参考資料編

Ⅰ．レクチャー記録

1　住宅手当制度について

平山洋介教授（神戸大学大学院人間発達環境学研究科）

（1）住宅手当制度の台頭

・住宅政策のフレームから、住宅手当制度の話をする。70 年代に住宅問題は量から質の問題に変化。これと併せ、欧米ではアフォーダビリティ（無理なく手が届く家賃＝住居費負担の軽減化）の問題が顕在化した。住宅政策手法には供給サイドの刺激と需要サイドの支援があるが、需要サイドの支援(入居者の経済力の補填)に大きく転換し、住居費負担の問題が浮上した。

・終戦後の住宅不足への政策的な対応が終わった後、公平性の問題が浮上した。公的住宅は基本的に「モノ」の供給であり、入居できる人・入居できない人の間で公平性の問題がつきまとう。そのため、家賃補助が重要という認識が高まった。

・70 年代のオイルショック後、欧米では雇用の流動化と失業者の増大が進み、労働市場の変化が起こった。所得の問題から、余剰住宅があっても住宅を借りられないという問題が生じた。同じく 70 年代には母子世帯、貧困高齢者、障害者、低所得若年層の問題が浮上し、社会福祉的なカテゴリーの問題が顕在化していった。そのため、特定の世帯への住宅支援のあり方が求められるようになった。

・90 年代はイデオロギーの変化にも着眼する必要がある。福祉国家への支持が揺らぎ、自由競争社会へシフトしていった。それまでの主要な住宅政策である公的住宅の供給のような、マーケットの外で現物支給する仕組みを採用しない国家も増えた。住宅補助はマーケットの中で自由に選択できる仕掛けであるため、イデオロギー的にも合致することができた。当時、「チョイス」「ショップアラウンド」という言葉が流行ったが、現物支給から、“市場の中で選択”することが重要と認識された。また公営住宅への集中から、“分散”も重視されるようになった。貧困層を一か所に集中させることがスラム等の発生源になるという言説がはびこった。

（2）住宅手当制度のバリエーション

・住宅手当制度はほとんどの国に存在する。住宅手当制度がない国はアングロサクソン系のオーストラリア・カナダ、保守主義のオーストリア、ベルギー、スイス、南欧諸国である。逆に住宅手当しかなく、建設促進の制度がない国は、スウェーデン、オランダである。

・「広義の住宅手当」（住居費負担軽減諸制度）として、「①低所得者に入居資格を限定した低家賃の社会賃貸住宅（市場家賃よりも家賃の低い住宅の供給)」、「②社会保障（所得保障）の一要素としての住宅手当（離職者等への住宅給付)」、「③住宅政策による独立した住宅手当」がある。③の住宅手当が本検討の「住宅手当」になる。

・住宅手当の対象住宅は諸国で異なる。スウェーデン、ドイツ、フランスは全所有形態の

住宅が対象。オランダ、イギリスでは民間賃貸、社会賃貸が対象である。アメリカは民間賃貸のみを対象とする。日本には、家賃補助（住宅手当）はほとんどない。ただし、生活保護制度における住宅扶助、失職者への住宅手当といった厚生労働省系の制度がある。それから、自治体が独自に家賃補助を実施している場合がある。

・権利請求権は根幹的な問題である。アメリカ以外はほぼ各諸国ともある（エンタイトルメント）。アメリカは予算措置であり、予算の枠内で実施される制度となっている。

Table 12.3: Summary of income-related assistance with housing costs

Country	Scheme	Tenure
Australia	Social assistance: rent allowances	Private tenants
	Income-related rents	Public housing
New Zealand	Separate housing allowance scheme	Private tenants and homeowners
	Income-related rents	Public housing
Canada	Social assistance: shelter addition	All tenures
	No separate housing allowance scheme[a]	
	Income-related rents	Social housing
US	Social assistance: covers some housing costs	All tenures
	Cash-limited housing vouchers	Private tenants
	Income-related rents	Public housing
Great Britain	Social assistance: housing additions	Homeowners
	Separate housing allowance scheme	Private and social tenants
France	Separate housing allowance schemes	All tenures
Germany	Social assistance: housing addition	All tenures
	Separate housing allowance scheme	All tenures
Netherlands	Social assistance: covers minimum housing costs	All tenures
	Separate housing allowance scheme	Private and social tenants
Sweden	Social assistance: housing addition	All tenures
	Separate housing allowance schemes	All tenures
Czech Republic	Separate housing allowance scheme	All tenures

Sources: Adapted from Wilcox (2001); country chapters.

Note: [a] Some provinces have housing allowance schemes (see Chapter Four).

（３）日本の住宅システム

・日本の住宅システムの中で住宅手当が成り立つかを考えてみた。

・日本の住宅システムの特徴として、「持家を重視」、「賃貸住宅政策が弱い」ことがあげられる。

・賃貸住宅については「表１　住宅所有形態と住宅手当受給世帯率」の国際比較表を見るとわかる。西欧北欧系では「公的賃貸住宅率」が高く、アングロサクソン系は「公的賃貸住宅率」が低く、イギリス、オーストラリア、ニュージーランドでは「住宅手当受給世帯率」が高い。それに対して日本は、「公的賃貸住宅率」も「住宅手当受給世帯率」も低い。

・それではなぜ、賃貸住宅政策が弱いまま、日本の住宅政策がこれまで何とかやってくることができたのか、検証する必要がある。

① 持家取得の「成功」

バブル崩壊前まで、持家政策がある程度成功してきたこと。比較的多くの世帯が持家を購入することができた。

② 低家賃民営借家の存在

地価からみると、きわめて低家賃の民営借家が供給されていた。「投資と利回りの関係から家賃が決まる」といったことになっていない。そうした民営借家があったことにより、公的賃貸住宅の必要性が緩和されてきた。また借地借家法により、借主が優位な立場にあった。

③ 企業福祉の存在

社宅・寮といった給与住宅が供給された。家賃補助、住宅取得援助等、企業の住宅施策があった。日本では、政府ではなく、企業が大きな役割を果たしたことに注目する必要がある。

④ 親の家の存在

最近では、就労不安定層の若者が親の持家に住む傾向が強まっている。これも、公的施策の需要を減らす効果をもつ。

・しかし、以上の条件が今後も継続するとは考えにくい。

・持家取得は困難になった。民間借家の市場も変化し、低家賃の賃貸物件数が急減している。定期借家権制度や賃貸住宅証券化制度等で、国は賃貸市場を「近代化」し、投資対象にしようとしている。証券化は、投資家に利回り期待を提示できなくては成立しない。これまでの賃貸住宅ではリターンを読めない。賃貸市場の「近代化」が進むとすれば、低家賃住宅は市場から消えていくのではないか。さらに企業福祉においては、福利厚生の総額はそれほど縮小されていないが、住宅関連部分はかなり削減されてきている。

表１　住宅所有形態と住宅手当受給世帯率

	住宅所有形態					住宅手当受給世帯率
	持家	民営借家	公的賃貸	その他	計	
	%	%	%	%	%	%
＜アングロサクソン諸国＞						
イギリス	69	10	21	0	100	16
アメリカ	68	30	2	0	100	2
カナダ	66	28	6	0	100	0
オーストラリア	70	20	5	5	100	14
ニュージーランド	68	27	6	0	100	18
＜西欧・北欧諸国＞						
ドイツ	41	44	6	5	100	9
フランス	56	21	17	6	100	23
オランダ	54	11	35	0	100	14
スウェーデン	46	21	18	15	100	20
＜日本＞	61	27	6	3	100	—

注）1）住宅所有形態の構成比は、四捨五入のため、合計しても100%にならないことがある。
2）海外は2000年代前半、日本は2008年のデータ。

資料）Kemp, P. A. (ed.) (2007) *Housing Allowances in Comparative Perspective*, Bristol: Policy Press;
『平成20年住宅・土地統計調査』より作成。

（４）住宅事情の変貌

４－１　住宅のライフコースモデル（図１）

・若年世帯は家賃負担が大きい。壮年期では、持家を取得するため、住宅ローンの支払い負担が重い。しかし、高年になると、住宅ローンを払い終わり、持家という資産が残る。このモデルが我が国の住宅事情の根底にあった。ローン返済の終わった持家という資産があったからこそ、低廉な年金でも、福祉国家であり続けることができたのだ。逆に、高齢期までに持家取得に到達しなかった人たちは、マイノリティとして、不安定な状態を経験することになる。

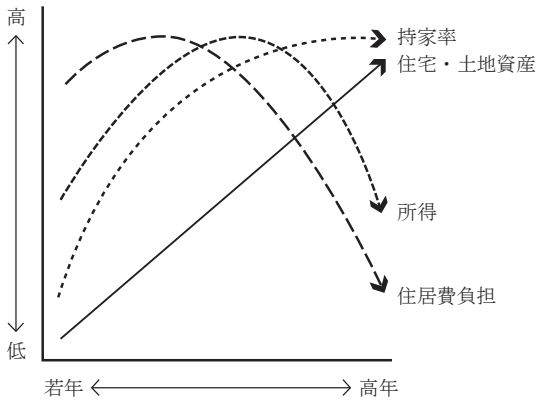
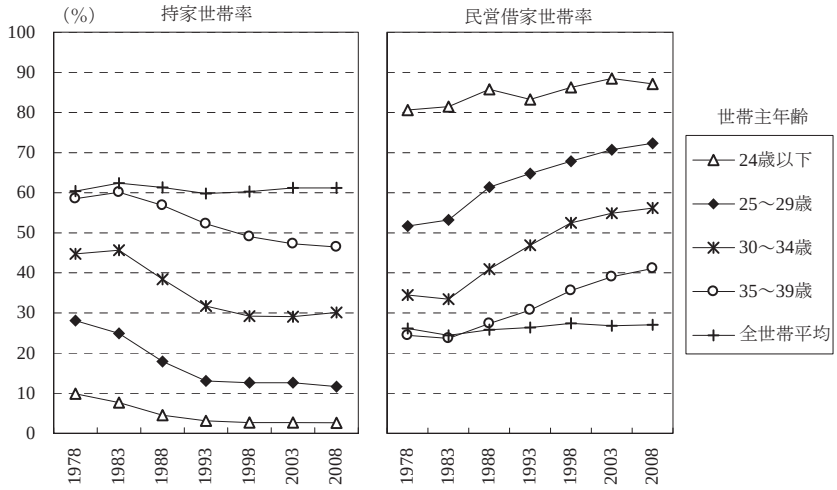


図１　住まいのライフコース・モデル

４－２　住宅所有形態の変化

・「図３　持家・民営借家世帯率の推移」のグラフの通り、年々、若年の持家取得率は減少し、借家世帯率が増大している。



注）1）世帯主は、1983年以前では世帯の主な働き手、1988年以降では家計を主に支える者。
　　2）2008年は速報値。
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３　持家・民営借家世帯率の推移

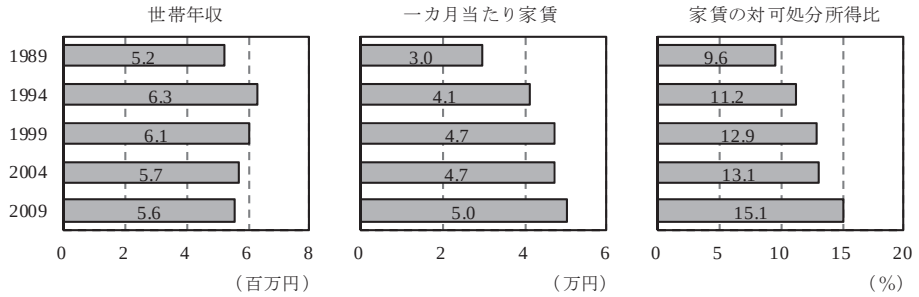
４－３　借家市場の変貌

・「借家世帯の年収と家賃」のグラフでは、年々、世帯年収が減少するのに対して、平均家賃が増加傾向を示している。これは低家賃住宅数が減少傾向にあるためである。一般家賃の住宅の家賃水準は横ばいだが、低家賃住宅の減少により、平均値があがったとみられる。

・「低所得世帯と低家賃住宅（首都圏）」のグラフの通り、年収 300 万円未満の世帯の増加に対して、家賃５万円未満の借家が減少。低所得者が増加する一方で低家賃借家は減少

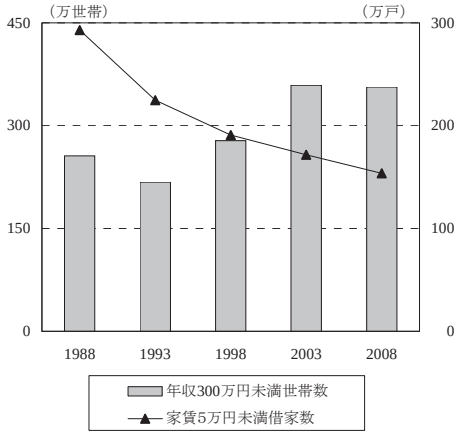
しており、20 年でおよそ半減している。

・「世帯内単身者・単身者・世帯形成者率の推移」のグラフから、親の持家に住む世帯内単身者（パラサイトシングル）が増加している。



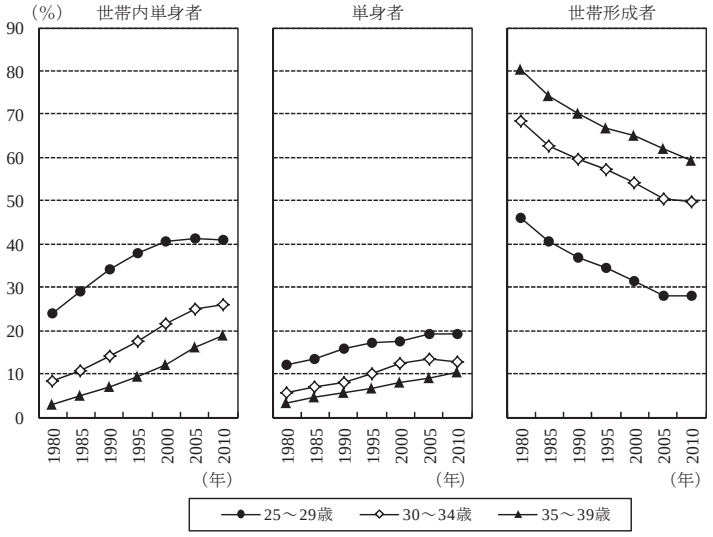
注）1）２人以上勤労者世帯について、平均値を図示。　2）家賃は地代を含む。　3）不明を除く。
資料）1989年は全国消費実態調査のミクロデータ、1994年以降は同調査の公表データより作成。

借家世帯の年収と家賃



注）埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県について集計。
資料）『住宅統計調査報告』、『住宅・土地統計調査報告』より作成。

低所得世帯と低家賃住宅（首都圏）



注）１）世帯内単身者は、２人以上の世帯に属し、続き柄が子の無配偶者。単身者は、１人世帯の無配偶者。世帯形成者は、２人以上の世帯に属し、世帯主または配偶者である有配偶者。
２）一般世帯人員について集計。
３）1985年以前の２人以上世帯は20%抽出結果の数値。　４）不明を除く。
資料）『国勢調査報告』より作成。

世帯内単身者・単身者・世帯形成者率の推移

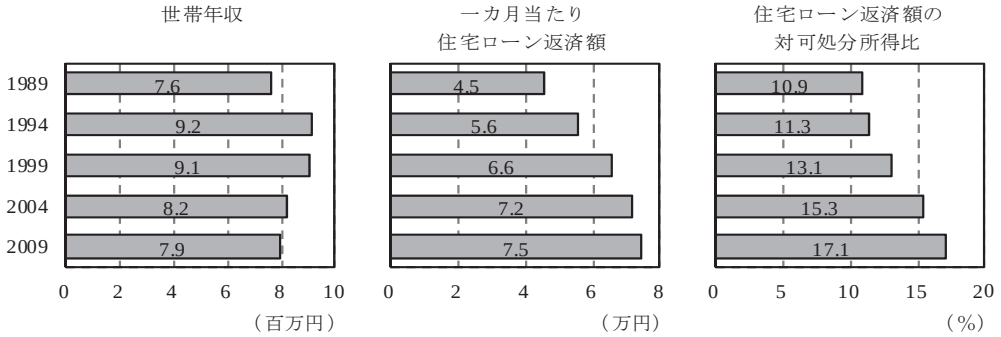
4－4　持家市場の変貌

・持家市場について、もし仮に持家取得が容易であれば、それは賃貸住宅政策の必要性を減らす意味をもつ。しかし、持家購入は困難になっている。「持家世帯の年収と住宅ローン」のグラフから、世帯年収が減少しているのに対し、１か月の住宅ローンの返済額が増加している。これは、頭金を十分に用意できず、大型ローンを借り入れる世帯が増えた、ということである。

・また、政府は住宅ローン市場の規制緩和を進めたため、銀行の貸出競争により大型住宅

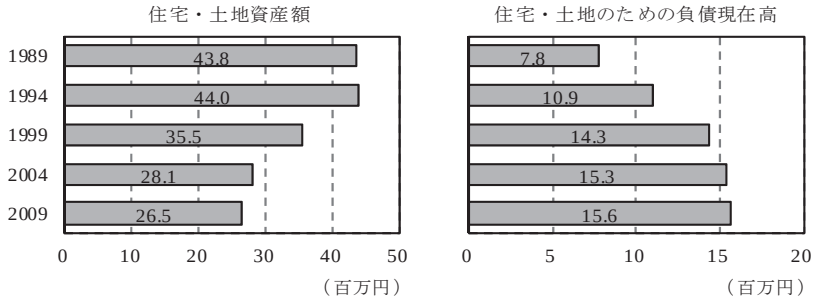
ローンの供給が増えた。不景気になると住宅ローン減税をはじめ、景気対策のために持家取得が奨励される。しかし、重い負担を国民に奨励する政策が適切なのか、疑問である。

・住宅土地資産額は年々減少し、住宅土地負債現在高は増加している。つまり資産価値のより低い住宅のために、より重い債務を負っている状態である。デフレなので借金の価値が増大していく。デフレの時代に 50 年ローンを供給するといった政策は適切なのだろうか。



注）1）住宅ローンのある２人以上勤労者世帯について、平均値を図示。　2）不明を除く。
資料）1989年は全国消費実態調査のミクロデータ、1994年以降は同調査の公表データより作成。

持家世帯の年収と住宅ローン



注）1）住宅ローンのある２人以上勤労者世帯について、平均値を図示。
　　2）住宅・土地資産額は純資産額。　3）不明を除く。
資料）『全国消費実態調査』より作成。

持家世帯の住宅・土地に関する資産と負債

（５）住宅手当は必要なのか？

・以上の論点は、住宅手当の必要性の根拠になると思う。

・空家率は 13%強と高く、中には活用不能な住宅もあるが、余剰住宅数が増えている。一方で低所得者も増加するため、それらをマッチングさせる手段として家賃補助が必要。

・今後も住宅困窮者が増大する可能性が高い。非正規第一世代は 15 年後に 50 代を迎え、高齢化することになる。生涯未婚者は増加傾向にある。我が国の社会保障制度は結婚を前提としており、未婚者の生活基盤はきわめて弱い。さらに、民営借家高齢者が増大するが、これまでの社会保障は高齢者が持家を持っていることを前提としている。高齢借家住まいの２/３が民間借家居住であり、高齢者の借家率は低いが、高齢借家層の絶対数が大幅に増える。

（６）住宅手当制度の論点

○住宅政策とは何か？

・これまでの日本の住宅政策は、住宅建設政策、経済刺激政策であったため、「所得再分配政策」としての側面が日本では弱かった。公営住宅は所得再分配の手段であるが、残余的である。これから住宅困窮層が増えるとすれば、所得再分配手段としての住宅政策の展開が必要・必然になる。

○住宅手当制度のコスト

・欧米で住宅手当制度を導入した根拠は、対物補助よりもコストが安く合理的であることであった。しかし本当にそうなのか、議論がある。不景気になると、対人補助が増加し、税収減少時に出費が増えるという状況がある。

・権利請求権制度を認める場合、コストコントロールが困難になるという状況がある。これとは逆に、アメリカは予算制限をして、その範囲内で家賃補助を供給するが、需要全体には対応できない。

・対物補助が本当に高コストなのかという議論もある。建物の償還が終わると、家賃収入により収益事業になる。住宅政策である社会保障とは異なる独自性として、「モノ」に対する投資の政策である、という側面がある。公的住宅は、償還が終われば、低家賃での供給が可能になる。それが民営借家と競争関係を形成し、賃貸市場全体を安定させるという効果を発揮する。しかし、日本では住宅の寿命が短く、公的住宅は償還が終わる前に建て替えが必要なるといった状況があり、いつまでたっても「借金付き住宅」ばかりである。住宅政策が「投資」になっていない。

○住宅手当と社会保障の関係

・「住宅費に使途を指定した所得保障」と「使途自由の所得保障」のどちらが良いのか、という論争がある。例えば失業時の保障の仕方をみると、イギリスでは家賃補助の割合が高い。カナダは家賃補助がなく、その代り、失業保険の給付水準が高い。イギリスでは、住宅に使途を限定した保障をし、カナダでは、高水準の失業保険給付のなかでどのくらいを住宅に使うのかは失業者の自由にゆだねている。

・家賃補助を受ける上で、住宅の質の確保が条件になる。本人の生活環境の確保だけでなく、借家市場に対する住宅改善のインセンティブにつながる。

・現行の日本の厚生労働省の住宅扶助は、「物の基準がない」ことが問題である。貧困ビジネスを誘発し、底辺の劣悪住宅を温存する装置になっている。きちんとした住宅に入居することを家賃補助の条件にすべき。「物の改善のインセンティブ」を働かせるよう、国土交通省と厚生労働省の省庁を超え、制度を設計すべきである。貧困ビジネスは、「そんなことをする人が悪い」ということだが、「そんなことが可能になっている」という制度設計が悪いという面もみる必要がある。

○ターゲット型制度

・財政が厳しい中で、どの層がもっともシビアか、ピンポイントで住宅手当を供給する、という方向性がありえる。たとえばデンマークの住宅手当の新しいターゲットは、若者層である。家賃補助供給の伝統をもたない日本では、いっきに普遍的な制度の導入が難

しいというのであれば、ピンポイント型の制度をつくることも選択肢の一つである。政策の目的とターゲットを明確にする必要がある。

○賃貸住宅市場への影響

・住宅手当を導入することに対するマーケットへの影響は、いろいろな見方やデータがあり、何ともいえない。空室率が高いところでは影響は少ないといわれている。賃貸住宅市場の状態と家賃補助の供給量によって効果はマチマチなので、具体的に見ていく必要がある。一般論はあまり意味がないように思う。

○政府/自治体/企業の住宅手当

・企業や自治体の住宅手当の状況を把握し、国のやるべき制度を考える必要がある。また、企業の家賃補助について、きちんと研究し、評価する必要があると思う。大都市では、企業が従業員向けに高家賃を払っていて、それが住宅市場に影響を与え、高家賃供給を成立させる、といった結果をもたらしているのではないか。

○住宅手当の設計

・ターゲットをどうするか。支給水準や支給期間、住宅条件をどうするか。また、家賃手当を借家人に渡すのか、家主に渡すか、といったことも重要。

Table 12.5: Composition of net benefit income of a one-earner couple with two children during the first month of unemployment[a]

Country	Unemployment insurance	Unemployment assistance	Family benefits	Housing benefits[c]	Income taxes	Total[d]	Net replacement rate[b]
Australia	–	60	32	8	0	100	62
New Zealand	–	82	19	11	–12	100	68
Canada	103	–	10	0	–13	100	91
US	103	–	0	–	–3	100	57
Great Britain	36	0	17	47	0	100	49
France	81	0	9	17	–7	100	72
Germany	72	0	17	11	0	100	70
Netherlands	97	0	8	16	–21	100	89
Sweden	119	0	14	5	–38	100	78
Czech Republic	77	–	10	0	–13	100	70

Source: OECD (2002, tables 3.4, 3.2).

