

# 令和3年度 第1回福祉・住宅連携会議講演録 「ともに繋ぎ、ともに生きる」

## 報 告 書

令和3年10月27日



# 令和3年度 第1回 福祉・住宅連携会議講演会講演録

## 「ともに繋ぎ、ともに生きる」

基調講演	住宅セーフティネット政策を問いなおす	
		神戸大学大学院 教授 平山 洋介 氏
	■講演録	04
	■質疑応答	13
	■講演資料	14

発表1	高齢者や障害者等が必要な住まいを確保できるまちを目指して	
		東京都西東京市 住宅課 主査 山本 恭子 氏
	■講演録	20
	■参考資料	36

発表2	いわき市住宅セーフティネット推進事業	
	- セーフティネット住宅への家賃等低廉化補助 -	
		福島県いわき市 住まい政策課 係長 渡邊 章人 氏
	■講演録	40
	■参考資料	47

発表3	居住支援に関わる家賃債務保証サービス	
		アーク株式会社 第三営業部 部長 那須 宏紀 氏
	■講演録	52

質疑応答	.....	59
------	-------	----

## 資料

講演会開催チラシ	.....	62
----------	-------	----

# 講演録

令和3年度 第1回 福祉・住宅連携会議講演会

令和3年10月27日(金) 13:30～  
とうほう・みんなの文化センター(福島県文化センター)  
小ホール

## ■ 講 師

神戸大学大学院 教授 平山 洋介 氏

## ■ 演 題

住宅セーフティネット政策を問いなおす



## 講演録

神戸大学の平山と申します。お手元に資料を用意しましたので、それにもとづいてお話しします。今回のお話しをお引き受けたとき、コロナのために出張禁止だったのですが、最近になって、出張してもよいということになりました。今日は無事に福島市にやってきました。どうぞ宜しくお願いいたします。

本日のテーマは「住宅セーフティネット政策を問いなおす」です。私の話しを聞いてくださる皆さまの多くは、自治体の現場とか困窮者支援の現場で住まいに困っている人たちを助ける、その実践をなさっている方が多いと伺っております。現場の実践は大切で、貴重です。その一方で、実践を支える政策と制度はいったいどうなっているのか、そこをみるのが重要です。政策と制度の支えがあって初めて現場での努力がより有効な結果につながると思います。ですから今日は、住宅に関する政策や制度を問いなおしてみたい、そういう主旨でお話しさせていただきます。

## 1)日本の賃貸住宅システム

## ○「日本型」住宅政策

まず、セーフティネット政策の話に入る前に、その枠組み、日本の住宅政策はどういう性質をもっていて、どういう特徴を有しているのかについて述べます。

日本の住宅政策の特質の一つは、建設政策として展開した点にあります。終戦直後、日本ではおよそ420万戸の住宅が不足し、住宅をとにかくたくさん建てないといけないという状況がありました。そこから住宅政策が始まりました。住宅政策の所管は当時の建設省、現在の国土交通省とされました。住宅政策は、建築物としての住宅を大量に建てるための政策でした。当時、GHQの政策枠組みの中で住宅政策は公共事業として位置づけられました。

二点目として、住宅政策が経済対策として使われた点が指摘されます。1973年のオイルショックによって、景気が非常に冷え込んだ。これに対し、住宅金融公庫の融資を拡大し、景気を刺激する施策がとられた。それ以来、住宅政策は経済対策の

中心手段となりました。

三点目に、住宅に困っている人に対応するための社会政策としての住宅政策、所得再分配政策としての住宅政策は弱い。この点を住宅政策の特徴として認識する必要があります。

## ○低所得者向け賃貸住宅政策

では、日本の低所得者向けの住宅はどういう内容をもつか。ヨーロッパ型福祉国家の低所得者向け住宅政策は、大きく二つの手段をもっています。

一つは社会賃貸住宅の建設です。社会賃貸住宅とは、日本では公営住宅のことで、二つの定義をもちます。すなわち、第1に、公的補助をとめない、家賃がマーケットより低い、第2に、入居者は公共セクターが選ぶ、という定義です。日本の公営住宅は自治体が建てます。ヨーロッパの社会賃貸住宅は、自治体だけではなく、民間の家主や非営利の住宅会社など、さまざまな主体が建てます。

低所得者向け住宅施策のもう一つの手段は、家賃補助です。欧州の住宅政策は、1970年代から大きな変化をみせます。住宅の数が充足し、質も向上し、建物はだいたい整備されたので、住宅問題の原因は、家賃負担能力の低さにあるという見方が出てきます。これに対応する住宅政策では、家賃を払えない人に対する家賃支援に移っていきました。こうして、社会賃貸住宅と家賃補助が住宅施策の両輪となりました。

日本では、社会賃貸住宅と家賃補助は、双方ともにきわめて弱い、この点に所得再分配を重視しなかった日本の住宅施策の特徴があります。公営住宅などの公共賃貸住宅が非常に少ない。さらに、1999年から公団住宅（現・UR住宅）の家賃が市場家賃になりました。市場家賃の住宅は国際統計では社会賃貸住宅ではないと定義されます。ですから、日本では社会賃貸住宅はほぼ公営住宅だけになります。公営住宅、すなわち社会賃貸住宅は、日本では3.6%しかありません。（図9-1グラフ左）

さらに、公的家賃補助の制度がほぼ無いと言ってよい状態

です。家賃補助とは、何を指すのかは、実はややこしくて、この点は後ほど説明しますが、その制度は、ほぼ無い、あるいはきわめて弱いままです。

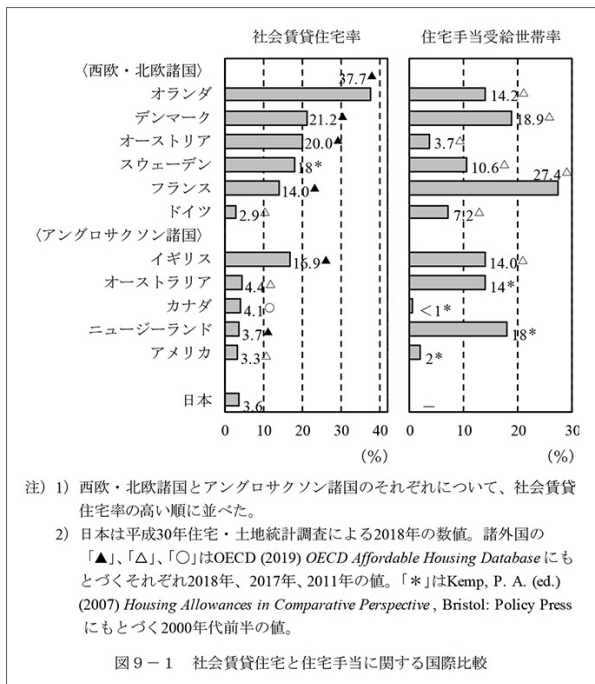


図9-1 社会賃貸住宅と住宅手当に関する国際比較

図9-1から社会賃貸住宅の割合を見ますと、オランダでは37.7%、デンマークでは21.2%、オーストリアでは20%、スウェーデンでは18%となっています。社会賃貸住宅が全住宅のだいたい2割程度を占めることがヨーロッパの特徴です。

さらに、家賃補助などの住宅手当を政府から受けている世帯の割合は、オランダ14.2%、デンマークでは18.9%、フランスでは27.4%となっています。グラフの下半分は、アングロサクソン諸国のデータで、英国を除くと社会賃貸住宅は少なく、その点は、日本に似ています。しかし、住宅手当受給世帯率は、アングロサクソン諸国でも高く、イギリス14%、オーストラリア14%、ニュージーランド18%となっています。先ほど述べましたように、日本では、社会賃貸セクターを構成するのは公営住宅だけで、3.6%しかない。家賃補助はほぼ皆無。日本政府による低所得者向け住宅対策は、先進国の中で極端に弱いといえます。

### ○民間家主・企業・家族への依存

日本では公営住宅が少ないと指摘されてきました。公的家賃補助制度もない。では、低所得者の住宅はどうなっているのでしょうか。公営住宅が少ないという批判があります。しかし、その批判に先だて、公営住宅が少なく、家賃補助もないなかで、低所得者のための住宅を誰がどうやって供給してきたのか、という問いを立て、検討する必要があります。これに関する日本の特徴は、民間家主、企業および家族に依存して低所得者の住まいを確保してきた点にあります。たとえば、民間家主に依存する制度として、借家法があります。借家人は、正当事由制度や相当家賃制度によって守られてきましたそれ以外にも、いまはもう廃止されていますが、歴史的には、地代家賃統制令、罹災都市法などがありました。前者は、戦時中と終戦直

後に家賃地道を規制し、家主負担で借家人を保護し、社会不安を避けようとした制度で、後者は、終戦直後の混乱時に、家を失った借地借家人の権利を守ろうとした制度でした。これらは、要するに、戦中戦後の住宅が大幅に不足しているとき、家主負担で危機を切り抜けようとした仕組みでした。さらに、本日のテーマである「改正住宅セーフティネット法」にも伝統的な民間家主依存の傾向が強く表れています。

また、住宅供給の一端を企業福祉が担う点に日本の特徴があります。大企業は、給与がまだ低い若い単身者には独身寮、家族をもつ社員には社宅を供給してきました。欧州諸国では政府が担う住宅供給の仕事を日本では会社が実施している点に注目する必要があります。さらに、財形貯蓄で持ち家を支援する制度があります。

加えて、家族に住宅困窮に対応する役割をもたせることが、日本の住宅政策の特質です。後で述べますように、親の家に住んでいる未婚成人を「世帯内単身者」といいます。その割合が急速に上昇し、30歳代、40歳代でも親の家に住む人たちが増えました。そこには、非正規雇用で賃金が低いといった人たちが含まれます。親の家が低所得者を守っていて、いわば公営住宅の役割を代替しているとみることができます。政府が三世同居への支援を重視してきた点も見のがせません。これは高齢者、子育て世帯が一つの世帯を形成して住まいを確保し、お互いの生活を支え合うという想定にもとづいています。あるいは、子どもが家を買うときに親が支援する、そのさいの贈与税に優遇措置をもうけるという施策も拡大しました。家族のなかでの持ち家取得への支援を優遇するという政府方針があります。

以上、要するに、民間家主、会社、家族などに依存することで、低所得者の住まいをどうにかこうにか確保する仕組みを形成し、政府は、公営住宅の供給を避け、家賃補助制度もつくらなかった、ということです。そして、こうした日本型の方式がこれからも持続可能なかどうか問われていると思います。

### 2) 住宅政策の市場化

日本の住宅政策は1990年代から市場を活用する方向に大きく転換しました。2000年の住宅地審議会答申には、これからの住宅政策は「市場重視」と明記されました。これは、住宅政策の枠組みの再編を意味します。それまでの住宅政策は、公庫・公営・公団を3本柱とし、その組み合わせによって、社会経済階層ごとに異なる施策対応を用意する階層別の枠組みをもっていました。しかし、「市場重視」の新たな方針のもとで、大多数の世帯は市場で住宅を確保し、市場住宅をどうしても確保できないごく限られた人たちにセーフティネットを提供するという政策が形成されました。市場は広かつ均質な空間で、人びとはいわば脱階層化していると想定され、セーフティネットはごく小規模です。セーフティネットを拡大すると市場領

域が減るので、市場重視の方針のもとでは、セーフティネットは最低限の規模になります。こうして、住宅政策の枠組みは、階層別供給の体系から「広大な市場と小規模なセーフティネットの組み合わせ」という体系に大きく変化しました。

住宅政策の枠組みの変化のもとで、賃貸住宅システムの市場化が進みました。その結果の一つは、公共賃貸住宅の減少です。低所得者向け公営住宅を新たに建てることは、ほとんどなくなりました。そのストックもまた減り始めました。さらに、公団住宅の家賃は1999年から市場家賃（近傍同種住宅の家賃）となりました。

第2に、低家賃住宅の一つの類型であった企業の給与住宅が減りました。バブル経済の崩壊以降、企業の経営環境は厳しくなりました。社宅を持ち続けるコスト負担を避ける企業が増えました。社宅供給は、終身雇用制度と密接に関係してました。しかし、雇用の流動化が進むなかで、企業への社員の定着を支える社宅制度は、企業にとって、必ずしも合理的とはいえなくなりました。第3に、借家法による借家人保護は、先述しましたように、少ない公営住宅を補う役目を果たしていました。しかし、住宅を市場化する政策のもとで、定期借家制度が導入され、借家人の入居期限を限定し、例えば5年とか2年で借家人を退去させることが可能になりました。家主は、多くの場合、入居者が入れ替わるときに、家賃を市場家賃に上げます。借家人保護のもとで、借家人は長く住むことが可能で、その家賃を上げることが困難でした。定期借家制度は、家賃を市場化に近づけることを可能にする仕組みといえます。

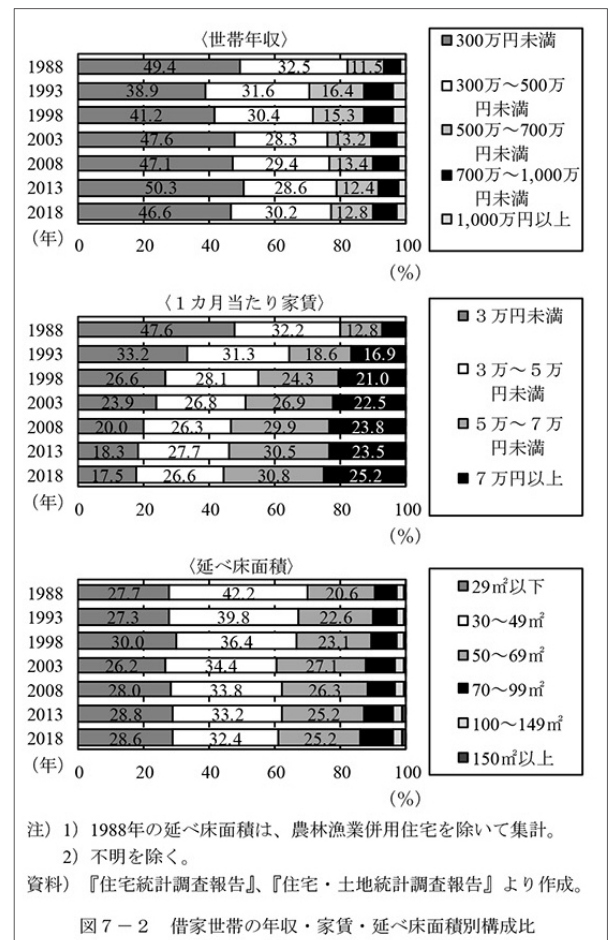
すでに述べましたように、公営住宅の少ない日本では、低所得者向け住宅の供給に関し、民間家主、企業、家族に依存するシステムが形成されました。しかし、民間借家の借家人保護は減り、企業社宅も減りました。このため、後でも触れますが、家族への依存の度合いがいっそう増えています。

次に、地方分権による住宅政策の変化に注目する必要があります。住宅政策に関する自治体の裁量が増えるにもなると、低所得者向け住宅の供給はますます減少することになります。住宅関連の補助金の交付金化が進みました。公営住宅の補助金は公営住宅にしか使えませんでした。しかし、交付金の制度は、補助金を自治体の裁量で使える程度が増えます。そうなりますと、自治体は、経済的、政治的な理由から、公営住宅や低所得者向け住宅の供給に積極的には取り組みません。公営住宅を建てると、低所得者が増え、税収を見込めないばかりか、福祉関連の出費の必要が増大すると考えられていますし、公営住宅からは首長支持の選挙票を見込めないと想定している自治体が多いです。自治体独自の住宅政策を調べますと、それが中間層支援にシフトしてることがわかります。交付金による自治体住宅政策の多くは、新婚世帯向けと子育て世代向けです。新婚世帯向けの家賃補助、子育て世帯向けの持ち家ローンへの利子補給などを実施する自治体が増えました。自治体経営の観点からしますと、働いて

いて、消費する力があって、近い将来に納税額の増加を見込める方々に補助金を供給し、中間層の増加と定着を図る政策に合理性があります。その傍らで、公営住宅の削減競争が始まっている可能性があります。ある自治体の隣の市町で公営住宅を減らしているとすれば、その自治体は、低所得者が我が町に流れて来るのではないかと憶測し、自分たちも公営住宅を減らそうとすることがあります。公営住宅を減らす競争さえ起こる可能性がないとはいえません。

住宅を市場化すると、住宅困窮は減らないどころか、むしろ増えます。市場住宅を確保できない人たちの行き場がなくなるからです。1990年代以降の経済停滞の中で住宅に困っている人は実際に増えました。この文脈のなかで、住宅セーフティネット法が2007年に創設され、2017年に改正されました。その問題点は、後に述べますが、それに先だて、まず指摘しておいたのは、すでに触れましたように、住宅政策を市場化するという基本方針のもとでは、セーフティネットの規模は最小限になるということです。ここに住宅セーフティネットの基本矛盾があります。

### 3) 賃貸住宅セクターの変化



住宅セーフティネットに関する考察の前提として、今お話しした政策変化のなかで賃貸住宅セクターはどう変化したのかをみておく必要があります。図7-2から世帯年収をみますと、低所得の世帯がほとんど減ってないことがわかります。他方、家賃をみますと、低所得の世帯が必要とする家賃3万円未満の

低家賃住宅、あるいは3万円から5万円未満の家賃の住宅は急速に減少し、家賃の高い住宅ばかりが増えています。家賃が高くなったということは住宅の質がよくなったことを示すのかといえば、必ずしもそうともいえません。木造のアパートが減って鉄筋コンクリートのアパートが増え、それによって防災性能や設備水準の高い住宅が増えましたが、面積はたいして増えてない。いまだに29㎡以下の住宅が3割近くを占めるという状況があります。

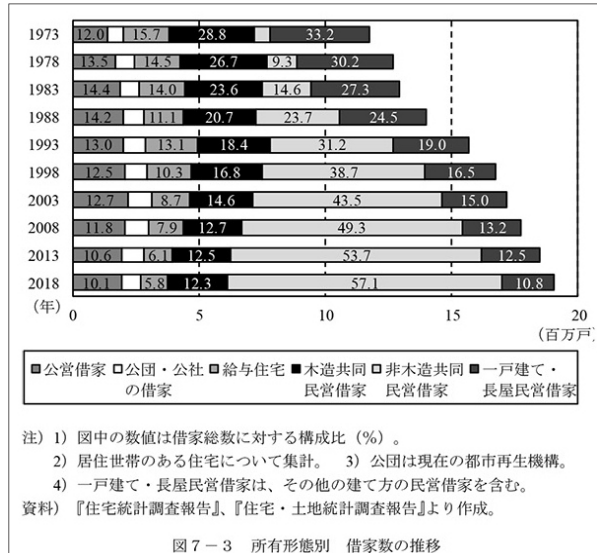


図7-3 所有形態別 借家数の推移

市場原理のもとでは、借家人の所得が下がれば家賃も下がるはずですが、ところが家賃の高い住宅ばかりが増えた。それは、住宅タイプの構成が変わったことを反映しています。同じタイプの住宅の家賃は上がっていません。問題は、低家賃タイプの住宅が減少し、あるいは消えていっていることです。図7-3をご覧ください。公営住宅が減った。給与住宅が減った。民営借家のなかでは、木造住宅の家賃は低い。そのタイプの住宅は減った。増えたのは、非木造の民間借家だけです。1980年代までは、いろいろなタイプの低家賃住宅、たとえば公営住宅、給与住宅、木造民営借家がありました。ところが、その後、非木造共同建ての民営借家だけが突出して増えました。これは、家賃がそれほど高くない軽量鉄骨のアパートを含んでいますが、その中心は、家賃の高い鉄筋コンクリートの賃貸マンションです。低家賃住宅の選択肢が減り、高家賃住宅ばかりが増えた。その結果、家賃の対可処分所得比が上がり、きわめて高いレベルに達した後に、少し下がりましたが、現在では、かなり高いレベルでいわば高止まりしています。ところで、マスメディアなどで、重い家賃負担が話題にならないのが不思議です。新聞にもほとんど出ませんし、テレビでもとりあげられません。失業率が少し上がると大騒ぎになるのですが、家賃が上がっても注目を集めない。それは、家賃負担はじりじりと重くなっているからかもしれません。しかし、たとえば20年くらいの変化をみますと、家賃負担は大幅に増えていて、それが借家人の家計に確実に影響している点を見おとしてはならないと思います。

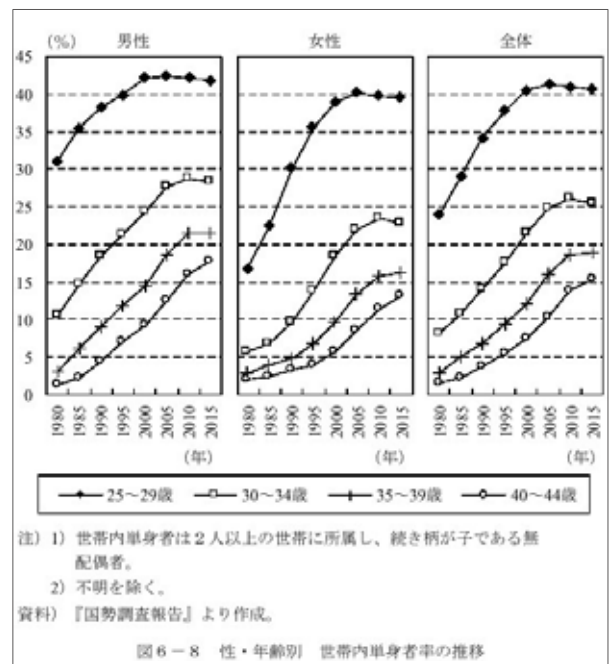


図6-8 性・年齢別 世帯内単身者率の推移

次に、図6-8のグラフをご覧ください。世帯内単身者、つまり親の家に住んでいる未婚成人が増えたことがわかります。その要因として、未婚率の上昇、若年雇用の不安定・低賃金化などがありますが、それらに加えて、低家賃住宅が減少し、親の家を出て、独立した住宅の確保がより困難になった点に注目する必要があります。未婚率の上昇が2000年代からとまってきていますので、それに合わせて、世帯内単身者率も高止まりで、より若いグループでは、少し下がっているのですが、40歳以上のグループでは依然として上昇しています。これは、過去の若いグループで世帯内単身者率が高かったことの現在への反映です。親の家に住むことそれ自体は悪いことではありません。しかし、親の家を出たいのに、低家賃の住宅がない、というのは、若年層の選択肢が減ったことを意味し、社会的に対応すべき状況としてとらえられます。世帯内単身者の増大とは、低家賃住宅の減少を親の家が補っているという実態を意味します。公営住宅などの低所得者向け住宅を供給する政策がきわめて弱い日本では、このような形で家族の住宅が公営住宅の代わりになっているとみることもできます。

#### 4) 改正住宅セーフティネット法

住宅セーフティネット法は、2017年に改正された。この改正法による新しい政策は、おもに三つの手段で構成されています。第1に、住宅確保要配慮者を拒まない住宅を都道府県に登録する制度がつくられました。ご承知のように、民間借家の空き家が増えました。しかし、民間家主が高齢者、障がい者、母子家庭などの入居を拒むケースが多い。この点は、さまざまな調査データで明らかになっています。以上の状況から、住宅確保要配慮者と空き家をマッチングさせる仕組みとして、登録制度が創設されました。高齢者、母子世帯などになぜ家を貸さないのか。家主は家賃滞納のリスクを避けようとする。それから高齢単身者が亡くなった後、対応する必要があるというリスク。さらに、近隣のトラブルが起こる可能性というリスクがあります。

日本の民間借家の一つの特徴として、所有物件の数が少ない零細な家主が多い点があげられます。たとえば5戸ぐらいしか持っていない家主さんの場合ですと、1戸に家賃滞納が発生する可能性は大きなリスクになります。100戸ぐらいの借家をもっている家主さんですと、数戸に滞納が発生しても、耐えられますが、5戸しかないと、滞納リスクにより敏感になります。

第2に、経済支援として住宅改修費補助、家賃低廉化助成、さらに家賃債務保証料低廉化助成制度が創設されました。

第3に、居住支援協議会が2007年の法律で導入され、2017年改正法では、居住支援法人による入居支援を促す仕組みが構築されました。

国は、2020年度末までに17万5千戸の登録を達成するという目標を2017年半ばに決めました。この数字は、収入分位25%未満の世帯および20~50%の高齢者・障がい者・子育て世帯のうち、最低居住面積水準未満でかつ高家賃負担率(37.3%以上)の借家世帯数で、それを根拠として政策目標が決められました。しかし、違和感がありますのは、本来、最低居住面積水準未満または高家賃負担の借家世帯、その双方に対する政策支援が必要になるということです。最低居住面積水準は国が定めたもので、それを満たしていない世帯には、国または自治体が対応する必要がありますし、高家賃負担の世帯も住宅政策の支援対象に位置づけられます。政府は、最低面積と高家賃負担について「かつ」の世帯数をセーフティネットの対象としていますが、少なくとも政策論理的には「または」の世帯数を対象とすべきです。そこで、「または」の場合の世帯数を計算しますと、342万世帯になり、「かつ」での計算結果の12倍以上になります。政策目標というものは、達成不可能な数字をあげても意味がないという見方もあります。しかし、統計上の操作で、目標レベルが下げられた点に注意しておく必要があります。政府は、「または」の数字を示すべきで、それへの対応を目標とするかどうかは議論のわかれるところですが、住宅に困っている世帯の数を明らかにしておく必要があると思います。また、政府が使った高家賃負担率の37.3%という数字は異様に高いです。政府は、公営住宅施策に関連して、低所得者の家賃負担率を15~18%としています。政府自身が決めているこの数字を使えば、セーフティネットの対象世帯数はより大規模になります。

登録目標が低く設定されたのですが、当初、登録戸数はまったく増えず、目標に届きそうにありませんでした。制度運用が始まってからほぼ3年後の2020年の9月末時点で8万戸しか登録されていませんでした。

登録戸数が増えなかった理由の第1は、地方公共団体が負担を避けようとする点です。すでに述べましたように、自治体が低所得者向けの住宅政策に積極的に取り組むことは、経

営的・政治的にありえません。住宅関連の補助金は交付金化され、そこから低所得者向けの施策を展開することは難しい。

第2に、民間家主にとって登録のメリットがないという問題点が指摘できます。住宅確保要配慮者にしか貸さない専用住宅にすると経済支援があります。しかし、専用住宅化と経済支援の規模は、家主の立場からすれば、バランスのとれたものにはなっていません。

関連して、第3に、家賃低廉化補助が制度化し、日本でも家賃補助制度が運用されるようになるのか、と思ったのですが、どうもそういうことにはなりそうにありません。家賃低廉化補助も、登録住宅を増やす誘因にはなりませんでした。

ここで、家賃支援のあり方について、少し話をします。日本では家賃補助制度は皆無に近いのですが、それに似た制度がいくつかあります。国交省系と厚労省系の家賃支援の制度があり、それぞれ違う組み立てをもっています。国交省所管の制度には、地域優良賃貸住宅、住宅セーフティネットに関連する家賃低廉化補助があります。その特徴は、住宅が建築物としての一定の水準を満たしていることを条件とし、家賃を下げるための補助が家主に供給される点です。国交省は物にしか補助できない。あるいは物の状態の改善を根拠とすることでしか補助を供給できない、という論理があります。補助金は、物の所有者である家主に渡されることとなります。しかし、物とリンクした家賃支援の制度は、補助対象となる物件がきわめて少なくなります。家賃支援を必要とする低所得者は、家賃支援の付いた物件を探し、そこに入居することでしか家賃支援を受けることができず、その物件がそもそもほとんどないといってよいほど少ない。

