

市営住宅の供給にかかる民間賃貸住宅の活用手法

検討結果報告書

<目次>

第1章	はじめに	1
第2章	現状と課題の整理	2
1.	市内の住宅と民間賃貸市場	2
2.	新たな住宅セーフティネット制度	3
(1)	住宅セーフティネット制度とは	3
(2)	制度の現状	3
(3)	制度に関する意向	4
(4)	制度の評価と課題	5
第3章	民間賃貸住宅活用手法の検討	6
第4章	住宅セーフティネット制度としての具体化	8

令和2年3月

西尾市建設部建築課

第1章 はじめに

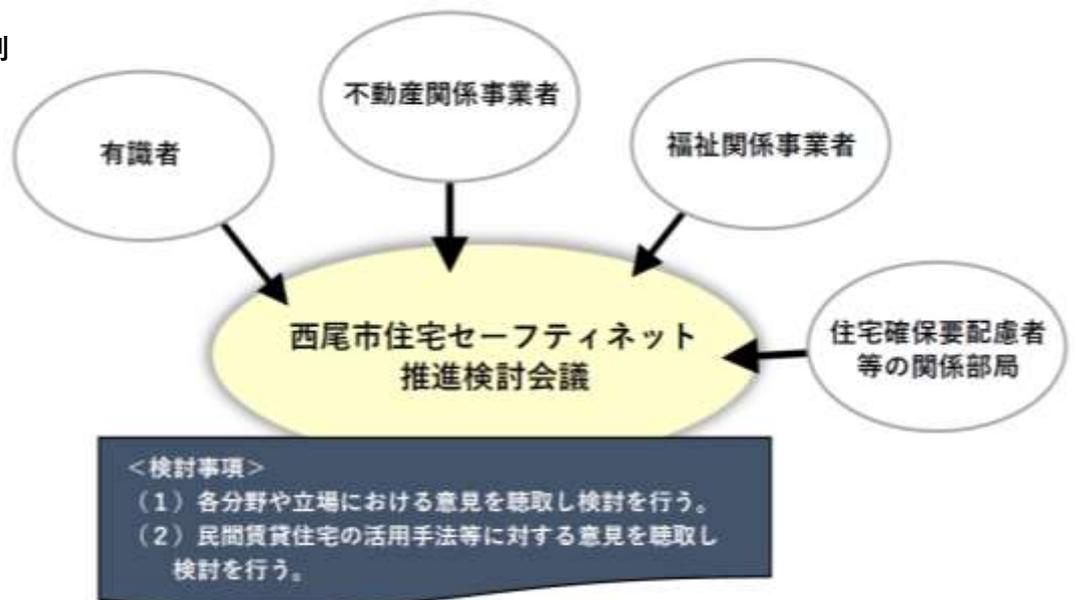
- 昨年度策定した「西尾市市営住宅長寿命化計画」では、令和10年度における公的賃貸住宅等の供給について、市が負担すべき戸数（市営住宅）を1,093戸とし、継続管理する既存の市営住宅1,043戸、残り50戸は借上げ等の手法によるものとしています。
- そして、借上げ等の住宅を供給するために、「改正住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく新たな住宅セーフティネット制度との連携を図り、民間賃貸住宅の活用に向けた制度の枠組みについて事業者や専門家等の知見も得ながら検討を進め、市の施策としての位置づけを明確にしていくことが急務である、としています。

市営住宅戸数（見込み）

計画期間において活用可能な市営住宅戸数	1,093戸
うち、継続管理する既存の市営住宅	1,043戸
うち、借上げ等	50戸

- 本調査は、事業手法の一つとして新たな住宅セーフティネット制度である既存民間賃貸住宅を活用した住宅供給制度のスキームについて検討を進め、地域の住宅市場の実態の把握や、課題の洗い出しを行うものです。
- 本調査では、有識者や民間事業者（不動産・福祉関係事業者）及び住宅確保要配慮者等の関係部局（市担当職員）からなる「西尾市住宅セーフティネット推進検討会議」を設置し、3回にわたる会議で「各分野や立場における意見」や「民間賃貸住宅の活用手法等に対する意見」を聴取し、検討を行いました。