Notes: [a] Data are for July 2002. The figures for unemployment insurance and unemployment assistance are before tax; [b] net benefit income as a % of average production worker (APW) earnings; [c] based on housing costs (rent) equal to 20% of the earnings of the APW; [d] assumes that the household has sufficient assets to be disqualified from social assistance.

（意見交換での主な視点）

・物件の物的水準の制約がないのは問題であり、貧困ビジネスを後押しすることになる。住宅の質を求める必要がある。

・家賃は地域毎に水準が異なる。どのように家賃を設定するか。アメリカには FMRs（フェアマーケットレント）がある。日本でも公営住宅制度では、「近傍同種家賃」という考え方があり、立地係数が定められている。基準家賃を決めることは可能だろう。

・住宅手当の基準は試行しながら段階的につめる必要がある。フランスやデンマークでは状況を見ながら、設定を変えている。

（平成 24 年 11 月 15 日）

２．空家活用と住宅政策・生活保護政策の再編

小林秀樹教授（千葉大学大学院工学研究科　建築・都市科学専攻）

（１）低所得高齢者の住宅確保の問題について

・低所得高齢者の住宅確保の問題について、空家を活用することには全面的に賛成である。

（２）公営住宅政策と生活保護政策（住宅扶助）の連携

・これまで公営住宅政策と生活保護政策を関連づけようという発想は全くなかった。歴史的に見ると、昭和 25 年、当時の厚生省と建設省それぞれから公営住宅法案が出されており、合体して建設省所管となった。その経緯で一種と二種（一種＝同潤会アパートのような近代化政策＝建設省、二種＝福祉住宅（救貧対策）＝厚生省）ができ、生活保護とは別の道を歩んだ。昭和 50 年代頃までは、公営住宅はもっぱら住宅の近代化の旗頭となった。一方、高度経済成長は、被生活保護世帯を減少させ、施策の重要性は落ちた。

・バブル景気の頃、住宅価格が高騰し中所得者でも住宅に困窮する状況が出始めた。低所得者に対し良質な住宅を建てることの不公平性に対し批判が高まり、建設省で家賃補助に関する議論が起こった。広範囲で実施すれば財政が不足するため、特定の住宅（特定優良賃貸住宅）で実現した。しかし、本来はその時点で、住宅扶助は住宅政策に含めて議論すべきであった。

・1996 年の公営住宅法改正で一種と二種が廃止され、家賃が応能応益負担となり、完全に低所得者福祉住宅という位置づけに限定された。その結果生じた生活保護法との重複を放置してきたが、限界が来ているため再編が必要と考える。以前は公営住宅には原則として同居親族要件あり、単身者は入居しづらかった。公営住宅に住む生活保護受給者は約１割（生活保護受給世帯の約８割は高齢者単身と障害者単身者が占める）だが、入居者の実態は、ずっと住み続けている高齢単身・高齢夫婦世帯が多く、政策対象が重なっているので再編が必要だ。

・ここ 10 年ほど、生活保護受給者の増加と共に、住宅扶助費も増えている。シェアハウスの市場家賃は４万円台であるのに、住宅扶助費は 53,700 円（東京都 23 区の場合）支払われる。その差額を狙った貧困ビジネスが増えている。住宅扶助費によってどこに住むかという問題、公営住宅は生活保護受給者を入れるのか別の方法をとるのかという問題について、決めなければならない状況である。

・私自身は、公営住宅は建て替えが進んで比較的良質のため、高齢者や単身者よりは、子育て世帯の優先入居を図るべきと考える。高齢単身者や障がい者には別のセーフティネット施策として、空家活用で対応したらどうか。

・高齢単身者にとって「住宅の質」とは、ハードよりも提供されるサービスの質、つまり自立支援活動や仲間が幸せかどうかなど、ソフトの比重がはるかに高い。高齢単身者の住まいに対するニーズは、子育て世帯のそれとは違う。

・空家活用の場合、ハードの質は公営住宅に比べて劣るが、安全が満たされていればいい

とする。そこにサービスをセットで提供すれば、低質の空家であっても、高齢単身者や障がい者にとって豊かな生活が実現できるのではないか。

・東京のシェアハウスの家賃４万円台と比較し、53,700 円の住宅扶助費は高い。住宅扶助額を下げて、その差額をＮＰＯ等のサービス支援費に充てればよい。53,700 円の設定の仕方は不明だが、扶助額は住宅とそれに付随するサービスとに分けて算出すべきと思う。

（３）空家活用における建築基準法等の法規的課題

・空家等の一般住宅をシェアハウスやグループホームに転用しようとすると、建築基準法上の用途が定まっておらず、住宅の類似用途になるか、寮・寄宿舎＝特殊建築物になるか判断があいまいである。特殊建築物と判断されると、用途変更に該当することとなり、格段に適用される建築基準が厳しくなるため、多くは事業者自らが住宅の類似用途とみなして、確認申請を出さずに空家活用を行っている事例が多い。特に難しいのは都の安全条例の窓先空地で、窓先を２ｍ確保している一般住宅はない。また階段幅の問題もあり、２階建て物件は活用できないこととなる。また、接道不良など既存不適格物件は活用できないことも課題である。

・空家にまともに建築基準法を適用すると、法的基準を満たすことができない物件がほとんどとなるため、現在は無届けでやっている。それらについては行政の目が行き届かず、たまゆらの事故のようなこととなる。

・現状では、一般住宅と特殊建築物の間が開きすぎているので、中間の用途をつくるべきと考える（一般住宅－「特定住宅」－特殊建築物）。用途概念は時代によって変化するものなので、新しい用途概念を提起する。

・政令改正で特定住宅にふさわしい建築基準を作れば合法となり、行政の指導対象ともなる。要件は耐震、火災報知機の設置、二方向避難の義務付け。特定住宅を一般住宅の類似用途として、既存不適格建築物の適用を認めれば、多くの空家は基準を満たすことができ、行政指導の対象となる。

・グループホームの基準は、全国建築行政会議でも話題になっている。福島県では 200 ㎡以内、東京都では５部屋以下であれば住宅扱いとしている。自治体で条例を定めて対応する方法、国の責任で中間用途を決める方法等により、審査担当者が責任を問われることがないようにすべきではないか。

一戸建住宅の用途変更にかかる建築基準（主要なもの）

	転用前（一般住宅）	転用後（寮・寄宿舎）	提案（特定住宅）
既存不適格の適用 ・接道義務 ・その他	－	用途変更にあたる(注) →既存不適格建築物の適用はなくなり、現行基準を満たす必要がある。	特定住宅は、「住宅の類似用途」であり用途変更に該当しないとする
・耐震性能			耐震性向上をはかる (現行基準未満可)
廊下の幅 (令119条)	－	各階居室200㎡越えは 中廊下1.6m以上 片廊下1.2m以上	200㎡越えは、「特定住宅」を適用しない
階段の勾配 (令23条)	蹴上げ23cm以下 踏み面15cm以上	蹴上げ22cm以下 踏み面21cm以上	一般住宅と同じ
階段の数 (令121条の5)	－	２階居室100㎡越えは ２以上の直通階段	２方向避難の確保。但し窓からの避難を可とする
敷地内通路 (令128条)	－	幅1.5m以上の通路を確保する	－
間仕切り壁 (令114条の２)	－	準耐火構造とし、 天井裏等に達する	－
採光に必要な開口部 (法28条)	床面積の1/7以上の面積を有する	同左	同左
火災報知器 (消防法施行令21条)	住宅用火災報知器を各居室に設置する	延床面積500㎡以上で自動火災報知器設置	一般住宅と同じ

注）用途変更する床面積が100㎡以下は建築確認申請の義務が免除される（法６条の１）。
但し、申請が不要になるだけで法の適用が免除されるわけではない。
注）上記の他に自治体による規制がある。例：東京都建築安全条例における窓先空地の確保等。

出典：月刊社会運動 393 号（2012.12）P32

（４）貧困ビジネスとの差別化

・国として、よい貧困ビジネスか悪い貧困ビジネスかの一律の基準を作ることはできない。
・よい貧困ビジネスかの見極め方として、透明性（見学に応じるか等）、公開性（経営内容の公表）、自立支援活動などのサービスを行っているかがある。
・住宅なのだから、生活保護受給者だけでなく一般の入居者も混ざり合っていないと本来おかしい。混ざりあっている住宅の家賃は適正といえるが、生活保護受給者だけ集めていると不当に高くなる。
・「囲い込み」とは保護費を施設側が先に預かり、残り１万円程度を本人に渡すこと。そうすると、そこから脱出できなくなるので、悪い貧困ビジネスである。
・プロポーザル方式＝生活保護受給者を対象とした住まいを提供する担い手を公募して審査して認定する。

（５）高齢者のシェア居住の現状とその背景

・茶飲み同居＝婚姻・性的関係のない男女の同居が統計的に急増している（国勢調査で、非親族世帯と間借り×人数のクロス集計で算出）。単身高齢者の増加率以上に非親族世帯同居が増えており、そのうち８～９割が二人世帯である。
・女性の２人暮らしも多いが、グループリビングのような４～５人同居はまだ多くない。
・シェア居住のメリットとしては、公共料金の基本料金が人数割になるなど付随経費が安

上がりになることと、情緒的安定（楽しさ、安心感）が挙げられる。
・公助・共助・自助の組み合わせがうまくないと、共助はうまくいかない。一方が倒れた時の通報など、共助には安心感があるが、介護まで担わせるのは重荷になる。
・仲介するＮＰＯ、相談・アドバイス・トラブル解決をするような福祉団体（日本で言うと社協＋ＮＰＯ）がいないと、高齢者同士のシェア居住は難しいだろう。

（６）公的主体のかかわりとシェア居住のような住まい方を推進する方策
・公営住宅での多様な住まい方に対応すること。公営団地内でシェア居住すれば、空家が発生し、そこに子育て世帯を入居させることができる。
・サービス提供やシェア居住の相談に乗れるようなＮＰＯなどの団体の育成が必要。自立できるまで、一定の補助金か住宅扶助の中の新しいサービス費、もしくは介護保険の中に新しいサービス提供費を作るなどして支えないと、発展しない。
・市町村レベルでも住宅部局と福祉部局が協働することが必要。
・放置に比べれば、空家活用はビジネスになり、自治体にとってもメリットがある。

（７）日本版ＣＤＣ（地域善隣事業体）について
・ＣＤＣに近いものとして、豊島区が居住支援協議会を立ち上げ、空家活用とＮＰＯのマッチングを始めた。
・都内の戸建て住宅で空いている物件は、既存不適格や相続などの問題を抱えているので、空家活用では近接した賃貸住宅を組み合わせるのもいい。

（８）住宅手当に関して
・住宅手当を一般化するというのは、今の財政状況から言って難しい。
・財源を考えないと制度に持続性がない。儲けるところを作らないといけない。

（９）その他
・公的住宅資産をいかに活用するか。入居対象者を中所得階層にまで引き上げれば、家賃収入＝自治体収入が上がる。それをＮＰＯ等の支援費に回すことで、財政負担なくセーフティネットを広げることができるだろう。
・複合化＝一方が赤字でももう一方が黒字であれば全体として成り立つ、と考えることが必要。低所得者対象ということだけで考えるとうまくいかない。（例：園生団地）
・近代家族である核家族世帯に居住水準が何㎡必要かということが、昔は非常に重要なテーマであったが、それを単身世帯に当てはめるのはいかがなものか。
・借家で国民年金層が一番厳しく、次に持ち家で国民年金層が厳しいが、その約 150～160 万人が政策から抜け落ちている。地方では持ち家を売っても安く、居所も失ってしまう。リバースモゲージは大都市だけで成り立つ。そこで、ホームシェアや空き部屋の借り上げなどの対策を試みことが必要である。

（平成 25 年 2 月 1 日）

Ⅱ．ヒアリング記録

1　認定ＮＰＯ法人 北九州ホームレス支援機構

（1）団体の概要

・1988 年、野宿労働者の実態調査と継続的支援のために、前身である「北九州越冬実行委員会」が発足。2000 年、ＮＰＯ法人格取得。

・「あんたもわたしもおんなじいのち」をスローガンに掲げ、「①ひとりの路上死も出さない ②ひとりでも多く、1 日でも早く、路上からの脱出を　③ホームレスを生まない社会を創造する」という使命のために活動する団体。

・

事 業 の 概 要
＜第一部門　いのちを守る基礎的支援＞ １．炊き出し ２．物資提供 ３．保健・医療支援 ４．人権保護
＜第二部門　自立支援＞ １．相談支援 ２．自立支援住宅 ３．ホームレス自立支援センター北九州（北九州市より運営委託） ４．居宅設置支援 ５．就労支援 ６．保証人確保支援(保証人バンクの運営)
＜第三部門　ホームレスを生まない社会の形成＞ １．自立生活支援（アフターケアや、自立支援援助ホーム「抱僕館」） ２．ボランティア養成 ３．情報発信・啓発 ４．社会的協働・連携

・ホームレス支援機構の体制は、巡回相談 4 人、自立支援センターの生活相談員 12 人、センター退所後のケア 5 人の他、全体では 80 人程度で動いている。有給職員は 8 人、うち 3 人は市の委託事業（ホームレス自立支援のためのアフターフォロー事業）でみているから、実質は 5 人。他はすべてボランティアである。

・年間事業費が 1.3 億円になった。

・これまでのボランティアベースでの活動では、持続的な活動を続けることは難しいため、事業ベースの取り組みもスタートしている。

・事業としては、サービス付き賃貸住宅事業や介護事業等があるが、介護を介護事業の範囲だけでやるのではなく、これまでＮＰＯで行ってきたボランティアベースのケアとの両輪で取り組んでいく。
・あくまでも、ホームレスを排除しない地域づくりのための活動であるという認識である。
・年間 2000 万円の寄付を集めてきた。これからも、寄付を集めるために様々な人を説得し、活動理念への理解を広げ、社会運動として継続していきたいため、ＮＰＯ法人として活動していく。

（２）事業について

●ホームレス自立支援センターについて

・ホームレス自立支援センターは、平成 16 年３月に策定された「北九州市ホームレス自立支援実施計画」の中で、ホームレス対策の中心施策として位置づけられ設置された施設。ホームレスからの自立を促すための中間施設で、平成 16 年 9 月からスタートしている。路上生活者のための住居の提供と就労支援を実施。基本的には半年間が入所の期限だが、何割かは半年で退所できていないのが現状。
・自立化は 93%となっているが、これは路上での炊き出し、センターでの支援、退所後のケアに至る一連の活動を一団体（同じ人）が行っていることが大きい。他の地域では、支援のステージ毎に人が代わってしまうので、トータルサポートはできていない。
・これまでの取り組みで、北九州市に 400 人強いたホームレスが、今では 100 人程度になっている。
・ホームレスの方に限定し、「人にサポートをつける」というスタンスで、自立生活に向けた伴走型支援を行っている。
・地域の協力を得るためには、キーワードが大切。ホームレス自立支援センターも、開設時近隣の反対が大きかったが、「ホームレスを減らす」というキーワードを掲げて、商店街や自治会等の合意を得た。実際にホームレスが減ったことは、前述のとおりである。

●ニアーホームレス対策

・路上の人たちの巡回相談を行っているが、生活困難者は年間 250 人くらいでており、ホームレスの予備軍であるニアーホームレスは 250～300 人程度いる。
・ニアーホームレス対策として、相談の受け皿が不足している。一旦家を失うと、家を確保するのが難しくなってしまうので、野宿になる前になんとかしたい。支援機構のメンバーに弁護士もいて、借金問題もほとんど解決できる。家を失う前の早期発見と対策が非常に重要だが、ニアーホームレスの多くは、地域から孤立してコミュニケーション能力も低い傾向があるので、相談もできないままホームレスになってしまう。
・今、そのような人たちの情報を事前にキャッチするため、ドラッグストア等（約 60 店舗）に協力を依頼し、相談の窓口機能をお願いしている。ドラッグストアは、病院に行けない低所得者がよく来るため、少し様子がおかしい人について把握できる。このほか、葬儀社、寺、教会、生協等にも協力を依頼しているところである。

・ここで重要なのは、あくまでも窓口機能、つなぎ役だけお願いするということ。ファースト・コンタクトを行う窓口が、なるべく多く地域に増えた方が良い。そのあとの支援にはプロが必要。
・民生委員は、情報はキャッチしているが相談等の対応までは難しい。支援機構も相談機能を拡充したいものの手が回らないのが現状。本来であれば、社協やケースワーカーの役割だと思うが、それも現実的にはできていない。今後、相談を受ける場所の拡充が必要。
・ニアーホームレスの方は、老朽化した低廉（4 万円以下）な賃貸住宅に住んでいることが多いが、どの地域に多い等の特徴があるわけではない。保証人なし物件が多い。

●絆づくりを育む「互助会」

・ホームレスのまま亡くなった場合、火葬した後、共同墓地に埋葬されることが多かったが、これでは、人間としての基本的尊厳が失われてしまうため、仲間で葬儀ができるための互助会をつくっている。
・互助会は毎月 1,000 円で入ることができ、葬式代の他、俳句の会や入院時のお見舞いなどがある。支援機構を設立したメンバーに牧師が多いため、葬儀はキリスト教式のスタイルをとっている。葬儀には、仲間たちが 50 人程度参列にくる。
・また、互助会費の 10%はＮＰＯに寄付をしてもらっているが、これまで支援してもらっていた立場からＮＰＯを支援する立場に代わったという意識付け（自己有用感）にもなっている。現在 200 人ぐらいが入っている。

●自立支援居宅協力者の会

・アパート探しについては、「自律支援居宅協力者の会」が福岡の５不動産会社によって結成され、いまでは、北九州市内で 20 ぐらいの不動産会社が賛同してくれている。内訳は、正会員 10 社、賛助会員 10 社。正会員には、運営にも関わってもらうことになっている。動機は、我々の活動への共感（CSR）と、現実問題として物件が余っていることの両方があると思われる。正会員の不動産会社は、元ホームレスの方々の入居に関して大家を説得することまでしてくれる。

●入居支援のための保証人バンク（アフターケア）

・入居支援のために、支援機構で保証人制度を設けている。当初は、預かり金 1 万円で保証人になっていたが、事故等があると対応できなくなり、預かり金は最大 6 万円となっていた。
・自立支援を行う中で、貸付け制度が必要になり、500 万円程度あった預かり金を活用しようとしたが、それらは手をつけてはいけないお金であるため、利用者に主旨を説明して、預かり金を利用料金に変更してもらった。ただし、利用料金と名前は変更しているものの、申し出により、いつでも返金するようにしている。
・現在、利用料金は 4 万円に設定している。この中には、賃貸契約時等の保証人、必要金についての貸し付け（１回のみ）、見守り等のケアなどが含まれている。また、一度の利用

料金で、引越を何度行ってもその都度保証人になっている。
・このような制度を使って、上記の協力不動産業者が大家に貸し出しを説得してくれていることもあり、退所後の住宅についてファクスでいっせいに照会をかけると、一人に対し、10 件くらいは紹介がある。
・これまで 1,000 近くの実績があり、本人の家賃未納はあるが、支援機構が家賃を立て替えているため、大家への家賃未払いは発生していない。