一方、厚労省所管の家賃補助制度には、生活保護制度の住宅扶助、生活困窮者自立支援法による住居確保給付金があります。厚労省系の家賃補助は対借家人補助ですから、国交省系の補助より利用者が多くなります。例えば、新型コロナウイルスの感染拡大のために、住居確保給付金の対象要件が緩和され、その結果、利用者が急速に増えました。物に補助する制度よりも人に補助する制度の普及の程度は高くなります。

東日本大震災からの復興では、みなし仮設住宅の供給が拡大しました。被災者が民営借家を探して入居し、それを行政が仮設住宅とみなし、無料で提供するものです。これは、家賃補助ではありませんが、利用者からすると、家賃を支払う必要がなく、その意味で、家賃補助に似た制度といえます。福島県でもみなし仮設住宅の制度が使われました。この制度は、特定物件を対象とするものではなく、被災者自身が住宅を探し、動く、その力にもとづいていますので、その利用が拡大しました。

私は、神戸におりますので、1995年1月17日、阪神・淡路大地震に直撃されました。その時は、このみなし仮設住宅の制度は使われませんでした。仮設住宅としましては、行政が建てたプレファブ仮設しかありませんでした。行政のつくる仮設住宅は、ど



うしても建設に時間がかかりますし、まとまった用地を必要としますので、不便な立地になるケースが多いです。これに比べ、みなし仮設住宅の制度は、市街地にすでに建っている建物を使いますので、そこそこ良質で好立地の物件を迅速に供給できるという利点もっています。東日本大震災から復興にみなし仮設住宅の制度を使ったのは、災害復興の手法に関する重要な進歩でしたし、困窮者自身が住宅を探す方式の補助が重要な役割をはたし得ることを示唆しました。

厚労省所管の家賃補助の仕組みは、国交省所管の制度と異なり、住宅の物的状態を補助要件としていません。ここに問題点の一つがあります。住宅扶助の制度は、物的住宅の状態を問わないため、いかに劣悪な住宅であっても入居者は住宅扶助を供給され、それを家主に吸い上げるという貧困ビジネスが展開しました。

住宅の物的状態を問題にする一方、人には補助せず、したがって制度利用が増えない国交省の家賃支援、人に補助する一方、建物としての住宅のあり方を問わない厚労省の家賃支援、これらを統合すれば、より良質の制度設計が可能になるのではないのでしょうか。そういうことは、縦割り行政のもとでは、無理なのではないでしょうか。

住宅セーフティネット制度の家賃低廉化は、繰り返しますが、物的住宅の状態を条件とした対家主への補助で、ほとんど活用されていないのが現状です。登録住宅にししか家賃補助がつかないので、住宅困窮者からすると、利用可能な家賃補助はほとんどない。所有物件の専用住宅化を要件とする制度を家主は利用しない。さらに、家賃低廉化制度は、家賃に対する補助であるにも関わらず、家主への補助ですから、手続きは家主負担になります。その煩雑な手続きもまた、制度利用が増えない一因になっています。

登録が増えなかった第4の理由は、入居管理のリスクです。家主からすると、所有物件を住宅確保要配慮者に提供することは、家賃滞納、近隣トラブル、単身者の死後への対応の必要などのリスクをとまいます。リスクを抱えるぐらいたったら空き家にしておくという家主が多いのが実態です。どういう住宅が登録されているのかを、少し調べたことがあるのですが、要するに、遠隔地物件、物的に問題のある物件など、市場競争力の低い物件が中心を占めています。そういう物件ですと、リスクを承知のうえで、家主が登録するケースがあります。言いかえまして、市場に出して、ごく普通に顧客がつく良質の住宅を、家主がセーフティネットとして登録することは、まずありえない。

住宅セーフティネットの制度上の問題点のため、経済支援の実績は2017年度途中から2019年度まで、ほぼ2年半で、改修助成はわずか216戸、家賃低廉化補助は164戸しかありません。家賃債務保証低廉化補助の実績はたった23戸でした。国の制度の実績としておどろくほど小さい実績しかあがりません。

住宅登録がまったく増えなかったことから、国は、不動産業

界に協力を求め、その結果、ビレッジハウス・マネジメント株式会社と大東建託リーシング株式会社、とくに後者が大量の物件を登録しました。その結果、登録が急速に増え、目標達成どころか目標を突破し、2021年9月5日集計で57万戸にまで増大しました。この目標達成は、市場を利用する制度設計の成果ではなく、行政介入があっただけで実現した点に注意する必要があります。さらに、登録住宅の中身はどうなっているのか、住宅確保要配慮者の困窮に対応するうえで、登録住宅が実際に役に立っているのかどうかを問う必要があります。

## 5) 登録住宅の実態

登録された住宅の実態を調べるために、インターネット上のセーフティネット住宅情報提供システムからデータを取得・集計しました。その結果について述べていきます。このデータ取得・集計にはちょっとした小技が必要でした。

	管理者別			計
	大東建託	ビレッジハウス	一般家主	
	%	%	%	%
<住宅種別>				
専用住宅	0.0	0.8	31.6	0.7
一般住宅	100.0	99.2	68.4	99.3
<部屋状況>				
空室	2.1	9.4	13.3	2.6
入居中	97.9	69.3	46.2	95.7
改修中	0.0	17.3	3.6	0.7
要問い合わせ	0.0	4.1	36.8	1.0
(戸数)	(542,136)	(21,185)	(13,124)	(576,445)
	[94.6]	[3.7]	[2.3]	[100.0]

注：1) 一般家主は、大東建託、ビレッジハウス以外の管理者。  
 2) 専用住宅は、セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅。一般住宅は、専用住宅以外のセーフティネット住宅。  
 3) [ ]内は、戸数の管理者別構成比(%)。

表1をご覧くださいと、大東建託の物件が登録住宅の9割以上、94%を占めています。ビレッジハウスが3.7%。一般家主は2.3%しかいない。集計結果に驚きましたので、念のため国交省住宅局に電話で問い合わせましたところ、特定企業の物件が登録住宅の9割以上を占めることに「間違いない」とのことでした。その是非につきましては、見解を表明していただけませんでした。ともあれ、特定企業が住宅登録のほとんど全部を担った、そういう実態があります。

もう一つ重要な点は、住宅確保要配慮者のみに供給される専用住宅は全体の0.7%とわかって少なく、皆無に近いといって過言ではないことです。登録住宅の99%は一般世帯の入居も受け付けている。登録住宅への入居に関し、住宅確保要配慮者は、一般世帯との競争関係に置かれます。この実態から、登録住宅の制度が住宅確保要配慮者に対応できているとはいえないのではないか、という問いが生まれます。さらに、大半の住宅は入居中です。空き家はほとんど無く、2.6%にすぎない。専用住宅の空き家は皆無に近い。少なくとも現時点では、登録住宅が住宅確保要配慮者を実際に救うケースはほとんどないと考えざるをえません。この集計をしている間にも大東建託の登録住宅はどんどん増えましたが、そのほますべての住宅は入居中でした。同社は一般世帯がすでに入居している

住宅を登録し、それによって、国交省の協力要請に応じようとしてきた、と推測されます。何世帯の住宅確保要配慮者が登録住宅に入居できたのかを知りたいと思い、国交省に電話したのですが、「そういうデータはない。そういうデータをとる予定もない」との回答でした。住宅セーフティネット制度の目標は住宅確保要配慮者の困窮を解消することなのですが、そのための手段である登録住宅の戸数確保それ自体が目的化している、つまり本来の目的がどこかに消えてしまい、手段が目的化してしまった、という状況がみられます。

次に、登録住宅は、住宅確保要配慮者の入居を拒まないとされています。しかし、家主は、受け入れる入居者の属性を選ぶことができます。表2をご覧ください。一般家主について、受け入れ率をみますと、たとえば、低所得者は54.6%となっています。言いかえまして、低所得者の4割以上は入居を拒まれます。福島では、被災した人たちが多く、その被災者も、4割以上の登録住宅で入居を断られる。受け入れ率が低く、4割を下回るのは、精神障がい者、それから知的障がい者、保護観察対象者なお、そのほか5割に達していないグループも多いです。

表2 管理者別 入居対象者別受け入れ率

	大東建託	ビレッジ ハウス	一般家主	計
	%	%	%	%
低所得者	100.0	100.0	54.6	99.0
被災者	100.0	100.0	57.7	99.0
高齢者	100.0	100.0	91.5	99.9
身体障害者	100.0	100.0	50.3	98.9
知的障害者	100.0	100.0	39.4	98.6
精神障害者	100.0	25.6	35.7	95.8
その他障害者	100.0	100.0	41.4	98.7
子育て者	100.0	100.0	54.3	99.0
外国人	100.0	100.0	49.3	98.8
中国残留邦人等	100.0	100.0	44.2	98.7
児童虐待を受けたもの	100.0	100.0	48.4	98.8
パニック障害等入所者等	100.0	100.0	41.4	98.7
DV被害者	100.0	100.0	49.1	98.8
帰国被害者等	100.0	100.0	45.0	98.7
犯罪被害者等	100.0	100.0	45.8	98.8
生活困窮者	100.0	100.0	46.4	98.8
保護観察対象者等	100.0	100.0	35.5	98.5
国土交通大臣が指定する災害の被災者	100.0	100.0	55.6	99.0

注：1) 一般家主は、大東建託、ビレッジハウス以外の管理者。  
2) 大東建託を管理者とする住宅の相当数について調べたところ、その全てにおいて全ての入居対象者に対し「ご入居時審査あり」との条件が記載されていた。

登録住宅の家主は、住宅確保要配慮者の全体を拒まないのではなく、誰を拒まず、誰を拒むかを選別しているというのが実態です。登録住宅を所有・経営する者は「こういう人を受け入れる」と明示するのですが、これは、いいかえると、「こういう人は受け入れない」とはっきり明示するということです。アメリカにはフェアハウジング法(公正住宅法)があり、入居差別を禁じています。日本の住宅セーフティネット制度が入居拒否の対象を家主に明示させている実態に問題はないのでしょうか。加えて、「こういう人は受け入れる」の対象者であっても、家賃保証会社の審査で入居を拒否されることがあります。登録住宅に入居できない世帯は、どうしたらよいのでしょうか。それらの世帯への政策対応はあるのでしょうか。

大東建託の登録住宅では、すべての属性の人たちに関し、受け入れ率が100%となっています。しかし、その内容をよくみますと、全物件において「入居審査あり」となっています。入居審査による入居者の選別があると想像されます。

住宅政策の対象の設定の仕方が大きく変わった点をおく必要があります。低所得者向け住宅政策の柱は公営住宅です。その法律、公営住宅法の第1条には、国と自治体は、公営住宅の供給において「住宅に困窮する低額所得者」を対象とすると書いてあります。ところが、住宅セーフティネット法の対象は住宅確保要配慮者となりました。これは、低額所得者、高齢者、障がい者、母子世帯、被災者など、社会福祉のカテゴリーに合致する人たちが施策対象になったということです。国は、低所得で住宅に困っている人びとの全体から社会福祉上の分類に当てはまる人たちへと政策対象をシフトさせました。国交省は、住宅確保要配慮者として、高齢者、身体障がい者、知的障がい者、その他の障がい者、ひとり親家庭、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、犯罪被害者といったカテゴリーを2017年に列挙しました。この列挙からは、住宅セーフティネットが多様な人たちを対象としているようにみえます。しかし、政策対象のカテゴリー化によって、低所得という基本属性は後退し、見えにくくなっている。これを前面に出すと、家賃を下げる政策をどうしても打ち出さなければならないので、施策対象が低所得であることはあまり強調されなくなったのではないかと推測されます。さらに、カテゴリー化には政策対象を限定する効果があります。低所得であるだけでは、住宅に関して公的な支援を受けることが困難になりました。たとえば、ワーキングプアと呼ばれる人たちが増えましたが、その多くは社会福祉のカテゴリーに合致せず、彼らへの政策対応の優先度は低い。ワーキングプアの出現と増大は衝撃的でした。働いているのに貧困だという人たちは、20世紀後半では少なかったのですが、20世紀末から劇的に増えました。しかし、働く力をもっている人たちは、自力で市場住宅を確保することを求められ、公的支援の対象には含まれません。

低所得者向け住宅の需要と供給にギャップがあるとき、どう対応するのかという問いがあります。例えば、いろいろな人たちが住宅を必要とし、たとえば公営住宅入居を望んだ場合、供給が少ないとすると、どの人の入居を優先させるのかが問題になります。多くの自治体で、公営住宅の入居に関するポイントシステムがあります。例えば母子家庭だと何ポイント、高齢者の場合は何ポイント、といった点数をつけ、それを比較するというシステムで、いわば困窮度を評価し、施策対応についての優先順位をつける仕組みです。しかし、高齢者と母子世帯、どちらの困窮がより大きいのか、といった比較を科学的に行う、その比較から誰もが納得する結果を導くというやり方には、どうしても無理があるように思います。需要より供給が少ないことに根本問題がある。少ない供給の割り振り先を、施策対象のカテゴリー化で絞り込み、そのうえで、誰がとくに困っているのかを測ろうとする施策のあり方を問いなおす必要があります。

加えて、施策対象のカテゴリー化によって、住宅問題はいわば技術問題化します。障がい者にはどういった住宅をつくるべき

か、母子世帯にはどう対応すべきか、といった問題に研究者、専門家、政策立案者の関心が向けられます。もちろん、そういう技術問題の検討は重要です。しかし、細分化されたカテゴリーごとの技術上の工夫に研究者らの関心が集中することで、公営住宅などの低所得者向け住宅の供給がそもそも少なすぎるのではないかと、といった政治的・社会的な問いがさらに後退する傾向が生まれます。

登録住宅についてさらにお話します。その立地に著しい偏りがあります。登録住宅の大半は特定企業の物件で、その企業が活動している地域にしか住宅セーフティネットがないということになってしまいます。特定企業物件が登録住宅のほとんど全部を占める点について、国交省の公式見解はないのですが、特定企業の活動とセーフティネット形成が連動し、登録住宅の立地が偏ることは、公共政策のあり方として奇妙と考えざるをえません。

		管理者別戸数			(戸数)
		大東建託	ビレッジハウス	一般家主	
愛知県	%	97.5	0.5	2.0	( 57,950)
埼玉県	%	97.2	1.6	1.2	( 45,070)
東京都	%	92.6	1.4	6.1	( 40,921)
大阪府	%	77.0	11.9	11.2	( 35,911)
千葉県	%	98.4	1.2	0.4	( 34,886)
静岡県	%	96.9	2.8	0.4	( 30,217)
兵庫県	%	96.3	3.9	0.8	( 26,761)
福岡県	%	93.0	6.4	0.6	( 26,389)
神奈川県	%	90.5	7.2	2.3	( 20,832)
福島県	%	94.9	4.6	0.6	( 18,212)
栃木県	%	94.1	5.7	0.2	( 15,849)
群馬県	%	99.0	0.0	1.0	( 15,703)
熊本県	%	96.7	2.8	0.5	( 15,584)
宮城県	%	91.7	7.4	1.0	( 15,052)
岐阜県	%	98.0	0.0	2.0	( 14,166)
香川県	%	99.0	0.9	0.1	( 12,839)
北海道	%	93.1	5.2	1.7	( 12,741)
京都府	%	99.7	0.0	0.3	( 11,751)
愛媛県	%	98.2	1.4	0.4	( 11,420)
その他	%	92.7	5.0	2.4	(114,545)

注：1) 一般家主は、大東建託、ビレッジハウス以外の管理者。  
2) 戸数が1万以上の都道府県については、都道府県別の数値を表示し、戸数が1万未満の都道府県については、まとめて「その他」とした。

表3は、セーフティネットの登録住宅の多い順に県を並べたもので、これによりますと、愛知県がトップです。これは、大東建託が愛知県発祥の会社であることを反映しています。福島県は、登録住宅が18,212戸、全国10位で、人口規模からすると、登録住宅の多い県です。この福島県でも登録住宅の94.9%は大東建託物件となっています。

表4 専有面積と家賃

	全国	東京都 (再掲)
	%	%
<b>(専有面積)</b>		
20㎡未満	0.3	0.9
20～30㎡未満	7.4	27.7
30～40㎡未満	17.8	26.1
40～50㎡未満	34.5	25.5
50～60㎡未満	32.0	12.9
60～70㎡未満	7.0	5.9
70㎡以上	0.9	1.1
<b>(家賃)</b>		
4万円未満	0.5	0.3
4万～6万円未満	51.1	5.1
6万～8万円未満	34.5	37.7
8万～10万円未満	5.6	32.2
10万～12万円未満	1.4	11.7
12万～14万円未満	0.6	7.1
14万円以上	0.3	5.9
<b>(戸数)</b>	<b>(576,445)</b>	<b>( 40,921)</b>

最後に、表4から東京の家賃を見ておきましょう。登録住宅の家賃の要件は、近傍同種家賃以下の家賃の設定です。近傍同種家賃とは市場家賃を意味すると考えてよいと思います。市場家賃より下げてください、しかし市場家賃でもよい、というのが登録の要件です。市場家賃の設定を認めなければ、登録が進まないという事情があると考えられます。しかし、セーフティネットが市場家賃という点には違和感がありますし、市場家賃を認めた上で、家賃低廉化補助の仕組みがあるのですが、それがほとんど利用されていないことは、すでに申しあげたとおりです。東京の登録住宅では、8万円以上の住宅が50.5%、半分強になります。10万円以上の住宅が18.3%、2割近くを占めます。10万円とか8万円の住宅がセーフティネットだという実態には違和感があります。

## 6) 住宅政策の再検討に向けて

いろいろお話ししましたが、要するに、住宅セーフティネットの再検討において重要なのは、住宅政策の枠組みそれ自体を問いなおすことです。戦後に構築された住宅政策の体系は、社会は階層化している、低所得者から高所得者の方まで含むので、再分配が必要になるという認識に立脚していました。しかし、住宅政策は転換し、広大で均質な市場があって、ほとんどの世帯は市場で住宅を確保するという前提のもとで、ごく限られた少数の困窮者にセーフティネットを供給するという枠組みがつけられました。それが適切なかどうか、問いなおす必要があります。

家賃補助に関しまして、物への補助と人への補助があるというお話しをしました。日本の住宅政策は、旧建設省、現国交省のもとで、物への補助の体系をつくってきました。しかし、住宅

セーフティネット制度で問われているのは、困窮者対策には人への補助が必要になるのではないかと、という点です。物への補助に加え、人への家賃補助があれば、困窮者への対応をより効果的に展開できると思います。

さらに、住宅セーフティネット政策では、大規模な公的補助があつてはじめて家主の参加を得られると考える必要があります。現在の住宅セーフティネット政策をみておきますと、国はお金を少ししか使わずに何とかしようとしているようにみえます。しかし、低所得者向け施策で、お金を使わずに効果があがるかといえば、そういうことは論理的にありえません。低所得者の負担力と市場価格のギャップを公的支援で埋めることが必要かつ必然になります。適切な住宅セーフティネットを整備し、効果をあげるには、大規模な公的支援が不可欠になります。

住宅セーフティネットを形成する政策では、新しい試みとして、居住支援活動が展開しています。その前提として、良質かつ低家賃の住宅を豊富に供給する施策が必要になります。利用可能な住宅資源がなければ、困窮者を支援しようとしても、その支援が成り立ちません。

住宅困窮者を救おうと活動しているNPOの方々にお話をうかがいますと、利用可能な登録住宅はないに等しい、困窮者やNPOが自由に住宅を探して、そこに家賃補助をつけてもらうというやり方の方がよい、とのこと。みなし仮設住宅や住居確保給付金の利用者は増えました。それは、住宅を必要とする人たちが自分で住宅を探し、その住居費負担を支援する仕組みの有効性を示唆しています。居住支援活動でも、登録住宅にとらわれずに、より広く住宅を探すやり方があってよいと思いますし、そこに家賃補助を供給していけば、より多くの困窮者の救済につながります。さきほど言及しましたNPOは、登録住宅には興味がなく、協力してくれる不動産屋や家主とタイアップして活動しているとのことでした。

登録住宅制度はあつてもよいと思います。しかし、それとは別に、困窮者や支援者が住宅を自由に探し、それを助けるという仕組みがあるべきだと思います。

居住支援協議会、支援法人は主に賃貸住宅への入居支援を一生懸命に展開しておられます。しかし、家主の多くは、「入居を受け入れるのはよいのですが、その後、何かあったときにどうすればよいのか、その点が心配」と考えていますつまり、入居支援だけでなく入居後の支援が重要になるということです。家主の心配を減らすには、サブリース方式を使うことが一つの突破口になると思います。今年度からそれが可能になったと聞いています。サブリース方式を使って、さまざまなNPOや居住支援法人が家主と借り手の間に入ることで、家主のリスク観を変えられるのではないかと思います。

最後に、これから住宅困窮者がますます増える可能性が高

いことを述べておきます。90年代から公営住宅を減らし、公団住宅の家賃を市場化し、それらに代えて、住宅セーフティネット制度をつかった。この枠組みで住宅困窮に対応できるのかが問われています。今日、お話ししましたように、日本の住宅政策は、困窮者への住宅供給に関して、公共セクターが中心になるとはいえず、家族や会社に依存してきた点に特徴をもっています。これは、国際的にみて、特徴的な傾向です。しかしながら、家族と会社に頼ることが可能な社会が続くのかどうか。人口と社会が超高齢化し、家族をもつとは限らない人たちが増える。成長率はたいして伸びそうになく、それどころかきわめて低いまま推移する可能性もある。そういう状況下では、国や自治体の公共セクターの役割をやはり強化していく必要があるのではないのでしょうか。低所得者または貧困状態の人たちがこれからさらに増える可能性が高い。すでに指摘されていますように、低年金の高齢者が急速に増加しています。その一部または多くが貧困状態に陥る可能性があります。派遣労働の規制が90年代に緩和され、非正規雇用が増大しました。その第一世代であった人たちが、いま、高齢期に近づいています。彼らの多くは無年金と推測されます。この大規模な集団が高齢期に入ると、どういうことになるのか。さらに、母子世帯が増えています。日本の母子世帯は、貧困率が高い点に特徴があります。これらの点から、住まいの確保に困難をきたすグループがさらに増える状況を想定しておく必要が認められ、繰り返しますが、住宅困窮への対応における国と自治体の役割を見なおしていく必要が大きいと思っています。

私の話は以上です。どうもありがとうございました。

## 質疑応答

斎藤氏:本日はありがとうございました。福島県居住支援協議会の斎藤と申します。平山先生のお話を伺い、私どもの相談対応における課題は全国的な課題であると認識いたしました。ついては、2点ほど質問をさせていただきます。

一つは、私どもの協議会では年間約100~200件の相談のうち、数十件の賃貸住宅入居の相談を受けております。相談者の7~8割は生活保護の受給者あるいはその対象者になりますが、住宅扶助費限度額以下で市街地の立地が良い住宅探しは非常に困難で、結果的に老朽住宅をお世話せざるを得ない状況です。住宅の質の向上政策を進めていながら、質の低い住宅にお世話をするという矛盾した結果になっています。一方で、この老朽住宅が、行く所の無い相談者の雨風をしのぐための真のセーフティネット住宅になっている状況にありまして、このような方々の救済をどうしていったらいいのか、そのところをお聞かせください。

もう一つは、保証人の問題が解決すれば、相談のほとんどがクリアできると思うのですが、相談者は身寄りも居ない方が多いので保証人の設定ができません。特に公営住宅は保証人要件を外せない自治体が多い状況です。私ども協議会のサービスを使ってNPO法人の保証人代替制度の活用をお願いしていますが、なかなか解決できない状況です。保証人となる家族、親族、知人もいない、こういった隙間をどう埋めていくのか、解決に向けたツール、あるいは手段が有るのか、そこを考えあぐねていますのでアドバイス頂ければと思います。

平山氏:ご質問ありがとうございます。簡単にお答えできるようなことではないですが、お話ししましたように、住宅政策は一方で良質な住宅を物としてつくっていく、他方で人に補助し、家賃などの経済負担を軽減していくという手段を両輪にしています。まず、物への補助制度をみますと、日本では、例えば公営住宅の建設はほとんどとまってしまいました。公営住宅は、日本では、もう建てないことがいわば決まっています、常識になってしまっています。欧州では、70年代80年代に公的住宅建設は減りましたが、2007~08年の世界金融危機の後、社会住宅の建設を再開した国があります。韓国でも中国でも、若い人たちの住宅購入が困難になったことを背景として、公共住宅の大量建設計画を策定しました。公営住宅を建てないことが検討抜きで決まっています、その理由も問われないのは、日本の特殊な状況だと思います。述べましたように、住宅確保の困難な人たちがこれから増える可能性が高い。公営住宅供給は貧困予防の投資になり、その点で、合理性をもっていると思います。たった3.6%しかない公営住宅に関して、もう建てないと決まっています点を見直す必要があると思います。こういう意見を述べますと「空き家がこんなに多いのに公営住宅を建てる必要はもうないでしょう」と反論されます。住宅セーフティネット政

策でも空き家利用が重視されます。しかし、空き家をよく見ますと、立地や住宅水準が適切な物件が多いとは必ずしもいえませんし、家賃の高い良質の空き家に低所得者は入居できません。「空き家率が高いから、住宅政策はもう必要ない」という論理は成り立っていないと考えるべきです。

他方、人への補助制度をみますと、生活保護制度の住宅扶助、住居確保給付金を供給するシステムはありますが、家賃補助制度が依然としてないままです。国際的に珍しい状況です。ECD諸国の中で、家賃補助がないのは日本と地中海周辺のイタリアとかギリシャ、そういった少数の国だけです。家賃補助は、経済が発展した国では普遍的な制度になっています。政府の住宅政策が小規模なスペインでさえ家賃補助制度を創設しました。家賃補助の制度があれば、それは、住宅困窮に対応するうえで、重要な手段になります。困窮者の入居支援のために活動しておられる方々の現場で、家賃補助は役に立ちます。建設省・国交省所管のもとで、物への補助を基軸とする住宅政策が展開してきましたが、人への補助の制度も備えるべき段階に入っていると思います。

ご指摘のように、保証人を確保できず、住宅に入居できない方がおられます。公営住宅については、保証人制度がネックになって多数の世帯が入居できない状況になっていることは、国も認識していて、その緩和に着手しています。しかし、保証人制度を緩和できないと考えている自治体がまだまだ多いです。その理由の一つは、家賃滞納のリスクです。しかし、入居受け入れと家賃滞納対策をいったん切り離して考えることが必要ではないかと思えます。つまり滞納対策はそれ自体として工夫し、保証人がいないからといって排除しないという方向があるのではないのでしょうか。

民営借家セクターにつきましては、家賃保証会社を利用するパターンが普及しました。保証会社が対応するのは家主のリスクです。しかし、その費用負担のすべてが借家人に課されている状況は、そのままではよいかどうか、検討する必要があると思います。フランスの場合は借家人と家主が保証会社への支払いを折半する制度があるときいています。家賃保証制度が諸外国でどうなっているのかは、まだよくわかっていませんので、きちんと調べる必要があります。さらに、低所得で住宅確保の困難なグループにつきましては、民間の保証会社の審査に通らない世帯も多く、公共団体が保証人になるなど、公共セクターが中心的な役割をはたすことを検討していく必要もあります。

