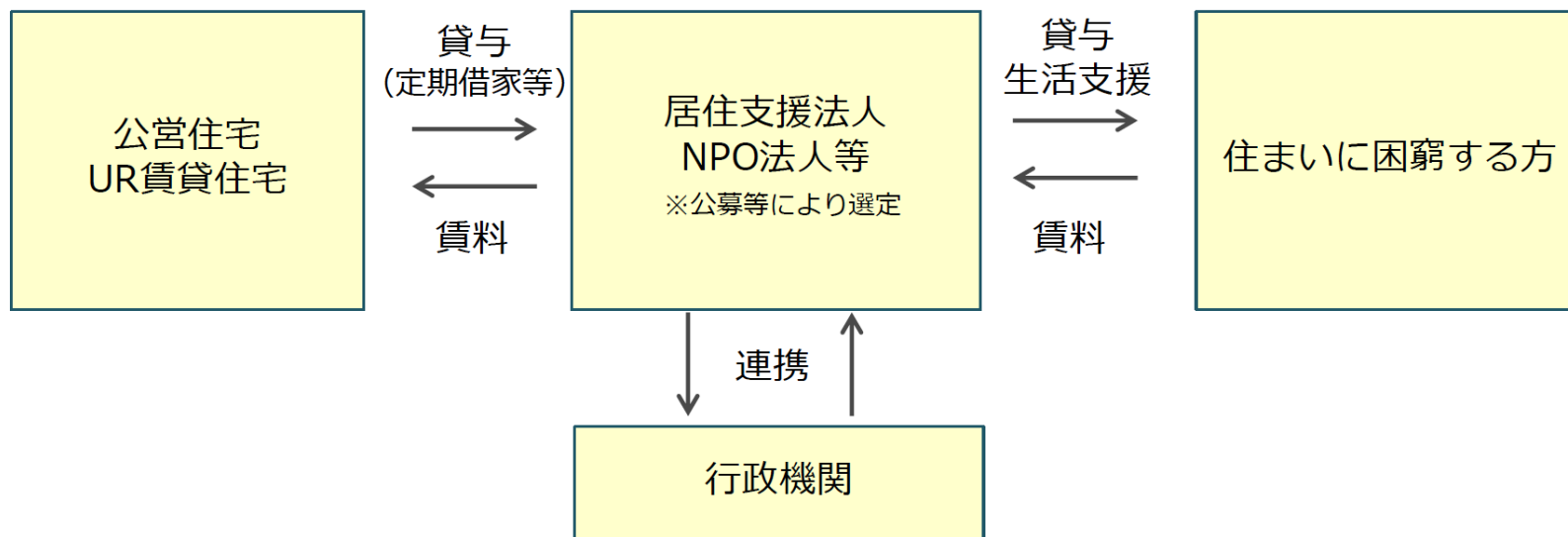
概要

- 公営住宅やUR賃貸住宅の空き住戸を、居住支援法人等に対して定期借家等により低廉な家賃で貸与し、当該居住支援法人等が住まいに困窮する方々に転貸するなど、居住支援法人等の生活支援と連携した住まいの提供を推進する。

事業スキーム

- 公営住宅については、本来入居対象者の入居を阻害しない範囲で、空き住戸を活用。目的外使用に当たり大臣承認手続きを簡素化（地方整備局等への事後報告で可）（令和3年4月1日施行）。
- UR賃貸住宅については、URが居住支援法人等に対し、一定期間、低廉な家賃で空き住戸を貸与。居住支援法人等が、住まいの提供や就労等を見据えた居住者の自立支援等を実施。
※UR賃貸住宅の本来の入居希望者への供給やUR全体の経営に支障が生じない、かつ、現入居者に著しい影響のない範囲で行う。