本調査の検討体制



第1回推進検討会議 (令和1年11月26日)

<討議事項>

1. 推進検討会議設置の目的等
2. 民間住宅を活用した公的賃貸住宅について
3. 市内の住宅事情の把握
4. 今後の検討の方向性について

第2回推進検討会議 (令和1年12月23日)

<討議事項>

1. 西尾市の住宅事情について（補足）
2. 各地の事例について（補足）
3. 各委員からの意見

第3回推進検討会議 (令和2年3月6日)

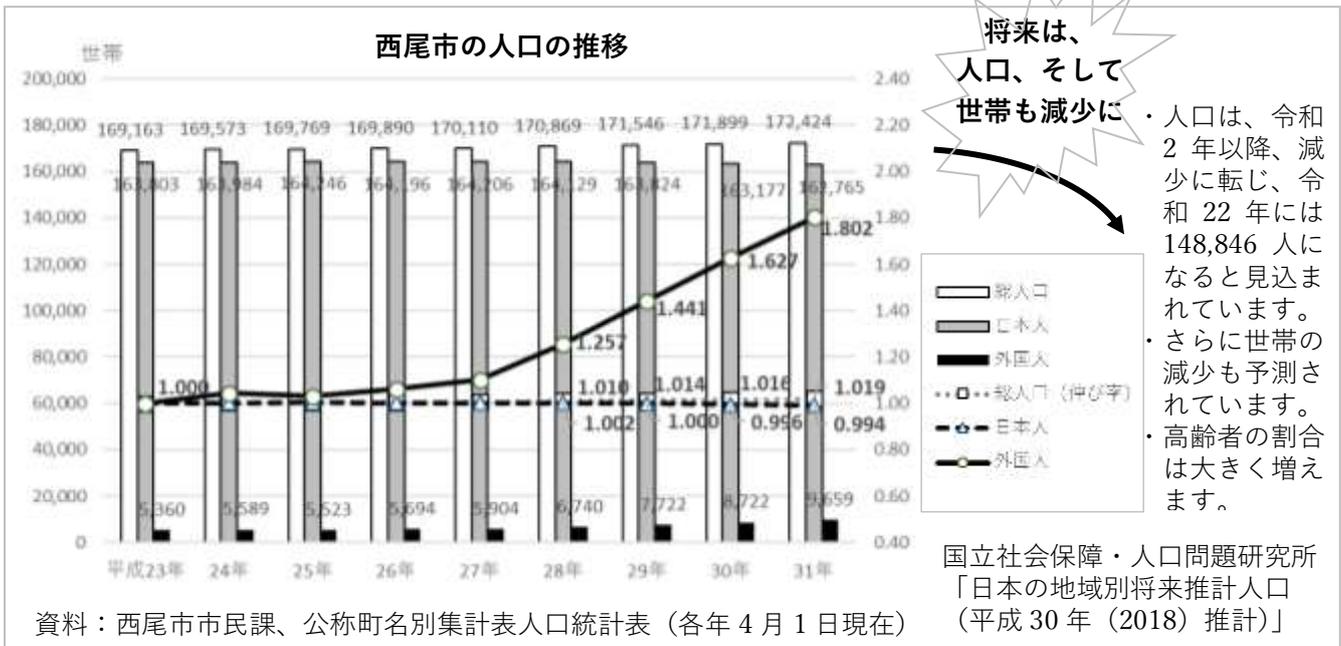
<討議事項>

1. 検討結果のまとめ
2. 今後の方向性（案）について

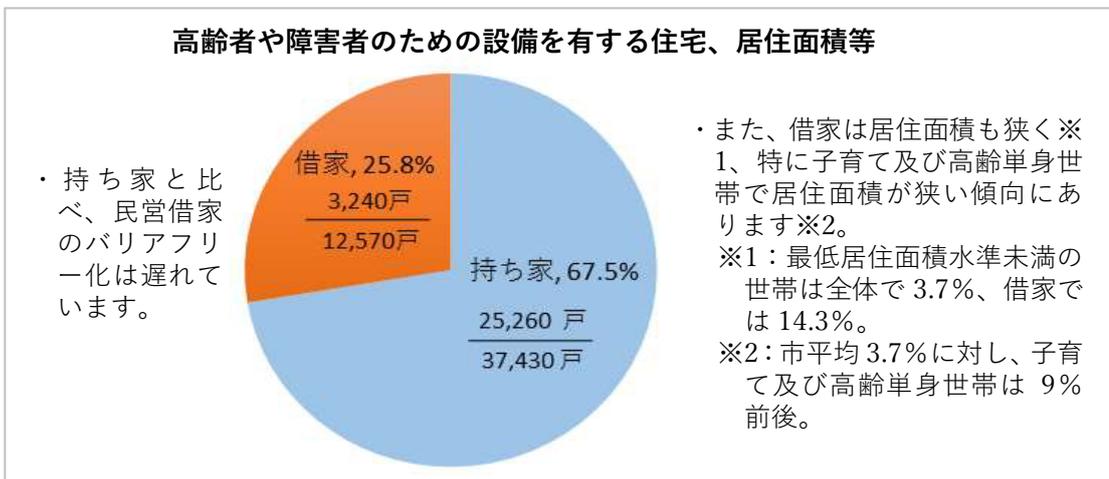
第2章 現状と課題の整理

1. 市内の住宅と民間賃貸市場

- 西尾市の人口は増えていますが、増えているのは外国人で、日本人は減っています。
- 今後は高齢者がさらに増えることで、住宅確保要配慮者対策の比重が高まりそうです。
- 一方で、現在の人口増加基調から、将来は一転して人口減少に転ずることが予測され、住宅需要にも変化が生まれそうです。