講演資料

住宅セーフティネット政策を問いなおす

20211027 福島県居住支援協議会

平山洋介 (神戸大学)

1. 日本の賃貸住宅システム

・「日本型」住宅政策

- 建設政策：社会資本整備としての住宅建設促進
- 経済政策：景気対策としての持ち家取得促進
- 社会政策：所得再分配の弱さ

・低所得者向け賃貸住宅政策

「欧州福祉国家」：社会賃貸住宅の大量建設（戦後～高度成長期）  
公的住宅手当制度の確立（1970年代頃）

「日本型」：公共賃貸住宅の周縁化  
公的住宅手当の未整備

▼民間家主・企業・家族への依存

- 民間家主（借家法「正当事由」「相当家賃」制度、  
地代家賃統制令、罹災都市法、  
改正住宅セーフティネット法）
- 企業福祉（独身寮、社宅、家賃補助、財形）
- 家族福祉（世帯内単身者、同居・近居促進  
住宅関連生前贈与促進）

2. 住宅政策の市場化

・階層別住宅政策（公庫・公営・公団）

→「市場とセーフティネット」

・賃貸住宅システムの市場化

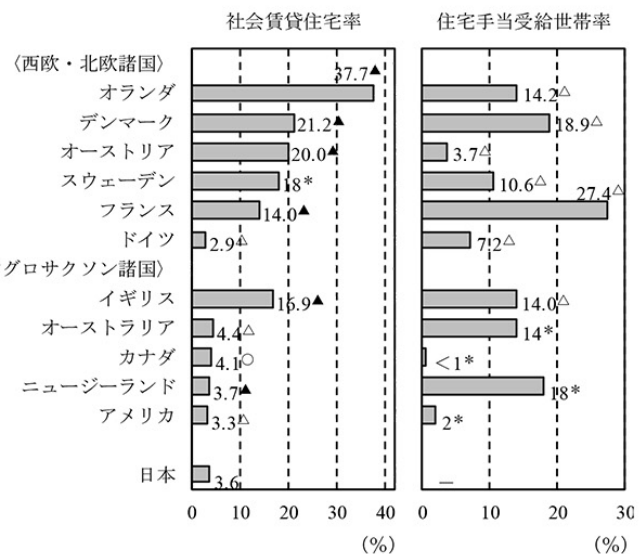
- 公営住宅の減少
- 公団住宅の市場家賃化
- 給与住宅の減少
- 定期借家制度の導入
- 家族への依存

・住宅政策の分権

- 補助金の交付金化
- 中間層支援にシフト
- 公営住宅の「削減競争」

・改正住宅セーフティネット法

その矛盾——市場領域の拡張／セーフティネットの形成

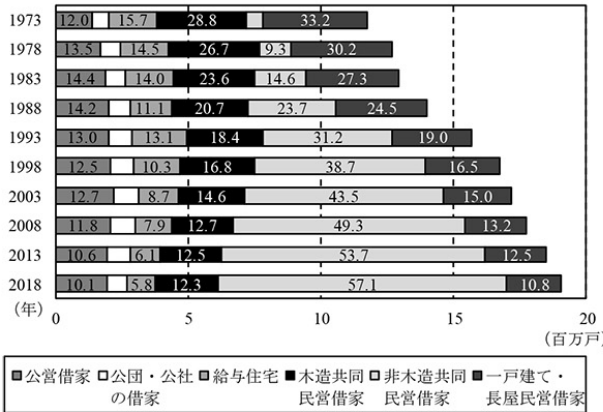


注) 1) 西欧・北欧諸国とアングロサクソン諸国のそれぞれについて、社会賃貸住宅率の高い順に並べた。  
2) 日本は平成30年住宅・土地統計調査による2018年の数値。諸外国の「▲」、「△」、「○」はOECD (2019) *OECD Affordable Housing Database* にもとづくそれぞれ2018年、2017年、2011年の値。「\*」はKemp, P. A. (ed.) (2007) *Housing Allowances in Comparative Perspective*, Bristol: Policy Press にもとづく2000年代前半の値。

図9-1 社会賃貸住宅と住宅手当に関する国際比較

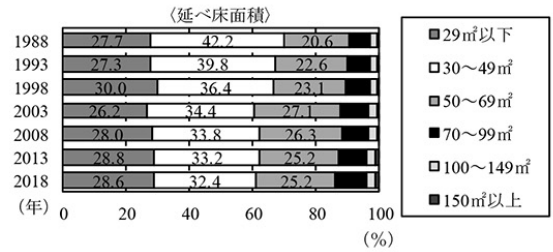
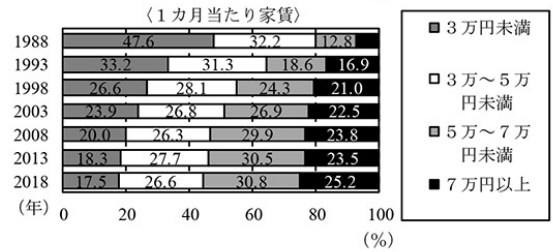
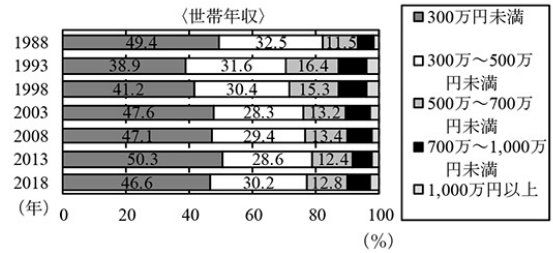
### 3. 賃貸住宅セクターの変化

- ・低所得者の増大
- ・低家賃住宅の減少
- ・家賃負担率の上昇



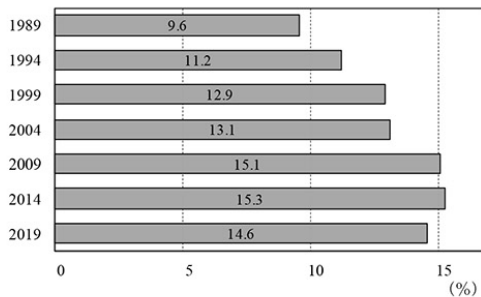
注) 1) 図中の数値は借家総数に対する構成比(%)。  
 2) 居住世帯のある住宅について集計。 3) 公団は現在の都市再生機構。  
 4) 一戸建て・長屋民営借家は、その他の建て方の民営借家を含む。  
 資料) 『住宅統計調査報告』、『住宅・土地統計調査報告』より作成。

図 7-3 所有形態別 借家数の推移



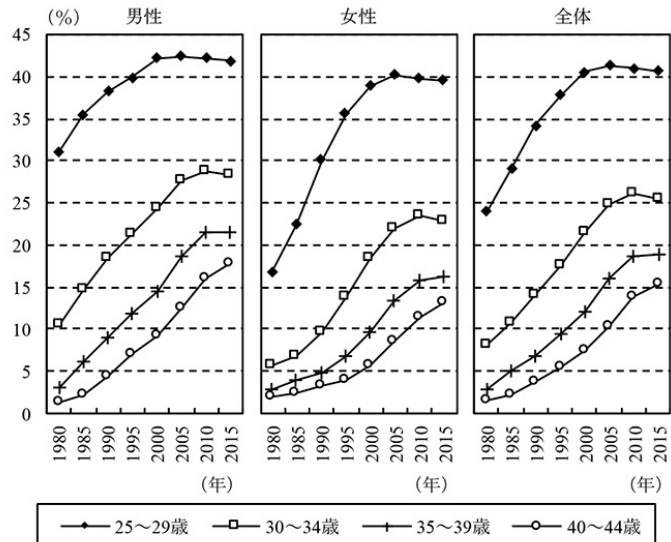
注) 1) 1988年の延べ床面積は、農林漁業併用住宅を除いて集計。  
 2) 不明を除く。  
 資料) 『住宅統計調査報告』、『住宅・土地統計調査報告』より作成。

図 7-2 借家世帯の年収・家賃・延べ床面積別構成比



注) 2人以上の勤労者世帯について集計。  
 資料) 『全国消費実態調査報告』より作成。

借家世帯の1カ月当たり家賃の対可処分所得比



注) 1) 世帯内単身者は2人以上の世帯に所属し、続き柄が子である無配偶者。  
 2) 不明を除く。  
 資料) 『国勢調査報告』より作成。

図 6-8 性・年齢別 世帯内単身者率の推移

#### 4. 改正住宅セーフティネット法

##### ・その仕組み

- ① 住宅確保要配慮者を拒まない住宅を都道府県等に登録
- ② 経済支援——住宅改修補助、家賃低廉化助成、家賃債務保証料低廉化助成
- ③ 入居支援——居住支援協議会、居住支援法人

##### ・登録戸数目標

2020年度末 17万5000戸

収入分位25%未満および25～50%の高齢者・障害者・子育て世帯のうち

最低居住面積水準未満「かつ」高家賃負担（37.3%以上）の借家世帯（公営以外）

\*「または」で計算すると342万世帯

##### ・増えなかった登録

2020年9月末：8万1893戸

なぜ増えないのか

地方公共団体の負担

家主への補助・規制バランス（専用住宅という条件）

家賃支援のあり方（家主への補助、その手続き負担）

国交省——物的改善を条件とした対家主補助（地域優良賃貸住宅、セーフティネット）

厚労省——物的水準を条件としない対借家人補助（住宅扶助、住居確保給付金、みなし仮設）

入居管理リスク（家賃滞納、近隣トラブル、死後対応）

市場競争力のない物件の登録

経済支援実績（2017～19年度）

改修費助成 216戸

家賃低廉化 164戸

家賃債務保証低廉化 23戸

##### ・不動産業界への協力要請

ビレッジハウス・マネジメント、大東建託リーシングの協力

目標達成から目標突破へ

2021年2月5日：21万7308戸

2021年3月28日：36万6717戸

2021年9月5日：57万6445戸

表1 管理者別 住宅種別と部屋状況

	管理者別			
	大東建託	ビレッジハウス	一般家主	計
	%	%	%	%
＜住宅種別＞				
専用住宅	0.0	0.8	31.6	0.7
一般住宅	100.0	99.2	68.4	99.3
＜部屋状況＞				
空室	2.1	9.4	13.3	2.6
入居中	97.9	69.3	46.2	95.7
改修中	0.0	17.3	3.6	0.7
要問い合わせ	0.0	4.1	36.8	1.0
(戸数)	(542,136)	(21,185)	(13,124)	(576,445)
	[94.0]	[3.7]	[2.3]	[100.0]

#### 5. 登録住宅の実態

##### ▼セーフティネット住宅情報提供システム より集計（9月5日現在）

##### ・極端に多い特定企業物件

##### ・きわめて少ない専用住宅

##### ・大半の住宅は入居中

注：1) 一般家主は、大東建託、ビレッジハウス以外の管理者。

2) 専用住宅は、セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅。一般住宅は、専用住宅以外のセーフティネット住宅。

3) [ ]内は、戸数の管理者別構成比（%）。



・入居を拒む／拒まない

▼住宅確保要配慮者の「カテゴリー化」について

「住宅に困窮する低額所得者」（公営住宅法第1条）

「住宅確保要配慮者」（住宅セーフティネット法）： 「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」

住宅セーフティネット法「基本的な方針」（2017年10月国交省告示）——「カテゴリー」の列挙  
 「…ホームレスや生活保護受給者等を含む低額所得者、被災者（発災から3年以内の災害又は大規模災害によるものに限る）、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者、母子家庭等の子どもを養育する者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者及び矯正施設退所者が住宅セーフティネット法において住宅確保要配慮者として規定されている。また、地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、U I J ターンによる転入者、養護者等による虐待を受けた者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者等多様な属性の者が住宅要配慮者に含まれ得る。」

「カテゴリー化」の効果

“低所得”という共通性の後退

政策対象の限定（「単なる低所得者」、ワーキングプアの排除）

需給ギャップのもとでの「困窮競争」

住宅問題の「特殊ニーズ」技術問題化／脱政治化

表2 管理者別 入居対象者別受け入れ率

▼入居者選別 「拒まない」セーフティネット 「拒む」の明示	表2 管理者別 入居対象者別受け入れ率			計
	大東建託	ビレッジ ハウス	一般家主	
	%	%	%	%
低額所得者	100.0	100.0	54.6	99.0
被災者	100.0	100.0	57.7	99.0
高齢者	100.0	100.0	94.5	99.9
身体障害者	100.0	100.0	50.3	98.9
知的障害者	100.0	100.0	39.4	98.6
精神障害者	100.0	25.6	35.7	95.8
その他障害者	100.0	100.0	41.4	98.7
子育て者	100.0	100.0	54.3	99.0
外国人	100.0	100.0	49.3	98.8
中国残留邦人等	100.0	100.0	44.2	98.7
児童虐待を受けたもの	100.0	100.0	48.4	98.8
ハンセン病療養所入所者等	100.0	100.0	41.4	98.7
DV被害者	100.0	100.0	49.1	98.8
帰国被害者等	100.0	100.0	45.0	98.7
犯罪被害者等	100.0	100.0	45.8	98.8
生活困窮者	100.0	100.0	46.4	98.8
保護観察対象者等	100.0	100.0	35.5	98.5
国土交通大臣が指定 する災害の被災者	100.0	100.0	55.6	99.0

注：1) 一般家主は、大東建託、ビレッジハウス以外の管理者。

2) 大東建託を管理者とする住宅の相当数について調べたところ、その全てにおいて全ての入居対象者に関し「ご入居時審査あり」との条件が記載されていた。

・偏る住宅立地  
・この家賃で住めるのか

表3 都道府県別 管理者別戸数

		管理者別戸数			(戸数)
		大東建託	ビレッジ ハウス	一般家主	
愛知県	%	97.5	0.5	2.0	( 57,950)
埼玉県	%	97.2	1.6	1.2	( 45,070)
東京都	%	92.6	1.4	6.1	( 40,921)
大阪府	%	77.0	11.9	11.2	( 35,911)
千葉県	%	98.4	1.2	0.4	( 34,556)
静岡県	%	96.9	2.8	0.4	( 30,217)
兵庫県	%	95.3	3.9	0.8	( 26,764)
福岡県	%	93.0	6.4	0.6	( 26,359)
神奈川県	%	90.5	7.2	2.3	( 20,832)
福島県	%	94.9	4.6	0.6	( 18,212)
栃木県	%	94.1	5.7	0.2	( 15,849)
群馬県	%	99.0	0.0	1.0	( 15,703)
熊本県	%	96.7	2.8	0.5	( 15,584)
宮城県	%	91.7	7.4	1.0	( 15,052)
岐阜県	%	98.0	0.0	2.0	( 14,166)
香川県	%	99.0	0.9	0.1	( 12,839)
北海道	%	93.1	5.2	1.7	( 12,741)
京都府	%	99.7	0.0	0.3	( 11,754)
愛媛県	%	98.2	1.4	0.4	( 11,420)
その他	%	92.7	5.0	2.4	(114,545)

表4 専有面積と家賃

	全国	東京都 (再掲)
	%	%
〈専有面積〉		
20㎡未満	0.3	0.9
20～30㎡未満	7.4	27.7
30～40㎡未満	17.8	26.1
40～50㎡未満	34.5	25.5
50～60㎡未満	32.0	12.9
60～70㎡未満	7.0	5.9
70㎡以上	0.9	1.1
〈家賃〉		
4万円未満	0.5	0.3
4万～6万円未満	51.1	5.1
6万～8万円未満	34.5	37.7
8万～10万円未満	5.6	32.2
10万～12万円未満	1.4	11.7
12万～14万円未満	0.6	7.1
14万円以上	0.3	5.9
(戸数)	(576,445)	( 40,921)

注：1) 一般家主は、大東建託、ビレッジハウス以外の管理者。

2) 戸数が1万以上の都道府県については、都道府県別の数値を表示し、  
戸数が1万未満の都道府県については、まとめて「その他」とした。

## 6. 住宅政策の再検討に向けて

- ・住宅政策の枠組みをどう構成するのか——その前提として「社会認識の仕方」を問いなおす  
階層別政策体系と所得再分配という枠組みの放棄  
「広大で均質な市場」と「周縁化したセーフティネット」の組み合わせという新たな枠組み
- ・国交省／厚労省について  
物への補助／人への補助  
建設政策／困窮者対策
- ・住宅セーフティネット政策の改善について  
大規模な公的補助の必要  
居住支援活動の前提として、入居可能な良質・低家賃住宅が必要  
入居支援だけではなく、入居後支援を  
サブリース方式による家主リスクの低減
- ・増大する住宅困窮  
低年金・貧困高齢層  
非正規第一世代  
母子世帯……

■ 講 師

東京都西東京市 住宅課 主査 山本 恭子 氏

■ 演 題

高齢者や障害者等が必要な住まいを確保できるまちを目指して

## 講演録

山本氏:東京都西東京市役所まちづくり部住宅課の山本です。西東京市からは居住支援協議会ができるまでの経緯と、協議会が出来てからの活動について話します。今日は普段一緒に仕事をしている三人で参りました。男性職員が山田といいます。もう一人の女性は樹神(こだま)といいます。どうぞよろしくお願いたします。



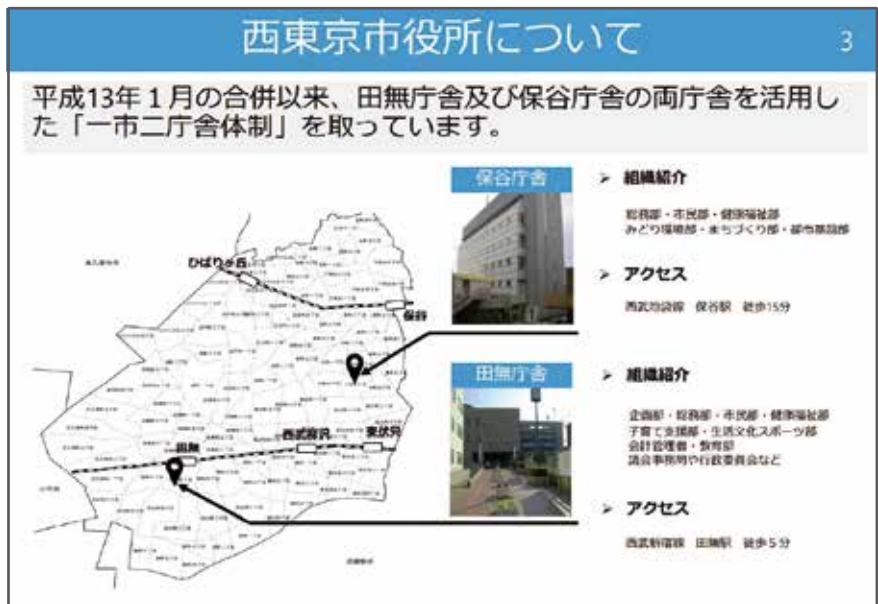
目次の内容に沿って説明します。まず、西東京市の概要について山田から説明します。

目次		1
①	西東京市の概要	
②	住宅セーフティネット事業の開始	
③	居住支援協議会設立までの経緯	
④	居住支援協議会の設立	
⑤	居住支援の取組内容	
⑥	最後に	

山田氏:ただいま山本から紹介を受けました、西東京市まちづくり部住宅課の山田と申します。よろしくお願します。私は今年の4月に移動してまいりまして日は浅いのですが、居住支援政策について日々行っています。私からは、目次の西東京市の概要の一部を簡単に説明します。まず、西東京市についてです。西東京市は平成13年、2001年の1月21日に田無市と保谷市が合併したことで誕生しました。余談ですが西東京市に入る前、私は地元じゃないので「西東京市ってどこなのかな」と思って調べました。「東京の西の方かな」と思ったら、意外に東京都の真ん中でした。右側のグレーが23区です、そこには新宿区や渋谷区、品川区などがありそこに隣接する市です。

次に西東京市役所についてです。今、説明申し上げましたとおり田無市と保谷市が合併してできた市で、1市2庁舎体制をとっております。我々、まちづくり部住宅課があるのは保谷庁舎になります。上の方に線路が書いてあるのですが、保谷とか、ひばりヶ丘というのが池袋に行く西武池袋線です。下に田無庁舎というのがありまして、そばに田無駅がありまして新宿に向かう電車が通っています。

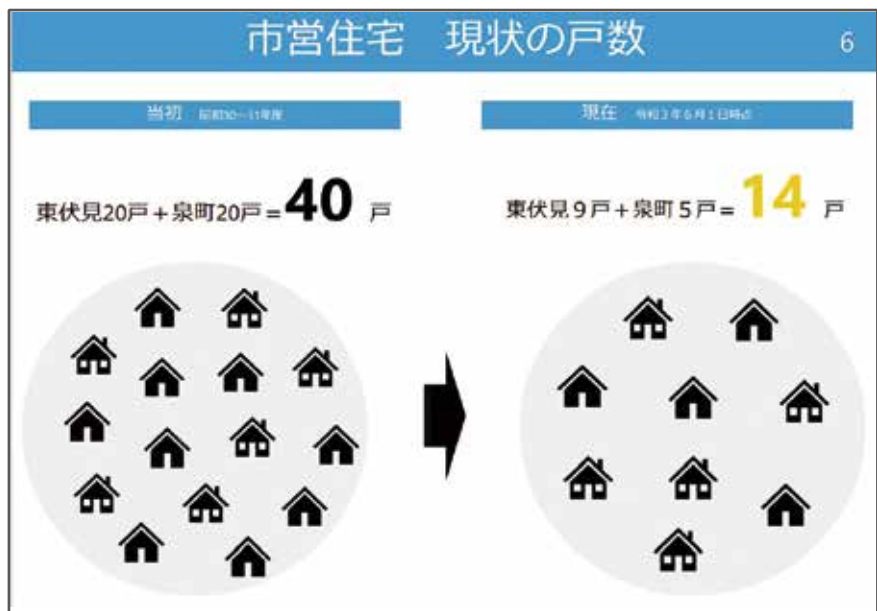
西東京市の人口は増加傾向です。平成28年度から遡ってご覧いただきますと、29年度に20万人を突破しました。令和3年度4月1日時点では206,067人です。過去5年間増加傾向で、外国の方も約2.4%を占めております。外国人の割合も年々増加している状況でございます。



西東京市の公営住宅ですが、市にある都営住宅ですね。こちらは東京都のホームページからの抜粋です。59棟で5,489戸。市営住宅は三つあり、①、②が木造平屋の市営住宅です。令和3年6月1日時点で、泉町が5戸、東伏見が9戸です。③はオーシャンハウスと言いまして、高齢者専用の賃貸住宅で25戸のマンションタイプです。



最初に申し上げました①と②の木造の市営住宅の現状の戸数です。こちらは当初、昭和30年度から31年度から市が直接建設した住宅で、東伏見、泉町それぞれ20戸で計40戸ありました。現在は、東伏見9戸、泉町5戸の14戸となっております。



市営住宅の今後についてです。ご覧いただくと分かる通り、順次入居の方には立ち退きをしていただき、今年度も既に一軒解体しその都度更地しております。そのような状況です。

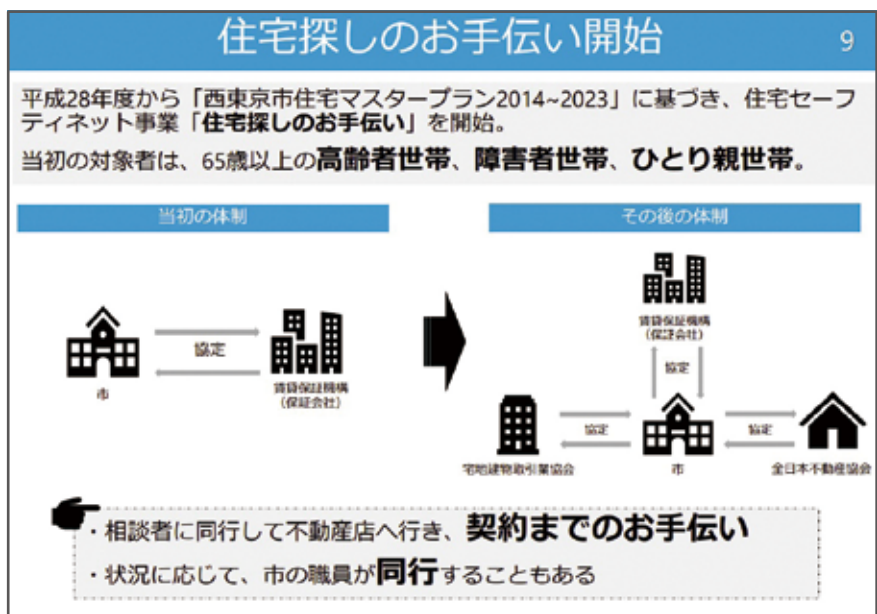
平成29年度に策定しました西東京市公営住宅長寿命化計画に基づいて、新たに高齢者専用の市営住宅を建設する予定です。



目次の②番以降は山本より説明申し上げます。

目次		8
①	西東京市の概要	
②	住宅セーフティネット事業の開始	
③	居住支援協議会設立までの経緯	
④	居住支援協議会の設立	
⑤	居住支援の取組内容	
⑥	最後に	

山本氏:それではスライドの9をご覧ください。住宅探しのお手伝い開始というところです。平成25年度に策定した西東京市住宅マスタープランでは、今後増加していく高齢者世帯や障害者世帯など、誰もが安心して住み続けられる住まいとまちづくりを掲げています。その施策の一つとして、住宅セーフティネットの構築を掲げています。平成28年度から住宅セーフティネット事業として、住宅探しのお手伝いを始めました。当初は65才以上の高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯、この三つの世帯を対象として開始いたしました。相談の実績については次のスライドをご覧ください。



上から高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯と並んでいます。ご覧のとおり相談に来る方の大半は高齢者世帯です。初年度の平成28年度は、市民への周知が足りなかったようで相談申込が少なかったです。時々、障害者世帯が相談に来ますが、障害者世帯を受け入れていただける物件は、なかなか探すことが出来ませんでした。2年間実施した結果、数字を見てもお分かりになると思いますが、西東京市は障害者世帯を十分に助けることができていません。

### 直近2か年の実績と課題

世帯区分	平成28年度	平成29年度	2か年 合計
<b>高齢者世帯</b>			
申込数	19件	34件	<b>53件</b>
入居成立件数	8件	12件	<b>20件</b>
入居率	42.1%	35.2%	<b>37.7%</b>
<b>障害者世帯</b>			
申込数	4件	9件	<b>13件</b>
入居成立件数	0件	2件	<b>2件</b>
入居率	0.0%	22.2%	<b>15.3%</b>
<b>ひとり親世帯</b>			
申込数	3件	2件	<b>5件</b>
入居成立件数	1件	0件	<b>1件</b>
入居率	33.3%	0.0%	<b>20.0%</b>