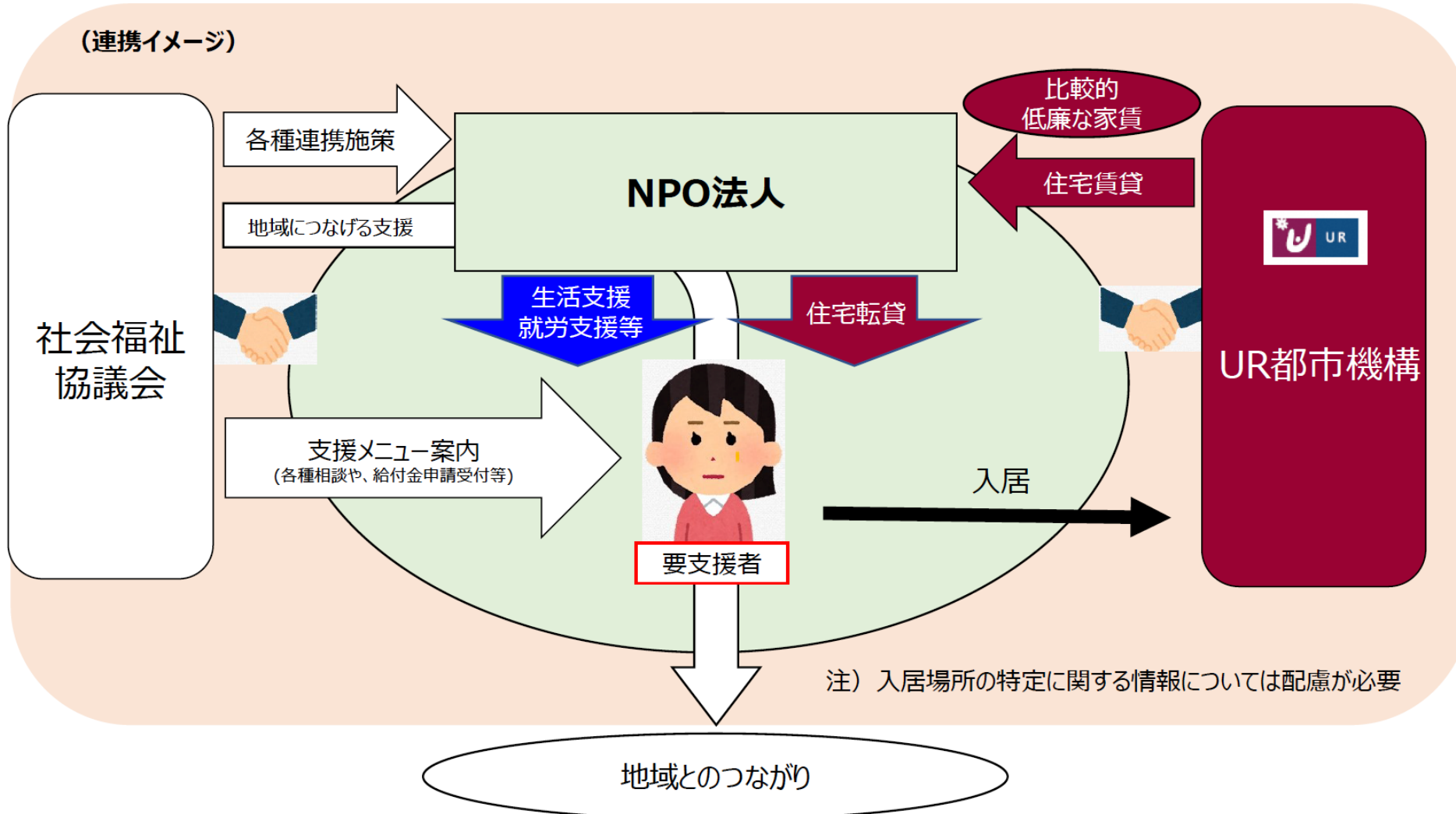
<スキーム例>





<A団地の事例>

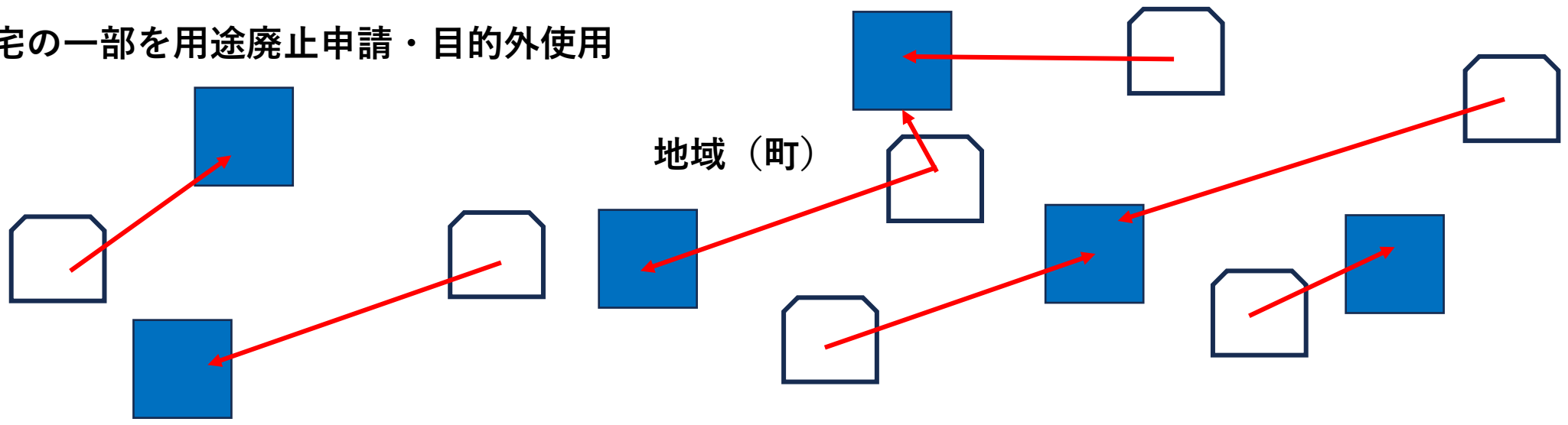
- 社会福祉協議会：要支援者への支援メニューの案内、要支援者と地域をつなぐ取り組み等の支援を実施
- UR都市機構：NPO法人へ比較的低廉な家賃のUR賃貸住宅を賃貸
- NPO法人：UR都市機構から賃貸したUR賃貸住宅を要支援者へ転貸、生活支援等を行う