（平成 24 年 10 月 3 日）

２．ＮＰＯ法人インクルージョンセンター東京オレンヂ

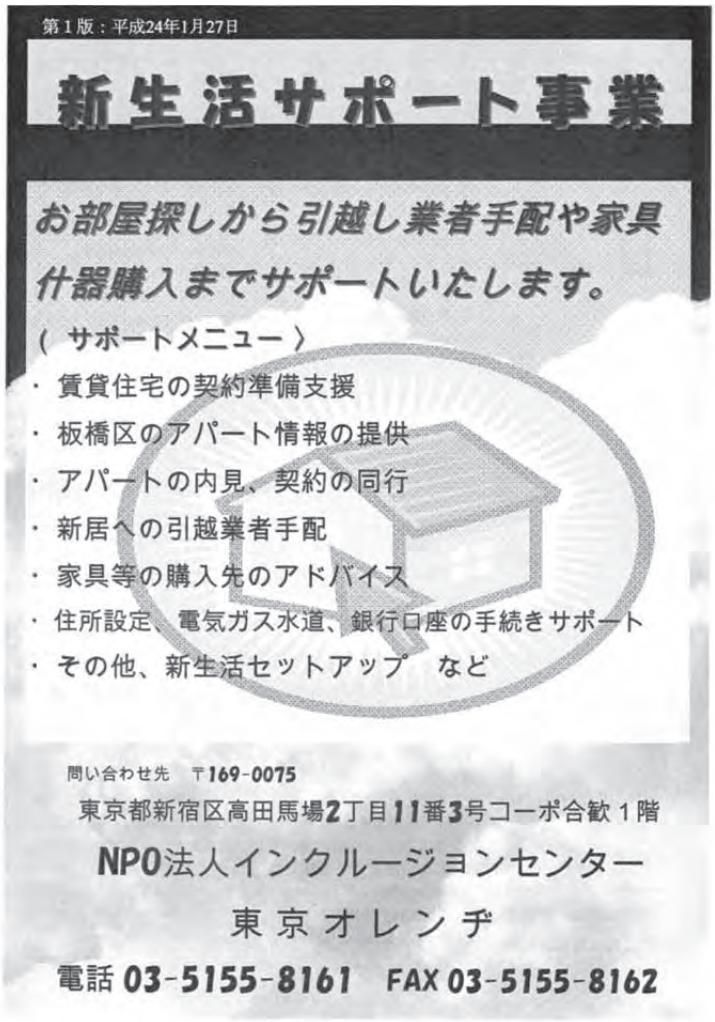
（１）団体の概要

・平成 23 年 3 月設立。現在スタッフ 14 名（高田馬場・板橋各 7 名ずつ）。
・当法人の設立前、平成 18 年に㈱東京スマイルを設立。生活保護施設・民間宿泊所・自立支援センター利用者に対する住宅相談と、無料宿泊施設に入所する生活保護受給者の自立支援が目的。しかし、生活保護受給者を受け入れる理解ある家主は少なく、近年ようやく理解ある家主のネットワークができ、紹介件数を増やしている。仲介している入居者の平均年齢は、都内で一番高いと思われる。昨年、90 歳代の高齢者を 3 名仲介した。
・㈱東京スマイルの取り組みを継承・発展させた活動を実施しており、板橋区からの委託業務として、①新生活サポート事業、②スマイルネット、③就労意欲喚起等関連事業がある。①と②をセットで利用するケースが多い。
・身寄りのない高齢者が賃貸住宅を借りやすくするため、毎月見守りを行い、問題がある場合、ケースワーク等地域の主体に繋ぐ。そうすることで、高齢者に対する保証会社の信頼を高め、不動産を借りやすくしている。

（２）事業について

●新生活サポート事業

・生活保護受給者であれば、費用の 24,000 円は保護費から支給される。
・対象者は全員、区からの紹介。
・80 歳代の部屋探しが多い。理由はアパート、持ち家の老朽化や建替え、契約更新拒否により居所を失ったため。80 歳代で新規入居を受けてくれるのは地元のＮ不動産くらいしかない。
・高齢者の場合、住戸は 13 ㎡（風呂付ワンルームタイプ）から検索をしている。



●スマイルネット

・本サービスの利用は 65 歳以上のみが対象。「新生活サポート」とセットで利用することが一般的。

・本取組の一番の目的は住宅を確保できることにある。+α のメリットとして、日常的な話し相手を確保できた、認知症や精神障害を早期に把握できるようになった等がある。その他同行支援として、趣味教室や行政申請手続きにも同行している。住宅確保がしやすくなることをメリットに、若者がスマイルネットを利用したいというニーズもある。

・利用料は月額 6,250 円。金額設定は生活保護世帯の場合、区の自立支援プログラムの基金から支給されている（支給上限の 75,000 円を 12 ヶ月で割った金額）。

・現在の利用者は約 100 名で、男性がやや多い。基本は生活保護受給者の利用が多い。一般の人が費用負担してまで見守ってほしいと希望する者は基本的にいない。

・東京オレンヂが緊急連絡先となっているため、利用者は解約することができない。解約すれば緊急連絡先がなくなり、住宅に住み続けることができなくなる。

・家賃を滞納する、騒ぐなど、生活保護受給者に偏見を持つ大家はまだ多い。

・家賃は直接支払いだが、滞納がない（板橋区では代理受領を行っていない）。認知症の場

合は金銭管理をしている社会福祉法人が振込む。

・ＮＰＯ法人が成年後見人となっている例はまだ少ない。東京オレンヂは緊急対応するために 365 日開設しているので、個人の成年後見人よりも適していると思う。現在、費用面などを研究中。

・見守りサービスは、月に一度、担当者が自宅に訪問して話をしながら、社会との不適合などの問題点を観察（モニタリング）しており、必ず全員に訪問している。男性は嫌がるケースがあるが、平均訪問時間は 1 件につき約 1 時間。ケース記録を作成して、ケースワーカーに渡している。

・アルコール依存症など、見守りが必要な人ほど拒否が多い。逆に利用者に頼られすぎてもいけないので、距離感が難しい。

●生活支援の課題等

・健康な人にとって、単なるおしゃべりはメリットがない。「見守り」をしてメリットがあるのは本人ではなく、支援者側ではないか。

・見守りの費用を本人負担とするべきではないと思う。大家や不動産業者が、家賃に含めて徴収すればいいのではないか。

・賃貸借契約や身元引受人の継続など、関わるメリットがないと見守りは難しい。契約関係のある大家か不動産業社が担えばいいのではないか。

・高齢者のシェア居住はコーディネート等の人件費が必要となる。アパート１棟高齢者に住まわせ、不動産事業者が安否確認しながら、管理する等の手立ても考えられる。

・保証会社の役割は大きく、それがなかったら、問題は今頃もっと大きくなっていただろう。身元引受人のいない人の連帯保証をすることで、大家が入居を受けるようになる。

・家主が高齢者の入居を拒む理由はよく理解できる。孤立死した場合、住戸を原状回復するのに約 100 万円かかる。その費用を福祉事務所は負担してくれず、連帯保証人に求めるのも難しい。また、保証会社は死亡時免責条項を入れているため、高齢者を入居させる

と大家のリスクが高くなる。
・孤立死した場合の原状復帰費用を補償する保険商品が最近発売され、人気が出ている。（保証料：戸あたり 300～500 円／月程度）

（平成 24 年 10 月 5 日）

３．埼玉県「住宅ソーシャルワーカー事業」

■埼玉県福祉部社会福祉課ヒアリング

（１）アスポート（生活保護受給者チャレンジ支援事業）について

・埼玉県では、増え続ける生活保護受給者の自立を支援するため、「生活保護受給者チャレンジ支援事業」を独自に立ち上げた。　平成 22 年 10 月から事業を開始し、「教育支援」・「職業訓練」・「住宅確保」の各分野において専門性を持った支援員を合計 131 人配置している。また、事業推進組織名称を『アスポート』（「明日へのサポート」と、「明日に向かって船出をする港」を意味する）とし、生活困窮者の多様なニーズに対して、マンツーマンで対応できる体制を構築している。
・本事業では、教員ＯＢや学生ボランティアで構成される民間団体、就労支援を展開するＮＰＯ、社会福祉士の職能団体等と福祉事務所が連携して、さいたま市を除く４３福祉事務所の生活保護受給者を対象として支援を実施。
・本事業の特徴のひとつは県が主体で展開していること。これまで都道府県が主体になった例はなく、県が主導的に行うことで全面的に一律展開が可能（政令市のさいたま市は除く）。また、アウトリーチで対応しているため、相談窓口を設けていない。
・アスポートの事業は「社会福祉課」が所管しており、各行政窓口との調整業務を横断的に行っている。

●事業概要

・住宅支援は、住宅ソーシャルワーカーが無料低額宿泊所からアパート等の賃貸住宅への移り住みを支援。
・教育支援は生活保護世帯の子供を対象に、貧困の連鎖を防ぐことと、高校進学の支援を目的にしているため、中学生を対象にしている。支援は教員ＯＢ、大学学生が対応。マンツーマンでのサポートを行っている。また教育支援の学習教室は特別養護老人ホームの一室で行っている。子供たちに福祉の心を学んでもらうことも目的である。対象 80１人の内、305 名が参加（参加率４割）。そのうち 97％が高校に進学している。
・学習教室は、平成 23 年度は 10 か所だったが、遠方から通学する子供もいるため、今年度は秩父等のこれまで少なかったエリアでも設置し、17 か所に増やした。交通費は生活保護の一時扶助で対応。さいたま市でも同様に数を増やし全県で 22 か所。うち、15 か所は特養で学習教室を確保している。

・就労支援のヴォリュームゾーンは 40 代が最も多く、50 代、30 代と続く。製造・建築業に従事していた人が多い。ハローワークに行っても資格・経験がないため、なかなか対応できない人が主。定員 1,000 名の講座を実施。昨年は 618 名が受講、25%が就職できている。

（2）住宅ソーシャルワーカー事業について

●概要

・「住宅ソーシャルワーカー」という名称は日本女子大学岩田正美先生が提唱された名称を使わせていただいている。単に制度をつくるのでなく支援が必要であり、住宅支援とともに生活支援を重視したことによる。

・平成 23 年度の埼玉県の市福祉事務所（さいたま市を除く。）において新たな生活保護世帯は 8,710 世帯で、内、住宅のない世帯は 1,225 世帯（14%）。ホームレスだけでなく、自

宅が競売にかけられたり、長期入院して住まい（賃貸）がなくなった等、元々住宅があった世帯もいる。高齢者は連帯保証人の有無、孤立死、多重債務、障害等様々な問題を抱え、適切な支援がなければアパートに暮らせない場合が多い。無料低額宿泊所に暮らす生活保護世帯の内、７割が１年以上の長期入所である。入所期間の長期化で、この１０年ほどの間に無料低額宿泊所の数が埼玉県で急激に増加（34 か所、1,700 名収容。さいたま市除く）。宿泊所の大半は県が定めたガイドラインに従いしっかりと運営しているものの、中には劣悪な居住環境のものもある。本来、宿泊所は一時的な対応のもので、長期化は本来の姿ではなく、是正する必要がある。

・専門職員が転居の支援だけでなく、地域生活支援を行う。大切なことは生活保護世帯を地域のネットワークに繋げ、見守り体制をつくっていくことである。またアパートを探す間、宿泊所とは別に一時的に住めるシェルターも提供。戸建て住宅、アパート、ビジネスホテルの３タイプがある。最大 1 か月入居可能。通常は２週間程度入居。また住宅のない人の対象を幅広くとらえ、家賃滞納者、ＤＶ被害者のシェルターの役割も担っている。

・住宅のない人に安定した住まいを確保することと、生活保護費の削減を目的にしているが、経済的効果は見えにくい。ソーシャルワーカーが関わることで生活困難者が悪質な物件紹介を避けることが可能になっている。借り手の権利、妥当な水準の物件確保ができている。

・平成 23 年度の事業評価について、実績は 673 名である。当初目標の 700 人の目標には及ばないものの、居宅支援の可能性のある人はおおむねアパートに移り住むことができたと認識する。支援対象者には、アパートに移り住みやすい人とそうでない人がいる。初年度は比較的移り住みやすい人が多かった。現在は、移り住みが難しい人、さらに新しい対象者の支援を主に実施している。

・毎年公募をかけて事業者を選定している。

・住宅支援の予算は３億円。内訳はほとんどが人件費である。緊急雇用対策で事業を実施しており、単年度で予算計上している（国の 10/10 補助）。

・原則、生活保護受給者のみを対象としている。本事業は福祉事務所が主体にやることが基本的なフレーム。制度上、福祉事務所が関与できることが必要。生活支援は転居後６か月間を基本。必要に応じて延長する。

・対象者の半分以上は高齢者で、住まい先はアパートが大半。70・80 代の高齢者でも住まいは見つかる。サービス付き高齢者向け住宅も増えているが、内実は評価しにくいものも多い。運営が開かれてない等の問題がある。

・住宅扶助の範囲で本人に探してもらう。大事なことは押しつけでなく、本人の価値観で探してもらうこと。人によってこだわりが異なる。本人が知識不足等の問題があるため、アパートの水準・家賃等について支援する。多様な選択肢を紹介し、悪質業者につかまらないようにする。

●課題

・大きな宿泊所が集中する県南部地域などは、生活保護世帯が増えることを懸念して、慎重に事業展開している。

・福祉事務所単位では本事業の取り組みはできない。広域的な取り組みが必須。積極的に取り組む市町村にホームレスが集まる「呼び寄せ効果」を心配する声もある。広域行政を担う県で取り組む意味は大きい。

・生活保護世帯は若い人から高齢者まで問題は多様。丁寧に支援していくことが必要。生保の問題というよりも、単身高齢者の住まいの問題等、様々。居住支援をどうやっていくかが課題。

・教育支援、就労支援は比較的一般の人も理解しやすい。住まいの確保支援は地味で一般の人は理解できないところがある。その価値をどう伝えるかが課題。

■公益社団法人埼玉県社会福祉士会ヒアリング

●事業概要

・埼玉県より委託を受けて、「住宅ソーシャルワーカー事業」を実施。

・無料低額宿泊所の入所者がスムーズに民間アパートなどに入居し、生活保護受給者が地域で安定した生活を送ることができるよう、様々な支援を行っている。

・支援員は 50 名。支援員になるための試験がある。また従事後の様子をみて、辞めて頂くこともある。従前の職業は様々。福祉に長くかかわった人、定年前後、社会福祉士の資格をとった人等。

・人件費は１万４千円/日給。社会福祉士会として雇用している。

・シェルターは戸建て住宅の独立部屋（３部屋)、アパート型（２部屋)、ビジネスホテル型（５ホテルの空き部屋を活用）がある。シェルターに入所後、30 日間で住宅を探す必要がある。

・シェルターは街中の住宅地にあるが、地域住民や自治会ではそうした施設が立地することに良い意味で問題意識を持ち、地域で支える意識が高くなっていると認識する。

●支援内容

・住宅をなくした対象者が働き場を探すのはハードルが高い。スモールステップを踏んで、就労にこぎつける必要がある。そのために居場所が必要。ハウジングファーストは必要。定住できなくては生活のイメージができない。先に住まいを見つけ、その次のステップで働き場を探す。

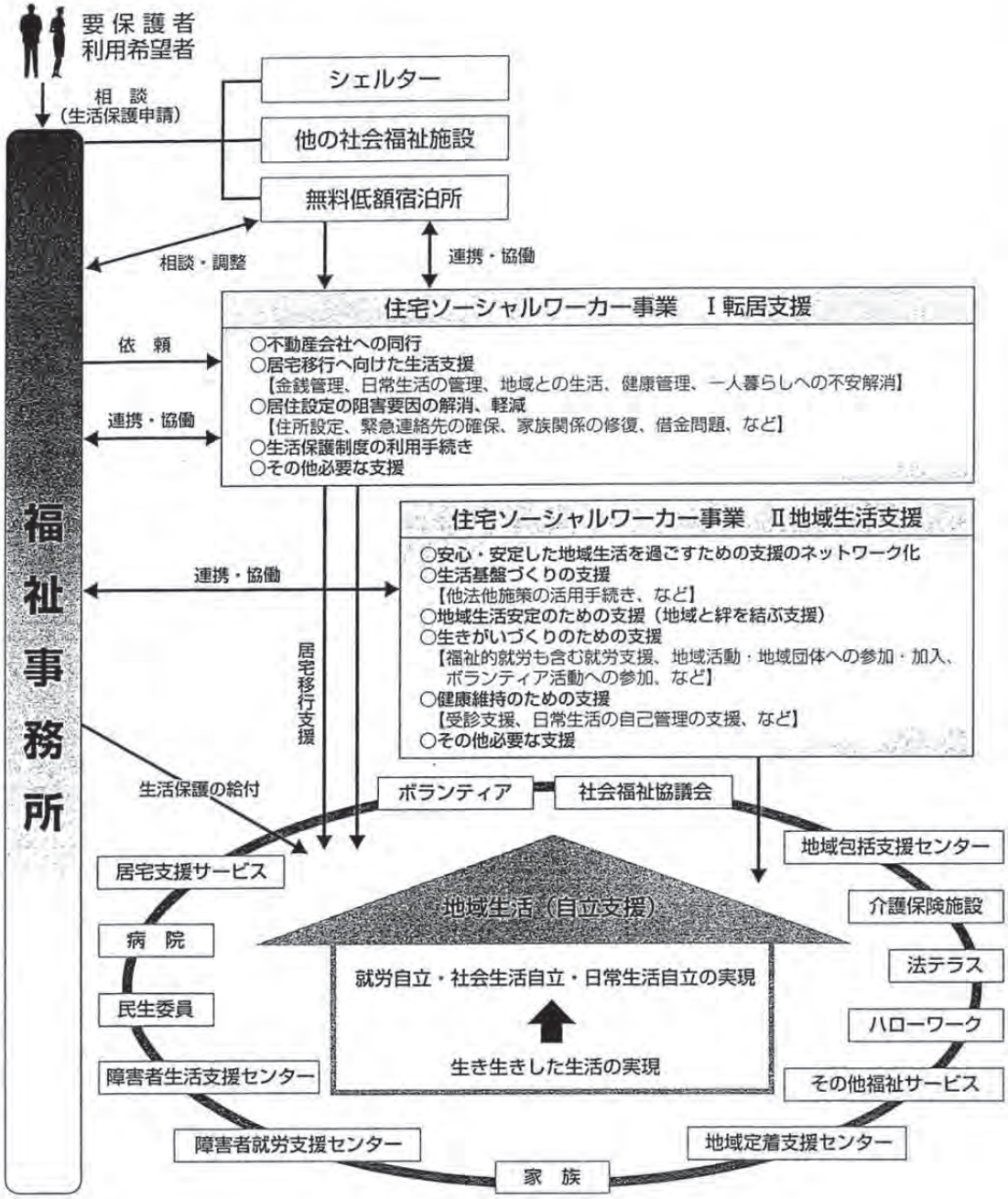
・抱える問題は一人ひとり異なる。問題を抱える人のところに出向いていき、その人の実情の把握が必要。転居後の支援で一番大切なことは人によって異なる。安否確認等も人によって頻度も異なる。

・ソーシャルワーカーとしてかかわってきた各事例をシート化しながら情報を共有する。記録は支援員、副責任者、総括責任者が各々チェックする。その記録を福祉事務所に提供して、ワーカーの教育、専門性の向上に役立てることも視野に入れて行っている。

・90 歳の単身高齢者を転居させた実績もある。従前のアパートが取り壊され、移転を余儀なくされた。転居後、地域包括支援センターや民生委員に繋ぎ、我々の手から離れた。生活支援サービスを行う期間は６か月が原則だが、３か月ぐらいで手が離れるケースが多い。
・対象者にはホームレス以外に家賃滞納、自宅が競売にかけられた等など、従前住まいがあったのになくした者もいる。そうした人は問題が複雑。生活破綻者は生活習慣に課題を抱えている。そのためホームレスとは支援の仕方が違う。ホームレスでも定住型、移動型等色々なタイプがある。移動型には精神疾患者も多い。対応の仕方はそれぞれ異なる。
・本事業開始まで不動産事業所との関係がなく、最初は難航した。しかし徐々に地域の不動産店等と関係を築くようになり、理解を得てきている。同じ不動産店に無理を言ってお願いすることもある。我々が信頼感を得ていることと、我々が出向き、生活支援をしていることが安心材料になっている。
・ごみ屋敷問題を起こした人の支援は難しい。一人ひとりの抱える課題を把握して対応方策を考えなくてはいけない。アルコール依存症の方については医療機関に繋げることを重視している。刑務所から満期で出所してきた人への対応も難しい。我々が対応した事例では独房生活が長く、同居者とトラブルが起きかねないため、ビジネスホテル型のシェルターに入所してもらった。ホテルが他の一般の客同様に対応したため、徐々に人との関係を築けるようになった。

●課題
・１名が１日５件、週５日で 25～26 件を担当しているおり、現体制では支援員が足りない。
・住まいを確保する上での課題は身元保証人がいないこと。緊急連絡先があれば保証会社も大家も大抵は受け入れてくれる。
・生活支援は個人の技能としてではなく、団体として技能を集積させ継続性を持たせることが重要。また、利用者の権利を擁護するためにも、専門職である必要がある

図　転居支援と地域生活支援の流れ―主に無料低額宿泊所からの居宅移行―



（平成 25 年 1 月 11 日）

４．ナゴヤ家ホーム（名古屋市市営住宅における高齢者共同居住事業）

（１）経緯

名古屋市が、市営住宅入居者の孤立死防止や高齢単身者の入居機会拡大のために、市営住宅１住戸での高齢単身者による共同居住（ルームシェア）を、平成 23 度に１団地２住戸でモデル実施を行った。平成 24 年度は、その成果を検証し３団地 10 戸で本格実施をした。

（２）事業概要

・名古屋市が市営住宅をＮＰＯ法人等に目的外使用許可をし、ＮＰＯ法人等は名古屋市と協力して入居者を募集し、入居契約を締結。

・入居者相互の見守りとＮＰＯ法人等の見守り等サービスにより、孤立死を防止。

①入居条件

・名古屋市在住・在勤の満６０歳以上の単身者。
・所得月額 104,000 円以下であること。
・身の回りのことを自分でできること。
・現在なんらかの理由で住宅に困っていること。　等
・名古屋市在住・在勤の満６０歳以上の単身者。
・所得月額１分位以下（月額 104,000 円以下）であること。
・身の回りのことを自分でできること。
・現在なんらかの理由で住宅に困っていること。　等

②住戸タイプ及び家賃

・月額家賃は、ＮＰＯへのサービス費用（約２万円）と、３ＬＤＫの家賃（１分位約３万円）を２人または３人でシェアした金額の合計。
・個人スペースは、居室約４畳半（２人用は約６畳）と押入れ、鍵付き。
・共用部に、リビング、キッチン、浴室、洗面、トイレ、収納を整備。共用部の設備（テレビ、エアコン、冷蔵庫、洗濯機、ガステーブル、ダイニングテーブル・椅子、照明器具）は、市が設置。
・改修費は、大規模改修タイプが約 400 万円、小規模改修タイプが約 200 万円。大規模改修の場合、間仕切り壁とレベル調整が主で、水回りはそのまま。高齢者向けの特別な改修工事は行っていない。
・小規模改修タイプは、平成 23 年度募集の際、平成 24 年度は北面の居室をフリースペースとし、２人用として募集した。