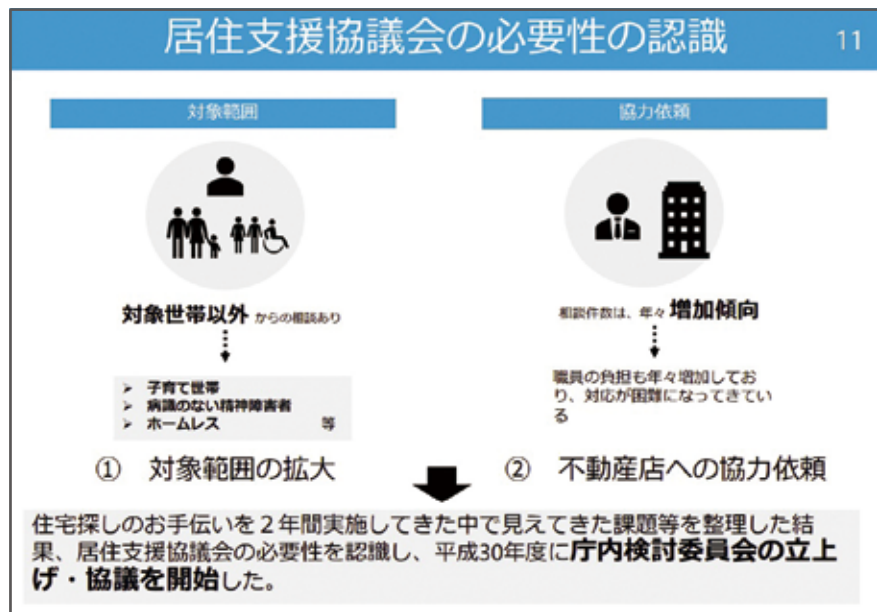
高齢者世帯が最も多い！

入居率の低さが課題！

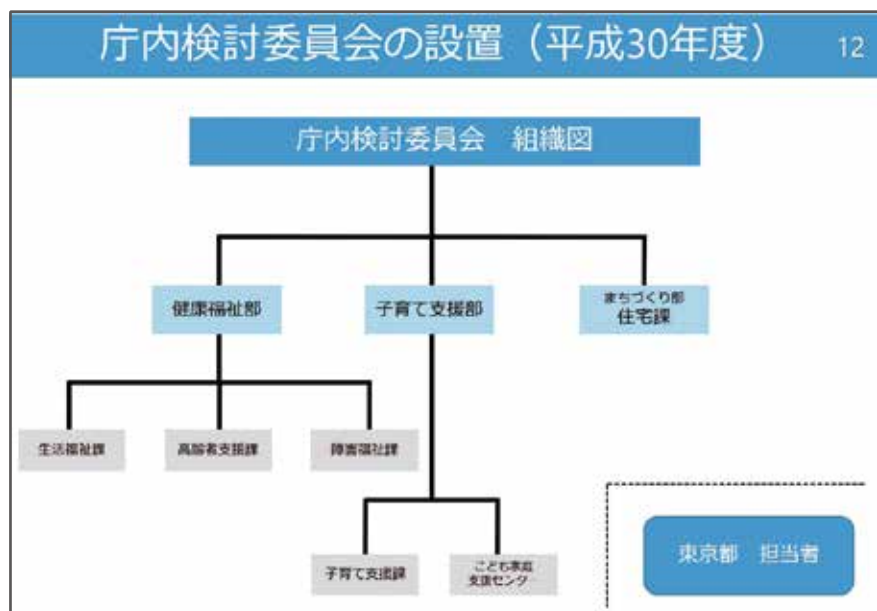
当初2か年(平成28・29年度)でみると、申込数・入居成立件数は、**高齢者世帯**が多いものの入居率は、**50%未満**

その中でも**障害者世帯**の入居率の低さが課題！！

次のスライドをご覧ください。居住支援協議会の必要性の認識についてです。実際の相談は対象世帯以外からもあります。例えば両親揃っている子育て世帯、障害手帳を持っていない、病識の無い精神障害者が多いです。対象世帯を広げる必要があると実感しています。また、市内の不動産店に協力を求め居住支援協議会の状況を考え、平成30年の途中に庁内で検討委員会を立ち上げ協議を開始いたしました。



庁内検討委員会のメンバーは住宅課の他に福祉部から生活保護担当課、生活保護に至らない生活困窮世帯の担当課、高齢者支援課、障害福祉課、子育て支援課の方も、こども家庭支援センター、東京都の担当者の方にも一度来ていただき協議を行いました。



庁内検討委員会で協議した内容はこちらのとおりです。「居住支援協議会って何するところ」から始まり、庁内の連携方法や財源について相談いたしました。庁内の知った顔のメンバーでしたので、ざっくばらんに話し合いができて意見が遠慮なく出されました。

### 庁内検討委員会 実施内容

	開催日	協議事項
第1回	平成30年5月21日	① 居住支援協議会とは ② 庁内連携・緊急連絡先について ③ 財源はどうするか
第2回	平成30年7月30日	① 居住支援法人をどこにするのか ② 協議会で何をするか
第3回	平成30年10月4日	① 対象世帯について ② 供給促進計画策定について ③ 協議会準備会のメンバー構成について
第4回	平成31年1月29日	① 準備会スケジュール ② 他市の状況 ③ 準備会委員の選定について (学童経験者、支援法人、不動産関係、保証会社、社会福祉協議会 等)

次は、生活保護の庁内連携についてです。私、山本は平成28年の住宅セーフティネットの制度が始まる時に住宅課に移動して来ました。住宅課に来る前は福祉部の生活福祉課に5年半ほど所属していました、生活保護の経理を担当していました。そのため生活保護のことや生活困窮者のことはよく分かっていました。庁内連携もそれほど難しくとは感じませんでした。これは当時の課長に聞いた話ですけれど、「この事業の前に生活保護の担当から、一名をこちらによこして欲しいと、人事課にお願いしてあったんだよ」と、聞いております。

次に相談者からの相談内容についてです。詳しく話を聞いてみると、住宅のことで皆さん相談に来るんですが、それ以前に、お金が無くて生活全般に困っている、そんな方が多く来りました。そんな時は住宅探しをする前に「生活保護の相談にいきませんか」と持ちかけてみます。高齢者の方は生活保護を受けることを恥ずかしい、そう思っている方も多く「人様に面倒をもらうなんて申し訳なくて出来ないよ」という方はたくさんいます。「生活保護は国民の権利です、困っている時は利用していい制度なのですよ」そう言って、私が一緒に生活保護相談に行ったりもします。生活保護が開始されれば、家賃も、初期費用も、引っ越し代も、生活保護費から出ます。相談者が安心できます。このように、生活保護の方については生活保護担当窓口と連携をとっています。

当初2年間の実績で見えてきた課題についてです。これまで実施してきた中で2つの課題が見えてきました。一つは、西東京市は障害者世帯に対して弱いということです。西東京市の障害福祉課では住宅課から相談をもちかけても、個人的なことなので一切探してくれません、という感じで連携をとって頂けなかったんです。なので、障害者世帯が来たときには住宅課がすべて対応することにしていました。


ただ障害者との関わりで困る時もありまして、そんな時は障害福祉課から委託を受けている外部団体、障害者の施設ですが、その職員が相談に乗ってくれました。この団体は、私の生活保護の担当をしていた時の上司が定年退職後に勤めていて、福祉に詳しい方です。障害者の関わり方など困ったときなどに相談に行くと、親身になって相談に乗ってくださいます。

窓口相談に来るのは障害者の中でも精神障害の方が多いです。関わっていくと相談者と信頼関係が出来ます。移転先が見つかって生活が安定するまでは、何かと相談があり、長期間お付き合いするようになります。これは居住を支援していくということになりますが、生活が安定してくると自然と離れていきますので、こちらの担当者は「この方とはちょっと長いお付き合いになるな」と思いながら仕事をしています。

二つ目は、高齢者、障害者等を受け入れてもらえる不動産店が少ないということです。家主や不動産店は高齢者、障害者お断りという方が多いため、どうすれば受け入れてもらえるようになるのか、それが課題でした。

### 生活保護の庁内連携について 14

生活保護や生活困窮者のことはよくわかっていたし、庁内連携についてもそれほど難しいとは感じませんでした。




山本


- 平成28年度に住宅課へ異動
- それまでは生活福祉課に5年半所属。
- 生活保護の経理を担当。

**高齢者からの相談内容の中には・・・**

住むところも困っているが、それ以前に**お金が無くて困っている**



相談者



相談前にやること！

- ・ **住宅探しの前に生活保護相談**の話を持ちかける。
- ・ 必要に応じて、相談者と**一緒に生活保護相談窓口**へ行く。


### 当初2年間の実績で見えてきた課題 15

これまで居住支援を行ってきた中で、**2つ**の課題が見えてきた。

**課題① 西東京市は障害者世帯に対して弱い**


住宅相談で障害者の方の相談があった際に、障害福祉課へ相談しても連携を取る姿勢があまり無かった。そのため、障害者からの相談については、**全て住宅課で対応**。

また、よほど困った時は、障害福祉課から委託を受けている外部団体に相談することもあった。



住宅課

障害者の件で相談がしたい。




障害福祉課

個人情報なので答えられない。本人から聞いてください。

**課題② 受け入れてもらえる不動産店が少ない**

市と全日本不動産協会が協定を結んだものの、会員である**市内不動産店**にはなかなか理解していただけない。


**高齢者も障害者も引き受けられない現状**があった。



入居したい

→

不動産





次に目次③です。居住支援協議会設立までの経緯について説明いたします。

目次		16
①	西東京市の概要	
②	住宅セーフティネット事業の開始	
③	居住支援協議会設立までの経緯	
④	居住支援協議会の設立	
⑤	居住支援の取組内容	
⑥	最後に	

居住支援協議会準備会の設立です。居住支援協議会の設立に向けて庁内検討委員会で検討した結果、まずは準備会をつくり専門家に入っただいて、さらなる協議をした方がいいでしょうという結論になりました。

そこで西東京市に関わりのあった東洋大学の山本美香教授に相談しました。山本教授は自分の専門とする分野だということで快く引き受けてくださいました。その他、不動産団体、保証会社、すでに協定を結んでいた全日本不動産協会、宅地建物取引業協会、それと賃貸保証機構という保証会社に入っただきました。

その当時、東京都で居住支援法人は登録法人16法人しかありませんでした。居住支援法人はどのように選定すべきか東京都の発信する情報を見て、どの法人が西東京市に適しているのかを検討いたしました。

次に、ささえる手、準備会に参加のところ。そのなかで西東京市を対象地域にしている、住宅確保要配慮者の全世帯を対象としている「ささえる手」という法人を見つけました。その法人に連絡を取ろうと考えていたところ、タイミングよく相手の方から売り込みに来てくれました。後日、市から訪問させていただき、どんな活動をしているのかなど聞き取りに行きました。聞き取り先は精神障害者のグループホームです。そのグループホームは一戸建ての家を借り、各部屋に障害者が住んでいるお家でした。ダイニングルームで私たちは聞き取りを開始したのですけれども、話している間にも

### 西東京市居住支援協議会準備会の設立

17

居住支援協議会設立のため、庁内検討委員会で協議した結果、令和元年度に**居住支援協議会準備会**(以降「準備会」という。)を設立。

準備会メンバー	問題点
<p>準備会メンバー</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸保証機構</li> <li>宅地建物取引業協会</li> <li>全日本不動産協会</li> <li>居住支援協議会準備会</li> <li>学識経験者</li> <li>社会福祉協議会</li> <li>庁内検討委員会委員</li> </ul>	<p>問題点</p> <p>当時、東京都には居住支援法人が<b>15</b>法人しかなかった・・・</p> <p>どめ法人が選んでいるのか・・・</p> <p>西東京市を対象地域としているか？</p> <p>住宅確保要配慮者は全世帯対象か？</p> <p>居住支援法人の選定先をどこにすればよいか迷っていた・・・そんな時！</p>

### ささえる手 準備会に参加

18

住宅課で法人を探しているタイミングで、**ささえる手（居住支援法人）**と接触する機会があったため、後日、市から聞き取り調査を実施。

訪問先	聞き取り調査
<p>訪問先</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>精神障害者専用のグループホーム（戸建）</li> <li>各部屋に障害者が居住</li> </ul>	<p>聞き取り調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●●をしたい</li> <li>●●に困ってる</li> <li>▲はここ？</li> </ul> <p>打合せ中も障害者の方が今困っていることを担当者に訴えてくる</p>

打合せ中に対応している担当者の姿を見て、これは**西東京市が求めているもの**にかなり近いのではないかと思います。準備会への参加を提案し、了承を得た。

居住している障害者の方がちょこちょこ入って来て、「今これに困っている」と、担当者に訴えます。相談された担当者は私たちに「ちょっと待って下さいね」と話を中断し、困っている障害者に「どうしたの」と話を聞いたうえで、「これは後でゆっくりやろうね」と対応しました。その姿を見て「これは私たちが求めているものかなり近いのではないか」と思い、準備会に参加していただくことにしました。

次に、ホームネット準備会に参加についてです。福島県でも指定を受けていると思うのですが、ホームネットにも準備会に参加をしていただいています。この法人は安否確認サービスなどを行っている法人で、多くの都道府県で居住支援法人の指定を受けています。安否確認サービスを導入し、家主、不動産店などと提携してもらうことで、高齢者などの入居が、より円滑に進むものと考えています。今後、安否確認サービスの導入に向け検討を進めていきたいと考えています。

このように、ささえる手は直接人に係わる支援、ホームネットは安否確認をシステムで支える、ということをやってみようと思いました。


## ホームネット 準備会に参加

19

東京都の居住支援法人であるホームネット株式会社にも準備会から参加。



### ホームネットの居住支援

28都道府県で居住支援法人指定



- 安否確認サービスの提供
- 安否確認サービスの提供不動産と連携したお部屋探し 等

### 安否確認サービス

- ① 週二回の電話
- ② 回線（ボタン）

入居者 ←→ ホームネット

- この内容が指定連絡先にメールで通知
- 最大5名まで通知が可能
- 西東京市では未実施

ささえる手が直接人に関わる支援（ソフト面）に対し、ホームネットは安否確認サービスというシステムによって入居者を支える（ハード面）。

今後の課題は、安否確認サービスを導入し、より多くの家主・不動産店に提携してもらうこと。

続いて、準備会での協議内容についてです。準備会は学識経験者、不動産関係団体、居住支援法人、社会福祉協議会、それと私たちの行政でスタートし、西東京市独自の賃貸住宅供給促進計画を作っていますが、これをつくる中で要配慮者をどこまで対象とするのか、など協議しました。市としては対象世帯にセーフティネット法、省令などで定めていないところで考えていたのが、市内にある児童養護施設の対象者です。こちらの児童養護施設は18才になると嫌でも退所しなければならぬことから、子供達の力になりたいと考えていました。

私が直接、児童養護施設を訪問し18才の退所に向けてどんなことをされているのか職員に聞き取りをしました。退所後に住む所は施設の職員が本人と一緒に探し、退所が近くなると一人で住む練習として、施設の中の離れの部屋で1ヶ月程度過ごすとのことでした。この子たちが頼れるのは施設の職員だけなので、居住支援法人が関わったら少しは心強いのではないかなという思いがあります。準備会の皆さんには西東京市の居住支援協議会として、どんな方向に進むべきなのか、たくさん話し合っていたいただき西東京市の賃貸住宅供給促進計画の中に盛り込まれたと思っています。

## 準備会での協議内容

20

西東京市独自の西東京市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を作る中で、**住宅確保要配慮者の対象者の範囲**について等の協議を実施。

### 西東京市の独自案


住宅確保要配慮者

- 住宅セーフティネット法で定めるもの
- 国土交通省令で定めるもの

独自案

市内にある児童養護施設利用者等を検討

西東京市ではどのような方向に進んでいくべきかを準備会の中で話し合っていた。



居住支援協議会準備会

### 児童養護施設への聞き取り調査


児童養護施設の方針

- 18歳になると施設を退所しなければならない
- 件数は施設の数と一対一に定む
- 退所が近くなると、1人で住む練習として施設内の離れの部屋で1か月程度過ごす

施設の子たちが頼れるのは施設の職員だけなので、居住支援法人が関わったら、少しは心強いのではないかなという思いがあります。

準備会で話し合っていた内容を、「西東京市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（令和2年3月）」の中に反映。

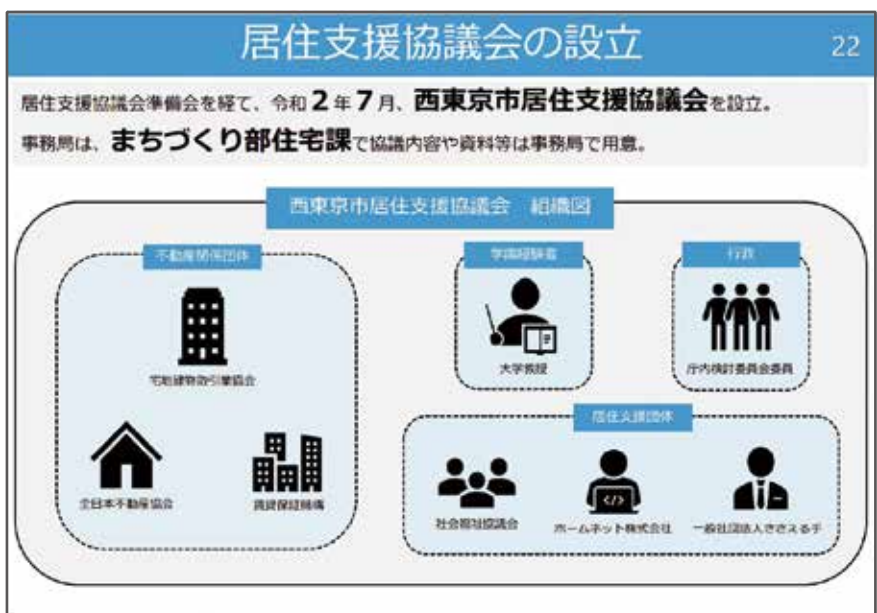
このQRコードから計画の内容をご覧いただけます。



目次の④になります。居住支援協議会の設立についてご説明します。

目次		21
①	西東京市の概要	
②	住宅セーフティネット事業の開始	
③	居住支援協議会設立までの経緯	
④	居住支援協議会の設立	
⑤	居住支援の取組内容	
⑥	最後に	

令和2年7月に西東京市居住支援協議会を設立しました。居住支援協議会メンバーは準備会と同じメンバーに加えて、行政の中で外国人担当である文化振興課とLGBT担当の協働コミュニティ課を加えました。協議会で協議する内容はそれぞれ事務局の方で準備いたします。



次にこちらで作成したリーフレットについてです。資料の1-2がお手元にあると思いますので、こちらは後でご覧になっていただければと思います。

### 西東京市居住支援協議会を設立しました

民間賃貸住宅の入居や居住継続にお困りの方、家主様、不動産業者へ

民間賃貸住宅の入居に関するお困りごとを支援します



このリーフレットは、居住支援協議会が作成し、発行しています。居住支援協議会とは、家主様・不動産業者と、民間賃貸住宅の入居や居住継続にお困りの方とが連携し、ご質問・ご相談に応じて対応いたします。ご質問・ご相談は、このリーフレットをご覧ください。

**西東京市居住支援協議会**

● 協賛する団体

- 不動産関係団体：宅建業者引当協会、全日本不動産協会、賃貸保証機構
- 学識経験者：大学教授
- 行政：庁内検討委員会委員
- 居住支援団体：社会福祉協議会、ホームネット株式会社、一般社団法人できえる手

● 協賛する個人

- 民間賃貸住宅の入居や居住継続にお困りの方
- 家主様、不動産業者

● 協賛する施設

- 民間賃貸住宅の入居や居住継続にお困りの方
- 家主様、不動産業者

● 協賛する施設

- 民間賃貸住宅の入居や居住継続にお困りの方
- 家主様、不動産業者

### リーフレットの作成① 23

協議会設立の初年度ということで、居住支援協議会を知ってもらうために**リーフレット**を作成。

**対象**

- 民間賃貸住宅の入居や居住継続にお困りの方
- 家主・不動産業者

**内容**

- 居住支援協議会とは
- 居住支援協議会の構成と目指す取組
- ご相談・ご入居までの流れ

**その他**

右のQRコードからリーフレットの内容をご覧ください。



次に、令和2年度の主な協議内容についてです。昨年度の協議会では西東京市ではなかなか受け入れてもらえない高齢者や障害者について受け入れてもらうためには何をすればいいの、ということに重点を置いて協議をお願いしました。高齢者や障害者がなぜ受け入れてもらえないのか、単身高齢者は室内で孤独死する可能性が高い。そうすると火葬・葬儀は誰がやるのか、親族探しをやって親族が見付かっても、「関わりたくないです」、という親族が増えています。その後の住宅の残留物の片付けや清掃は誰がやるのか、家主さんですね。「こんなにリスクが高いなら空き室のままにしておいたほうがいいよ」と思われるのは、当然のことかなーと思います。

## 令和2年度の主な協議内容について 24

西東京市ではなかなか受け入れてもらえない**高齢者や障害者**を受け入れてもらうためには何をすればよいか、に重点を置いて協議。


### 高齢者はなぜ受け入れてもらえないのか？

➢ 単身高齢者は、室内で**孤独死**する可能性が高い

➢ 火葬葬儀は **誰がやるのか？**

関わりたくない親族は、**増加傾向**・・・

関わりたくありません。




親族

### 部屋の片付け清掃は誰がやるの？

➢ 家主・不動産店の自己負担で実施。

残存家材の片付けや清掃

こんなにリスクが高いのなら**空き室のままにしておいたほうがいいよ。**



家主・不動産店

次に、孤独死を無くすためにについてです。どうしたら孤独死を無くせるのか。これは外からの見守りや関わりを持つことが一番だと思っています。西東京市には福祉部局がおこなっている「ささえあいネットワーク」があります。これは市民ボランティアで行う支え合い協力委員と、訪問する協力委員がいて、訪問協力委員が週一回、外からの様子で電気が付いているなーとか、窓が開いているなーとか、生活状況の確認をします。月一回は直接ご本人と話をして、最近の様子などを伺います。協力委員は特別な活動を行うのではなく日頃の生活の範囲内、買い物などのついでに見守りをしていただき「様子がおかしいなー」と思った時には地域包括支援センターに連絡を入れます。協力団体は郵便配達、新聞配達、宅配、牛乳配達、市内の商店やコンビニなど251の団体が協力しています。新聞が溜まっていれば、おかしいなーと思って通報してくれる。何もなければそれに越したことはない、いつもと違うなーと思った時に通報していただき、訪問することによって、救える命がある。これが「ささえあいネットワーク」です。資料1-2に入っていますので後でご覧ください。

## 孤独死を無くすためには？ 25

この問いについては、**日頃の地域とのつながりによる支え合いが重要！**  
西東京市では、**市民・事業所・関係機関等が連携する仕組みとしてささえあいネットワークを構成し、異常の早期発見や必要な支援につなげている。**

### 窓口

➢ 健康福祉部高齢者支援課

### サービス

- 市民ボランティアのささえあい協力員とささえあい訪問協力員、協定を結んだささえあい協力団体等で構成
- ささえあい訪問協力員は、週1回外からの見守り（異常がないか確認）、月1回の対面による見守りを実施
- ささえあい協力員、ささえあい協力団体は、日ごろの生活や業務の範囲内での見守り・異常を見つけたら関係機関へ連絡
- ささえあい協力団体は、郵便局・新聞配達・牛乳配達・市内商店・コンビニ等で251団体か登録（R3.3.31時点）等

### その他

右のQRコードからリーフレットの案内書をご覧ください。



～地域でつくみんなのささえあい～

## ささえあいネットワーク



「地域・ネットワーク」とは、地域包括支援センターが中心となり、市民ボランティアや事業者等と連携し、高齢者や障害者の生活を支えるための仕組みです。

東京都福祉政策推進センター 東京都福祉政策推進センター 東京都福祉政策推進センター

次に、リーフレット作成2番になります。こちらのチラシは家主・不動産店向けに作ったチラシです。西東京市ではこんなことをやっています、というチラシです。こちらら後でご覧になってください。(資料1-2-9~1-2-10)

**高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています**

家主様、不動産業者様へ

高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。

◆セーフティネット住宅への登録制度をご利用ください◆

高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。

### リーフレットの作成② 26

高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件の情報提供をお願いするためのリーフレットを作成。

**対象**

- 家主・不動産業者

**内容**

- 市で行う支援
- セーフティネット住宅への登録制度のご案内
- 居住支援に活用できる支援やサービス

**その他**

右のQRコードからリーフレットの内容をご覧ください。

次の頁もリーフレットの作成についてです。こちらは市民向けに作りしました。市役所の住宅課でお部屋さがしのお手伝いをしています、と。まず知ってもらわなければいけないので作成しました。庁内の関係部署、それと外部では地域包括支援センター、老人福祉センター、障害者支援施設、保育園、児童館、児童養護施設など関係する機関に配置しております。誰でも目にとまるような所に置いていただいています。(資料1-2-11~1-2-12)

**お部屋さがしのお手伝いをします**

高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。

◆お部屋さがしのお手伝い◆

高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。西東京市では、高齢者や障害者を受け入れていただける賃貸物件を探しています。

### リーフレットの作成③ 27

「西東京市では、住まいに悩みを抱えている方向けにお部屋探しのお手伝いをします」というリーフレットを作成。

**対象**

- 民間賃貸住宅への入居や居住継続にお困りの方

**内容**

- 居住支援の内容
- 住宅探しを始める上での必要事項
- 申込方法 等

**その他**

右のQRコードからリーフレットの内容をご覧ください。

次に、障害者の対応についてです。障害者に関しましては手帳を持っていると、家主さん不動産店さんは拒否する方が大半です。高齢者世帯は包括支援センターやケアマネジャー、ささえあいネットワークなど多くの方が関わりますが、年齢が若い方になると誰も関わりが無かったりします。そこで西東京市は居住支援法人のささえる手に居住支援委託をしました。

## 障害者の対応について 28

障害者の入居相談については、障害者手帳を持っていると知った途端、受け入れを**拒否**する家主・不動産店が**圧倒的に多い**のが現実・・・

障害者はなぜ受け入れてもらえないのか？

➢ 転倒や慣入トラブルの恐れがある  
➢ バリアフリー構造になっていない 等

➔

トラブルが発生するかもしれないから、入居させたくない。

家主・不動産店

**特に若い障害者の方だと、人との関わりが少ないケースが多い。**

そのため、準備会から協力頂いている**一般社団法人ささえる手**に居住支援委託を行うことで対応。

次に、住宅課をなぜ事務局にしたのかについて。3つ理由があります。一つ目は相談窓口業務を毎日実施したかった。これは、思い詰めている人が「相談に行ってみよう」と思ったときに、いつでも受け入れできる体制にしたかったからです。電話で「こんなことで困っているんです」という相談があれば「今から来ることができますか、今から来てください」、というふうに窓口に誘導します。

次2番目です、曜日の指定などせず随時受け付けできる。理由①と同じかも知れないですが、例えば社会福祉協議会の事務局をお願いすることもできましたし、居住支援法人をお願いすることも出来ました。ただお願いすると人件費が掛かるのです。費用の面でも出来るだけ少なくしたいと思いましたが、私たちは今までの実績があるので今日来ている3人以外でも窓口の相談は受けられます。随時、受付ています。

次に、理由の3番目です、関係部署と連携・調整出来る主体として適している。これは私、山本が福祉部門出身なので福祉との連携がスムーズに行われております。初めが肝心といひましようか、部を跨いで連絡を取り合える体制作りができれば、山本が居なくなった後も大丈夫だと思ったからです。