- 市内の賃貸住宅は、空き家が多く、水準が低いなどの課題を抱えています。



2. 新たな住宅セーフティネット制度

(1) 住宅セーフティネット制度とは

●住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を提供するために、平成 29 年につくられた制度です。

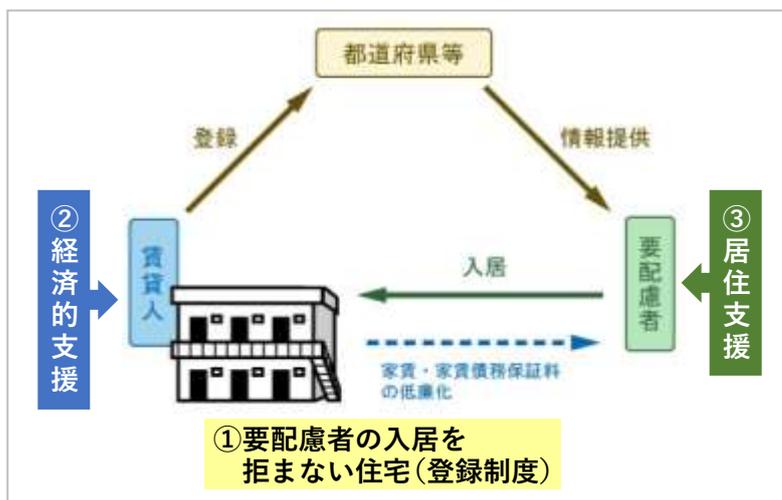
・我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度※(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律)が平成 29 年 10 月からスタートしました。

※：従前の住宅セーフティネット法(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 年法律第 112 号))は、平成 19 年に議員立法により制定され、国による基本方針の策定、国や地方公共団体の責務、居住支援協議会の組織等について定められていました。