団地名	戸数(人数)	住戸面積	居室面積(1 人)	月額費用(ｻｰﾋﾞｽ料込)
楠荘(千種区)	4 戸(3 人用)	66.33 ㎡	8.2/9.4/9.8 ㎡	29,700 円～30,500 円
上飯田荘(北区)	2 戸(3 人用)	64.31 ㎡	8.2/9.4/9.8 ㎡	28,900 円～29,600 円
中島荘(中川区)	4 戸(2 人用)	69.70/70.87 ㎡	13.1/15.1 ㎡	36,200 円～37,400 円

③事業運営者

・事業を運営するＮＰＯ法人は、公募で決定。介護系ＮＰＯ法人。
・サービス内容は、週に３回訪問して、安否確認・生活相談・健康相談・交流状況等を確認すること。共同居住が円滑に進むようなサポートを期待している。
・入居者は自立者を対象にしているが、将来、要介護状態があがったときに備えて、ケアマネジャーのいるＮＰＯ法人であることを公募条件にした。

④入居者募集

＜平成 24 年度スケジュール＞

平成 24 年８月 15 日～10 月 14 日　事業運営者募集期間
10 月 16 日　平成 24 年度高齢者共同居住事業運営者選定委員会開催
12 月　入居者募集
平成 25 年１月～2 月　入居者決定・入居手続き（入居前ミーティング・部屋決め）
平成 25 年 3 月　入居開始予定

・今年度は、現入居者にヒアリングを行い、市営住宅一般募集の落選者を対象に、アンケート調査を実施。千通程度送付し、約４分の１返信があった。
・入居募集は、市が実施。マッチングが重要であるので、団地単位で募集し、具体的な部屋決めは入居前ミーティングにより行うこととした。
・グループ申込も可能としたが、応募はなかった。
・「ナゴヤ家（か）ホーム」という愛称も一般公募で決まった。

⑤募集結果等

・現在住んでいる方の従前住居は、民間賃貸住宅多い。平均年齢約 70 歳。
・現入居者から評価されているのは、人の目があるということ。入居者のニーズは、一番は安心感であり、応募者の中には、シェア居住をしたかったという人もいたという。
・運営上の課題はあり、たとえば風呂の水は一人入るごとに替えるなど、結果として、水光熱費は思ったほど節約にはならなかった。

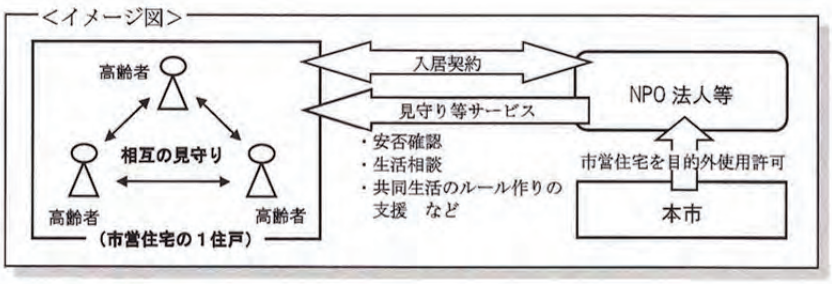
（平成25年2月8日）

楠荘外観（平成５年度建設）

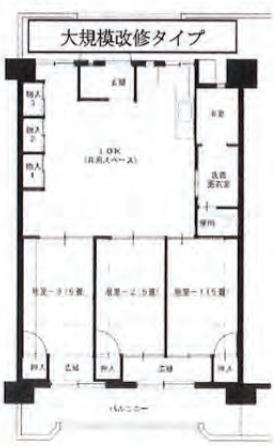
玄関・共用のキッチンとリビング

居室

リビングから各居室を見る



<住戸タイプ>



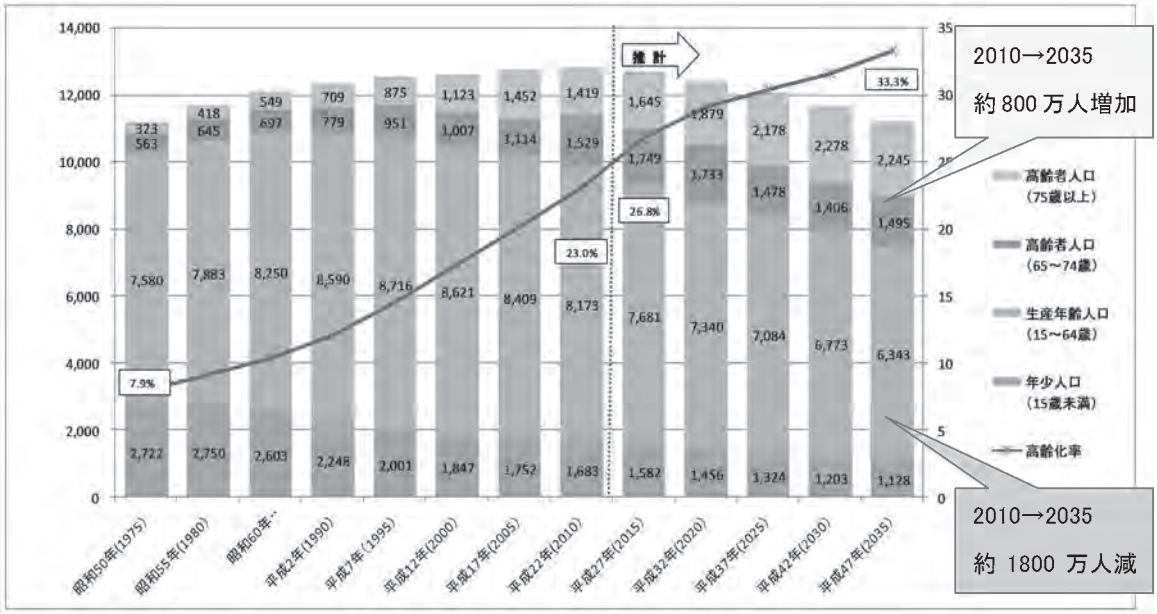
Ⅲ．低所得高齢者の住宅確保に関する参考データ

１．人口構造・世帯構造の変化

（１）人口構造の状況

総人口が減少する一方で、65 歳以上の高齢者人口は増加を続ける。2010 年からの 25 年間で、高齢者人口は約 800 万人増加し、生産年齢人口は約 1800 万人減少する。
2035 年には、全人口の３人に１人（約 3,740 万人）が高齢者になる。

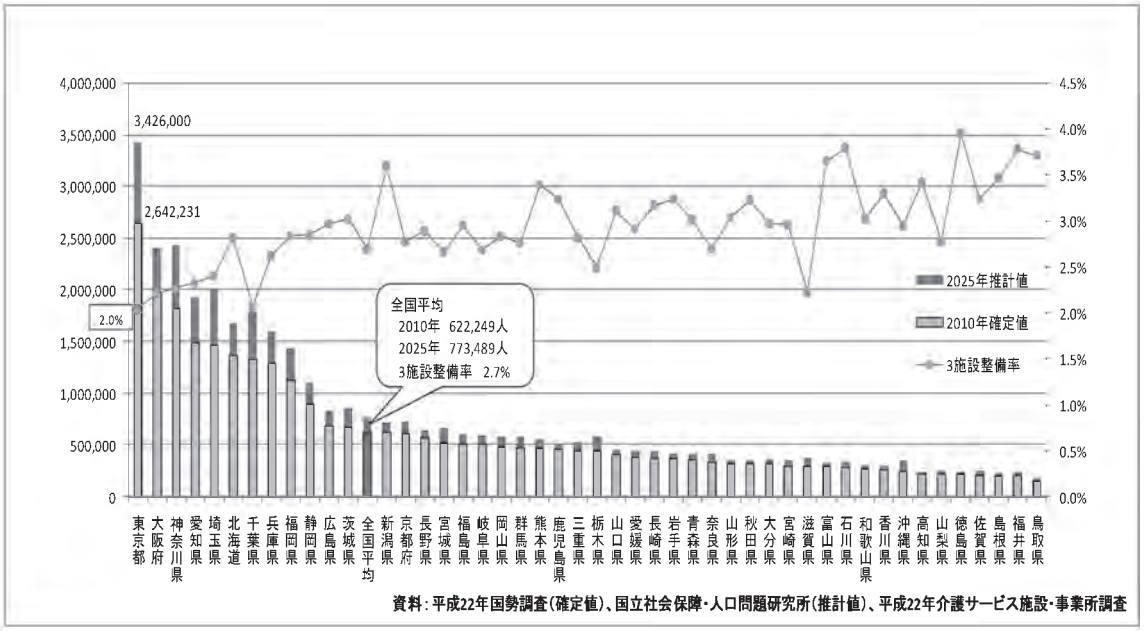
＜図表 1-1　人口の推移と推計＞



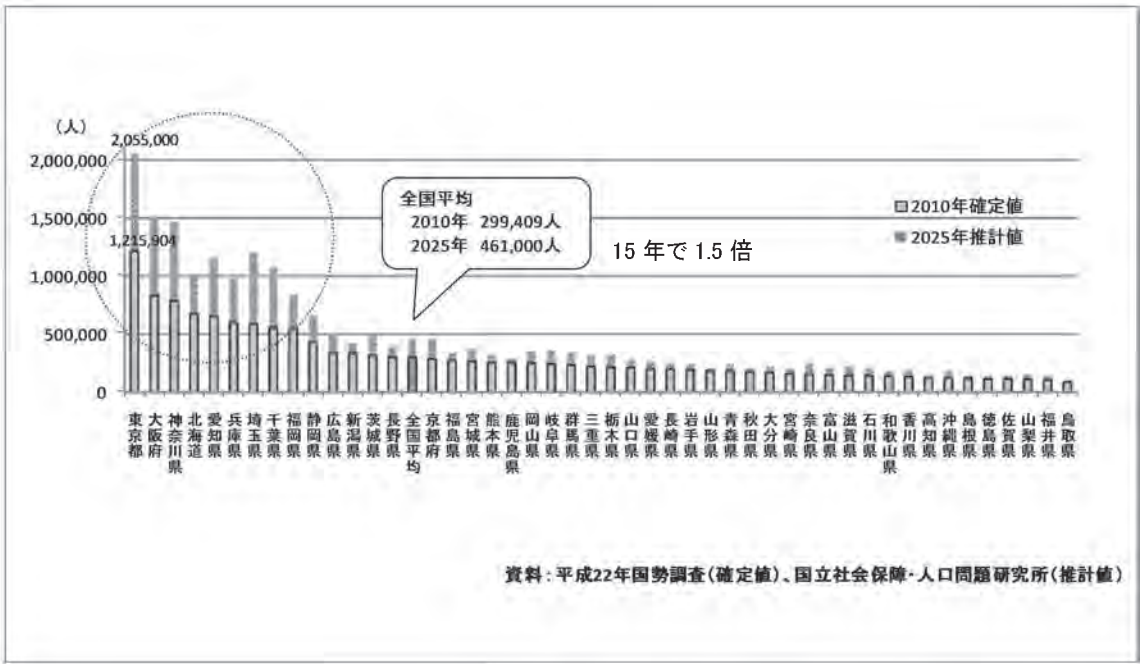
資料：【1975（昭和50）年～2010（平成22）年）の数値】総務省「国勢調査」
【2015（平成27）年～2035（平成47）年の数値】国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」（平成24年1月推計）の出生中位・死亡中位仮定による推計結果

地方都市では高齢化のピークは越え、今後、三大都市圏を中心とした圏域で高齢者人口が急増する。特に 75 歳以上の高齢者の増加が顕著である。
一方、施設整備率は地方部で高く、三大都市圏では低い。

＜図表 1-2　都道府県別高齢者人口の推移と推計（65 歳以上）、及び施設整備率＞



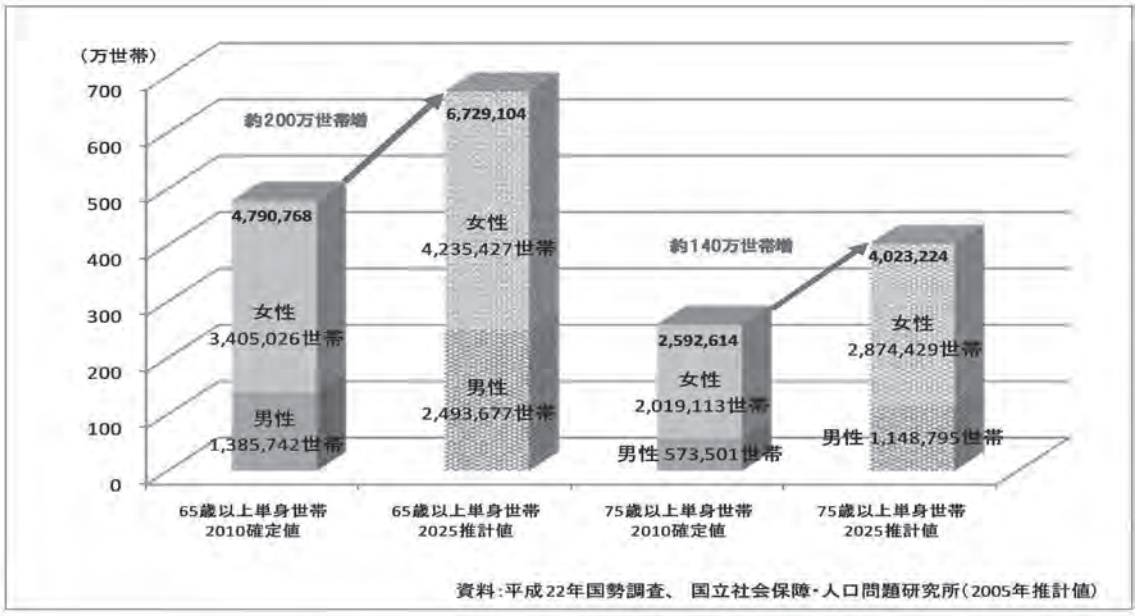
＜図表 1-3　都道府県別高齢者人口の推移と推計（75 歳以上）＞



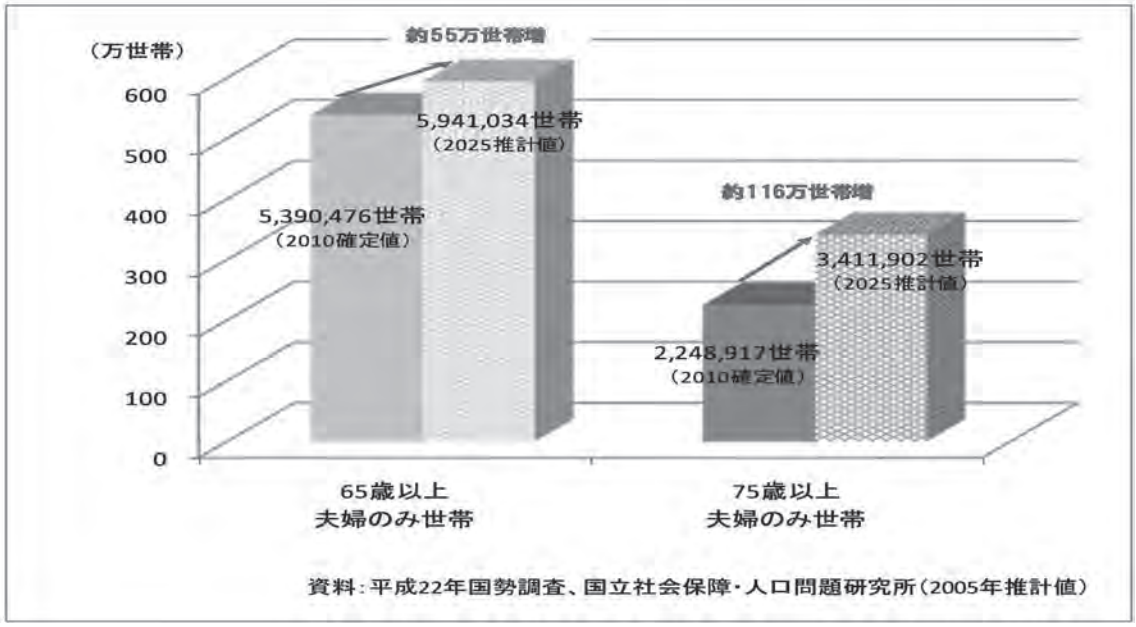
（２）世帯構造の状況

65 歳以上高齢者単身世帯が急激に増加し、2025 年には約 670 万世帯に達する（2010 年から 2025 年までの 15 年間で、約 200 万世帯の増加）。うち、3分の2を女性単身世帯が占める。
75 歳以上の単身世帯及び夫婦のみ世帯も急増する（2010 年から 2025 年までの 15 年間で、単身世帯が約 140 万世帯、夫婦のみ世帯が約 116 万世帯それぞれ増加）。

＜図表 1-4　高齢者世帯の推計（単身（男女別）・65 歳以上・75 歳以上）＞



＜図表 1-5　高齢者世帯の推計（高齢者夫婦世帯・65 歳以上・75 歳以上）＞



２．高齢者の住宅の状況（主に借家層の状況）

（１）住宅の所有関係

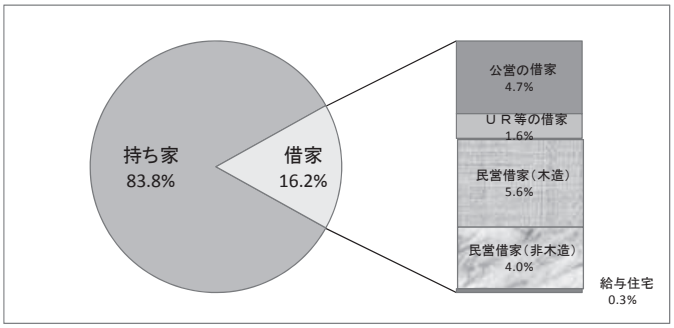
①全国

65 歳以上の高齢者がいる世帯の約8割は持ち家、約2割が借家であるが、65 歳以上の高齢単身世帯では借家率が高く、34.5%（141.3 万世帯）を占め、また、全体の 11.7%（47.8 万世帯）が木造民営借家に住む。75 歳以上の単身世帯でも約3割が借家に住み、1割弱（20.2 万世帯）が木造民営借家に住む。

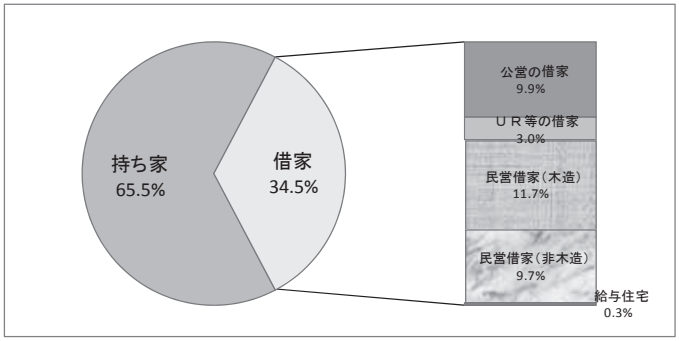
＜図表 2-1　高齢者世帯の住宅の所有関係（全国）＞

	全体数	持家	借家	公営	UR等	民営（木造）	民営（非木造）	給与住宅
全体数	49,598,300	30,316,100	17,770,000	2,088,900	918,000	4,407,300	8,958,200	1,397,600
65歳以上高齢者のいる世帯	18,197,600	15,173,500	2,928,600	846,600	289,300	1,020,800	723,000	49,000
65歳以上単身	4,137,900	2,679,700	1,413,100	404,900	122,300	478,000	396,800	11,000
75歳以上単身	2,142,000	1,504,700	613,200	189,900	52,200	202,100	165,500	3,400

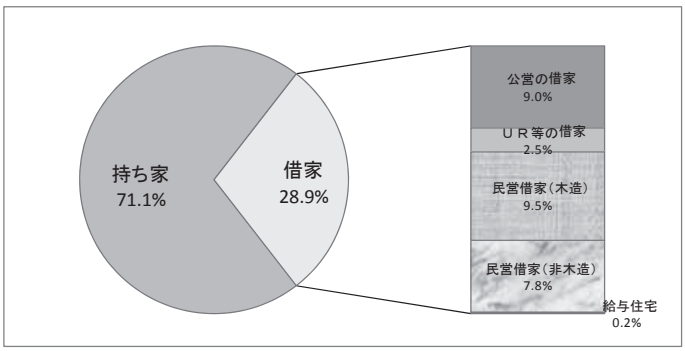
＜図表 2-2　高齢者世帯の住宅の所有関係（65 歳以上高齢者のいる世帯）＞



＜図表 2-3　高齢者世帯の住宅の所有関係（65 歳以上単身世帯）＞



＜図表 2-4　高齢者世帯の住宅の所有関係（75 歳以上単身世帯）＞



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

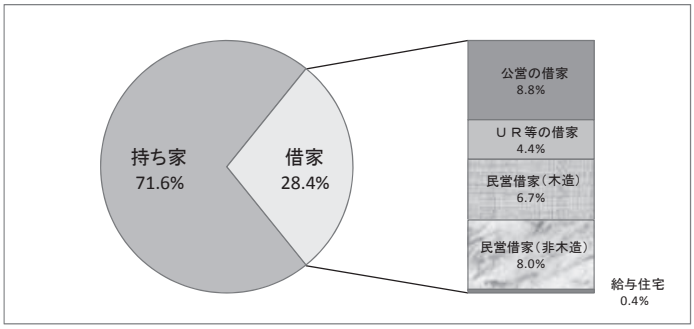
②東京都

65 歳以上の高齢者がいる世帯の約3割が借家に居住し、全国平均(約2割)を上回る。特に高齢単身世帯で高く 45.9%(約 22.1 万世帯)を占め、12.7%(6.14 万世帯)が木造民営借家である。75 歳以上の単身世帯でも全国の借家率を1割程度上回り、また、1割弱(2.3 万世帯)が木造民営借家に住む。