次に、令和2年度の居住支援協議会、開催概要。こちらは大変申し訳ないですがQRコードで興味のある方は見てみてください。

## なぜ住宅課を事務局にしたの？

29

### 居住支援協議会の事務局を住宅課にした理由

理由①

➤ **相談窓口業務を毎日実施したかった。**

理由②

➤ **曜日の指定等をせず、随時受付できる。**

理由③

➤ **関係部署と連携・調整できる主体として適している。**

## 令和2年度の居住支援協議会 開催概要

30

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて、書面会議2回、会議1回の実績。

**第1回（書面会議）**  
令和2年7月10日

議題内容

- 指図書
- セーフティネット事業申請件数
- 居住支援協議会設置要綱
- 年取スケジュール

**第3回（書面会議）**  
令和3年3月26日

議題内容

- 市長への報告
- セーフティネット事業申請件数

**第2回（会議）**  
令和2年10月23日

議題内容

- 委員名簿
- 第一回会議録
- 居住支援協議会設置要綱
- 新田対談表
- 年取スケジュール
- 令和2年度 実績からの課題

➤ 右のQRコードから居住支援協議会の内容をご覧ください。

次に居住支援の取組内容について樹神の方から説明をさせていただきます。

目次		31
①	西東京市の概要	
②	住宅セーフティネット事業の開始	
③	居住支援協議会設立までの経緯	
④	居住支援協議会の設立	
⑤	居住支援の取組内容	
⑥	最後に	

樹神氏: それでは次のスライドをご覧ください。居住支援委託の内容についてです。令和2年7月から一般社団法人ささえる手による居住支援を開始しました。手順についてはこちらのスライドの通りなのですが、手順①、住宅確保要配慮者へ物件情報を提供する。手順②、住宅確保要配慮者に同行して、内見や契約手続きを支援する。手順③、不動産関係者に対し、住宅確保要配慮者について理解を促進し、入居の許諾を求めるとともに登録住宅への登録に向けた交渉を行う。手順④、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るために、必要に応じて自宅等を訪問し、居住支援継続に関する支援を行う。手順⑤、住宅確保要配慮者が休日や夜間において緊急の対応が生じた場合の居住支援を行う。

これが支援の手順になります。

なお令和2年度の実績ですが、こちらのスライドの通りになりますが、後で詳しくご説明いたします。この委託契約についてですけれども単価契約で行っております。予算額については令和2年度には前例が無いなかでの積算だったため、ささえる手と事前に協議を重ねたうえで単価を取り決めました。全体で当初83万円の予算額を確保しましたが、それだけでは足りなかったため、流用で対応することになりました。今年度は対前年度比3倍強の約290万円の予算を確保し、積極的に取組を進めております。

居住支援委託の内容		32										
令和2年7月から一般社団法人ささえる手による居住支援を開始。												
手順①	住宅確保要配慮者へ、物件情報を提供する。	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">令和2年度の実績</th> </tr> <tr> <th>支援内容</th> <th>回数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 同行支援</td> <td>23回</td> </tr> <tr> <td>② 自宅訪問支援</td> <td>10回</td> </tr> <tr> <td>③ 不動産店/家主交渉</td> <td>24回</td> </tr> </tbody> </table> <p>同行支援や自宅訪問支援は、住宅課職員も行っていきます！</p>	令和2年度の実績		支援内容	回数	① 同行支援	23回	② 自宅訪問支援	10回	③ 不動産店/家主交渉	24回
令和2年度の実績												
支援内容	回数											
① 同行支援	23回											
② 自宅訪問支援	10回											
③ 不動産店/家主交渉	24回											
手順②	住宅確保要配慮者に同行して、内見や契約手続きを支援する。											
手順③	不動産関係者に対し、住宅確保要配慮者について理解を促進し、入居の許諾を求めるとともに登録住宅への登録に向けた交渉を行う。											
手順④	住宅確保要配慮者の居住の安定を図るために、必要に応じて自宅等を訪問し、居住支援継続に関する支援を行う。											
手順⑤	住宅確保要配慮者が休日や夜間において緊急の対応が生じた場合の居住支援を行う。											

次に、令和2年度の居住支援内容の内訳です。令和2年の7月以前はささえる手との委託契約を結ぶ前でしたので、不動産店の内見や同行については全て住宅課の職員で行ってまいりました。しかし令和2年7月以降もささえる手に全て丸投げするのではなく、必要に応じてこちらの住宅課職員も不動産店や内見等の同行をしております。

続いて住宅課職員が行った高齢者、障害者世帯についての支援内容事例をご説明いたします。山本が担当をしておりましたので、山本からお話させていただきます。

山本氏:それでは事例を一つご紹介いたします。79才単身高齢女性。近隣住民とのトラブルで立ち退かなければならぬ、という方が相談にきました。この方は妄想が酷くて、アパートの隣の住人が勝手に自分の部屋に入って来る、と。炊飯器や洗濯機を次々と壊していく、壁を通り抜けて来るんだと言っていました。実際に見えてもいないのに、天井から人が下りて来るとか、他の人には聞こえない声が聞こえるとか。明らかに精神障害と思われました。が、自分は絶対おかしくないと言い張り、それまで住んでいたアパートの管理会社から立ち退き命令が出てしまいました。

この方は生活保護を受けていなかったのですが、初期費用の引っ越し代も払うお金が無かったので、まずは生活保護の申請に連れていきました。生活保護の決定を受けてから、住宅探しを行いました。入居可能な住宅を探すに当たって、私たちだけでは無理だな、納得させられないな—としましたので、ささえる手に入りました。その結果、「家主から週一回の見守りを入れるんだったら入居させてもいい」と、契約をすることができました。引っ越しに関しては社会福祉協議会、包括支援センター、住宅課が連携を取り合い、荷造り、当日の引っ越しも手伝い、引っ越した後も土地勘の無い所に引っ越したため、私がバスと一緒に乗りバスを降りてからアパートまでの道順を3回にわたって教えました。その後は保健所、地域包括支援センター、社会福祉協議会、民生委員、生活保護ケースワーカーと、私たちが全員で集まり問題点を話し合い情報共有して、それぞれが関わりを持つようにした結果、精神科の病院へつなぐことが出来、トラブルが生じてもすぐにささえる手が駆けつけるので、今のところ安定した生活ができています。事例紹介は以上です。

## 令和2年度 居住支援内容の内訳 33

令和2年 4月から 6月までは、**住宅課職員のみ**で対応。  
令和2年 7月からは、**一般社団法人ささえる手**と一緒に居住支援を実施。

同行支援件数	高齢者世帯	障害者世帯	子育て世帯	合計
全体	69	34	1	104
ささえる手のみ	14	26	1	41
住宅課職員 又は ささえる手と同行	55	8	0	63

委託事業者に丸投げはしない！  
必要に応じて住宅課職員でも対応

訪問支援件数	高齢者世帯	障害者世帯	子育て世帯	合計
全体	23	3	0	26
ささえる手	10	0	0	10
住宅課職員	13	3	0	16

**【高齢者世帯 支援内訳】**

- > 自宅までの道（バスの乗り方含む）を教える 2回
- > ゴミの出し方 2回
- > 家賃の支払い方 2回
- > 引越し日の手伝い 1回
- > 生活保護申請 2回
- > 医療費受取方法 2回
- > 精神科同行 2回

**【障害者世帯 支援内訳】**

- > 引越し相談（荷物まとめ方） 1回
- > マイナンバーカード申請方法 1回
- > フードバンク利用 1回

## ケース事例 病識のない精神障害者 34

> 70代後半の単身女性で、近隣住民とのトラブルで立ち退かなければならぬ人  
> 市職員だけでは家主を納得させることは困難と判断し、一般社団法人ささえる手に関わってもらい解決！！

「ささえる手」関わり前

本人 ← 家主

- > 自分では物件が探せない。
- > 引越しのお金がない。
- > 引越しのための付けができない。
- > 妄想が強い。

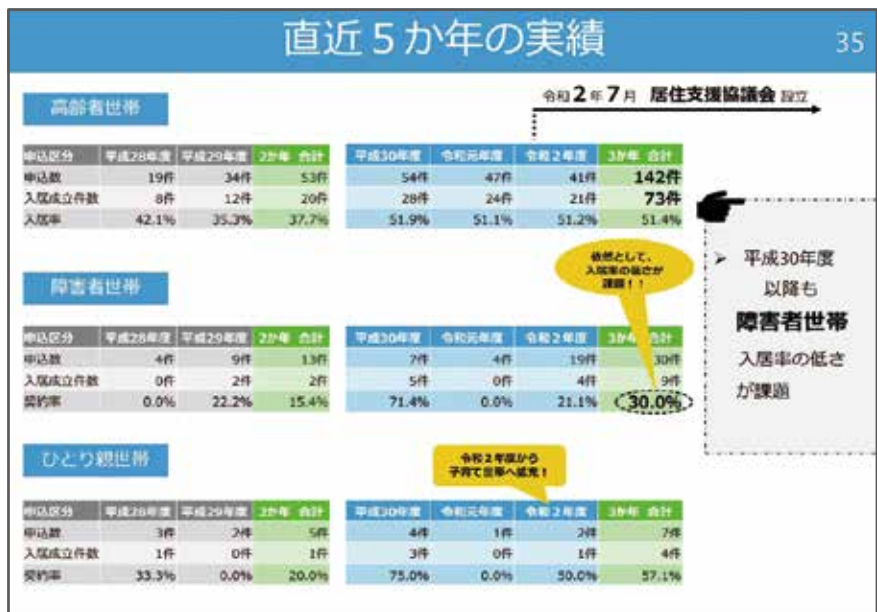
「ささえる手」関わり後

ささえる手 ← 家主

このケースの方は、保健所、地域包括支援センター、社会福祉協議会、民生委員、生活保護ケースワーカーとも情報共有をし、それぞれが関わりを持つようになりました。その結果、精神科の病院へつなぐ、トラブル発生時には居住支援法人ささえる手が駆けつけるため、今のところ安定した生活ができています。



樹神氏:ここまでは、居住支援協議会の設立から居住支援の取組までのご説明をさせていただきました。それを踏まえて、直近5ヶ年の実績はご覧の通りです。平成30年度以降の相談に来る方の大半は高齢者世帯でした。当初2ヶ年と同様、障害者全体の入居率の低さは今後も継続して検討すべき課題であります。

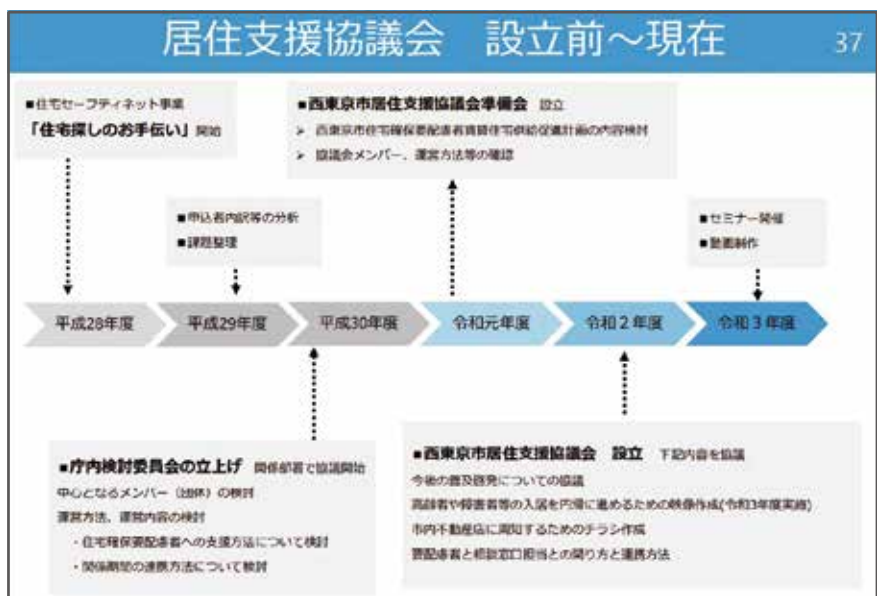


次は、最後になります。



こちらが居住支援協議会設立前から現在に至るまでの流れを表したものになります。西東京市では平成28年度に住宅探しのお手伝いを開始し、その後、庁内検討委員会、居住支援協議会準備会を経て、昨年に居住支援協議会が設立しました。西東京市の事例がこれから居住支援協議会の立ち上げを検討されている自治体様にとって参考になれば幸いです。

最後に私たちが考える三つの役割についてです。高齢者や障害者等を家主や不動産店は、私たちが同行しなくても、受け入れてくださり、支援の必要な



人には支援につながる仕組みが出来るようにしていくこと。そのために家主や不動産店に住宅確保要配慮者に対する理解を深めて頂けるように努力していくこと。また地域包括支援センター等と不動産関係者との関係性を築きスムーズに連携できるようにしていくこと。これらができるようになれば、もっとやさしい市になれると思っています。

一点最後に補足になります、令和3年度は居住支援の取組を普及啓発するための動画を現在作成しております。早ければ年度末には完成し市のホームページ上でYouTubeの動画公開を予定しております。よろしければご覧になっていただけると幸いです。

ご清聴いただき、  
ありがとうございました！



西東京市マスコットキャラクター 「いこいーち」  
©シンエイ / 西東京市

以上で西東京市の発表は終わります。ご清聴いただきありがとうございました。



～地域でつくるみんなのささえあい～

# ささえあいネットワーク



「ささえあいネットワーク」とは、高齢者が住みなれた地域で孤立することなく、いつまでも安心して暮らしていけるよう、地域の方々と、西東京市地域サポート「りんく」、地域包括支援センター、民生委員、市役所などの関係機関が連携して高齢者を見守るネットワークです。



資料 1-2-5

## ささえあいネットワークの構成

「ささえあいネットワーク」では、市内にお住まいの個人の方や、市内に事業所のある団体及び自治会・町内会等に、「ささえあい協力員」、「ささえあい協力団体」、「ささえあい訪問協力員」としてご登録いただき、地域の見守り活動を行っていただきます。

### 1. ささえあい協力員

高齢者の異変に気が付いた場合や、気になる高齢者がいた場合に、西東京市地域サポート「りんく」、担当の地域包括支援センターに連絡します。  
程が特別な活動を行うのではなく、日頃の生活の範囲内で高齢者の見守りを行います。



### 5. 地域包括支援センター

協力員等から高齢者の異変について連絡があった場合、西東京市地域サポート「りんく」と連携し、本人の状況を確認し、必要に応じてサービス利用の支援を行います。



### 2. ささえあい協力団体

日頃の業務や活動の中で、高齢者の異変に気が付いた場合や、気になる高齢者がいた場合に、西東京市地域サポート「りんく」、担当の地域包括支援センターに連絡します。



### 6. 民生委員

福祉に関する幅広い情報にのり、相談の内容に応じて関係機関の紹介や、情報提供を行います。



### 3. ささえあい訪問協力員

ささえあい訪問協力員養成研修を受講した個人の方。ささえあい訪問サービスにおいて、定期的な見守り活動を行います。



### 7. ささえあいメール見守り事務局

ささえあいメール見守りサービスの利用調整を行います。

### 4. 西東京市地域サポート「りんく」

ささえあい訪問サービスの利用調整を行います。また、協力員等から高齢者の異変について連絡があった場合の対応を行い、地域にお住まいの高齢者の方が、様々な活動につながるよう支援します。

### 8. 市役所高齢者支援課

ささえあいネットワーク全体の管理を行います。また、西東京市地域サポート「りんく」や、地域包括支援センターと協力して必要なサービス利用の支援を行います。



■市役所高齢者支援課地域支援係 電話：042-420-2811

資料 1-2-6

ご近所やお知り合いに、このような高齢者はいませんか？  
ひとつでも当てはまれば、ご連絡ください！



西東京市地域サポート「りんく」または地域包括支援センターにご連絡ください！

必要に応じて支援を行います。 ※ご連絡いただいた方の情報や連絡内容を、対象となった高齢者を含む第三者に伝えることはありません。

■西東京市地域サポート「りんく」 電話：042-497-4163

### ■地域包括支援センター一覧

お住まいの地域	センター名	電話番号	所在地
ひばりが丘北・北町 東町・下保町	東町地域包括支援センター	042-439-7090	東町3-6-2 保田勢内
東町・中町・富士町	富士町地域包括支援センター	042-451-1203	富士町3-7-60 西町センタービル5F
北郷町・東町・住吉町	東町地域包括支援センター	042-424-1200	東町2-1-24 ピオライフアルファ1階
田原町・保谷町	田原町地域包括支援センター	042-467-8850	田原町5-6-12 田原総合福祉センター内
緑町・谷戸町 ひばりが丘	緑町地域包括支援センター	042-461-7081	緑町3-6-1 田原勢勢内
西原町・翠久保町	西原町地域包括支援センター	042-451-8844	西原町4-5-6 西原総合福祉センター内
西町・有台町	西町地域包括支援センター	042-468-2340	西町2-18-22 フローラ館内
新町・橋沢・東伏見	新町地域包括支援センター	042-462-1695	新町1-11-25 緑町勢内

資料 1-2-7

## ささえあい協力員・協力団体・訪問協力員に興味のある方

ささえあい協力員・協力団体・訪問協力員になるには「登録」が必要です。地域サポート「りんく」、担当の地域包括支援センターまたは高齢者支援課地域支援係までご連絡ください。

## ささえあい訪問サービス

ささえあい訪問サービスでは、ささえあい訪問協力員養成研修を受講した地域のボランティア(ささえあい訪問協力員)が、定期的な訪問や外からの見守りを行います。

- サービス内容
  - ・週1回、外からの見守り(郵便物がたまっていないか、用戶が動いているか等の確認)を行います。
  - ・月1回、お宅を訪問して玄関でお話を伺います。

## メール見守りサービス

ささえあいメール見守りサービスでは、ささえあいメール見守り養成研修を受講した地域のボランティア(ささえあいメール見守り協力員)が、定期的なメールの見守りを行います。

- サービス内容
  - 週1回、協力員がメールを送信し、利用者は決まった期間内に返信します。

### ■サービスを利用できる方は

市内在住のおおむね65歳以上の方で、親族、近所、友人からの見守りが少なく、普段の生活に不安がある方。

### ■利用方法は

担当の西東京市地域サポート「りんく」または高齢者支援課地域支援係までご連絡ください。

■西東京市地域サポート「りんく」 電話：042-497-4163

住所：西東京市田原町5-6-12 田原総合福祉センター内

資料 1-2-8

令和 2 年度版

## 家主様、不動産業者様へ 高齢者や障害者を受け入れていただける 賃貸物件を探しています

西東京市では、高齢者や障害者など、自力では住宅探しや引越しなどの相談を受け、物件を探すお手伝いをしています。  
また、家主様に安心してお部屋をお貸しいただけるよう、支援や見守りを行っています。  
高齢者や障害者などの入居にご理解いただき、ご紹介可能な物件がありましたら、西東京市住宅課までご連絡ください。

### 市で行う支援について

#### 同行支援

・自力で不動産のへ伺うことが難しい方に担当者が同行し、内見や契約のサポート等も支援します。

#### 訪問支援

・見守りが必要な方には、必要に応じて自宅等を訪問し、支援を行います。(休日や夜間も対応します。)

#### 生活保護世帯の代理納付活用

・家賃の支払いに、生活保護世帯に入居できる代理納付制度を適用します。

#### ◆セーフティネット住宅への登録制度をご活用ください◆

都の新たな住宅セーフティネット制度では、都高層階で賃貸物件の登録制度があります。セーフティネット住宅（高齢者や障害者などの入居を認めない住宅）に登録すると、登録した賃貸物件の情報が国土交通省の管理する専用ウェブサイト「セーフティネット住宅情報連携システム」に掲載されます。なお、掲載に係る費用は無料です。（登録にあたり、横断や設備、賃貸条件等の基準を満たす必要があります。）  
セーフティネット住宅に登録いただいた場合、住宅改修費用の補助制度をご活用いただける場合があります。（補助制度を受けるには要件があります。必ず事前にお問い合わせください。）

※住宅セーフティネット住宅に申し込みをしお借りになるのは、高齢者、障害者、子育て世帯の方のみに対して、民間賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。

■セーフティネット住宅の登録に関するお問い合わせ  
公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター ☎ 03-5969-1791

お問い合わせ 西東京市まちづくり部住宅課（西東京市居住支援協議会事務局）  
☎ 042-438-4052（直通）

資料 1-2-9

## 居住支援に活用できる支援やサービス

### 見守りに関すること

**電話で相談をお願いします（本人負担）**  
本人と契約の上で、週 2 回の電話での安全確認と居室内で亡くなった場合の緊急対応・遺品整理費用の補償がセットになった見守りサービスです。  
問合せ 西東京市まちづくり部住宅課までお問い合わせください。 ☎ 042-438-4052

**ささやかな訪問サービス（無料）**

**内 容** 地域のボランティアが、原則週 1 回の外からの見守りと月 1 回の玄関先までの訪問を行います。

**対象者** 65 歳以上の一人暮らしの方で、日課散歩や知り合い等からの見守りが少ない方（介護サービスや高齢者配慮サービス等の利用により見守りの体制ができていない方は除く。）

問合せ 高齢者支援課 地域支援係 ☎ 042-420-2611  
西東京市地域サポート「りんく」 ☎ 042-497-4163

### 高齢の入居者の日常生活などが心配な場合

高齢者の方の身近な相談窓口として、各地域に「地域包括支援センター」があり、高齢者の方が住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、様々な職種が連携し、高齢者の方への支援を行います。日常生活などでご心配なことがありましたら、ご相談ください。

問合せ 各地域包括支援センター

支援センター名	所在地	電話番号
深町地域包括支援センター	ひばりが丘北・深町・深町・下保田	042-438-7090
富士崎地域包括支援センター	東町・中町・富士町	042-451-1203
東町地域包括支援センター	北原町・東町・住吉町	042-424-1200
田原町地域包括支援センター	田原町・保田町	042-467-8850
緑町地域包括支援センター	緑町・分町・ひばりが丘	042-461-7081
西原町地域包括支援センター	西原町・久保町	042-451-8844
内代町地域包括支援センター	内代町・内代町	042-468-2340
東町地域包括支援センター	東町・東町・東町	042-462-1695

### 身寄りのない入居者が居室内で亡くなった時・亡くなっているかもしれない時

まずは、警察に連絡・相談をしてください。もし、亡くなっていることがわかった場合、警察が調べたあと市役所で調査をします。調査がない場合は市役所で火葬を行います。

問合せ 西東京市健康福祉部生活福祉課課長 2 係 ☎ 042-420-2802

資料 1-2-10

令和 2 年度版

## 民間賃貸住宅の入居や居住継続にお困りの方へ お部屋さがしのお手伝いをします ～民間賃貸住宅への入居・居住継続支援制度のご案内～

こんなお困りごとがありましたら、市役所住宅課へご相談ください

今住んでいる家の家賃が高くて住み続けられない…  
今住んでいる家から転居したいけど…  
アパートの契約をしたいが、保証人が見つからない…  
アパートの契約更新が難しい…

など

**お手伝いの内容** 不動産店や内見への同行など、担当者と一緒に住宅を探します。ご不安な方には契約手続きにも同行します。保証人がいない方は、保証委託契約のあっせんを行います。

**対象者** 市内にお住まいの方で、民間賃貸住宅への入居先が見つからない又は更新ができない方

**申込方法** お電話でお問い合わせの上、住宅課の窓口にお越しください。住宅に関するご希望及び現在の状況などをお伺いします。入居希望者の状況をよく理解されている支援者の方がいる場合は、ご一緒にお越しください。

◆住宅探しを始める上での必要なこと

- ・住宅の借り換え、引っ越しができること
- ・引っ越しにおける費用、引っ越し業者の費用がわかること
- ・固定電話や携帯電話など、ご連絡がつくご自身の電話番号をお持ちであること
- ・安全確認可能な方があること
- ・緊急連絡先となる方がいること
- ・生活保護による給付を受けている方は、担当のケースワーカーに相談ください。

※これらの条件を満たしていない方は、ご相談の中で条件を満たしていただくよう住宅探しをお手伝いします。

お問い合わせ 西東京市まちづくり部住宅課（西東京市居住支援協議会事務局）  
〒202-8555 西東京市平野 1-6-8 西東京市庁舎 2 階  
☎ 042-438-4052（直通） 8:30～17:00まで ※土・日・祝を閉

資料 1-2-11

2020 edition

## We are ready to help you find a room if necessary.

For those having trouble finding a room...

If you are having any problems like the following, please do not hesitate to contact the Housing Section of the City Government Office:

- ・ The rent is too expensive to continue living in your current accommodation.
- ・ You have been told to leave.
- ・ You want to conclude an apartment contract but have no guarantor.

**Content of assistance** We will accompany you when you visit a real estate agent, go to see a vacant apartment, etc.

**Eligibility** Persons living in Nishitokyo City who cannot find an apartment or are unable to renew a contract.

**How to apply** Please visit the counter of the Housing Section of the Nishitokyo City Government Office. You will be asked about your housing preferences and current situation.

◆What you need to start looking for a home...

- ・ Be able to move as soon as you find a place.
- ・ Be able to pay moving costs and other initial expenses.
- ・ Have your own phone.
- ・ Have someone to contact in an emergency.
- ・ If you are receiving livelihood protection, please consult your caseworker.

Inquiries Housing Section, City Development Department, Nishitokyo City Government Office  
〒202-8555 Hoya Eki Branch Office 2F, 1-6-8 Nakamachi, Nishitokyo City  
☎ 042-438-4052 (Direct)  
8:30-17:00 ☎ Closed Saturdays, Sundays, and national holidays.