・新たな住宅セーフティネット制度は、以下の 3 つの大きな柱から成り立っています。

- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
- ③住宅確保要配慮者に対する居住支援

資料：「新たな住宅セーフティネット制度について/国土交通省 HP」



(2) 制度の現状

●全国的に見ても、愛知県内においても、住宅セーフティネット制度の導入は進んでいない状況にあります。

・平成 29 年 10 月から新たな住宅セーフティネット制度が始まって 2 年余が経過しましたが、全国の総登録戸数は 29,552 戸で、国が当初目標にしていた 2020 年度末 175,000 戸の 16.9%にとどまっています。

・愛知県は、セーフティネット住宅の登録戸数が全国 4 位ですが、①セーフティネット住宅の登録件数の約 7 割が名古屋市であり、②経済的支援の実施も名古屋市のみ、③居住支援協議会の設立は名古屋市と岡崎市となっており、その他の市町では制度導入が進んでいない状況にあります。

全国のセーフティネット住宅の登録戸数

都府県	登録戸数	割合
1.大阪府	11,801	39.9%
2.東京都	2,342	7.9%
3.福岡県	1,736	5.9%
4.愛知県	1,352	4.6%
5.兵庫県	1,227	4.2%
6.宮城県	1,209	4.1%
全国計	29,552	100.0%

資料：セーフティネット住宅情報提供システム(令和 2 年 3 月末現在)
<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

- セーフティネット住宅への取り組みをしている自治体では、地域の実情にあわせて制度を工夫していますが、入居の実績は少なく、入居後の見守りなどの支援については検討段階にあることが分かりました。

セーフティネット住宅への取り組みをしている自治体の概要

自治体	概要	自治体	概要
名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の仕組み、住宅や入居者の要件、支援（補助事業）の紹介、手続きなど各面において、制度がていねいに組まれている。 ・大手不動産事業者などを対象とする説明会を定期的に行い、制度の周知を図った結果、セーフティネット住宅の登録が進んでいる。 ・登録物件は多いものの、専用住宅として補助を活用する物件は少ない。このうち家賃減額補助がある物件は単身高齢者を中心に利用されている。 ・居住支援協議会が中心になって居住支援を実施しているが、今後さらに見守りなど入居後の支援について、居住支援協議会で検討を行う、としている。 	岡崎市	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄り自治体における貴重な事例。 ・制度構築はほぼできあがっているが、経済的支援などの具体的な運用はこれからという段階にある。
		大牟田市	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉部局（社会福祉協議会）が主導する「住宅セーフティネット制度」で、きめ細かな福祉サービスが組み合わせられている。 ・福祉面の相談・支援体制（生活困窮相談、引きこもり対策、認知症対策など）は整っているが、空家を活用した住宅確保要配慮者の入居実績は少ない。
		豊島区	<ul style="list-style-type: none"> ・空家活用をねらった「住宅セーフティネット制度」で、福祉系の団体とともに空家活用のノウハウをもつ建築系の団体（リフォーム、リノベーション等を手がけるNPO）が居住支援協議会に参加している。 ・空家の登録物件が少なく、経済的支援（家賃低廉化等の補助）の入居の実績も少ない。 ・居住支援については、今年度に居住支援法人と協定を結んで充実化を目指す段階にある。

(3) 制度に関する意向

- 制度に関して、家主からは不安の声とともに要望の声があがっています。また、福祉分野からは現状と問題点が指摘されました。

家主の意向 ※1

- 孤独死や介護、滞納問題など、入居後に家主が抱える不安は大きい。
- 今は住宅市場が好況で、セーフティネット住宅にしくなくても一般の賃貸住宅でやっていける。
- 入居後の家主の不安を解消できるような方策について、関係者が集まって話し合うべきではないか。

※1：愛知県宅建協会の代表者からヒアリングを実施

福祉分野の意向 ※2

- 現在、市の福祉関係部局による支援策（生活保護、生活困窮者自立支援、高齢者生活支援、外国人入居者受け入れ等）を実施している。
- 市内に居住支援を担う社会福祉法人がないため、居住支援の面については手薄である。