⑩建て替え準備期の公営住宅

- ・ 空きがお多い
- ・ 自治会が成り立たない

①公営住宅の一部を用途廃止申請・目的外使用



②コープこうべと包括連携協定

- ・ 用途廃止後の公営住宅を利用したい事業者
- ・ 自治体の人々
- ・ 「つなぐ」こと

<条件>

- ①コープこうべと協力関係にあること（協力確認書の締結）
- ②自治会加入へ参加と自治会費を納入すること（1,000 2,000 円）
- ③現状渡しのため、改修費は全額負担すること
- ④家賃は6,500 円（最低減免額）。家賃設定は各団体が設定
- ⑤契約期間は有限（取り壊し迄）で、計画通り建替えられた場合、居住する権利はなし

③現在

- ・ 8 団地
- ・ 3 5 住戸

今後の課題

- **議論の包括性**

- 『全世代型社会保障構築会議』とか
- 『社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会』とか

■ 『全世代型社会保障構築会議 報告書』 2022年12月

4つの分野

- 1) こども・子育て支援の充実
- 2) 働き方に中立的な社会保障制度等の構築
- 3) 医療・介護制度の改革
- 4) 「地域共生社会」の実現

**4つ目の柱として「地域共生社会」
その中に「住まいの確保」**

① 一人ひとりに寄り添う支援とつながりの創出

② 住まいの確保

- ・ **入居後の総合的な生活支援も含めて**、地域住民の生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要
- ・ **住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ**、そのために必要となる施策を本格的に展開すべき
- ・ **ハードとしての住宅の提供のみならず**、個別の状況に応じて、ICTも活用しつつ、地域とつながる居住環境や見守り・相談支援の提供をあわせて行うことが求められる
- ・ 行政における様々な分野の関係部署や、居住支援法人及び居住支援協議会、不動産団体、社会福祉法人、NPO等の関係団体が連携を深めつつ、**住まい支援に関する総合的な窓口や支援体制**について、それぞれの地域の実情に合った形で構築
- ・ 入居者だけではなく、「**大家の安心**」という視点も含めて、**入居後の支援について一体的に検討**
- ・ **空き地・空き家の活用**や、まちづくりといった観点から、地域の実情に応じた対応を検討

シェルター事業又は地域居住支援事業の実施の努力義務化

見直しの必要性

- 「住まい」は生活の基盤そのものであり、就労の前提ともなるが、生活困窮世帯では、社会経済や心身の状況が一変することで直ちに「住まい不安定」や「ホームレス」につながるリスクがある。また、虐待やDVを含め、何らかの事情によって、こうした「住まい不安定」や「ホームレス」に陥るリスクがある者はどの地域にも存在しうる。
- 令和6年度までにシェルター事業・地域居住支援事業を実施する予定がないとしている自治体に対して、その理由や課題等を聞いたところ、以下の状況が確認できた。
 - ・ 事業を実施していない自治体でも、事業の対象となりうる生活困窮者は存在しており、事業の潜在的ニーズがあること
 - ・ シェルター事業・地域居住支援事業の代わりに、他の制度に基づく支援等を実施している例が確認できたが、その場合、支援内容や効果等が十分ではない場合があることから、シェルター事業・地域居住支援事業により、適切かつ着実な支援を行う必要があると考えられること
 - ・ また、自治体からは、事業の実施に当たって、「ノウハウや事例の提供」や「委託先の開拓・調整等に関する支援」といった支援が求められていること
- このため、地域の実情に応じて必要となる事業の実施を全国的に推進し、住まいのリスクに対するセーフティネットの整備が図られるようにしていくことが必要。
- その際、一時生活支援事業の名称については、地域で継続的に安定して居住できるような支援を行う事業であることを明確化するため、より適当な事業名への変更も併せて考えていくことが必要。

一時生活支援事業の名称
「居住支援事業」
に改める方向で検討

見直しの方向性（案）

- 一時生活支援事業については、全国的に、**地域の実情に応じてシェルター事業及び地域居住支援事業のうち必要な事業を実施するよう、努力義務化する方向で検討を進める。**
- また、**一時生活支援事業の名称については、「居住支援事業」に改める方向で検討を進めていく。**
- その際、**現在事業を実施していない自治体に対する支援**として、以下の取組を行うことを検討。
 - ◆ 事業を実施する際の参考となるよう、既に実施している自治体での立上げ経緯や、実施の際に創意工夫等を行った事例の収集・周知
 - ◆ ノウハウを持つ専門スタッフによる事業立上げの個別支援（自治体コンサルティング事業）の実施
 - ◆ 都道府県に対する広域実施に向けた働きかけ 等