資料 1-2-12

## ■ 講 師

福島県いわき市 住まい政策課 係長 渡邊 章人氏

## ■ 演 題

いわき市住宅セーフティネット推進事業

- セーフティネット住宅への家賃等低廉化補助 -

## 講演録

いわき市 住まい政策課の渡邊と申します。本日は、業務の都合でWEBでの対応となってしまいまして、大変申し訳ございませんでした。主催の福島県さんと居住支援協議会のご担当の方々におかれましては、お忙しい中、ご配慮いただきまして本当にありがとうございます。早速ですが、説明に入らせていただきます。皆様にお配りいただいている資料は、資料2-1と、資料2-2になると思います。本日は、資料2-1をスライドに映しながら説明させていただきたいと思えます。資料2-2については、市のホームページにも掲載させていただいているパンフレット及びチラシになっておりますので、お時間が有る時にご覧いただいで、ご質問等があればご連絡ください。

本日お話をさせていただきます内容は、こちらの5つの内容となっております。

## いわき市住宅セーフティネット 推進事業について

(セーフティネット住宅への家賃等低廉化補助)

令和3年10月27日(水)  
令和3年度 第1回福祉・住宅連携会議

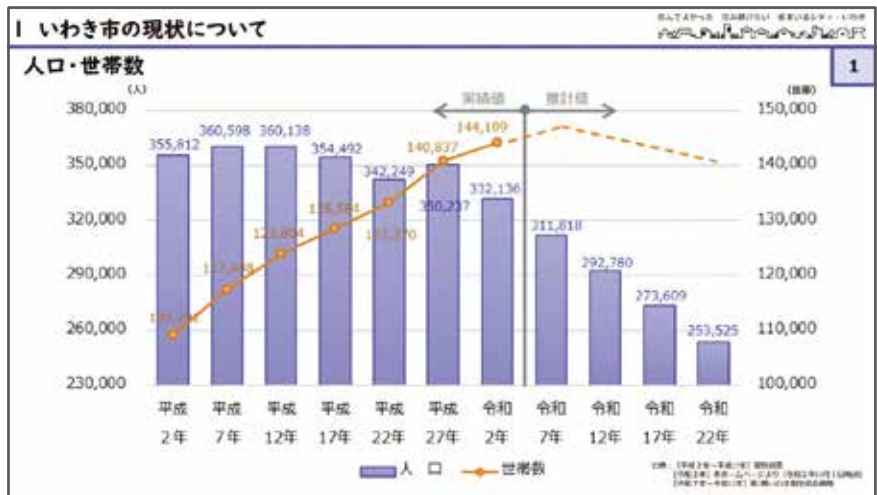
生んでよかった 住み続けたい 住まいるシティ・いわき



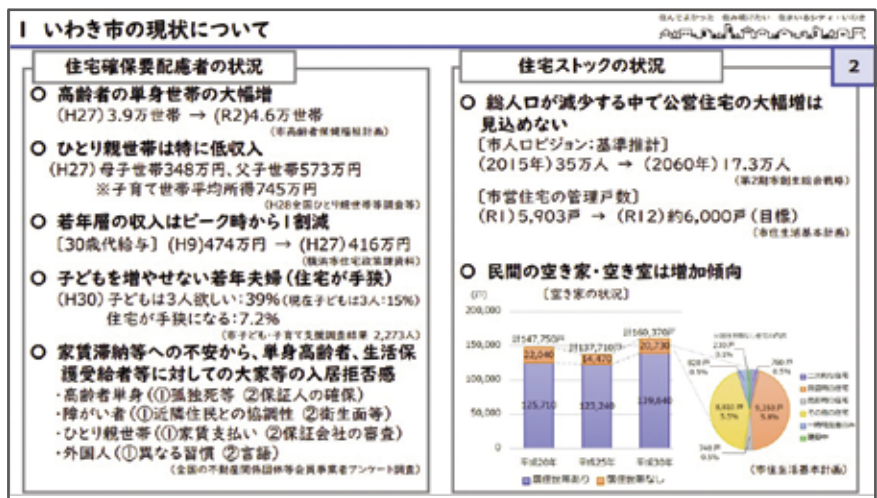
### 本日お話しすること

- 1 いわき市の現状について…………… |
- 2 住宅セーフティネット制度に係る市の方向性…… 3
- 3 住宅セーフティネット推進事業について…………… 6
- 4 いわき市のセーフティネット住宅の登録状況…… 12
- 5 今後の取組み…………… | 3

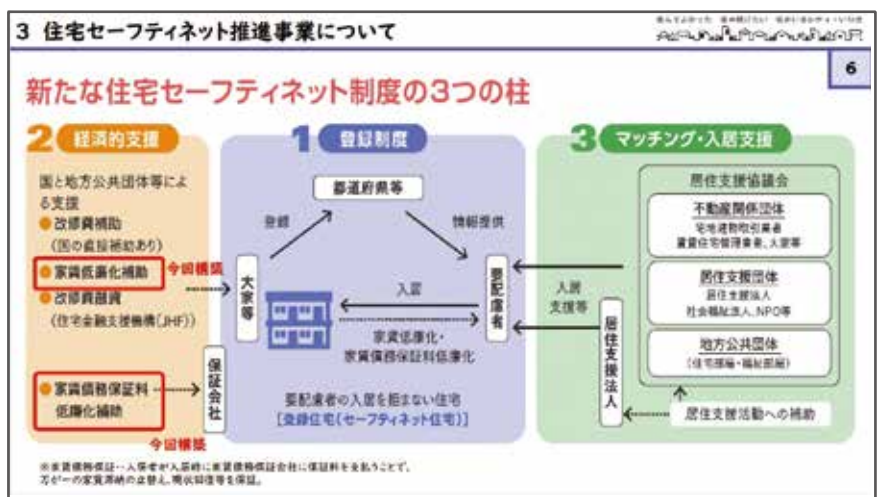
いわき市の現状といたしまして人口、世帯数についてですが、全国的には、人口は平成22年以降減少しているというデータもありますが、本市においては、平成7年に既にピークを迎えまして、今後も減少傾向が続くと見込まれております。世帯数は核家族化や単身者の増加によって、近年は増加傾向ですが、次第に減少傾向に転じると見込まれております。これは全国的にも同様な傾向を示すものと思われまます。



続いて、住宅セーフティネット制度の主役でもあります、住宅確保要配慮者と住宅のストックについてです。一部、全国区のデータを引用しておりますが、結論から言いますと大きく2つの課題が読みとれます。1つ目は、人口減少が進んでいるにも関わらず、住宅確保要配慮者が増えている。しかしながら、公営住宅を大幅に増やして対応するのはなかなか難しいという問題、2つ目は、民間の空き家が増加しているという問題です。住宅セーフティネット制度は、住宅の確保が困難な方と、民間の賃貸住宅の空き室等をマッチングして、入居者と賃貸人の双方の課題解決を図るという制度ですので、国が掲げている本制度を推進している背景そのものと言える状況であると思えます。



セーフティネットの制度については、皆さんご存知だと思いますが、こちらは、国のパンフレットでも使用されているイメージ図です。改めて、簡単に説明させていただきますと、1番が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録する制度を中心とした登録制度で、2番の経済的支援によって、専用住宅の登録を促進し、3番目のマッチング入居支援を居住支援法人や協議会などが行っていくという制度になっております。



本日は、2番の経済的支援のうち、赤字にかかまっておりますが、本市が今年度より実施している「家賃低廉化補助」と、「家賃債務補償料低廉化補助」についてご説明させていただきたいと思えます。補助制度の概要は、後ほどご説明させていただきますが、その前段として、本市がこのセーフティネット制度を進めるうえで、どのように取組んできたのかについて、簡単に触れたいと思えます。

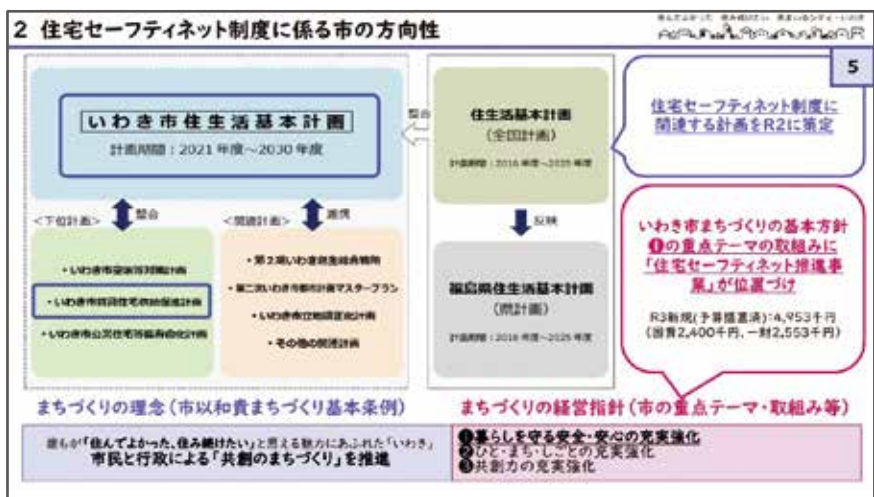
まずは、取り掛かりとして、住宅セーフティネット庁内連絡会議を庁内に設立し、市の福祉部局や住宅部局を中心に検討を行った上で、有識者や不動産団体の方々にもご協力いただきまして市賃貸供給促進計画策定委員会を設立し、そこでの協議を経て、令和2年の5月に市賃貸住宅供給促進計画を策定したところです。その計画の中で、本日ご説明させていただく、経済的支援への取組を含むセーフティネット制度関連の施策を位置付けたところであります。



また、本市では令和3年3月に、市の住生活基本計画を策定しておりまして、計画の基本方針の中に住宅セーフティネットの構築を位置付けております。

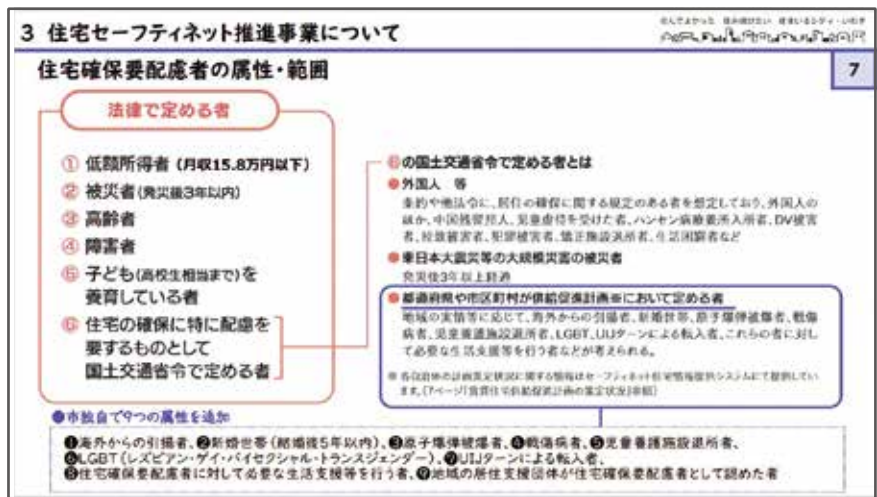


この資料は国・県を含めたそれぞれの計画の位置づけについての資料になります。これまで、市の総合計画と呼ばれておりました、いわき市まちづくり基本方針の中の重点テーマの暮らしを守る安全・安心の充実強化に係る取組の一つとして、住宅セーフティネット推進事業が位置づけられ、市全体としても、この事業を推進していくこととされたところであります。





続きまして、市の賃貸住宅供給促進計画についてですが、市の独自の住宅確保要配慮者の属性を定めており、広く支援が行き届くよう配慮した計画になっております。具体的には住宅確保要配慮者の属性は、法律や省令で明確に定められておりますが、その中で市町村が供給促進計画において定める者を加えることが出来ることとなり、いわき市独自に、9つの属性を追加したところであります。



次に、本市で今年度より実施しております補助の中身についてです。目的に記載のとおり、住宅確保要配慮者のうち、低所得者が入居するセーフティネット住宅の専用住宅を対象とした補助となりますが、賃貸に対し家賃補助等の経済支援を行うものとなっております、それぞれの補助の内容については、表に記載の通りです。

### 3 住宅セーフティネット推進事業について

8

目的	住宅確保要配慮者（低額所得者）が入居するセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者の専用住宅のみ）の賃貸人等に対し、家賃低廉化に係る補助等の経済的支援を行うもの。	
補助対象者	家賃 低廉化補助 賃貸人等（大家、不動産業者等）	家賃債務保証料等 低廉化補助 （家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険） 家賃債務保証会社、居住支援法人等
補助率	1/2 ※1,000円未満は切り捨て	なし
補助限度額	2万円/戸・月 （国1/2:1万円 市1/2:1万円）	6万円/戸 ※初回のみ （国1/2:3万円 市1/2:3万円）
補助期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶家賃と家賃債務保証料に係る補助において、それぞれの限度額を超えた場合は入居者負担</li> <li>▶家賃と家賃債務保証料に係る補助は併用可能</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶住宅確保要配慮者の専用住宅として管理を開始（登録）した日から最長10年間 （空家住宅、入居対象者以外が入居している期間は除く）</li> <li>※ 同一住宅への補助金額が10年間の限度額（480万円）を超えない場合は、最長20年間の補助が可能</li> </ul>	

家賃低廉化補助については、入居者ではなく賃貸人を対象としたものとなっております。補助率は低廉化前の家賃の1/2となっております、上限は2万円が限度。なお、資料では1/2が国、1/2が市というような表記になっておりますが、先日、市が負担する1/2のうち、その半分の1/4に対し、県費を充当していただくことになりました。限度額の設定の考え方としては、公平性という観点から市の民間賃貸住宅の家賃や、市営住宅の自己負担額等を考慮して設定しております。

続いて、補助の期間になります。基本的には管理を開始した日から10年以内という要件が有りますが、一番下の※に記載されている通り、10年間で限度額480万円を超えない場合は、最長20年間補助が可能ということになっておりますので、実質2万円の上限と定めている本市においては、概ね20年間この補助をご利用いただける可能性があると思っております。

続いて、オレンジ色の表の部分になりますが、債務保証料等低廉化補助についてです。こちらは債務保証会社などが対象となる補助となります。6万円を上限に、初回のみ利用できる制度となっております。本市の取組みは債務保証料だけではなく、賃貸人に安心感をもって、この制度をご利用いただけるように、孤独死や残置物に係る保険も対象にしたところですが、それぞれの補助について併用が可能となっております。

続きまして補助の要件です。住宅の要件と入居者の資格についての要件でございますが、抜粋して説明させていただきます。主なものとして住宅の要件については、専用住宅の登録がされているということ、こちらは非常にハードルが高いというお話もありましたが、そういった条件が設けられております。入居者の条件については、所得が15万8千円以下という所得制限が設けられており、いわゆる低所得者が入居する専用住宅向けの補助という形になっております。

3 住宅セーフティネット推進事業について		9
	家賃 低廉化補助	家賃債務保証料等 低廉化補助 (家賃債務保証料、保証料、住宅物に係る保険)
補助要件	次のア、イの要件すべてを満たすこと。	
ア 補助対象住宅の要件	① 市内の民間賃貸住宅であり、セーフティネット住宅情報提供システムに登録された住宅確保要配慮者専用賃貸住宅であること。 ② 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管理を開始(セーフティネット住宅情報提供システムに登録)してから10年以内(空家住宅、補助対象とならない住宅確保要配慮者が入居している期間は管理月数から控除)であること。 ③ 低廉化前の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わない水準以下であること。 ④ 入居者公募の選定方法等が適正に定められていること(就労や子育てを理由に対象住宅に住み続けることが必要で、公募により入居者を決定することが適切でない場合を除く)。 ⑤ 賃貸人が暴力団や暴力団員等ではないこと。	
イ 入居者の資格	① 入居世帯の一月あたりの所得が15万8千円以下であること。 ② 住宅扶助(生活保護制度)や住居確保給付金(生活困窮者自立支援法)を受給していないこと(住宅扶助を受給する場合は、最長6ヶ月まで当該補助との併用可)。 ③ 市税を滞納していないこと。 ④ 暴力団や暴力団員等ではないこと。 ⑤ 市内に在住していること(原則、住民票の提出を求める)。 ⑥ 自らの住宅を所有していないこと。	

続きまして、今年度のスケジュールと募集戸数になりますが、1月末まで募集させていただいており、予算的には20戸程度の募集をさせていただいており、ます。補助については、年度末までとなっておりますが、本年度対象となった住宅については、引き続き入居条件に合えば、次年度以降も継続して補助が受けられるよう予算の方を確保していく考えであります。



現在の申請状況ですが、現時点では0件ですが、現在は相談も増えてきており、つい先日にも、補助の受給を前提とした専用住宅の登録もありました。また、入居資格の相談についても、複数件有ることから、近日中に補助の実績をあげることができるのかなと期待しております。

続いて、こちらはこれまでの説明と重複する部分もありますが、本市の独自の取組について挙げました。一部、抜粋しますと、②になりますが、登録住宅の基準の緩和です。こちらは、登録を推進するため国から示されている緩和基準ではありますが、通常ですと1戸当たり25㎡の登録基準になりますが、平成18年の3月以前に着工された住宅については面積の緩和をしています。次の③に記載の通り、まちなか居住区域での登録の推進ということで、都市計画との整合を図った形となっております。

3 住宅セーフティネット推進事業について		11
<b>いわき市賃貸住宅供給促進計画における市独自の制度内容</b> ○策定時期:令和2年5月(一部改定:令和3年7月) ○計画期間:令和2年度から令和12年度まで(11年間)		
① 住宅確保要配慮者の追加設定(法律・省令以外に9つの属性を追加) ② 登録住宅の基準の緩和(H18.3月以前に着工された住宅:床面積の規模25㎡→18㎡) ③ 市立地適正化計画に定める「まちなか居住区域」での登録の推進 ④ 市住宅セーフティネット庁内連絡会議の設置及び関係団体との連携強化 ⑤ 補助対象住宅に入居資格を持った入居者が住み続けたまま家賃低廉化補助を受けられるための措置		

続いて⑤に記載しておりますが、今回の補助事業を実施するに当たり、盛り込んだ内容になります。入居資格を持った入居者は住み続けたまま、家賃低廉補助を受けるための処置を盛り込んでいくということとして、これについては少し細かく説明させていただきます。

9頁のスライドに戻ります。補助対象の住宅の要件の中で入居者の公募が大原則とされており。こちらは民間賃貸住宅の空き室を利用した制度ということもあって、その制度の主旨や公平性の観点からだと思いますが、原則公募という条件がありました。しかし、国から緩和措置が示されまして、条件に合う場合には住みながらでも補助の対象とすることが可能となり、制度の推進を図るため、本市もこういった緩和措置を早急に盛り込んだところです。

住宅セーフティネット制度については、制度自体は、必要な取り組みであると理解はされているものの、全国的に見て決してうまく回っていると言える制度ではない、そのような印象があります。しかし、国からは様々な緩和措置などが示され、制度をうまく回していこうという動きが感じられます。そういった措置等を取り入れる場合に、賃貸住宅供給促進計画への位置づけを求められる場合などもありますが、本市としては、なるべくそういった緩和措置などにも対応しながら、制度構築を行っております。

続きまして現在の登録状況です。先ほど平山先生のご説明にも有った通り、登録住宅のほとんどを特定の事業者がしめており、専用住宅の登録が無いという登録状況でした。

資料は10月13日時点のもので若干古いのですが、先日、専用住宅の登録がありまして、本日時点では、1棟3戸が専用住宅として登録されており、少し安堵したところでございます。

続きまして、今後の取組みについてです。①の登録制度、②の経済的支援については、関係団体の方々と意見交換しながら進めていくなかで、補助を活用したモデルケースなどを踏まえ、さらなる制度周知を図っていきたいと思っております。改修費の補助制度については、実施するかどうかも含めて十分に検討していきたいと思っております。また、③のマッチング・入居支援については記載のとおり、既存の制度や仕組みなどに関わり、関係団体等との丁寧な意見交換を踏まえ、どのような居住支援体制が求められているのかを調査研究していきたいと思っております。

### 3 住宅セーフティネット推進事業について

	家賃低廉化補助	家賃債務保証料等 低廉化補助 (家賃債務保証料、保証料、共済料に係る保障)	9
補助要件	次のア、イの要件すべてを満たすこと。		①入居者が補助対象住宅への入居資格を有すること。 ②入居者に保証人を求めないこと。 ③家賃債務保証料等の額が適正水準であること。
ア 補助対象住宅の要件	① 市内の民間賃貸住宅であり、セーフティネット住宅情報提供システムに登録された住宅確保要配慮者専用賃貸住宅であること。 ② 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管理を開始(セーフティネット住宅情報提供システムに登録)してから10年以内(空家住宅、補助対象とならない住宅確保要配慮者が入居している期間は管理月数から控除)であること。 ③ 低廉化前の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること。 ④ 入居者公募の選定方法等が適正に定められていること(就労や子育てを理由に対象住宅に住み続けることが必要で、公募により入居者を決定することが適切でない場合を除く)。 ⑤ 賃貸人が暴力団や暴力団員等ではないこと。		
イ 入居者の資格	① 入居世帯の一月あたりの所得が15万8千円以下であること。 ② 住宅扶助(生活保護制度)や住居確保給付金(生活困窮者自立支援法)を受給していないこと(住宅扶助を受給する場合は、最長6ヶ月まで当該補助との併用可)。 ③ 市税を滞納していないこと。 ④ 暴力団や暴力団員等ではないこと。 ⑤ 市内に在住していること(原則、住民票の提出を求める)。 ⑥ 自らの住宅を所有していないこと。		

### 4 いわき市のセーフティネット住宅の登録状況

いわき市 SN住宅登録状況	棟数	専用住宅 の割合	戸数	専用住宅 の割合
<b>登録住宅</b>	<b>584</b>		<b>4,035</b>	
うち専用	0	0.0%	0	0.0%
<b>空き住宅</b>	<b>116</b>		<b>191</b>	
うち専用	0	0.0%	0	0.0%

R3.10.13現在

### 5 今後の取組み(住宅セーフティネット制度の推進にあたって)

- 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**  
新たに創設した家賃低廉化等補助の周知と併せたセーフティネット住宅の登録(特に専用住宅)数の増に向けた取組みを進めます。
- 登録住宅の改修・入居への経済的支援**  
今回創設した家賃低廉化等補助を活用したモデルケースなどを踏まえ、補助金活用につながる効果的な周知等を行います。
- 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援**  
既存の制度・仕組みとの関わり、関係団体等との丁寧な意見交換を踏まえ、どのような居住支援体制が求められているのかを調査研究します。

**関係団体の皆さまとの「共創」により住宅セーフティネット制度を推進**

最後に、私、個人の意見を含められますが、この制度自体、必要性は理解されているものの、なかなか上手く回っていないという印象を受けております。制度が分かりにくいとか、賃貸人にとってのメリットが見えないとか、そういった部分で、自治体の中にこの取り組みが、広がっていかないのかなという印象を受けています。

私自身も今年度から、この業務に携わるようになり「本当にこれは有効な制度と言えるのか」と考えることもありましたが、現在は、住宅部門、福祉部門そして関係団体が対話する良いきっかけで

あると捉えておまして、仮に制度自体に何らかの課題があるとしても実際にやってみないと分からないと思いますし、課題を語る上で、説得力も無いと思いますので、始めた以上は、そういった課題を国・県、そして関係団体の皆様と共有しながら、この制度自体がより良い方向に向かっていければと考えております。

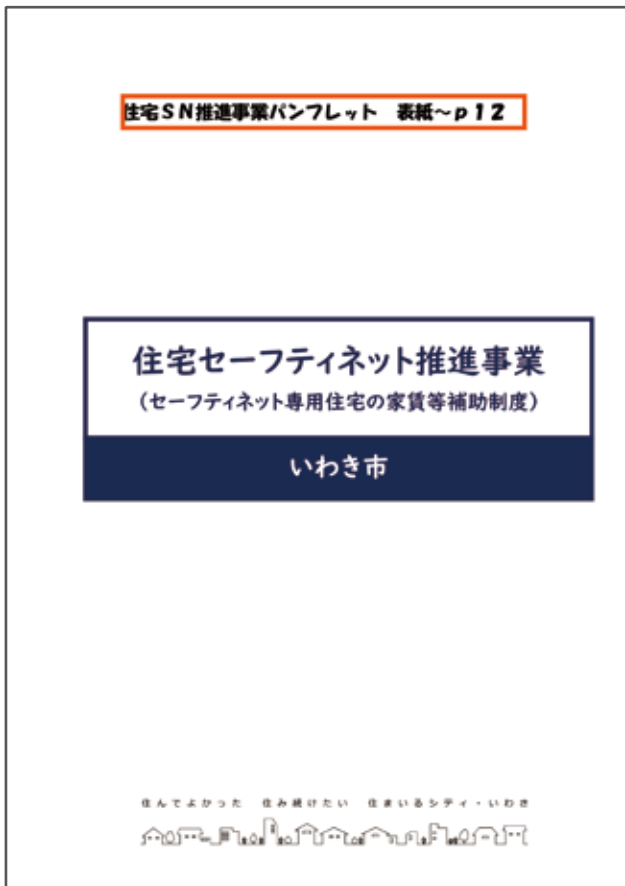
以上、本市の住宅セーフティネット推進事業の説明になります。ありがとうございました。

**本日は貴重なお時間ありがとうございました。**

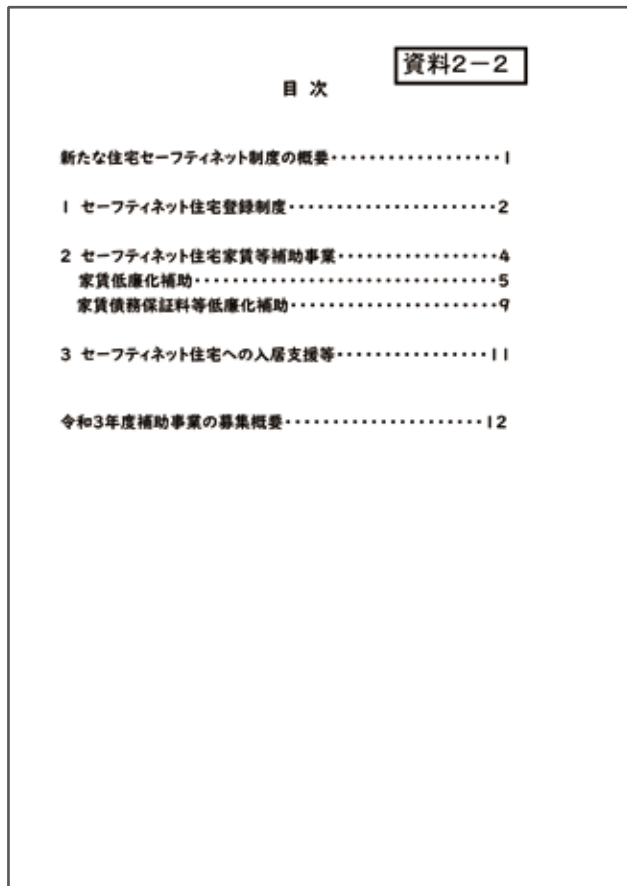
**いわき市 都市建設部 住まい政策課(市役所6階)**  
〒970-8686 いわき市平字梅本21番地  
TEL:0246-22-1178 FAX:0246-22-1291

**いわき市住宅セーフティネット推進事業** →





資料2-2(表紙)



資料2-2(目次)



資料2-2-1



資料2-2-2



**①入居後の住民票・入居資格確認通知の写しを提出【入居者⇄賃貸人】※申請後14日以内**

- 補助対象住宅に入居した方全員住民票（住民票記載あり/申請は本庁作成課、各支所、各市民SC等）
- 入居資格確認通知の写し（⑤の手続きを済ませた後から送付される）

**②補助金交付申請書類【賃貸人⇄市】**

- 補助金交付申請書（★）
- 事業計画書（★）
- 家賃低廉化補助金等交付申請明細書（★）
- 近隣関係家賃確認書
- 補助金交付申請に係る誓約書兼同意書
- 賃貸借契約書のひな型
- 建物全部事項証明書（※併用で申請）
- 賃貸人の代わりに集金管理を行うことを示した証明書（※建物が補助対象住宅の所有でない場合）

※ その他、ここに記載した書類以外にも必要に応じて求める場合がありますのでご注意ください。

**【翌年度も継続して家賃低廉化補助金の交付を受ける場合】**

① 毎年度3月末までに（★）の書類に賃貸借契約書の写しを添えて市に提出すること。

**③賃貸借契約【普通建物賃貸借契約のor 特種建物賃貸借契約】【賃貸人⇄入居者】**

- 賃貸借契約は必ず「補助金等決定通知書」が交付された後に入居者と締結してください。
- 賃貸借契約は「普通建物賃貸借契約」もしくは、「特種建物賃貸借契約」としてください。
- 賃貸人は、賃貸借契約の内容及び事項を含め、入居者に説明してください。

① 入居者は、補助対象住宅を他の者に貸し、又はその入居者の権利を他の者に譲渡してはならない。

② 入居者は、補助対象住宅に入居した日から14日以内に、入居者等の協議又は賃貸人に提出しなければならない。

③ 入居者は、借入、死亡、転入、転出又は氏名変更等に増減その他の変更が生じたときは、入居資格について、変更が生じた日から30日以内に、入居資格確認申請を行わなければならない。なお、市から、入居資格確認通知書を受けたら、通知日から14日以内にその写しを賃貸人に提出すること。