※2：福祉分野の代表者からの意向把握を実施

(4) 制度の評価と課題

●これまでの調査から、制度の評価と課題は次のように整理できます。

制度の評価と課題についての整理

市営住宅の課題

- 将来、市営住宅が不足することから、民間賃貸住宅の活用に向けた制度の検討が必要。

地域事情

- 外国人が多いことに加え、将来は高齢者が増えるため、住宅確保要配慮者対策の比重が高まりそう。
- 人口減少、さらには世帯も減少に転ずることが予測され、住宅需要にも変化が生まれそう。
- 賃貸住宅は空き家が多く、活用が求められている。

市営住宅の課題や、地域事情などを背景に、
住宅セーフティネット制度について検討しました

住宅セーフティネット 制度の現状をみると

- 制度開始から2年余を経たが、実績が目標を下回り、県内でも一部の自治体を除いて制度導入が進んでいない。
- 制度を導入した自治体では、地域の実情にあわせた創意工夫がみられるが、セーフティネット住宅への入居は少なく、入居後の見守りなどの支援については検討段階にある。

相関

制度に対する家主の意向は

- 入居者に手厚い制度だが、孤独死や介護、滞納問題など、入居後に家主が抱える不安は依然として大きい。
- 市内には居住支援を担う社会福祉法人がないため、居住支援の面が手薄である。家主の不安はなかなか解消できない。
- 今は地域の住宅市場が好況で、セーフティネット住宅にしなくても一般の賃貸住宅でやっていける。

制度の評価と課題

- 先行事例を参考に、入居を拒まない住宅の登録・情報提供のしくみを形式的につくることは可能と考えられる。
- 連帯保証人の確保や家賃の滞納問題については、家賃債務保証に関連した支援制度がまだ十分に活用できていないため、さらに周知が必要である。
- 市内には居住支援法人が不在で、入居支援や入居後の生活支援は市の福祉部門による以外ない。居住支援法人の担い手となる福祉団体を探す、あるいは生育を促す必要がある。

ただし、
課題として

仮に制度をつくったとしても実際に運用できない結果となる恐れがあり、
居住支援面の課題が残されている。

居住支援が整った
環境づくりが必要
との指摘（推進検討会議）

- 住宅確保要配慮者の入居後に関する負担の多くを家主側が負わざるを得ない構図を改善できれば、住宅セーフティネット制度の具体化はできるのではないか。

第3章 民間賃貸住宅活用手法の検討

- 「住宅セーフティネット制度」に加え、「借上公営住宅制度」と「家賃補助制度」をとりあげて民間賃貸住宅活用手法の検討を行います。なお、検討にあたり、これまでの主流である「直接建設方式」との比較検討を行います。

比較検討する手法の概要

手法	概要
直接建設方式	建設から維持管理のすべてを市が負担する方式
住宅セーフティネット制度	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を提供するために、平成29年につくられた制度
借上公営住宅制度	民間事業者等が建設・保有する住宅を市が借上げる方式
家賃補助制度※	住宅に困窮する市民が民間賃貸住宅に入居した場合に、家賃の一部を補助する方式

※：上記3つの手法と兼ねて実施することもできるが、ここでは、家賃補助のみを実施する場合（単独家賃補助制度）とする。

比較検討の結果

<直接建設方式>

- 市営住宅の手法としてこれまで採用してきましたが、今後の市営住宅の需要が不透明な時期においては、固定化した直接建設方式に代わる柔軟な民間活用方式が求められています。

<借上げ方式>

市にとって	入居者にとって	家主にとって
<ul style="list-style-type: none"> ●建設のための初期投資や手間が少なく、需要の増減にも柔軟に対応でき、中心市街地などの利便性が高い場所でも供給が可能などの長所をもち、各地で実績の積み上げもあるなど、便利で堅実な制度といえる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●借上げ終了時には退去しなければならないが、市から減額された家賃で賃貸されることで市営住宅並みの家賃で入居できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●入居の有無にかかわらず安定した家賃収入が得られ、民間賃貸住宅市場の空家（空室）の解消にもなります。
<p> 採用にあたってのポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ■市、入居者、家主の3者の利点も多い反面、市には、借上げ終了時における入居者への対応（退去や移転等）や、家主への円滑な建物返還が求められます。 		