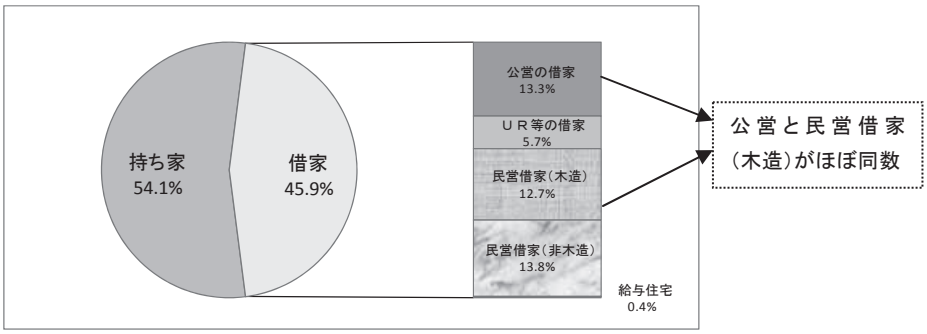
＜図表 2-5　高齢者世帯の住宅の所有関係（東京都）＞

	全体数	持家	借家	公営	UR等	民営（木造）	民営（非木造）	給与住宅
全体数	5,939,900	2,650,900	2,909,300	274,600	225,900	580,200	1,626,100	202,500
65歳以上高齢者のいる世帯	1,639,700	1,154,900	457,500	142,400	71,500	108,800	128,500	6,300
65歳以上単身	493,200	260,600	221,200	64,100	27,400	61,400	66,600	1,700
75歳以上単身	243,100	142,200	94,200	32,800	11,200	23,400	26,300	500

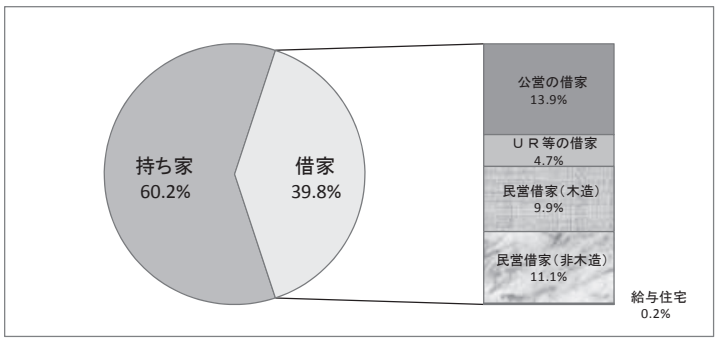
＜図表 2-6　高齢者世帯の住宅の所有関係（東京都・65 歳以上高齢者のいる世帯）＞



＜図表 2-7　高齢者世帯の住宅の所有関係（東京都・65 歳以上単身世帯）＞



＜図表 2-8　高齢者世帯の住宅の所有関係（東京都・75 歳以上単身世帯）＞



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

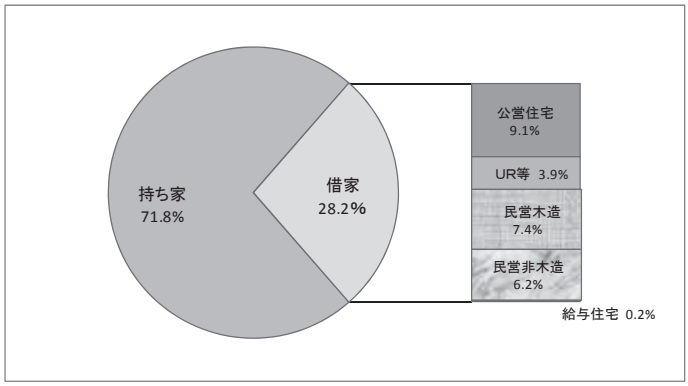
③Ｂ市

65 歳以上の高齢者がいる世帯の約3割が借家であるが、特に高齢単身世帯で借家率が高く44.9%（約 2.2 万世帯）を占め、11.2%（5.7 千世帯）が木造民営借家に住む。75 歳以上単身世帯の借家率も全国平均を1割程度上回り、また、約1割（2.7 千世帯）が木造民営借家に住む。

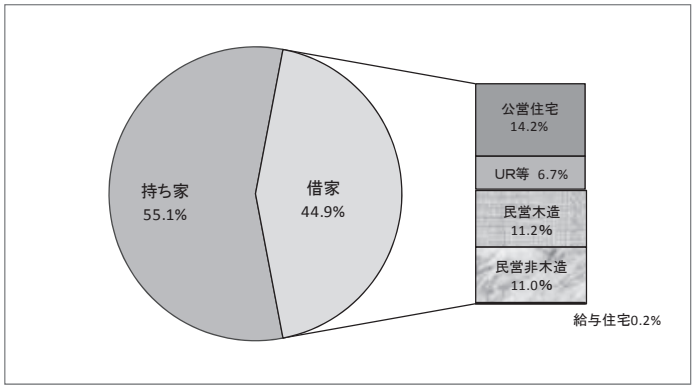
＜図表 2-9　高齢者世帯の住宅の所有関係（Ｂ市）＞

	全体数	持ち家	借家	公営住宅	UR等	民営木造	民営非木造	給与
全体数	412,400	220,800	179,300	32,800	16,100	30,000	85,600	14,900
65歳以上高齢者のいる世帯	163,300	117,300	43,700	14,800	6,400	12,100	10,200	300
65歳以上単身	50,800	28,000	22,000	7,200	3,400	5,700	5,600	100
75歳以上単身	26,100	15,600	10,000	3,400	1,700	2,700	2,200	0

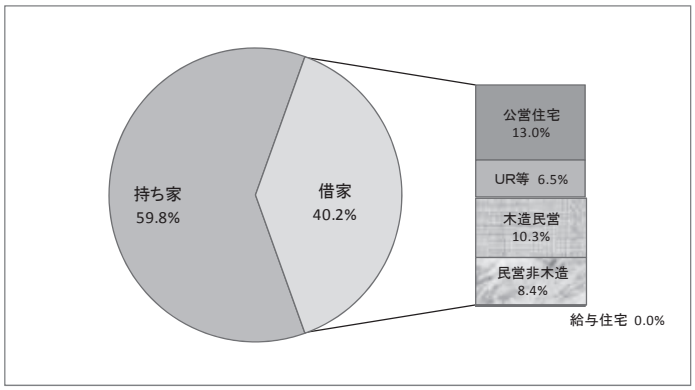
＜図表 2-10　高齢者世帯の住宅の所有関係（Ｂ市・65 歳以上高齢者のいる世帯）＞



＜図表 2-11　高齢者世帯の住宅の所有関係（Ｂ市・65 歳以上単身世帯）＞



＜図表 2-12　高齢者世帯の住宅の所有関係（Ｂ市・75 歳以上単身世帯）＞



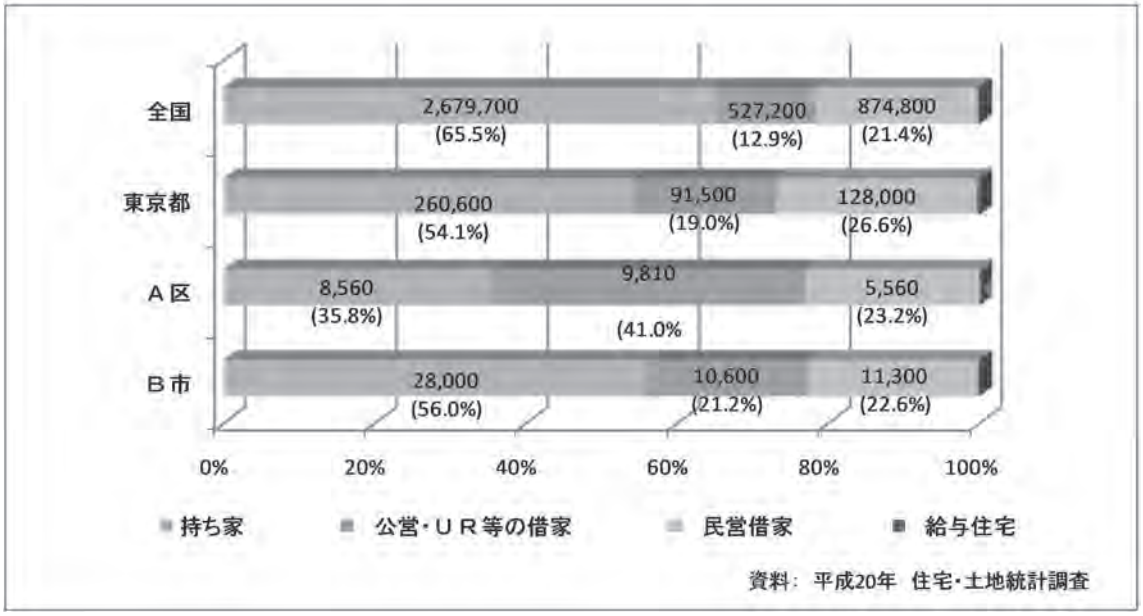
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

（２）借家に住む世帯の状況

①全国・東京都・Ａ区・Ｂ市の 65 歳以上単身世帯の住宅所有関係の比較

全国平均と東京都・A区・B市を比較すると、いずれも借家率が高いが、東京都は民営借家の割合が高く、A区は「公営・UR等の借家」の割合が特に高い。

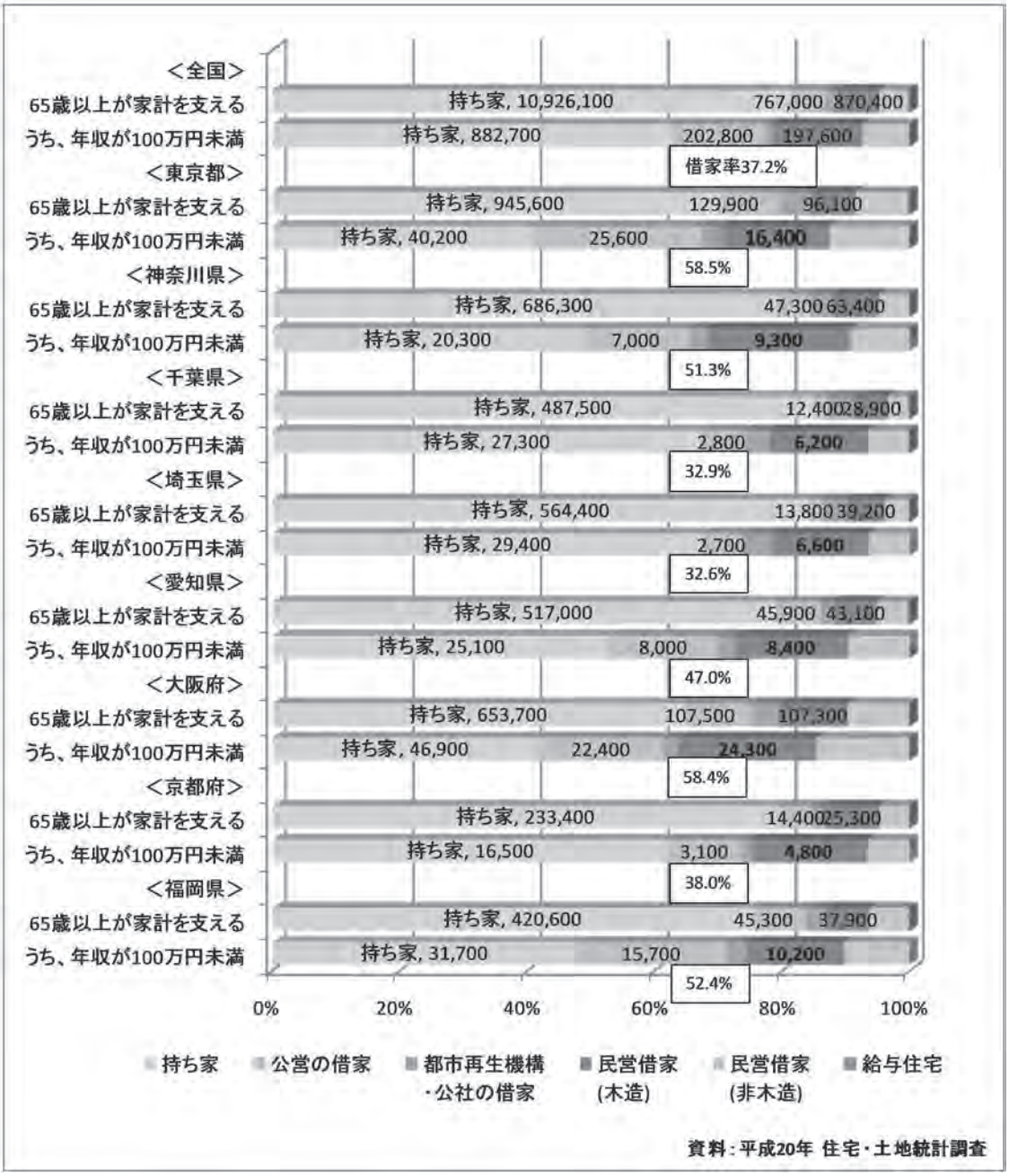
＜図表 2-13　65 歳以上単身世帯の住宅所有関係の比較（全国・東京都・Ａ区・Ｂ市）＞



②年収と住宅の所有関係

一般に、年収が低いと借家率が高くなる傾向がある。年収 100 万円未満で借家に住む高齢者世帯の割合は、東京都、大阪府、福岡県でとくに高く、そのうち 16,400 世帯、24,300 世帯、10,200 世帯が木造民営借家に住む。

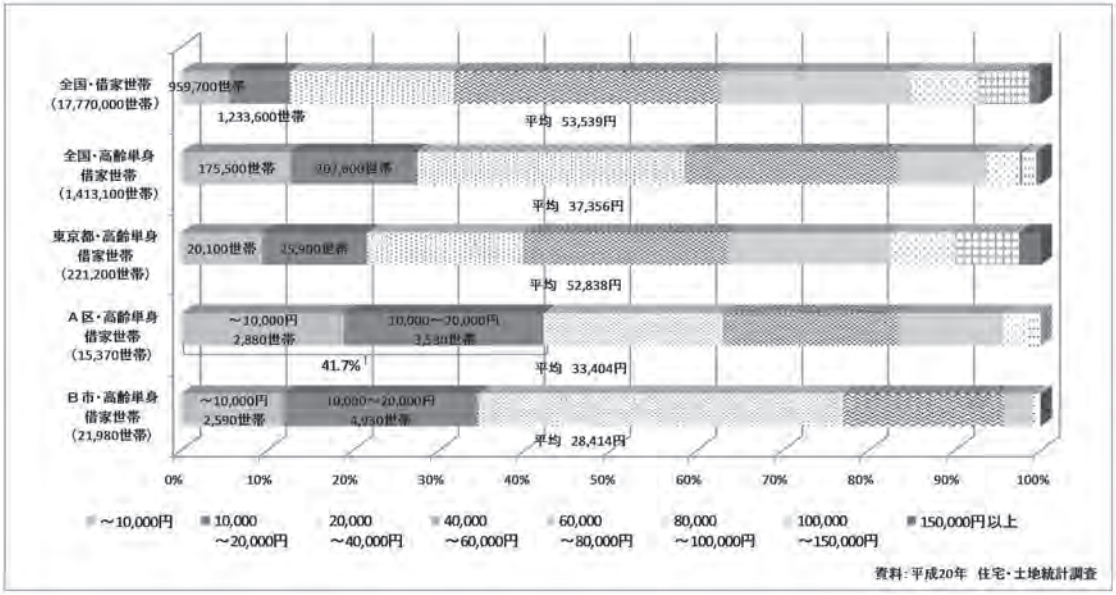
＜図表 2-14　年収と住宅の所有関係（全国・東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・愛知県・大阪府・京都府・福岡県）＞



③高齢単身世帯の家賃

全借家世帯の平均家賃 53,539 円と比較して、高齢単身借家世帯の平均家賃は 37,356 円で、およそ 1.6 万円低い。東京都の高齢単身借家世帯の平均家賃は 52,838 円であるが、A区の高齢単身借家世帯の平均家賃は 33,404 円で、2万円以下が 4 割を占める。

＜図表 2-15　住宅の所有関係別家賃（全国・東京都・A区・B市）＞

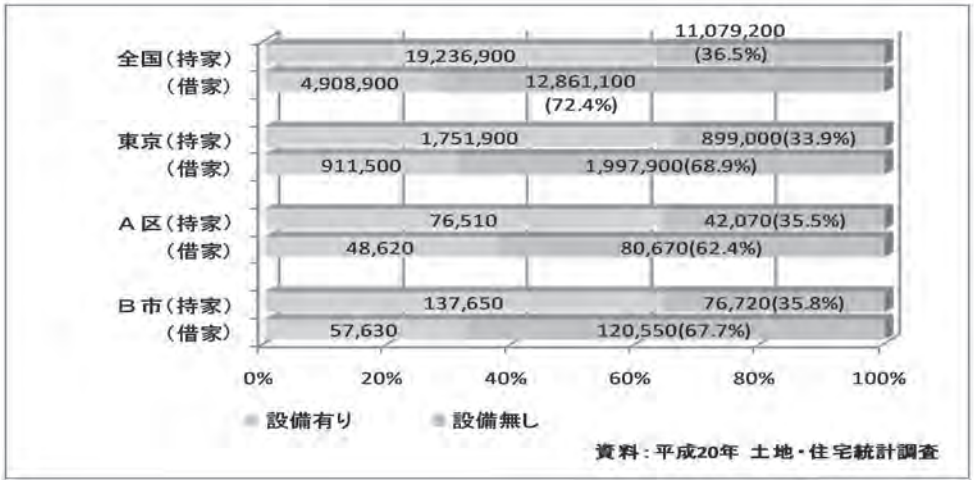


（３）バリアフリー化や居住水準等の状況

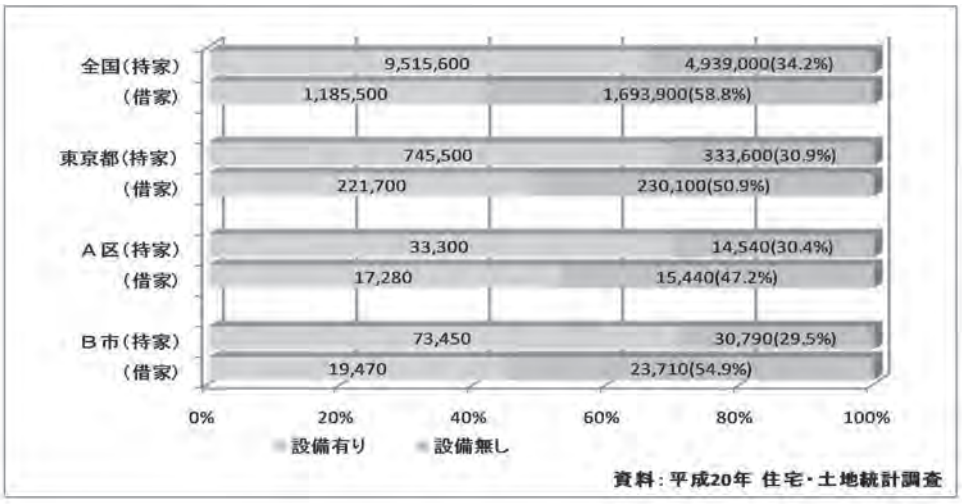
①バリアフリー化等の状況

借家でバリアフリー化が遅れており、全国の約 7 割に高齢者等のための設備がない。65 歳以上の世帯員がいる世帯においても、東京都、A区、B市はいずれも全国水準を上回るが、約半数の借家はバリアフリー化されていない。

＜図表 2-16　持家・借家別バリアフリー設備の有無（全国・東京都・A区・B市）＞

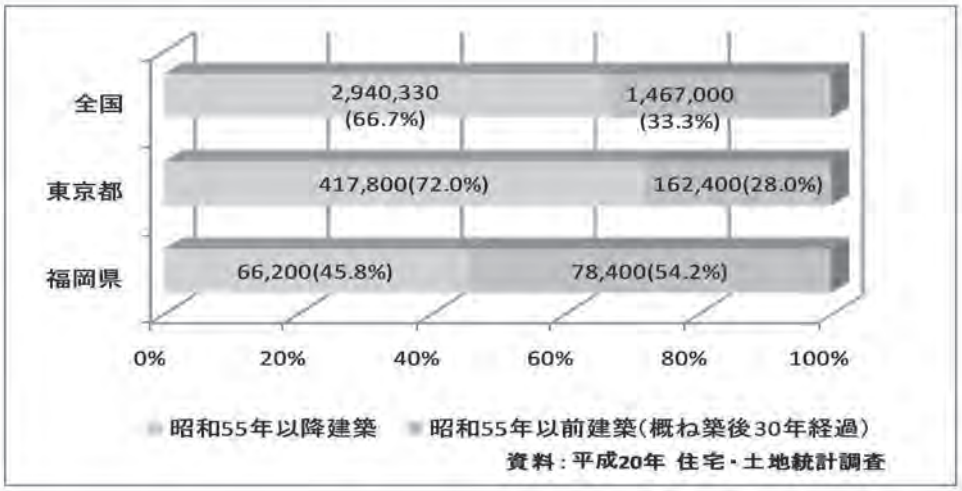


＜図表 2-17　持家・借家別バリアフリー設備の有無（65 歳以上の世帯員がいる世帯）＞



全国の木造民間借家のうち、3分の1が新耐震以前の建築で、概ね30年以上が経過しており老朽化している。特に福岡県はその割合が約 54%と高い。

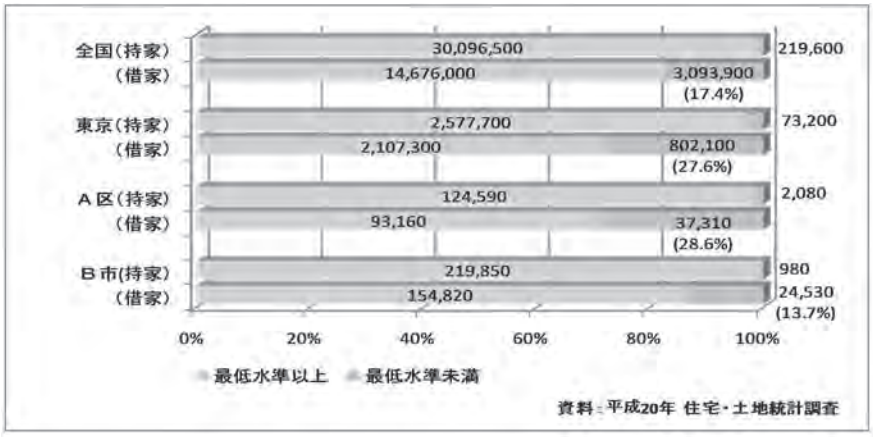
＜図表 2-18　昭和 55 年以前建築の木造民間借家（全国・東京都・福岡県）＞