④ 入居者が退去する際に、引き続き同居者が入居し続けようとするときは、賃貸人に通知しなければならない。

⑤ 入居者は、毎年度末までに、入居資格確認申請を行わなければならない。なお、市から、入居資格確認通知書を受けたら、通知日から14日以内にその写しを賃貸人に提出すること。

⑥ いわゆる「家賃低廉化」に係る補助金が交付される場合、家賃額から当該家賃低廉化補助金の額を控除した額を入居者負担額とする。

**④入居届【賃貸人⇄市】 ※対象住宅への入居日から30日以内**

- 入居届
- 契約締結後の賃貸借契約書の写し
- 入居資格確認通知書の写し
- 補助対象住宅に入居した方全員の住民票（※①の手続きで入居者から受領）

**⑤補助金実績報告書・⑥交付請求【賃貸人⇄市】 ※各四半期末日**

報告書	提出時期	提出先
補助金等実績報告書	前年度末 4月1日頃	市役所
家賃低廉化補助金等実績明細書	前年度末 4月1日頃	市役所
補助金等交付請求書	前年度末 4月1日頃	市役所

資料 2-2-7

**【家賃低廉化補助】その他の手続き**

手続き	提出する書類等
<b>退去</b> 退去した場合 (30日以内に手続き)	【賃貸人⇄市】 <input type="checkbox"/> 退去届（退去日又はその事実を知った日から30日以内） <input type="checkbox"/> 入居者が退去した場合 <input type="checkbox"/> 賃貸借契約が終了した場合 <input type="checkbox"/> 入居者が死亡し、同居人に名義承継を行わない場合
<b>名義承継</b> 入居者の名義を承継する場合 (すみやかに)	【同居者⇄賃貸人】 <input type="checkbox"/> 名義を承継する方の住民票 ※その他、市が必要とする書類 <input type="checkbox"/> 入居者が死亡、離婚、離縁により住宅を退去した場合に、同居者が承継するとき <input type="checkbox"/> 入居者が、失踪、拘禁、疾病等による長期不在の場合、行為能力の喪失、その他市長が認める特別の事情がある場合に、同居者が承継するとき  【賃貸人⇄市】 <input type="checkbox"/> 名義承継届 <input type="checkbox"/> 名義を承継する方の名義で締結した補助対象住宅の賃貸借契約書の写し <input type="checkbox"/> 名義を承継する方の住民票（同居者から受領） ※ その他、市が必要とする書類
<b>退去見込</b> 入居者等の増減等 に変更が生じた場合 (変更が生じた日から30日以内)	【入居者⇄市】 <input type="checkbox"/> 入居資格確認申請（※と同様の申請手続きが必要） <input type="checkbox"/> 出生、死亡、転入、転出、氏名変更等、入居者の増減や、その他の変更が生じたとき ※ 新たに同居しようとする方は、市から入居資格確認通知書が交付された後に同居を開始すること  【入居者⇄賃貸人】 <input type="checkbox"/> 入居資格確認通知書の写し（市から入居資格確認通知書が届き次第）
<b>申請事項等の変更申請</b> (補助対象住宅の月額家賃の変更など)提出済み の家賃低廉化補助金交付申請書の記載事項に変更が生じた場合 (すみやかに)	【賃貸人⇄市】 <input type="checkbox"/> 補助事業等計画変更・中止（廃止）申請書 <input type="checkbox"/> 家賃低廉化補助事業補助金決定通知書の写し <input type="checkbox"/> 名義を承継する場合は、名義を承継する者の名義が記載された賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 新たに入居する方がいる場合は、その方の所得金額を証明する書類及び住民票 <input type="checkbox"/> その他変更事項を証明できる書類 ※ その他、市が必要とする書類

資料 2-2-8

**家賃債務保証料等低廉化補助**

サービスネット住宅（専用住宅）の家賃債務保証を行う家賃債務保証会社等は、入居者の入居時に生じた家賃債務保証料について、予算の範囲内において補助を受けることができます。

当該補助制度は、入居者に対する補助金ではなく、家賃債務保証料を減額する家賃債務保証会社等への補助金であるため、補助金の申請等手続きは家賃債務保証会社等がいわば専任で対応することとなります。

**【家賃債務保証について】**

賃貸住宅に入居する際、賃貸借契約が締結できない方が、家賃保証会社に家賃債務保証料を支払うことで一方の家賃滞納のリスクを軽減（連帯保証人の代わりに）する仕組みです。

敷金とは異なり、転居の際も返金されません。

**【補助金の額】**

入居時に生じた家賃債務保証料等の額（上限6万円・初回の保証料等のみ）を補助

※ 入居後の家賃債務保証料等の更新料等は補助の対象にはなりません。

※ 家賃債務保証料以外に、「契約書・残債物に係る保証料」も補助対象となります。

**【主な家賃債務保証料等】**

**家賃債務保証料**

通常の保証料（保証料）  
 保証料額：月額家賃×滞り期間×滞り率  
 保証料額：月額家賃×滞り期間×滞り率

**少額短期保険**

① 入居者負担の保証料  
 ② 家賃滞り保証料  
 ③ 家賃滞り保証料  
 ④ 家賃滞り保証料

資料 2-2-9

**【家賃債務保証料等低廉化補助】基本的な流れ**

入居者 → 家賃債務保証会社等 → 市

①補助金交付申請 → ②書類交付・審査

③家賃債務保証等の契約 → ④補助金決定通知

⑤保証料等の支払い（契約締結後すみやかに） → ⑥補助金実績報告（契約締結後15日以内） → ⑦補助金決定通知

⑧補助金交付請求（補助金決定通知後） → ⑨補助金交付（口座振込）

※ 多手続上、同時に行う

**【前提となる補助要件】**

- 家賃債務保証料等の低廉化を行う者が次のいずれかに該当すること  
 ・ 住宅サービスネット法第20条第2項に規定する家賃債務保証業者  
 ・ 住宅サービスネット法第40条に規定する住宅環境整備推進居住支援法人  
 ・ 保険業者
- 入居者が補助対象住宅への入居資格を有すること。
- 家賃債務保証等を行う者及び賃貸人が、入居者に保証人（当該家賃債務保証等を行う者を除く）を求めないこと。
- 家賃債務保証料等の額が適正水準であること

**①補助金交付申請書類【保証会社等⇄市】**

- 補助金等交付申請書
- 事業計画書
- 家賃債務保証料等低廉化補助金等交付申請明細書
- 補助金等交付申請に係る誓約書兼同意書
- 賃貸借契約書のひな型
- 家賃債務保証等に係る契約書のひな型
- 入居資格確認通知書の写し

※ その他、ここに記載した書類以外にも必要に応じて求める場合がありますのでご注意ください。

**⑧補助金実績報告書・⑨交付請求【保証会社等⇄市】**

- 補助金等実績報告書
- 家賃債務保証料等低廉化補助金等実績明細書
- 賃貸借契約書の写し
- 家賃債務保証等に係る契約書の写し

※ その他、ここに記載した書類以外にも必要に応じて求める場合がありますのでご注意ください。

資料 2-2-10

### 3 セーフティネット住宅への入居支援等

いわき市では、住宅セーフティネットへの対応を図るため、地域の福祉・不動産関係団体等との情報共有や連携を図り、住宅確保要配慮者の住宅確保に向けた課題の抽出や本制度の推進に取り組んでいます。

また、福島県居住支援協議会や居住支援法人等が提供する見守り・安全確認、身元保証、生活サポートなどの支援サービスが円滑に連携する支援に努めるとともに、住宅確保要配慮者や賃貸人等への周知や活用を図り、賃貸人等の不安解消や円滑な入居等の支援に取り組んでいます。

#### 居住支援協議会とは

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の実態調査活動への円滑な入居の促進を図るために、福祉行政関係、不動産関係団体、居住支援協議会等が連携して設立した協議体です。

居住支援協議会が、此間賃貸住宅の入居を促進するため、住宅確保要配慮者の実態調査を行います。

**主な活動内容**

- メンバー間の意見・情報交換
- 実態調査及びその結果の共有等が積極的に行われます。
- 住宅確保要配慮者の実態調査
- 実態調査結果の共有、居住支援サービス等の提供
- 入居希望者に対する見守り・安全確認等の実施

#### 居住支援法人とは

居住支援法人とは、住宅セーフティネットに該当する、居住支援を行う法人として、申請受付が可能な法人です。

**居住支援法人**

NPO法人・NPO法人以外、一般財団法人、公益財団法人、居住支援に該当する法人等

**主な業務**

- ① 居住支援に必要となる実態調査
- ② 居住支援サービスの実施
- ③ 居住支援に必要となる実態調査
- ④ 居住支援に必要となる実態調査

居住支援協議会  
 不動産関係団体  
 居住支援法人  
 住宅セーフティネット  
 居住支援サービス  
 見守り・安全確認  
 身元保証  
 生活サポート

※ 居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の実態調査活動への円滑な入居の促進を図るために、福祉行政関係、不動産関係団体、居住支援協議会等が連携して設立した協議体です。

※ 居住支援法人とは、住宅セーフティネットに該当する、居住支援を行う法人として、申請受付が可能な法人です。

資料 2-2-11

### 令和3年度補助事業の募集概要

- 募集戸数**  
20戸程度
- 募集期間**  
令和3年8月16日(月)から令和4年1月31日(月)まで
- 募集方法**  
先着順で受け付けをします。  
※ 予算額に達した段階で受付を終了します。  
※ ただし、予算額に達した日に、複数の応募があった場合は、その日の申請分のみ抽選により選定します。
- 申請書類の提出先**  
「郵送」または「持参」で提出となります。  
〒970-8686 いわき市平字梅本 21  
住まい政策課 宛
- 受付曜日・時間**  
月曜日から金曜日(祝日、年末年始を除く)  
午前8時30分から午後5時15分まで
- 申請書類の配布・ダウンロード**  
申請に必要な書類等は、「住まい政策課」、「各支所」、「各市民サービスセンター」で配布しているほか、市ホームページからダウンロードしてご利用ください。  
市HP: <http://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1590134051387/index.html>

お問い合わせ先  
(申請書類等提出先)

いわき市 都市建設部 住まい政策課(市役所6階)  
〒970-8686 いわき市平字梅本 21番地  
TEL:0246-22-1178 FAX:0246-22-1291

資料 2-2-12

### 令和3年度 いわき市住宅セーフティネット推進事業

#### 賃貸住宅をお持ちの方へ

お持ちの賃貸住宅を「セーフティネット住宅(住宅確保要配慮者の専用住宅)」として登録していただくと、家賃の一部を市が入居者に代わって負担します!

**家賃**

1戸あたり最大

# 2

※月額家賃の2分の1

万円/月

**賃貸人**

---

**家賃債務保証料等**

1戸あたり最大

# 6

※入居時の初回保証料等のみ

万円

**家賃債務保証会社等**

※ 家賃と家賃債務保証料等の補助で、それぞれの限度額を超える場合は入居者負担  
 ※ 家賃と家賃債務保証料等の補助は併用可能  
 ※ 同一住宅への補助金額が10年間で480万円を超えない場合に最長20年間の補助が可能

**補助対象住宅の主な要件** ※詳しくはパンフレット等を参照

- 「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録された市内の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅
- 気候化前の家賃等の額が適正水準である など

**入居者の主な資格要件** ※詳しくはパンフレット等を参照

- 入居世帯の一月あたりの所得が158,000円以下(申請年度の前年所得÷12)
- 住宅扶助や住居確保給付金を受給していない(住宅扶助は最長6ヶ月まで併用可)
- 市内に在住し、市税を滞納していない
- 自らの住宅を所有していない など

※ 募集内容は変更へ

お問い合わせ先  
(申請書類等提出先)

いわき市 都市建設部 住まい政策課(市役所6階)  
〒970-8686 いわき市平字梅本 21番地  
TEL:0246-22-1178 FAX:0246-22-1291

資料2-2(チラシ表)

### 募集内容

- 募集戸数**  
20戸程度
- 募集期間**  
令和3年8月16日(月)～令和4年1月31日(月)
- 募集方法**  
先着順(※予算額に達した段階で受付を終了します。ただし、予算額に達した日に複数の申請があった場合その日の申請分のみ抽選により選定します。)
- 申請書類の提出方法等**  
「郵送」又は「持参」での提出  
郵送先: 〒970-8686 いわき市平字梅本 21 住まい政策課 宛へ
- 受付曜日・時間**  
月曜日から金曜日(祝日、年末年始を除く) 午前8時30分から午後5時15分まで
- 申請書類の配布先**  
住まい政策課・各支所・市民サービスセンターでの配布、市HPからのダウンロード

**主な手続きの流れ** ※詳しくはパンフレット等を参照

家賃(賃貸人)	家賃債務保証料等(保証会社等)
1 セーフティネット住宅(専用住宅)の登録	1 補助金交付申請
2 入居者募集	2 家賃債務保証等の契約 ※交付決定後
3 補助金交付申請	3 実績報告等 ※契約後15日以内
4 賃貸借契約の締結 ※交付決定後	入居者の資格確認等(入居者)
5 入居届の提出 ※入居日から30日以内	・入居者は、入居資格の要件を満たしているかの確認申請を市に行う必要があります。 ・補助対象者の手続きに必要な書類を取得・提出する必要があります。
6 実績報告等 ※四半期ごとに報告	
7 継続交付申請 ※毎年度末までに申請	

**国の改修費補助もあります!**  
市の補助制度に加え、補助対象住宅の「改修費」を支援するための国の補助制度もあります。

資料2-2(チラシ裏)



■ 講 師

アーク株式会社 第三営業部 部長 那須 宏紀 氏

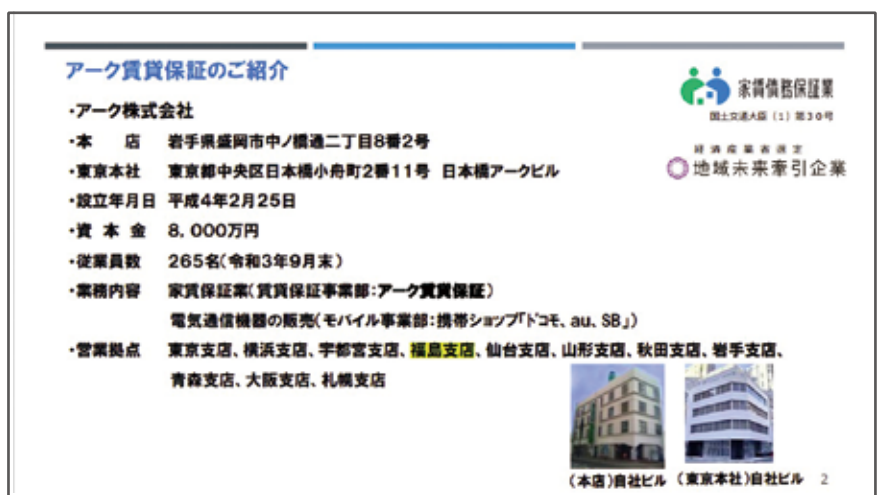
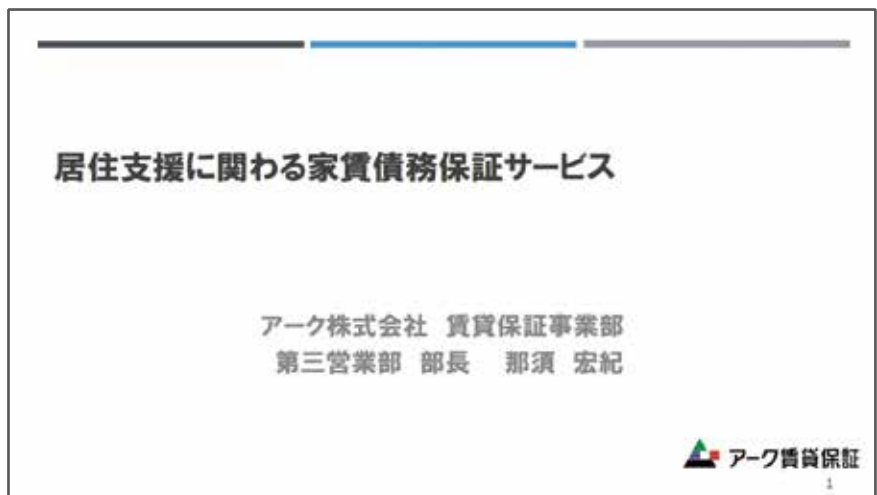
■ 演 題

居住支援に関わる家賃債務保証サービス

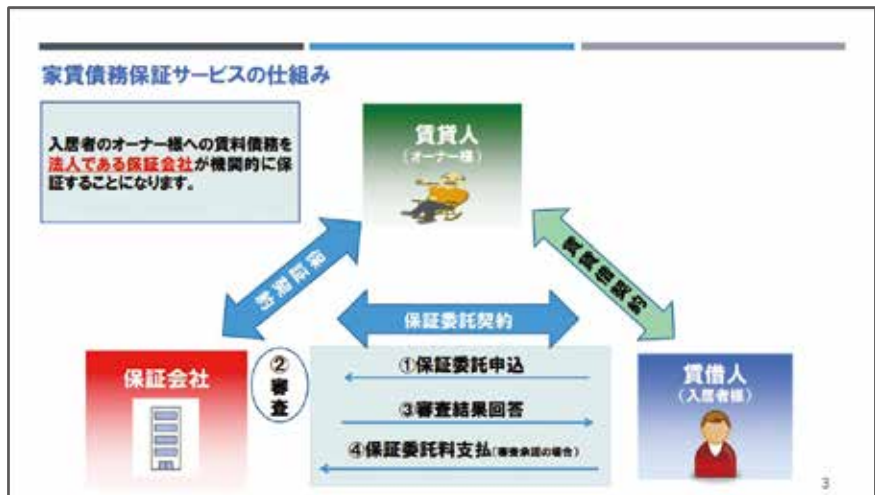
講演録

アーク株式会社の那須と申します。本日は居住支援に関わる家賃債務保証サービスというテーマに沿って、家賃債務保証サービスの概要と既に広く導入されています公営住宅向けの家賃債務保証サービスの導入の経緯と事例を説明させていただきます。

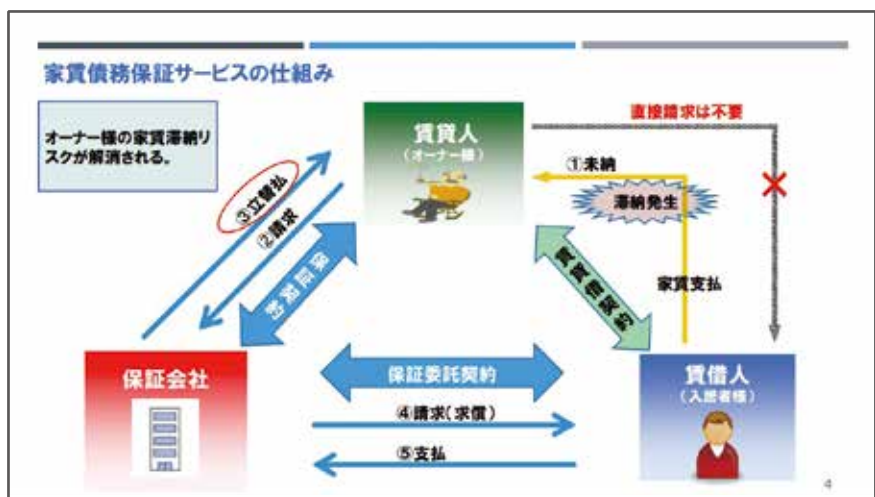
まず、アーク賃貸保証の紹介を簡単にさせていただきます。岩手県の盛岡市に本店を構え平成19年より家賃債務保証サービスに参入している会社です。現在、東北各県に事務所を設け地域に密着し家賃債務保証サービスをおこなっています。福島県には郡山市に事務所がございます。家賃債務保証サービスはどういったものなのか、簡単に見ていきます。



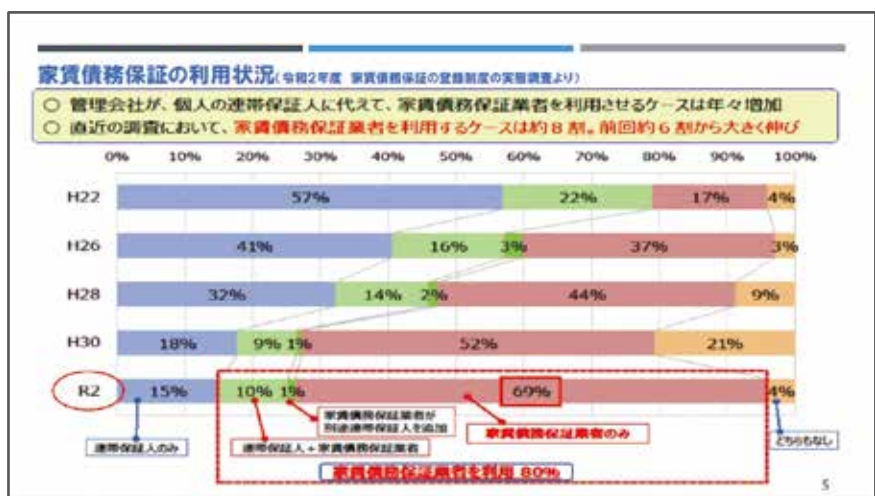
最初に家賃債務保証サービスの仕組み、契約関係を説明します。通常、民間の賃貸住宅では入居者とオーナー、二者間で賃貸借契約が書面で交わされます。ここに保証会社が入るとどのような契約関係になるのか？賃貸借契約を基に保証会社は入居者から保証委託申込みをいただきます。その後、保証会社は審査をおこないます。審査の結果、承認となれば入居者から保証委託料をお支払いいただきます。契約と支払いが完了した時点で入居者と保証会社の間で保証委託契約が結ばれ、同時にオーナーとの間には保証契約が結ばれます。この保証契約こそがオーナーの賃料債務を保証会社が保証する仕組みとなります。



実際にこの家賃債務保証サービスが導入された後、どのような形で保証会社が機能するのかを見て行きましょう。毎月発生する家賃を入居者はオーナーに支払います。家賃支払いが無く滞納発生状況になりますと、保証会社との契約が無い場合、オーナーは入居者に対して家賃の催促をしますが入金になるまで繰り返し催促しなければなりません。家賃債務保証サービスを利用して、オーナーは保証会社に対して家賃の請求をすることが出来ます。保証会社はオーナーの請求に基づいて入居者に代わり家賃の立替払いをおこないます。この立替払いがオーナーの家賃滞納リスクを解消するサービスとなります。保証会社はこの立替払いの事実を基に、入居者に立替払いした家賃を請求し入金していただきます。このような流れとなります。



家賃債務保証サービスはどれぐらい利用されているかの統計資料です。令和2年の4月1日の改正民法が施行されてから、個人の連帯保証人に代えて保証会社を使って契約をする割合が増加しました。表のとおり、平成30年では約6割の家賃債務保証サービスの利用でしたが、令和2年は8割まで家賃債務保証サービスの利用が拡大しております。

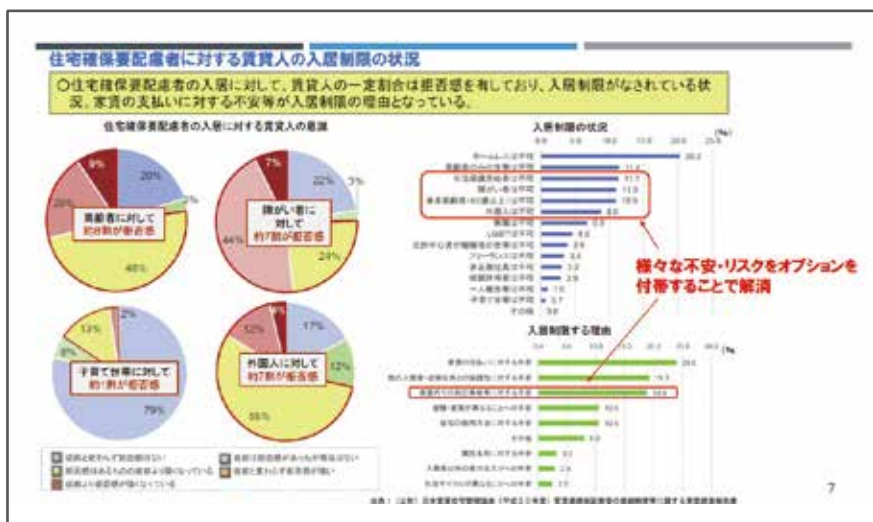


こちらはアークの保証内容を表にまとめたものです。時間の関係で全部説明することはできませんが、簡単に言いますと、入居後の家賃から退去後に発生する原状回復費用まで賃貸借契約に基づく入居者が支払いすべき費用をトータルに保証するのがアークの保証内容です。

保証内容	住居用プラン
保証期間	契約日から明退完了まで
月額賃料等	月額賃料の24ヶ月分
保証時期	請求後3営業日以内代位弁済(立替払)
訴訟(明け渡し)費用	弁護士費用も含め実費
原状回復費用※	月額賃料の3ヶ月分
残置物撤去・保管費用※	月額賃料の3ヶ月分
解約予告義務違反違約金	月額賃料の1ヶ月分(原契約に定めがある場合)
早期解約違約金	1年未満:月額賃料の2ヶ月分 2年未満:月額賃料の1ヶ月分 (原契約に定めがある場合)
賃借人死亡の場合	◇賃料等:死亡を知った日が含まれる月分迄で保証終了 但し、同居親族が承継し入居を継続する場合を通常通り保証 ◇残置物撤去費・原状回復費:併せて月額賃料の3ヶ月分 但し、同居親族が承継し入居を継続する場合を通常通り保証

※賃借人が請求の原因を自己の責任として認めた費用

家賃債務保証サービスを利用すれば誰でも契約は可能なのか?図にあるとおり一定数のオーナーは高齢者の方、生活保護受けられている方、障害者の方等は受け入れたくない、抵抗感がある、というのが現状です。その一番の理由が、万が一入居者がお亡くなりになったらその際どう対応するのか、誰が宅内の荷物を片付けるのか?誰が原状回復費用を負担するのか?また、次の入居者がしばらく決まらなくなることへの不安から受け入れが進んでいない。このようなオーナーの不安、抱えているリスクを解消していかなければ、全ての方を受け入れることは難しくなると思います。



そのため、アークでは民間賃貸住宅において高齢者向けのサービス、万が一に備えたサービス各種を準備し、オーナーの不安・リスクを解消していく取り組みをおこなっています。この内容も時間の都合上説明することができませんが、その例を表にまとめておきましたのでご覧下さい。

付帯サービス(民間賃貸住宅契約時のオプション)

生活サポート

- 24時間緊急駆け付けサービス
- おんしん住居「まごころ」
- 生活サポート「HelloLight」

付帯サービス

- 24時間緊急駆け付けサービス
- おんしん住居「まごころ」
- 生活サポート「HelloLight」
- 多機能電器類
- 個別鍵付パッド
- 高齢者向けサービス