<住宅セーフティネット制度>

市にとって	入居者にとって	家主にとって
<ul style="list-style-type: none"> ●制度運用と経済的支援（改修費補助、家賃低廉化補助など）などで借上げ方式並み、あるいはそれよりも負担が少なくて済む。 	<ul style="list-style-type: none"> ●入居を拒まれずに民間賃貸住宅に市営住宅並みの家賃で入居できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●入居支援が整っていないという認識から、家主の不安解消につながらず、制度導入には消極的。
<p> 採用にあたってのポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ■新しい住宅セーフティネット制度として注目を集めていますが、制定後の時期が浅いこともあり、定めた制度が実際の現場で機能しきれない場合（特に居住支援の面）が見受けられます。 ■西尾市では、現在、市内に候補となる居住支援法人がないため、入居者への居住支援体制を組むことができません。居住支援が行き届かなければ家主にとっての負担が大きく、仮に制度をつくったとしても実際に運用できない結果となる恐れがあり、居住支援面の課題が残されています。 		

<単独家賃補助制度>

市にとって	入居者にとって	家主にとって
<ul style="list-style-type: none"> ●募集の度毎入居数の調整ができ、住宅や入居者の管理責任が不要で、入居者や賃貸住宅に必要な要件を地域の実情に合わせて比較的自由に制度化できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●家賃に対して一定額の補助が受けられ、要件に合う物件であればどこでも住むところを選べるという自由さがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●物件情報を提供する程度の簡易な手続きで、新たな入居者を獲得するチャンスが生まれ、空き家（室）対策としても役立つ。
<p> 採用にあたってのポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ■自由性や簡易性という利点がある一方で、民間市場における賃貸契約（家主と借主双方の自由意志）で入居者を決定するため、市営住宅のように幅広く住宅困窮者を受け入れる結果にはならないという面があります。 		

- このように、「直接建設方式」に代わる民間賃貸住宅活用手法については、各々、一長一短があり、制度の特徴を生かしながら、地域にあった活用を行っていく必要があります。

第4章 住宅セーフティネット制度としての具体化

本調査は、西尾市市営住宅長寿命化計画において「今後は、民間賃貸住宅の活用が必要」とされたことを受けて実施したものです。そして、民間賃貸住宅の活用をめぐる国や各地の動向や市の実態などの調査結果から、西尾市における住宅セーフティネット制度としての具体化について、次のようにまとめることができます。

- 住宅セーフティネット制度は、国土交通省と厚生労働省が連携し、従来の各省庁の縦割りの枠組みを超えて創られた新しい制度です。しかし、制定後の時期が浅いこともあり、定めた制度が実際の現場で機能しきれない面があることが分かりました。それは、特に「居住支援」という面で起きています。入居した住宅確保要配慮者が必要とするケアが居住支援法人等の支援の網にかからずに、家主に負担としてかかっています。このため、制度をつくっても住宅を提供する側の家主が難色を示さざるを得ない結果になっています。この解決のためには、居住と福祉が連携して「居住支援が整った環境」をつくり上げる必要があります、そのための努力と時間を要します。
- 一方、今後の市営住宅において必要とされる「民間賃貸住宅の活用」という当面の課題にも対処しなければなりません。そのためには、「住宅セーフティネット制度」に限らず、「借上げ方式」、「単独家賃補助制度」などの制度の活用も含めて検討を進める必要があります。

以上のまとめを踏まえ、今後の推進に向けた方向づけを以下の通りとします。

< 今後の推進に向けた方向づけ >

- (1) 地域の居住支援の実態を調べ、「居住支援が整った環境づくり」について検討する。
- (2) 民間賃貸住宅の活用手法及び方向性について、住宅セーフティネット制度に限らず、借上げ型や家賃補助などの手法も含め、庁内外関係部局との調整を実施する。