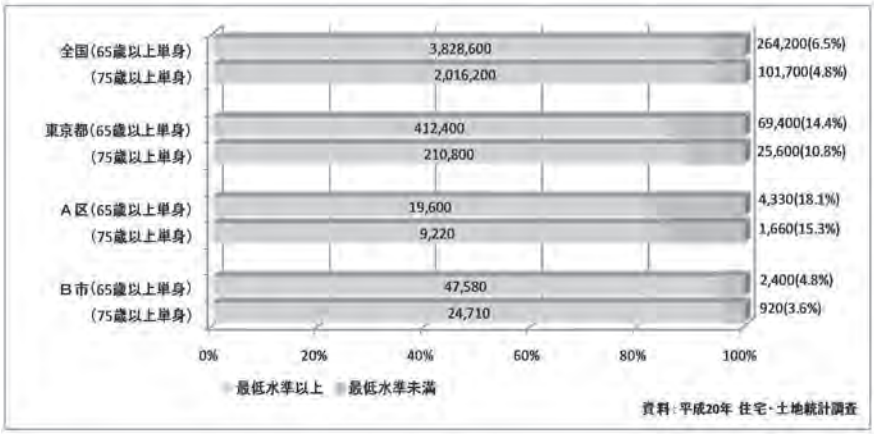
②最低居住面積水準以下の住宅に暮らす高齢者

最低居住面積に満たない住宅は持家よりも借家に多い。東京都、及びA区では、借家で最低居住面積水準以下の住宅の割合が全国よりも1割程度多い。
高齢者単身世帯が暮らす住宅では、東京都やA区では、全国平均よりも、最低居住水準に満たない住宅が多い。

＜図表 2-19　持家・借家別最低居住面積水準＞



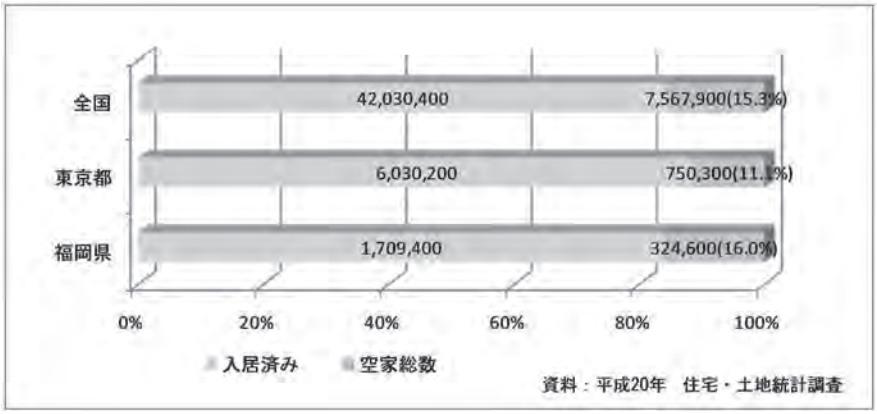
＜図表 2-20　単身世帯（65 歳以上・75 歳以上別）の最低居住面積水準＞



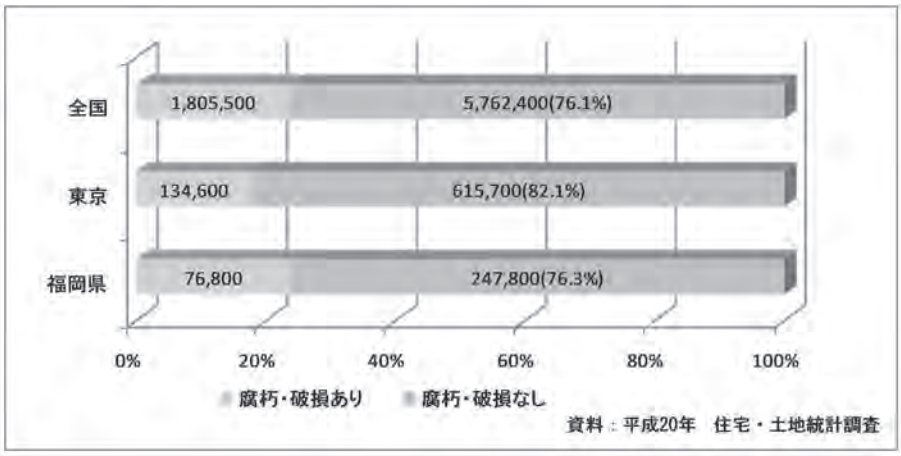
（４）空家の状況

住宅総数のうち、空家の占める割合は全国で約 15.3%（約 757 万戸）、東京で約 11%(約 75 万戸)、福岡県で 16.0%(32 万戸)である。空家のうち、腐朽・破損がなく活用の可能性がある空家は全国で約 576 万戸、東京都で約 61.6 万戸、福岡県で 24.8 万戸存在する。

＜図表 2-21　住宅総数に占める賃貸用共同住宅の空家総数＞



＜図表 2-22　空家総数に占める腐朽・破損の有無＞



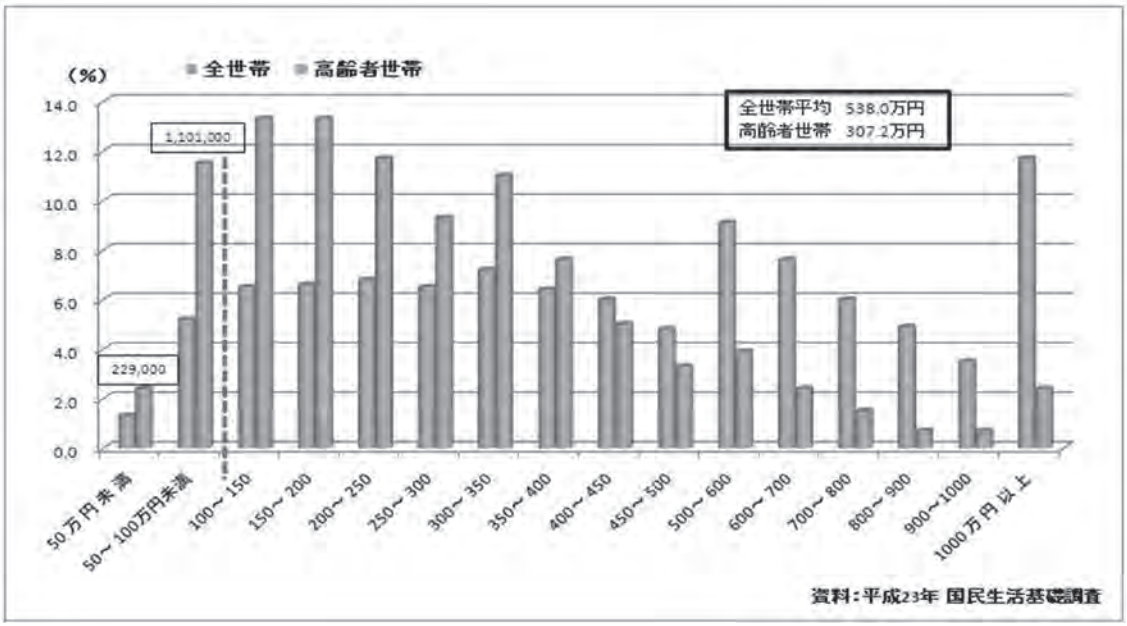
３．高齢者の収入

（１）高齢者の所得の状況

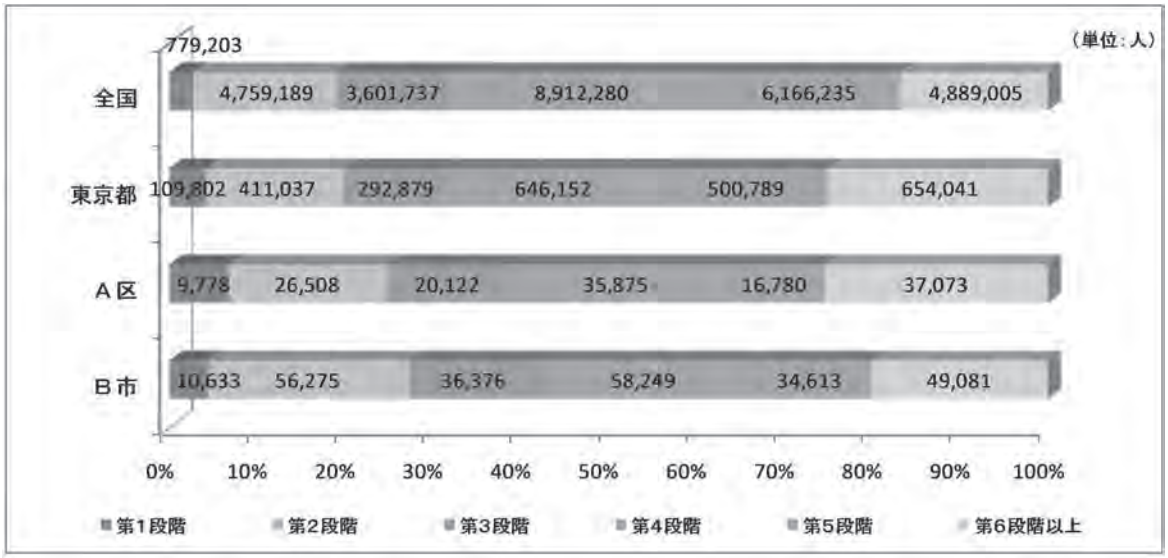
①高齢者の所得の状況

全世帯の1世帯当たり平均所得金額 538.0 万円に対し、高齢者世帯の場合は 307.2 万円とその半分強である。全世帯平均所得金額以下の高齢者世帯が9割を占め、そのうち 113 万世帯が所得金額 100 万円未満である。
また所得段階別の第1号被保険者数をみると、東京都、A区、B市の第 1 及び第2段階被保険者数の合計の割合がいずれも全国平均を上回っており、特にB市では約 27%と全国よりも8%ほど高い。

＜図表 3-1　所得金額階級別世帯数の分布（全世帯・高齢者世帯）＞



＜図表 3-2　所得段階別第 1 号被保険者数（全国・東京都・A区・B市）＞



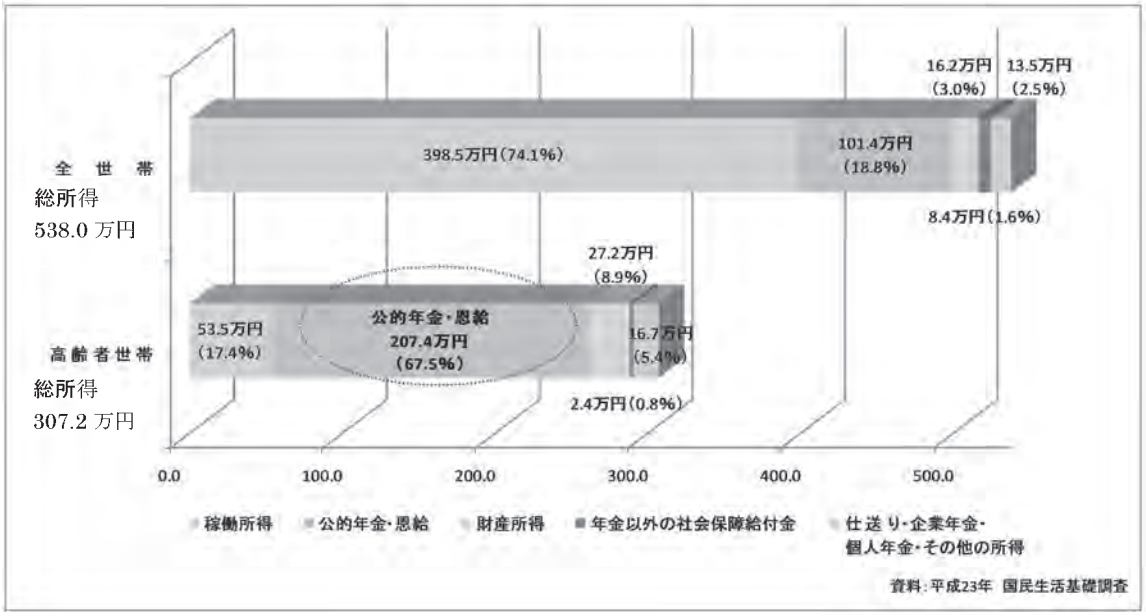
資料：平成22年度 介護保険事業状況報告年報（全国・東京都）、平成22年度 A区介護保険事業実施状況（A区）、
介護保険制度の実施状況について（B市・平成23年度当初賦課時点）

段　階	対　象　者
第1段階	生活保護受給者または住民税世帯非課税かつ老齢福祉年金受給者
第2段階	住民税世帯非課税で年金収入と合計所得金額の合計が80万円以下の者等
第3段階	住民税世帯非課税で第2段階に該当しない者等
第4段階	住民税本人非課税
第5段階	住民税本人課税（被保険者本人の合計所得金額が200万円未満）
第6段階	住民税本人課税（被保険者本人の合計所得金額が200万円以上）

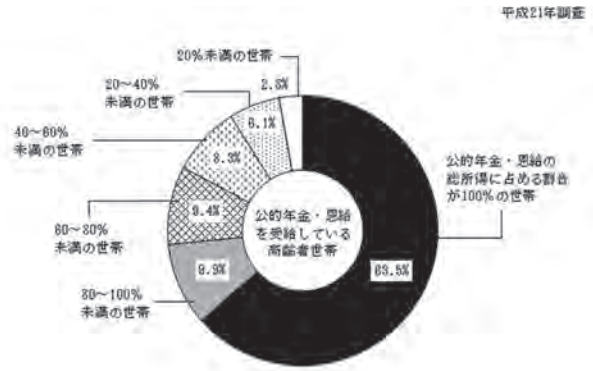
②所得の構成割合

高齢者世帯の収入の7割弱を公的年金・恩給が占め、老後の暮らしは公的年金・恩給に依存している。（「公的年金・恩給の総所得に占める割合が 100%の世帯」は 63.5%）。

＜図表 3-3　所得の種類別 1 世帯当たり平均所得金額及び構成割合＞



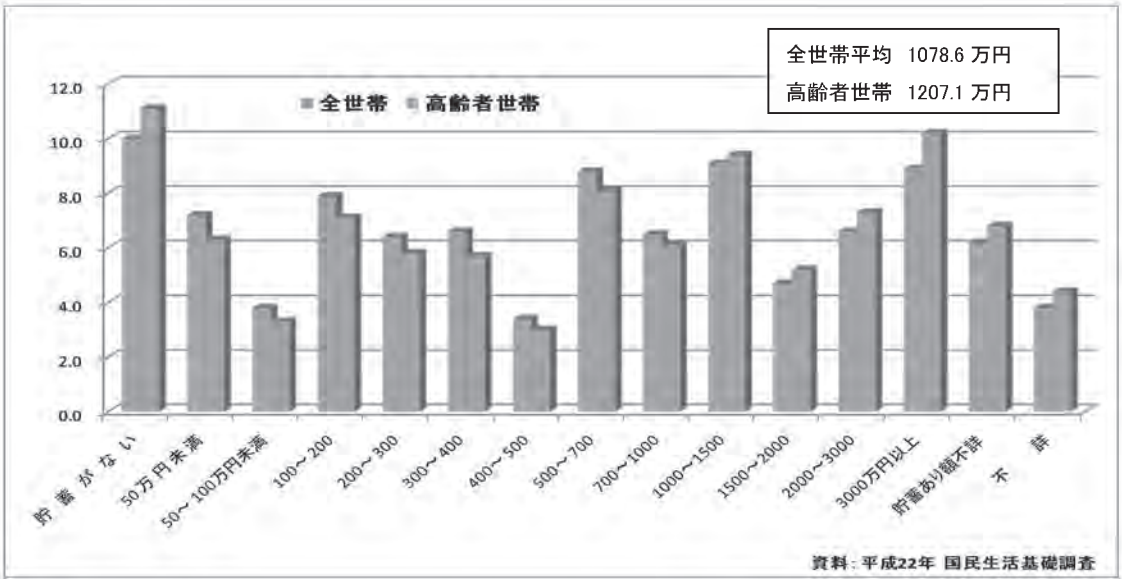
＜図表 3-4　公的年金・恩給を受給している高齢者世帯における公的年金・恩給の総所得に占める割合別世帯数の構成割合＞



（２）高齢者の貯蓄の状況

全世帯では、「貯蓄がある」は 86.2%で、「1世帯当たり平均貯蓄額」は 1,078.6 万円であるが、高齢者世帯は、「貯蓄がある」が 84.5%で、「1世帯当たり平均貯蓄額」は 1,207.1 万円であった。一方で、貯蓄がない高齢者世帯が 11.1%あった。

＜図表 3-5　貯蓄額階級別世帯数の分布（全世帯・高齢者世帯）＞

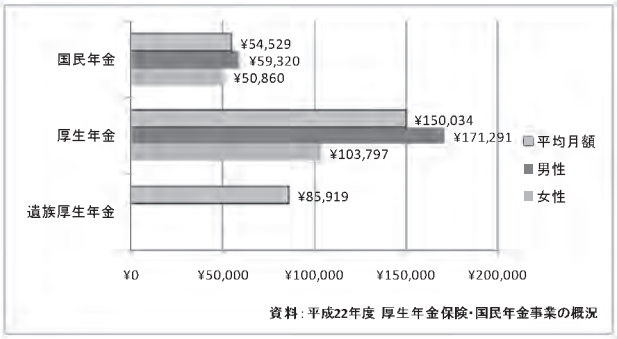


（３）高齢者の年金受給額

国民年金の平均受給額は、厚生年金の平均月額の約3分の1程度である。また基礎年金のみの受給者は全国に約815万人おり、大都市圏に多い。

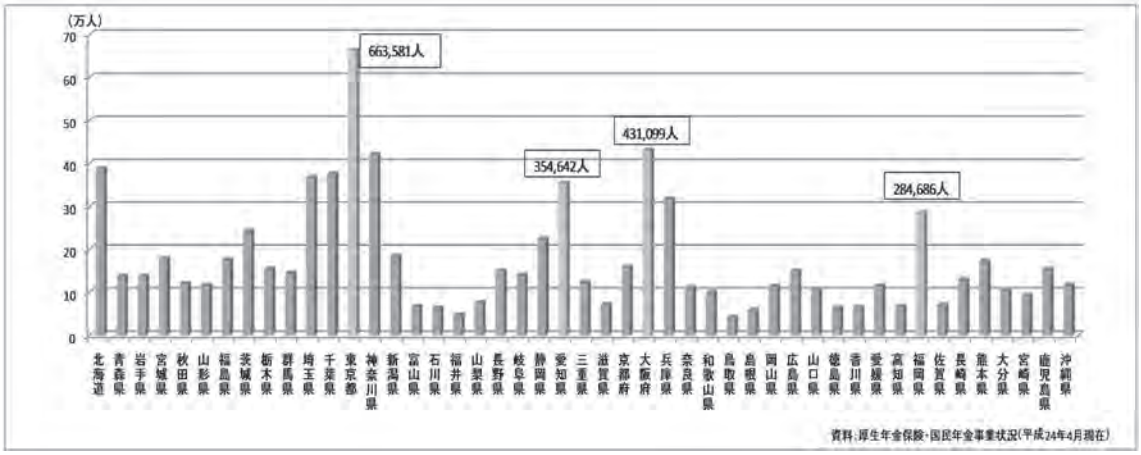
＜図表 3-6　国民年金・遺族年金・厚生年金の平均月額、及び男女別＞

	平均月額	男性	女性
国民年金	¥54,529	¥59,320	¥50,860
厚生年金	¥150,034	¥171,291	¥103,797
遺族厚生年金	¥85,919	-	-



＜図表 3-7　基礎年金のみの受給権者数と都道府県内訳＞

基礎年金のみの受給権者数　8,153,205 人（平成 24 年 4 月現在）



※基礎年金のみの受給権者とは、厚生年金保険（旧共済組合を除く）の受給権を有しない基礎年金受給権者をいう。

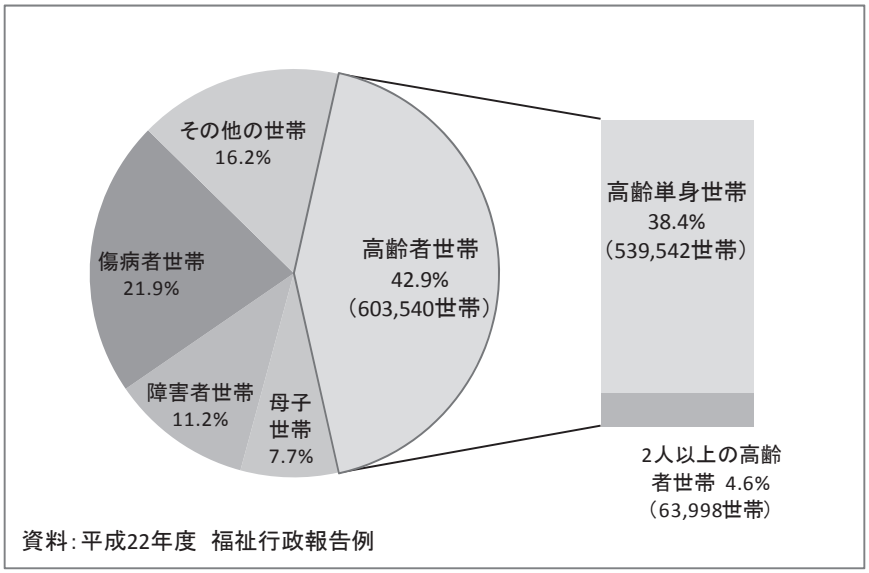
４．生活保護

（１）生活保護を受けた世帯数と世帯類型

生活保護を受けた約 140 万世帯のうち、約4割が高齢単身世帯である。また、年次推移をみると、高齢世帯の伸びが顕著であるが、近年は、稼働年齢層と想定される「その他の世帯」も急伸している。