高齢者向けサービス

- 高齢者向けサービス「おんしん住居」
- 高齢者向けサービス「まごころ」
- 高齢者向けサービス「HelloLight」

多機能電器類

- S&B 日本少類
- 多機能電器類

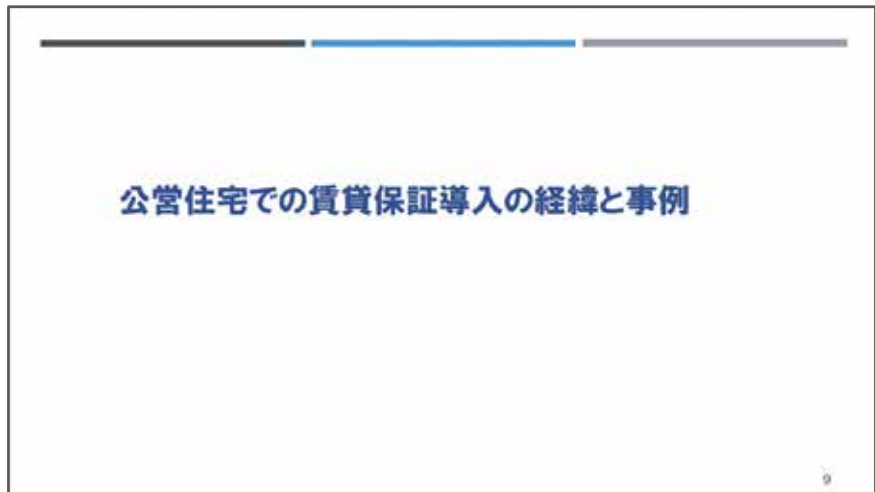
個別鍵付パッド

- 個別鍵付パッド

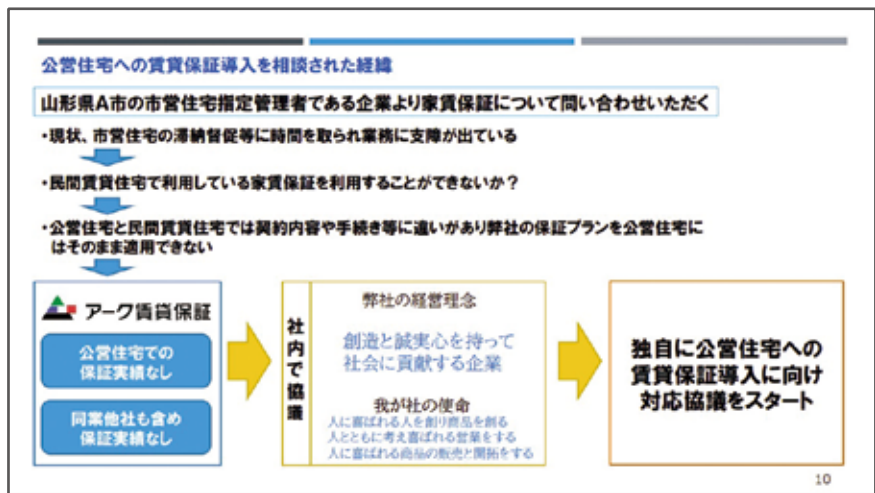
高齢者向けサービス

- 高齢者向けサービス

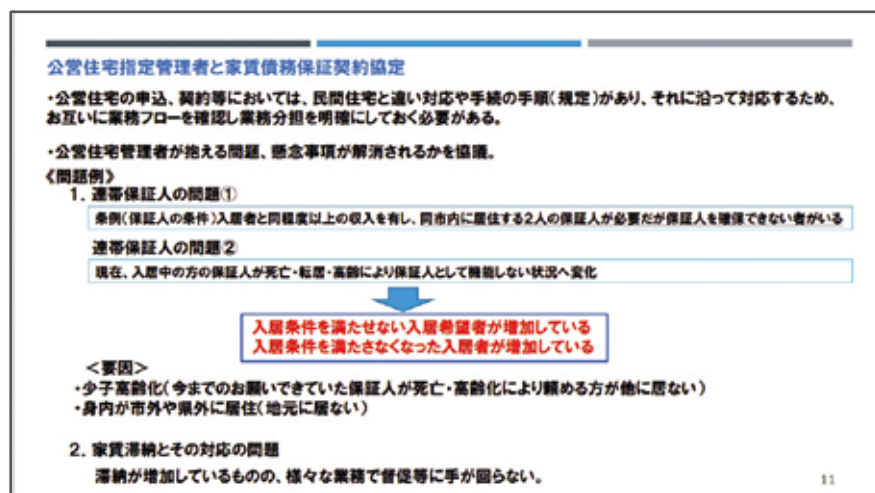
次に、公営住宅における賃貸債務保証サービス導入の経緯と事例をご紹介します。今から5年位前になりますが、山形県内のある市営住宅の指定管理者の方から滞納督促に時間が掛かり他の業務に支障が出ている。アークさんのような民間の賃貸住宅で利用している家賃債務保証サービスを使えないか？公営住宅に適用できないか？そのような相談を受けました。公営住宅の契約形態と内容の確認をしたところ、公営住宅と民間住宅では契約の内容や手続きにも違いがあり、アークの保証プランをそのまま適用することが出来ませんでした。アークも相談を受けた時点では公営住宅の保証実績はなく、同業他社も含め公営住宅を保証している事例はありませんでした。



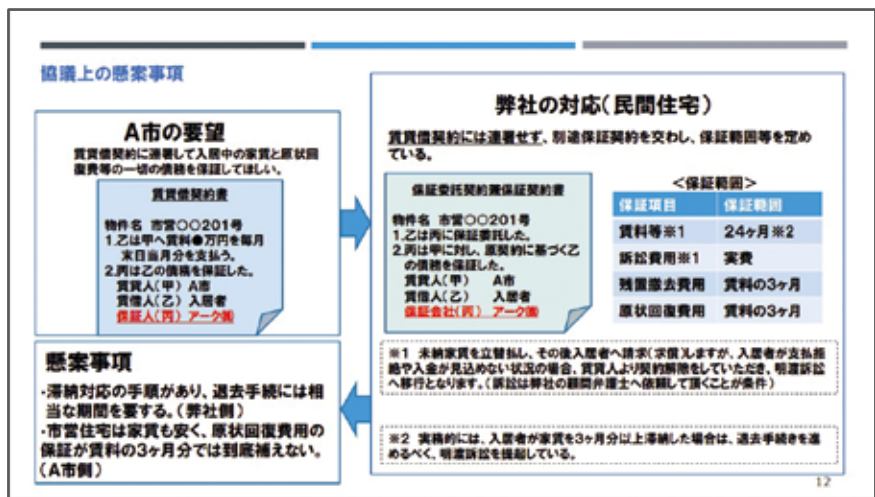
そこで社内で協議をし、アークの経営理念にもある創造と誠意をもって社会に貢献する企業、我が社の使命で三番目、人に喜ばれる商品の販売と開拓をする、これを基に公営住宅用の保証プランを作成することになりました。



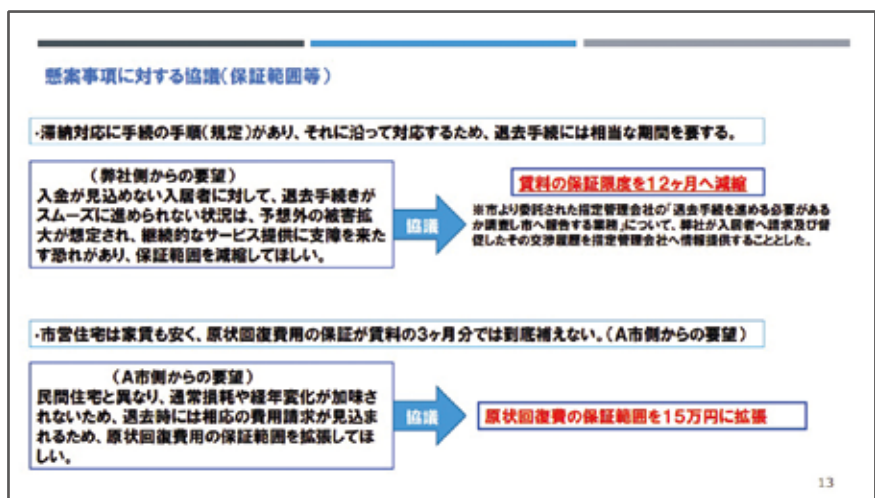
担当者と問題点・課題を拾い上げました。問題点の一つ目は、保証人の問題が最初に上がってきました。条例では入居者と同程度の収入を有し同市内に居住する二人の保証人が必要とのことでしたが現状では二人準備できない事例が増えてきている。また、保証人が亡くなったり転居して遠い所に行ってしまったら、保証人として機能してない状況が発生している。入居条件を満たさない入居希望者が増えている。また、現入居者が保証人の死亡等により入居条件を満たさなくなり、次の保証人を準備できない、そういう方が増えている。その要因として考えられるのは、少子高齢化、身内・近親者が市外県外に居住し近くに誰も居ないことです。問題点の二つ目は、家賃滞納問題。督促に時間を取られ他の業務に手が回らない、この課題について協議を進めました。



市からは賃貸借契約書(公営住宅なので入居受書になっていました)に保証人としてアークさんが連署してほしいという要望がありました。民間の場合、賃貸借契約書とは別に保証契約書を交わし、その中で保証範囲を定めアークのサービスを展開しています。アークの保証範囲は家賃の2ヶ月分。残置物撤去、原状回復に関しては家賃の3ヶ月相当分の保証をします。では、アークは2ヶ月分まるまる立替え続けるのか?そこはちょっと違います。実務的には入居の方が3ヶ月分以上の家賃滞納が発生した場合は退去手続き等の提案を行い、並行して明渡訴訟を弁護士に依頼し対応しています。



協議を進めていく中で二つの懸念事項が出てきました。一つ目が、家賃滞納対応に関しては手続きの順序があり、それに沿って対応します。退去手続きは数ヶ月、場合によっては相当な長い期間がかかります。これでは入金が見込めない、かつ入居者に対して退去手続きがスムーズに進められない状況ではアークの被害が拡大し、サービスを継続的に提供することが困難になってしまいます。これに対し協議をおこない、明渡訴訟を保証対象外とし、家賃の保証限度を12ヶ月分に減縮して対応することにしました。

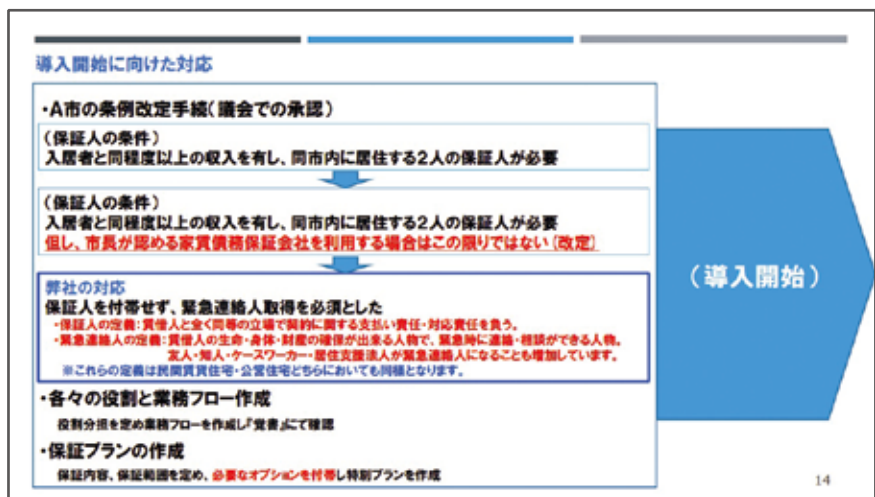


二つ目が原状回復費用の件です。市側は、市営住宅は賃料が安いので、家賃の3ヶ月分の保証では到底足りない現状。市営住宅の場合は公営住宅法に基づいて原状回復をおこなうので通常損耗や経年劣化が加味されません。平均的な原状回復費用は15万程となっています。なので、保証範囲をもっと広げてほしいと。アークは家賃に関係なく、一律保証範囲を15万円に拡張しましょう、との提案をおこないました。

実際に導入する際に問題になっていたのが市の条例です。条例では現状、保証人は2人必要でした。この条例を変える必要があり、議会の承認を経て変えていただきました。

『入居者と同程度以上の収入を有し、同市内に居住する2人の保証人が必要、但し市長が認める家賃債務保証会社を利用する場合はこの限りではない』という形に改定されました。アークは原則保証人は取らないので緊急連絡人を必ず準備していただくこととしました。緊急連絡人、聞きなれない言葉だと思います。

保証人は賃借人とまったく同等の立場で契約する、支払い責任を負うという定義になりますが、緊急連絡人は賃借人の生命、身体、財産の確保ができる人物で、緊急時に連絡・相談できる人物、と定義をしています。



近年、入居者の友人であったり、知人であったり。生活保護を受けられている方であれば市のケースワーカー、居住支援法人等が緊急連絡人になる契約が増えています。この定義は民間の賃貸住宅であっても、公営住宅でも同様の扱いになります。その後、各々の役割、業務フローを定めたうえで、保証プランを作成し導入が開始されました。

こちらの表は福島県を含む近県の公営住宅へ導入された保証プランの一覧です。表を見て分かる通り既に多くの公営住宅に対して家賃債務保証サービスが導入されています。福島県においては現在、9市2町で稼働中です。各自治体でのニーズも多種多様です。保証の範囲を広くしてほしい、原状回復費用の保証を拡張してほしい、保証料を安くしてほしい…。アークも協議を重ね最適なプランを提案しています。右側の付帯サービス欄にワイド、LSとありますが、後ほど説明します。

所在地	自治体	保証期間	保証額(万円)	保証料(円)	保証料	保証料	保証料	保証料	保証料	
宮城県	仙台市(公営住宅)	8ヶ月	併せて15万円	両方	無	20,000円	定額5,000円	無	無	
	仙台市(公営住宅)	12ヶ月	併せて15万円	両方	無	60,000円	無	無	無	
	仙台市(公営住宅)	12ヶ月	併せて15万円	両方	無	60,000円	無	無	無	
	仙台市(公営住宅)	6ヶ月	併せて15万円	併せて3ヶ月	無	30,000円	無	無	無	
山形県	山形市(公営住宅)	12ヶ月	併せて15万円	両方	無	20,000円	5,000円	無	無	
	山形市(公営住宅)	12ヶ月	併せて20万円	併せて3ヶ月(ワイド付帯)内訳:併せて10万円保証/並行して併せて20万円	無	無	月額6.0%	最初の3.5%(最高7,000円)	無	ワイド
	山形市(公営住宅)	12ヶ月	併せて20万円	併せて3ヶ月	無	有	最初の3.0%	無	無	無
	山形市(公営住宅)	6ヶ月	併せて15万円	無	無	20,000円+最初の3ヶ月	無	無	無	無
茨城県	つくば市(公営住宅)	12ヶ月	併せて15万円	最大200万円(LS付帯)	無	15,000円	10,000円	無	L.S	
	つくば市(公営住宅)	12ヶ月	併せて20万円	最大200万円(LS付帯)保証/並行して併せて20万円	無	無	最初の6.0%(最高1万円)	10,000円	無	L.S
	つくば市(公営住宅)	24ヶ月	併せて3ヶ月	併せて3ヶ月	有	無	併せて3ヶ月	無	無	無
	つくば市(公営住宅)	12ヶ月	併せて3ヶ月	併せて3ヶ月	無	無	最初の70%	無	無	無
福島県	福島市(公営住宅)	9ヶ月	併せて15万円	最大200万円(LS付帯)保証/並行して併せて20万円	無	10,000円	10,000円	無	L.S	
	福島市(公営住宅)	12ヶ月	併せて15万円	無	無	40,000円+最初の3ヶ月(1万円)	無	無	無	無
	福島市(公営住宅)	6ヶ月	併せて15万円	無	無	20,000円+最初の3ヶ月	無	無	無	無
	福島市(公営住宅)	12ヶ月	併せて15万円	併せて20万円	無	40,000円+最初の3ヶ月(1万円)	無	無	無	無
福島県	郡山市(公営住宅)	6ヶ月	併せて15万円	併せて7.5万円	無	20,000円+最初の3ヶ月(1万円)	無	無	無	無
	郡山市(公営住宅)	12ヶ月	併せて20万円	併せて10万円	無	40,000円+最初の3ヶ月(1万円)	無	無	無	無

この表は自治体に提案時に使っている保証内容等を一覧にしたものです。参考にしてください。

### 運用プラン案内書面の例

<b>連帯保証人</b>	不要 (※1. 保証料が不要)
<b>保証利率</b>	初年保証料 契約時の月額家賃等×60% (※1. 10,000円未満は10,000円)
<b>年額保証料</b>	10,000円

保証内容	保証期間	保証契約開始日から退去確認日まで	保証期間	基準となる月額家賃×12ヶ月分
残置物撤去費用保証 原状回復費用保証	3ヶ月分	3ヶ月分	3ヶ月分	3ヶ月分
死亡時の保証	3ヶ月分	3ヶ月分	3ヶ月分	3ヶ月分
遺体・施設等の保証	3ヶ月分	3ヶ月分	3ヶ月分	3ヶ月分
物件保証範囲	保証対象外			

**【年額保証料について】**

令和3年4月1日 → 令和4年4月1日 → 令和5年4月1日

年額保証料発生 → 年額保証料発生

※1. 保証料発生後、翌年以降は年額保証料が発生しません。

ここでは付帯するオプションの例を紹介します。入居者(契約者)が万が一亡くなった場合、アークから立替えできる、原状回復費用、残置物撤去費用はその範囲が限定されてしまいます。このワイドプランは入居者(契約者)が万が一亡くなった場合(自殺は除く)、原状回復費用、残置物撤去費用を30万円を上限に拡張するオプションになります。

### オプションサービスの例(ワイドプラン)

今後、保証人の付帯が難しくなる状況の中、万が一、入居者が亡くなった際、物件の残置物撤去や原状回復費用でオーナー様は不安が残ると思います。そこで入居者が死亡(宅内・宅外問わず)した際の保証内容を拡張できるプランを準備しました。

突然死

事故死

病死

<p><b>住居用 全プラン共通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>残置物撤去費用保証 3ヶ月分</li> <li>原状回復費用保証 3ヶ月分</li> </ul> <p>賃借人死亡時の保証限度額 残置物撤去費用+原状回復費用併せて 月額家賃の3ヶ月分を上限として保証。</p>	<p><b>住居用 ワイドプラン</b></p> <p>賃借人が宅内外で死亡した場合の 残置物撤去費用保証+原状回復費用保証が併せて 月額家賃に問わず<b>30万円を上限に拡張</b> となります。</p> <p>※賃借人が自決以外の理由で死亡した場合に限り付帯となります。 自殺の場合は、左記の保証内容が適用されます。</p>
---	--

ワイドプランの保証限度額を更に拡張したオプションがスムービングサービスになります。このオプションは賃貸借契約の解除サービスとその後発生する残置物の撤去費用、原状回復費用を最大200万円まで保証する内容になっております。

The screenshot shows a detailed breakdown of the 'スムービングサービス' (Smoothing Service) option. It includes a flowchart showing the process from '入居前' (Before moving in) to '入居中の賃貸借契約解除の対応を依頼及び断続' (Requesting and handling the termination of the rental contract during the stay). The 'オプション' section lists various services with checkboxes for selection, such as '残置物の片付け' (Removal of left-behind items), '原状回復' (Restoration), 'ハウスクリーニング' (House cleaning), and 'ご遺物の移動等' (Moving of belongings). The page also features contact information for 'アーキ賃貸保証' and 'リーガルスムーズ' at the bottom.

このように通常の家賃債務保証だけでなく、万が一に備えるオプションを付帯した公営住宅プランの導入が進んでいるのが現状です。ご清聴ありがとうございました。

## ■ 質疑応答

### ■ 質疑1

ふくしま建築住宅センターの村井さんからの質問です。西東京市の居住支援に関する積極的なきめ細かな取組に感動しました。こうした原動力は市長のトップダウンなのか、住宅課の上司または担当レベルの発意なのか、福祉部局との人事交流の話もあったことからご教示願います。

### ■ 応答1

山本氏：市長のトップダウンとは聞いていません。まちづくり部、当時は都市整備部と言っていました。都市整備部は土木技術職員とか建築技術職員がたくさんいる職場になっています。福祉関係のことが解る人がだれもいなかった。で、私は私のやりかたで進めていたところ、課長も部長も、一切、何も口出しはしなかった。私は困っている人に対して、寄り添い型の支援をする人で、それに対して何も言わず、逆に「丁寧に対応してください」と言われていたので私のやり方が今に至って続いているという感じです。

### ■ 質疑2

NPO 法人ふくしま成年後見センターの國井さんからの質問でささえる手に関しての質問があります。組織を簡単に教えて欲しいことと業務委託内容についてです。

### ■ 応答2

山本氏：ささえる手は精神障害者の障害世帯の相談の事業とか、グループホームの運営をしている会社でした。その会社が居住支援法人の登録をされたので、私の方で委託したい内容を、委託する前に、ささえる手に「どこまで出来ますか」と質問をしました。同行支援できます、トラブル解決できます、24時間体制での緊急対応できます、ということだったので。「それぞれに単価を付けて見積りを出してください」という願いをし、内見の同行支援、契約時の同行支援、大家さんとの交渉、緊急事態、トラブルが起こった時の駆けつけ対応、電話対応、それらに関して、それぞれ一時間未満で解決する時は安い単価、長時間かかるときには高い単価、という感じで委託をお願いしています。

### ■ 質疑3

司会：アーク株式会社さんに質問します。市町村さんの公営住宅の管理の課題については、様々で異なっていますが、公営住宅の保証プラン一覧表以外にも対応を検討していただけますか。

### ■ 応答3

那須氏：一覧表は一例になります。載っていないプランも多数あります。ニーズに応えることで対応してまいります。どの部分が必要なのかをおっしゃっていただければ、保証を組んで対応できます。



# 資 料

## 令和3年度 第1回福祉・住宅連携会議

## 「ともに繋ぎ、ともに生きる」

**日時** 令和3年 **10月27日**(水)  
午後1時30分～4時

**場所** とうほう・みんなの文化センター  
(福島県文化センター) 小ホール  
〒960-8116 福島県福島市春日町5-54  
☎024-534-9191

**無料**定員  
**140名**

令和3年度福島県統計調査課資料によると、本県の高齢化率は約33%になっており、高齢者等の方々が、住み慣れた地域の中で安心して住み続けられる環境を整えることが喫緊の課題となっています。

その課題解決のためには、福祉・住宅に係る官民の連携が不可欠であり、当協議会では、従前より福祉と住宅の連携を図るための会議やセミナーを開催してまいりました。今回は住宅施策を研究されている神戸大学大学院の平山洋介先生から住宅確保用配慮者\*への住まい提供の在り方についてお伺いするほか、自治体において住宅確保要配慮者の居住支援に直接携わられている方々から取組事例をご紹介いただき、住宅確保要配慮者の安定居住に向けた支援のあり方について、行政機関、福祉・住宅団体始め県民の皆様と共に考える機会として、下記により連携会議を開催いたします。併せて、公営住宅入居に係る家賃債務保証についても家賃債務保証会社のご担当者から詳細に情報提供いただきます。

\* 高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

**講演** 午後1時40分～4時

**基調講演** 「住宅セーフティネット政策を問いなおす」

神戸大学大学院 教授 平山 洋介 氏

**発表 1** 「高齢者や障害者等が必要な住まいを確保できるまちを目指して」

東京都西東京市 住宅課 主査 山本 恭子 氏

**発表 2** 「いわき市住宅セーフティネット推進事業 -セーフティネット住宅への家賃等低廉化補助-」

福島県いわき市 住まい政策課 係長 渡邊 章人 氏

**発表 3** 「居住支援に関わる家賃債務保証サービス」

アーク株式会社 第三営業部 部長 那須 宏紀 氏

**申込方法**

裏面のFAX申込書(メール送信可)でお申込みください。

- 主催：福島県/福島県居住支援協議会
- 共催：福島県社会福祉協議会/(公社)福島県宅地建物取引業協会/(公社)全日本不動産協会福島県本部 / 福島県賃貸住宅経営者協会 /いわき賃貸住宅経営者協会/(公財)日本賃貸住宅管理協会福島支部
- お申込み・お問い合わせ  
事務局 福島県居住支援協議会(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会) TEL.024-563-6213  
〒960-8061 福島市五月町4-25 FAX.024-529-5274



## 講演者プロフィール

### 講演者 神戸大学大学院 教授 平山 洋介 氏

神戸大学大学院人間発達環境学研究所・教授 専門は住宅政策・都市計画  
著書に『「仮住まい」と戦後日本—実家住まい・賃貸住まい・仮設住まい』（青土社）  
『マイホームの彼方に—住宅政策の戦後史をどう読むか』（筑摩書房）  
『都市の条件—住まい、人生、社会持続』（NTT出版）  
*Housing in Post-Growth Society: Japan on the Edge of Social Transition* (共著,Routledge)  
*Housing and Social Transition in Japan* (共編著,Routledge) ほか多数  
Asia-Pacific Network for Housing Research 理事  
日本建築学会賞(論文)などを受賞



### 発表者1 東京都西東京市 まちづくり部住宅課 主査 山本 恭子 氏

昭和56年に旧田無市入庁 平成13年に田無市と保谷市が合併し現在の西東京市となって以降、納税課、会計課、生活福祉課を経て現在の住宅課に至る

### 発表者2 福島県いわき市 都市建設部住まい政策課 係長 渡邊 章人 氏

平成16年度にいわき市職員に採用 建築行政や、再開発や区画整理などのまちづくり、公共施設整備などの担当部署を経て令和3年度より現職 いわき市セーフティネット推進事業を始めとした市の住宅施策を担当

### 発表者3 アーク株式会社 家賃保証部門第三営業部 部長 那須 宏紀 氏

平成21年 アーク株式会社入社 主に不動産業者向けに保証商品の提案と開発を担当  
平成27年 アーク株式会社山形支店 支店長を経て、令和元年より現職

## FAX申込書 (をPDFとしてメール送信可)

申込締切日/令和3年10月20日(水)

必要事項をご記入の上、下記FAX番号または(メールアドレス)にお送りください。複数のお申込みの場合は、代表者名を記載し、合計人数をご記入ください。

お名前[代表者名]	申込人数
	名
ご所属[会社・団体名]	電話番号[代表者]
	— —
当てはまる所属に☑印を付けてください。	
<input type="checkbox"/> 行政機関[福祉部門]	<input type="checkbox"/> 行政機関[建築部門]
<input type="checkbox"/> 包括支援センター	<input type="checkbox"/> 居住支援法人
<input type="checkbox"/> 医療関係	<input type="checkbox"/> 介護・救護施設
<input type="checkbox"/> 弁護士・行政書士等	<input type="checkbox"/> その他 [ ]
<input type="checkbox"/> 行政機関[避難者支援部門]	<input type="checkbox"/> 支援団体[NPO・相談センター等]
<input type="checkbox"/> 社会福祉協議会	<input type="checkbox"/> 民生委員
<input type="checkbox"/> 不動産事業者	

受講票は発行致しませんので、直接会場にお越しください。

※お知らせいただいた個人情報は、今回の会議および、ご案内にのみ使用し、それ以外の目的で使用することはありません。

送信先 FAX.024-529-5274

メール info@fukushima-kyojushien.jp

事務局

---

福島県居住支援協議会  
(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会内)  
〒960-8061 福島市五月町4-25  
TEL.024-563-6213 FAX.024-529-5274