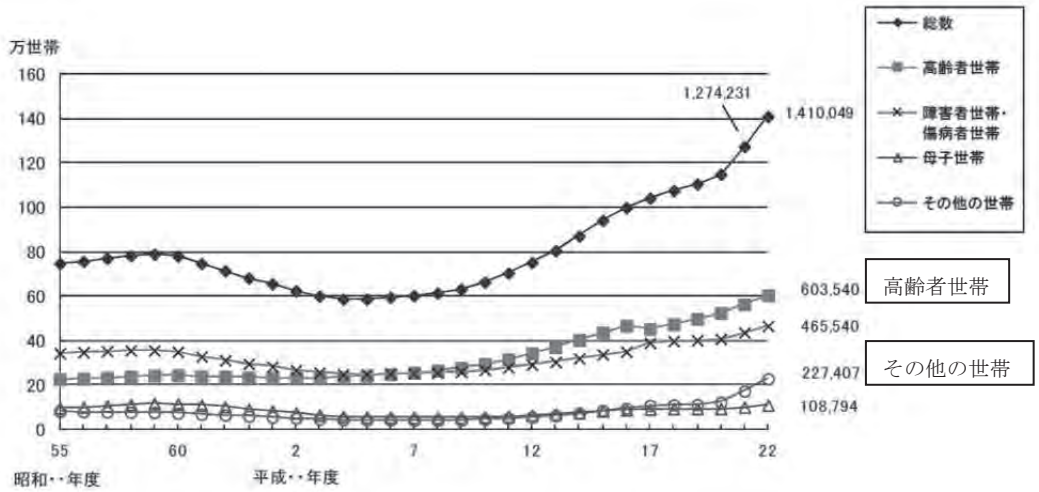
＜図表 4-1　平成 22 年度世帯類型別被保護世帯（１か月平均）＞

	総数	母子世帯	障害者世帯	傷病者世帯	その他の世帯	高齢者世帯（603,540）	
						高齢者単身世帯	2人以上の高齢者世帯
保護世帯数	1,405,281	108,794	157,390	308,150	227,407	539,542	63,998



資料：平成22年度　福祉行政報告例

＜図表 4-2　世帯類型別被保護世帯の年次推移（１か月平均）＞



出典：厚生労働省　平成 22 年度　福祉行政報告例

＜図表 4-3　被保護世帯数（全国・東京都・Ａ区・福岡県・Ｂ市）＞

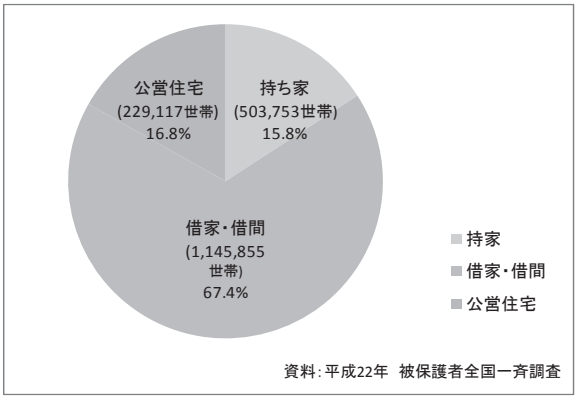
	被保護世帯数
全　国	1,361,149
東京都	188,207
Ａ　区	15,422
福岡県	37,128
Ｂ　市	15,852

（資料：平成 22 年被保護者全国一斉調査、「グラフで見るA区」（A区））

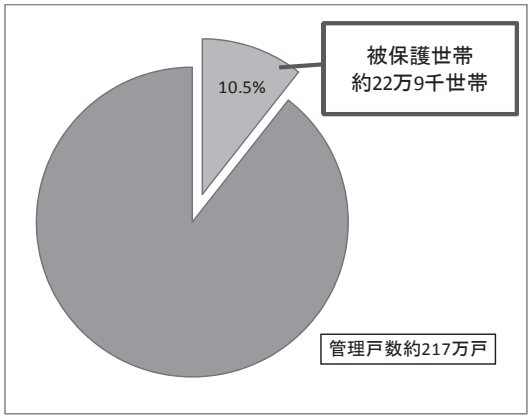
（２）生活保護と公営住宅

被保護世帯の8割以上（約137万世帯）が公営住宅を含む借家または借間に暮らし、公営住宅に居住する世帯の約1割が被保護世帯である。

＜図表 4-4 被保護者の住まいの所有関係＞



＜図表 4-5 公営住宅に居住する被保護世帯数＞



（３）最低生活保護水準の具体的事例（平成 24 年度）

＜図表 4-6　最低生活保護水準の具体例（高齢者単身世帯（68 歳）＞

（月額：単位　円）

	1級地—1	1級地—2	2級地—1	2級地—2	3級地—1	3級地—2
生活扶助	80,820	77,190	73,540	69,910	66,260	62,640
住宅扶助	53,700	45,000	41,000	35,400	31,000	26,200
合計	134,520	122,190	114,540	105,310	97,260	88,840

※1　住宅扶助の額は、単身世帯の上限額である。
※2　住宅扶助の額は、「1級地—1」は東京都区部、「1級地—2」は千葉市、「2級地—1」は高松市、「2級地—2」は日立市、「3級地—1」は輪島市、「3級地—2」は八代市とした場合の上限額の例である。
※3　上記の額に加え、医療費等の実費相当が必要に応じて給付される。

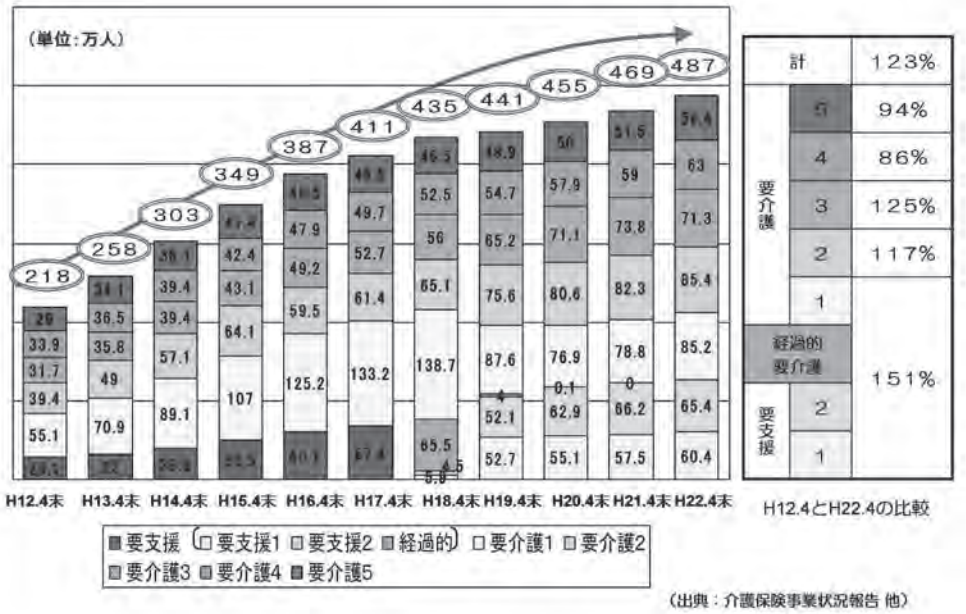
（厚生労働省社会・援護局保護課資料）

５．要介護高齢者・認知症高齢者の増加

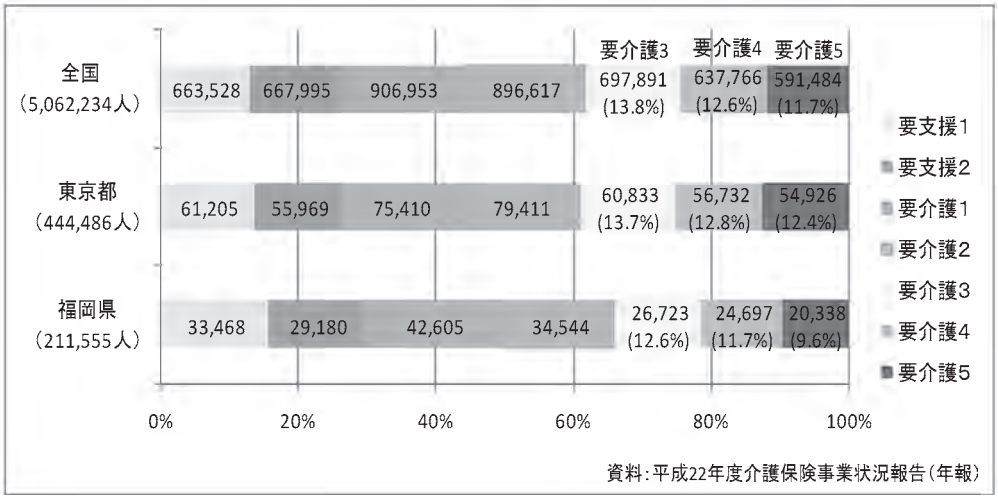
（１）要介護認定者数の推移

要介護認定者の数は年々増加し、介護保険制度発足後 10 年間で2倍以上の 487 万人に達している。そのうち要介護3以上の認定者数が全体の3分の1以上を占める。また、要介護者のいる世帯構造の推移をみると、単身世帯の占める割合が増加傾向にあり、平成 22 年には全体の4分の1を超えている。

＜図表 5-1　要介護認定者数の推移＞



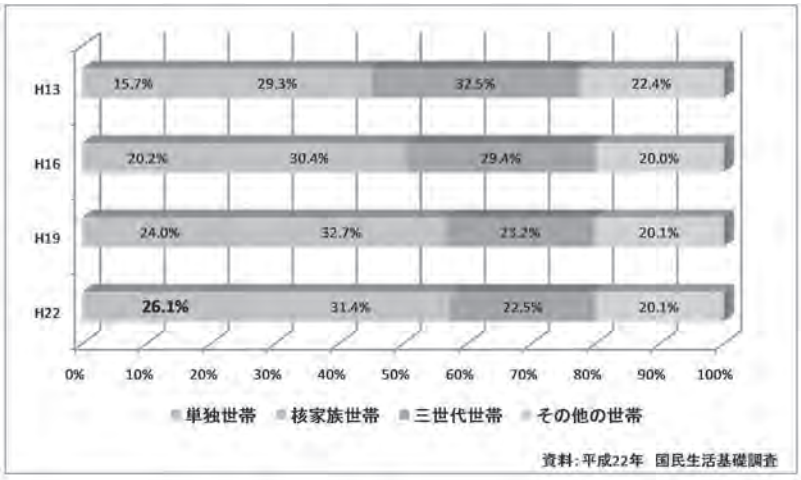
＜図表 5-2　要支援・要介護認定者数（全国・東京・福岡県）＞



＜図表 5-3　要介護(要支援)認定率（全国・東京都・A区・福岡県・B市）＞

	第1号被保険者数（人）	要介護(要支援)認定者数（人）	要介護（要支援）認定者の割合
全　国	29,855,066	5,174,447	17.3%
東　京	2,685,887	458,009	17.1%
A　区	149,868	25,277	16.9%
福岡県	1,142,981	215,722	18.9%
B　市	250,370	51,007	20.4%

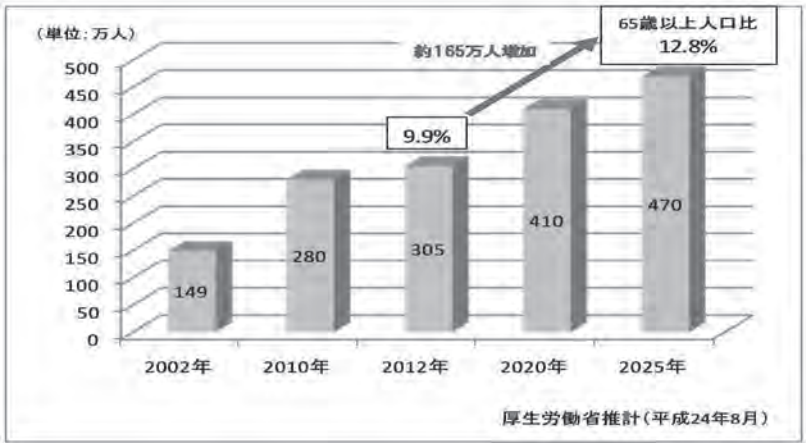
＜図表 5-4　要介護者のいる世帯の世帯構造＞



（２）認知症高齢者の推計

日常生活に支障をきたす症状や行動が多少見られるが、誰かが注意していれば自立できる「日常生活自立度Ⅱ」以上の認知症高齢者数は、2020（平成32）年までに410万人、2025（平成37）年には470万人に達すると推計されている。

＜図表 5-5　認知症高齢者数の推計＞



６．高齢単身・民間借家世帯数の推計（参考データ）

高齢者人口および高齢単身世帯は、今後、大都市部で急増する。高齢単身世帯の中でも、特に居住が不安定であると考えられる「民間借家世帯」が占める割合は、大都市部の中でも地域差があると想定される。
そこで、民間借家世帯が特に多い地域、逆に持家率が高い地域、生活保護率が高い地域など、いくつかの特徴のある地域について高齢単身・民間借家世帯数の推移をモデル的に試算した。

＜推計の方法＞

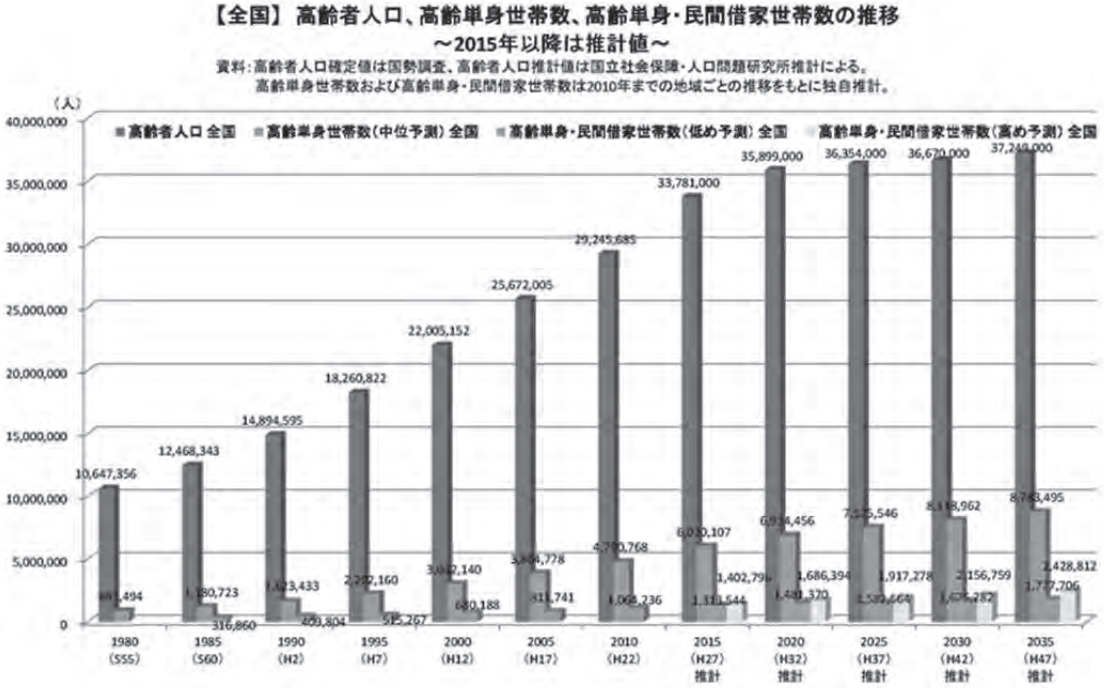
高齢者人口（①）×高齢単身率（②）×高齢単身民間借家率（③）

① 国立社会保障・人口問題研究所推計データ（平成 19 年推計）

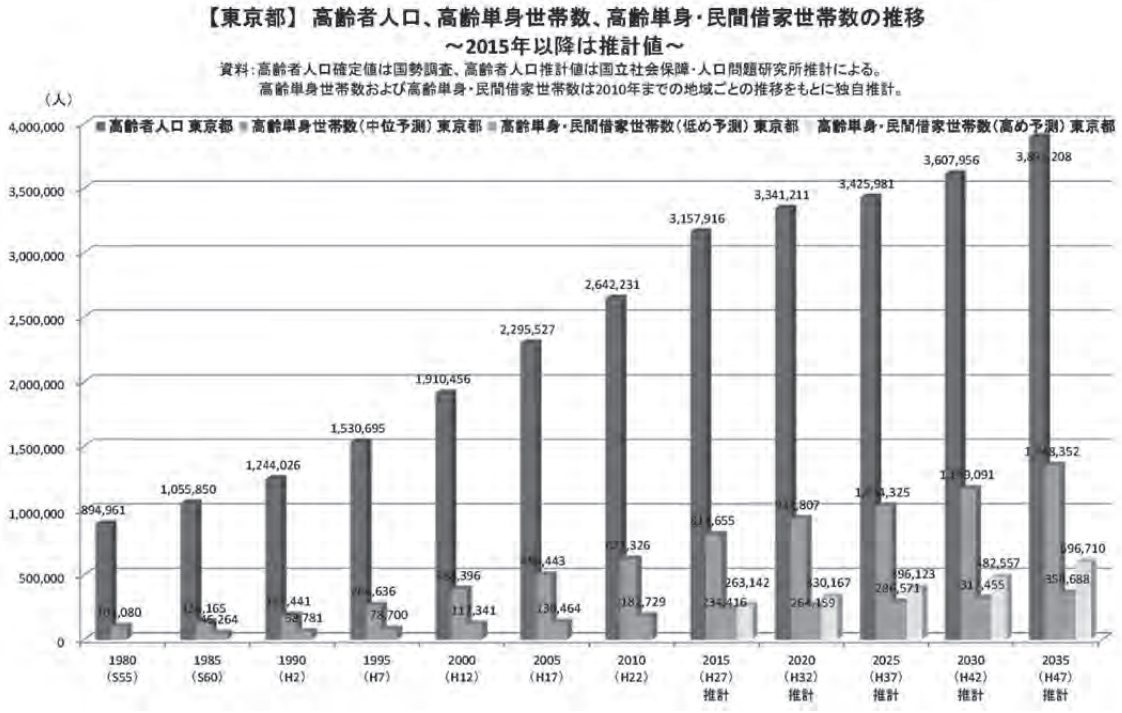
② 1980 年（一部 1985 年）～2010 年の国勢調査データより、地域ごとの高齢単身率（高齢者人口に占める高齢単身世帯数の割合）の推移を把握し、最も増加率の高いポイントと低いポイントの差を見極めて中位の推移ラインを推定。

③ 1980 年（一部 1985 年）～2010 年の国勢調査データより、地域ごとの高齢単身・民間借家率（高齢者単身世帯に占める民間借家世帯数の割合）の推移を把握。次いで、最も増加率の高いポイントと低いポイントの中間値を「低め推計ライン」、最も増加率の高いポイントをもとに「高め推計ライン」を設定。

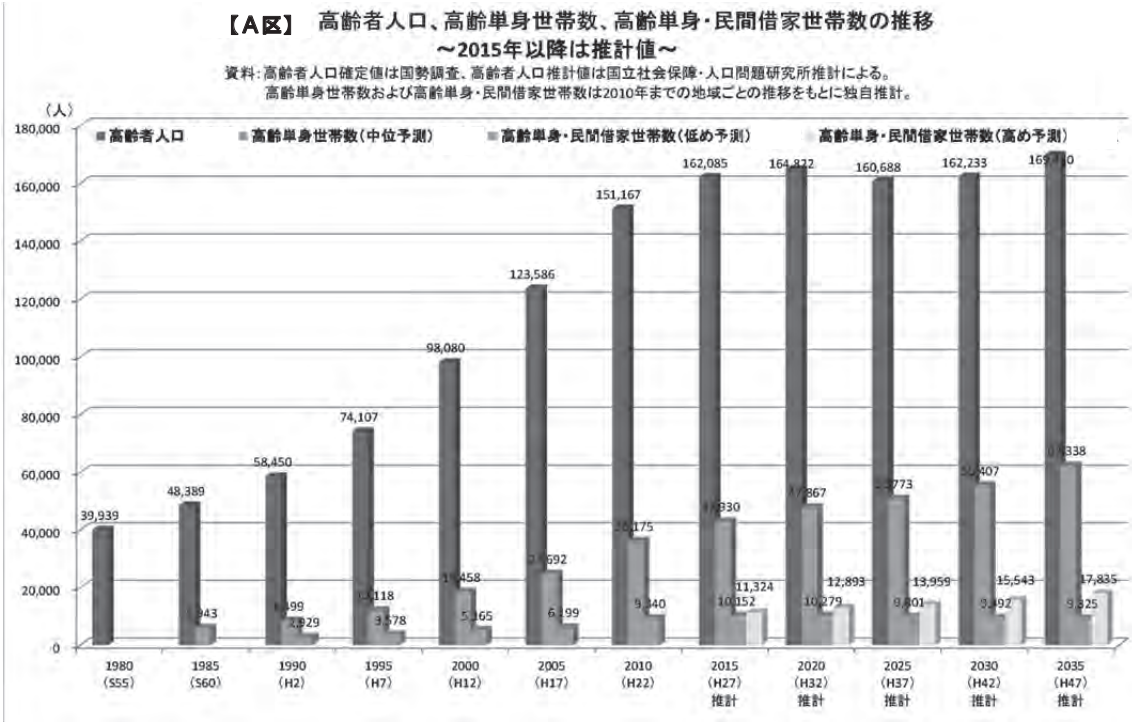
＜図表 6-1　全国　高齢者人口、高齢単身世帯数、高齢単身・民間借家世帯数の推移＞



＜図表 6-2　東京都　高齢者人口、高齢単身世帯数、高齢単身・民間借家世帯数の推移＞



＜図表 6-3　Ａ区　高齢者人口、高齢単身世帯数、高齢単身・民間借家世帯数の推移＞



Ⅳ．低所得高齢者の住まいに関する施策一覧

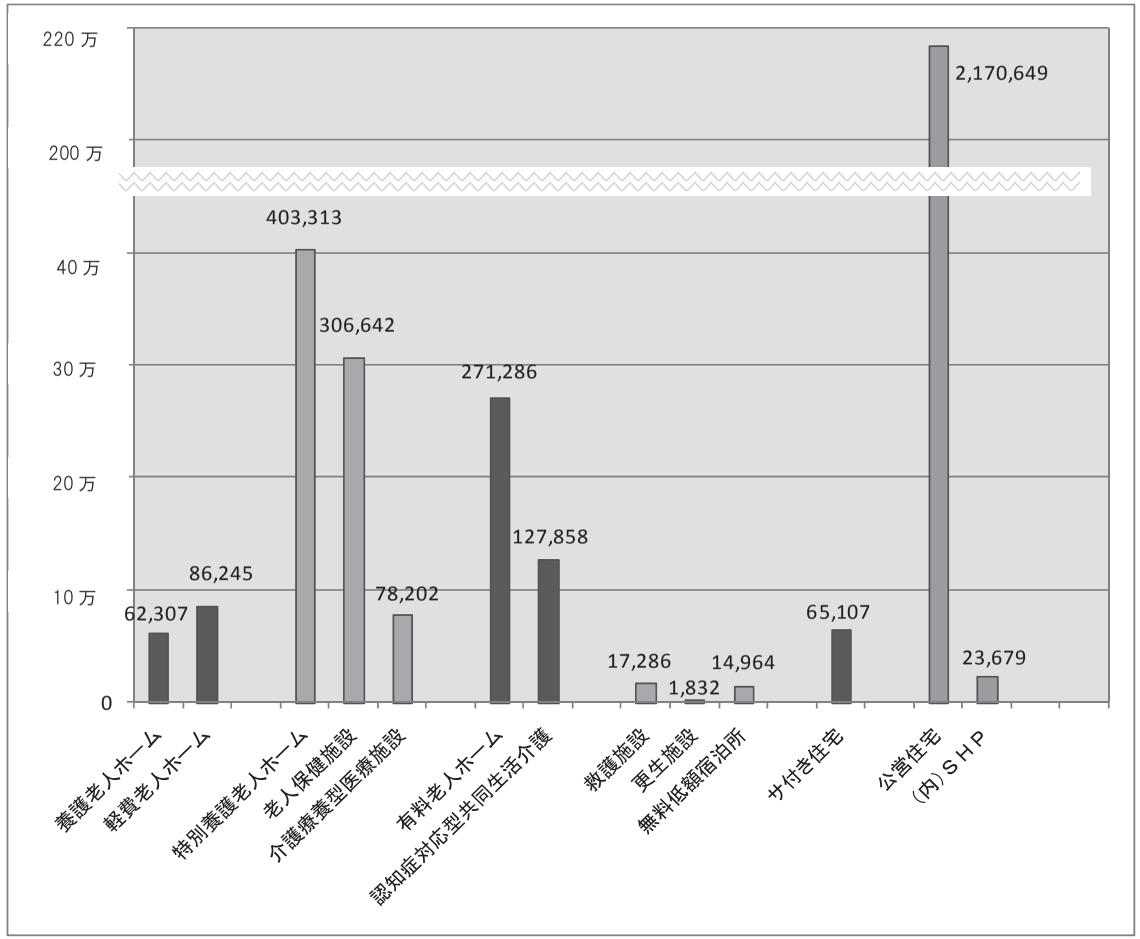
		根拠法と対象者（概要）	主な設置主体	最低住戸・居室面積／＜＞内は設備		共用部(居室の延長)	共用部(その他)	建設費補助(国)	家賃・居住費（万円／月）	補助財源
養護老人ホーム		【老人福祉法】 ・65 歳以上 ・環境上・経済的理由により居宅で養護を受けることが困難な者	地方公共団体、社会福祉法人	10.65 ㎡・原則個室 ＜収納設備＞		食堂、浴室、洗面所便所、洗濯室	静養室、集会室、医務室、調理室、宿直室、面談室。職員室　汚物処置室、霊安室	一般財源化	「居住費」の設定なし （参考）収入 0～150 万円まで 利用料 0～81,100 円	市町村 100％
軽費老人ホーム	A 型	【老人福祉法】 ・60 歳以上(夫婦一方が 60 歳以上) ・月収 35 万円以下 ・家庭環境や住宅事情などにより居宅生活が困難な状態の者	地方公共団体、社会福祉法人、その他知事認可を受けた法人	21.6 ㎡、ユニット型 15.63 ㎡、原則個室 ＜洗面所、便所、収納設備、ミニキッチン、緊急連絡ブザー ※ユニット型の場合は便所、調理設備について、共同生活室ごとに適当数設ける場合はなくてよい＞		談話室、食堂、浴室、洗面所、便所、洗濯室 ※ユニット型の場合は、上記に加えて共同生活室	娯楽室（または集会室）、調理室、面談室、宿直室、	一般財源化	「居住費」の設定なし （参考）収入 150 万円までの利用料 10,000 円（食費のぞく） 収入 340 万円の利用料 117,000 円（食費のぞく）	—
	B 型	・A 型要件 ＋ 健康で自炊が可能						一般財源化	施設ごとに設定	—
	ケアハウス	・60 歳以上(夫婦一方が 60 歳以上) ・自炊できない健康状態で自活に不安がある状態の者						地域介護・福祉空間整備交付金（小規模で特定施設、ユニット型の場合）	施設ごとに設定 ＊施設によっては入居一時金も	—
	都市型	・60 歳以上で低所得 ・自炊できない健康状態で自活には不安がある状態の者		7.43 ㎡・原則個室		食堂、浴室、洗面所、便所、洗濯室	面談室、宿直室、調理室（委託の場合はなくてもよい）	地域介護・福祉空間整備推進交付金		
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）		【介護保険法(老人福祉法)】 ・原則 65 歳以上 ・身体上又は精神上の障害により日常生活上、常時介護を要する者	地方公共団体、社会福祉法人	多床室（定員4人）	10.65 ㎡	食堂、浴室、洗面所、便所、洗濯室	静養室、医務室、機能訓練室、（調理室、介護・看護職員室、面談室、汚物処理室、介護材料室、事務室）	一般財源化。ただし小規模（定員 29 名以下）でユニット型の場合、地域介護・福祉空間整備交付金。	負担段階 Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ～ 基準費用額 1.0 契約による 負担限度額 0 1.0 負担段階 Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ～ 基準費用額 6.0 契約による 負担限度額 2.5 4.0 単位/万円	介護給付費（特定入所者介護サービス費・補足給付）
				個室 ユニット型	10.65 ㎡					
老人保健施設		【介護保険法】 ・原則 65 歳以上 ・心身の状況・病状・環境により看護、医学的管理の下での介護及び機能訓練等を要する者	地方公共団体、医療法人、社会福祉法人	多床室（定員4人）	8 ㎡	食堂、浴室、洗面所、便所、談話室、洗濯室	療養室、診察室、機能訓練室、レクリェーションルーム、サービス・ステーション、調理室、汚物処理室	一般財源化。ただし小規模（定員 29 名以下）でユニット型の場合、地域介護・福祉空間整備交付金。	負担段 Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ～ 基準費用額 1.0 契約による 負担限度額 0 1.0 負担段階 Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ～ 基準費用額 6.0 契約による 負担限度額 2.5 4.0 単位/万円	
				個室 ユニット型	10.65 ㎡					
介護療養型医療施設		【介護保険法】 ・原則 65 歳以上 ・長期にわたる療養が必要な者	地方公共団体、医療法人	多床室（定員4人）	6.4 ㎡	食堂、浴室、談話室	機能訓練室、（面会室、デイルーム）	—	負担段階 Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ～ 基準費用額 1.0 契約による 負担限度額 0 1.0 負担段階 Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ～ 基準費用額 6.0 契約による 負担限度額 2.5 4.0 単位/万円	
				個室 ユニット型	10.65 ㎡					

	根拠法と対象者（概要）	主な設置主体	最低住戸・居室面積／＜＞内は設備	共用部(居室の延長)	共用部(その他)	建設費補助（国）	家賃・居住費（万円／月）	補助財源
有料老人ホーム	【老人福祉法（介護付有料ホーム：介護保険法）】 ・概ね 60 歳以上（介護付き有料老人ホームは原則 65 歳以上）	主に民間事業者（規定なし）	13 ㎡（介護居室・原則個室）	食堂、浴室、便所、洗面設備、洗濯室、談話室	一時介護室、医務室、事務室、宿直室、汚物処理室、看護・介護職員室、機能訓練室	なし	施設ごとに設定 ＊施設によっては入居一時金も	—
認知症対応型共同生活介護	【介護保険法】 ・原則 65 歳以上 ・認知症かつ要介護状態の者	営利団体も可能	7.43 ㎡ （原則個室）	居間、食堂、台所、浴室		地域介護・福祉空間整備交付金	施設ごとに設定 ＊施設によっては入居一時金も	—
救護施設	【社会福祉法】【生活保護法】 ・身体上又は精神上の著しい障害により日常生活が困難な者	地方公共団体、社会福祉法人	3.3 ㎡（定員4人） ＜収納設備＞	食堂、浴室、洗面所、便所、洗濯室	集会室、医務室、調理室、事務室、宿直室、介護職員室、面接室、静養室、汚物処理室	国 1/2 、都道府県 1/4、設置者 1/4	—	（措置費）国 3/4,都道府県（市町村）1/4
更生施設	【社会福祉法】【生活保護法】 ・身体上又は精神上の理由から養護及び生活指導を要する者		3.3 ㎡（定員4人） ＜収納設備＞	食堂、浴室、洗面所、便所、洗濯室	静養室、集会室、医務室、作業室、調理室、事務室、宿直室、面接室		—	
無料低額宿泊所	【社会福祉法】 ・生活困難者（おもに、ホームレス、生活保護受給者）	規定なし。実態としてNPO、社福、財団法人 等	法的な施設基準なし ＊厚労省指針「個室または 3.3 ㎡」			なし	居室料は無料か低額で各事業所が設定 近隣の同種の住宅に比べ低額であること（届出施設は、ほぼ生活保護の住宅扶助基準額の範囲内で設定）	—
公営住宅	【公営住宅法】 ・住宅に困窮する低額所得者 原則階層：収入分位 25%以下 裁量階層；収入分位 40%以下	地方公共団体※SHPは地方公共団体・UR	19 ㎡		集会室（SHP の場合は、生活相談・団らん室）	概ね 45%を国が負担（社会資本整備総合交付金）	家賃は、入居者の収入・住宅の広さ等に応じて負担 （参考）収入分位1～4（25%以下）家賃算定基礎額：34,400～51,200 円 平均家賃 22,253 円/月（H20 年）	家賃調整補助金・家賃低廉化助成（国概ね 45%）
サービス付き高齢者向け住宅	【高齢者居住法】 ・単身高齢者（60 歳以上、又は要介護・要支援認定者） ・高齢者と同居者（配偶者、60 歳以上の親族等）	限定なし	25 ㎡＜居間、食堂、台所その他の住宅の部分が十分な面積を有する場合は 18 ㎡＞	共同居住型の場合は適切な台所、収納設備、浴室		建築費の 1/10、改修費の 1/3・国費上限 100 万円/戸	物件ごとに設定 ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと （参考）平均家賃●●円	—
	根拠法と対象者（概要）		**利用条件**			**件数**	**支給金額**	
住宅扶助	【生活保護法】 ・最低限度の生活を保障するとともに、その自立助長を図ることを目的とする。住宅扶助は、生活困窮者で、家賃・間代・地代・補修費その他の住宅維持費を支払う必要がある者が対象。		・困窮に至った理由は問わない ・資産、能力その他あらゆるもののすべての活用が前提			1,634,773 人（H22 年度の 1 か月平均）	一般基準 8,000円、13,000円／月 特別基準額 21,300～53,700 円／月 （いずれも単身世帯。平成 24 年度）	国 3/4、地方公共団体 1/4
住宅手当緊急特別措置事業	・離職者であって、就労能力及び就労意欲がある者のうち、住宅を失った者又は失う恐れのある者に対し、賃貸住宅等の家賃として住宅手当を支給し、再就職のための支援を実施。		・単身世帯の場合：（月収 8.4 万円+家賃額※）未満、預貯金 50 万円以下、就職活動を行うこと ・原則 6 か月、最長 9 か月 ※地域ごとに設定された基準額が上限			105,054 件（H21.10 ～ 24.1）	月ごとに家賃額を支給。住宅手当て基準額を上限とし、単身世帯の場合、東京都 23 区では 53,700 円	国 10/10

厚生労働省・国土交通省資料等より作成

２．低所得高齢者の住まいに関する施策、定員数一覧（サービス付き高齢者向け住宅、公営住宅、ＳＨＰの数字は戸数）

	整備数	定員数	根拠データ等
養護老人ホーム	909	62,307	※１
軽費老人ホーム	1,964	83,845	※１
内）A型	218	12,835	※１
B型	28	1,285	※１
ケアハウス	1,718	69,725	※１
都市型	不明	2,400	※２
特別養護老人ホーム	5,676	403,313	※３
老人保健施設	3,382	306,642	※３
介護療養型医療施設	1,770	78,202	※３
有料老人ホーム	6,244	271,286	※４
認知症対応型共同生活介護	8,942	127,858	※３
救護施設	188	17,286	※１
更生施設	19	1,832	※１
無料低額宿泊所	488	14,964	※５
公営住宅	－	2,170,649	※６
内）SHP	882 団地	23,679	※７
サービス付き高齢者向け住宅	2,044	65,107	※８



※１　平成 22 年社会福祉施設等調査結果の概況
※２　平成 20 年度から平成 24 年度までの数値目標（東京都健康福祉局資料）
※３　平成 22 年度介護サービス施設・事業所調査
※４　厚生労働省老健局高齢者支援課調べ（平成 23 年 7 月 1 日現在）
※５　第 3 回社会保障審議会生活困窮者の生活支援のあり方に関する特別部会資料の付記資料１（平成 24 年 5 月 30 日厚生労働省）
※６　公営住宅の管理戸数の推移（平成 22 年度国土交通省資料）
※７　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況（平成 23 年度末国土交通省）
※８　サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（平成 24 年 8 月 27 日現在　一般社団法人すまいまちづくりセンター連合会）

３．生活保護（住宅扶助）と公営住宅、介護保険施設等の補足給付について

		生活保護（住宅扶助）	公営住宅	介護保険施設等の補足給付
根拠法		生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)	公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）	介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
目的		住宅扶助は、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。	健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。	低所得者に対しては、所得段階に応じて負担限度額を設定し、基準費用額との差額を「特定入所者介護サービス費」として補足的に給付
利用要件	収入	収入が最低生活費に満たない者 【生活扶助基準額】 65 歳単身の場合 ３級地-2～１級地-1 62,640～80,820 円	入居収入基準以下の者 【原則階層】 収入分位 25%（収入月額 15 万 8 千円）以下 ※ 単身世帯の場合、年収約 297 万円] 【裁量階層（高齢者・障害者世帯等）】 収入分位 40%（収入月額 21 万 4 千円）以下 ※単身世帯の場合、年収約 389 万円	利用者負担段階が、第１～第3段階の者 第1段階：・市町村民税世帯非課税の老齢福祉年金受給者 ・生活保護受給者 第2段階：・市町村民税世帯非課税であって、本人の年金収入 80 万円以下の者 第3段階：・市町村民税世帯非課税であって、本人の年金収入が 80 万円超 211 万円未満の者
	収入の認定	・収入は、福祉事務所が毎月認定 ・親族等から援助を受けることができる場合は、それを優先する	・収入は、入居者からの申告に基づき、事業主体が毎年認定	・収入は、入居者からの申告に基づき、事業主体が毎年認定 ・入居にあたって、**世帯分離をする場合が多い**
	資産	利用しうる資産、能力その他あらゆるものを活用（資産調査あり）	保有資産は反映しない	保有資産は反映しない
家賃基準額		住宅扶助基準 1．基準　1･2 級地　13,000 円以内/月 3 級地　8,000 円以内/月 2．特別基準額　21,300～53,700 円/月 （単身世帯、平成 23 年度。全ての都道府県、政令市、中核市について定められている）	家賃限度額（近傍同種の住宅の家賃） （住宅の基礎価格×利回り＋償却費＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋公課＋空家等引当金）÷12 か月 例：熊本県営健軍団地（床面積 54 ㎡・平成 16 年竣工） 家賃限度額（近傍同種家賃）＝71,000 円／月 利用者負担(収入第1分位)＝ 27,000 円／月	居住費は、実態上、全国一律の公定価格になっている。 居室：多床室　家賃基準額 1.0 万　所得段階別自己負担額 第1 .0 万　第2 0 万　第3 1 万 従来型個室 特養：家賃基準額 3.5 万　第1 1.0 万　第2 1.3 万　第3 2.5 万 従来型個室 老健等：家賃基準額 5.0 万　第1 1.5 万　第2 1.5 万　第3 4.0 万 ユニット型準個室：家賃基準額 5.0 万　第1 1.5 万　第2 1.5 万　第3 4.0 万 ユニット型個室：家賃基準額 6.0 万　第1 2.5 万　第2 2.5 万　第3 4.0 万
利用者負担額		—	地方公共団体は、毎年度、入居者の収入・立地条件・規模等住宅の便益に応じた家賃を決定（応能応益家賃） 家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 平均：22,253 円（平成 20 年住宅・土地統計調査）	
補助財源		国 3/4、地方 1/4	家賃低廉化事業・家賃対策調整補助金（家賃低廉化事業は、家賃限度額と入居者負担基準額との差額を対象とし、概ね 45%を国負担。助成期間は新築 20 年、買い取り 10 年）	介護保険給付費
事業費		4,996 億円(平成 22 年度、住宅扶助のみ)	約 80 億円（平成 21 年度予算）※H17～H18 の三位一体改革の際に約 1250 億円を財源移譲	約 2,653 億円（平成 22 年度） （居住費約 559 億円＋食費約 2,093 億円）
利用件数／整備数		利用世帯数1,166,183世帯（H22年度1か月平均） 平成22年度福祉行政報告例　229,117 世帯（公営に住む被保護世帯）	整備数 2,170,649 戸（平成 22 年度）	補足給付対象者（所得段階 1～3）の入所割合は、介護保険施設全体で約 63%（平成 18 年度）

厚生労働省・国土交通省資料等より作成

Ⅴ　家賃補助（住宅手当）と借上公営住宅

家賃補助に係る審議会答申等

H22.5.24
SN実現チーム公表資料

○ 新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて（社会資本整備審議会<住宅宅地分科会>答申）（平成17年9月）（抄）

Ⅲ　新たな制度的枠組みの下での政策展開
2．重点的に講ずべき施策分野
（3）住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築
①住宅セーフティネットの再構築
ⅱ）住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備
（ウ）民間住宅を活用した家賃補助

公営住宅における入居者・非入居者間の不公平の存在、コミュニティバランスの低下など、現行制度が抱える問題点を抜本的に解消するためには、民間を活用した家賃補助が効率性の高い政策手段である。他方、国の制度として家賃補助を導入することに関しては、生活保護との関係、財政負担、適正な運営のための事務処理体制、受給者の自助努力を促す方策のあり方など整理すべき課題が多いため、当面は、地方公共団体が民間住宅を借り上げ、公営住宅として施策対象者に低廉な家賃で提供する手法（借上げ型の公営住宅）を活用していくとともに、これらの諸課題の克服に向け、具体的な検討を進めることが必要である。

○ 第170回国会　参議院　国土交通委員会　付託請願

第683号　平成20年11月20日受理
公営住宅などでの生存権の保障に関する請願
請願者　堺市南区竹城台二ノ一ノ九ノ二〇五　松本弥生　外四百八十五名
紹介議員　小池　晃君

（略）
ついては、次の事項について実現を図られたい。
一、公営住宅を大量に建設して希望する人が入居できるようにすること。当面、　入居できない低所得者に家賃補助を実施すること。

処理意見
※「保留」：努力をしているが、完全な実現に責任のもてないもの
一、（保　留）
公営住宅の供給については、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づき策定される都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画において、計画期間内における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量を定めた上で計画的に行われることとなっている。
また、民間賃貸住宅に入居する者に対し単に家賃を補助することについては、賃貸住宅の質の向上に繋がらないのではないか、財政負担が際限なく増大するのではないか、適正な運営のための大規模な事務処理体制が必要ではないか、などの課題があるため慎重に検討すべきである。
こうしたことから、本項目については保留とすべきである。

家賃補助を巡る主な論点

H22.5.24
SN実現チーム公表資料

	家賃補助制度を設計する場合の視点	仮に家賃補助制度を導入することとした場合の検討課題等
支給対象	● 所得要件 ⇒どのような所得水準の世帯まで対象とするか ● 住宅要件 ⇒面積･家賃等に関し一定の要件を課すか ● 持家世帯の扱い ⇒ローン負担に苦しむ持家世帯等も対象とするか	対象世帯を広げるほど公平性は高まるものの、財政負担は拡大 ⇒家賃負担能力の向上による市場家賃上昇も対応コストを引上げ ● 住宅要件(上限家賃)を課す場合 ⇒低家賃住宅の家主が限度額まで家賃を引き上げるおそれ ● 住宅要件(質)を課さない場合 ⇒居住水準が改善されないおそれ ● 住宅要件(質)を課す場合 ⇒基準及び適合性を確認する仕組みを要検討
支 給 額	● 支援対象限度額 ⇒支援限度として「適正家賃」を設定するか ● 居住者による負担 ⇒どこまで自己負担を求めるか	● 「適正家賃」を設定する場合 ⇒家族構成（必要面積）、立地等に応じた算定方法を要検討 ● 自己負担額の設定方法 ⇒モラルハザード･貧困トラップを防止する仕組みとする必要
支給期間	● 対象者に応じ支給期間を限定する仕組みとするか	● 期限付きとする場合：期限到来時の滞納発生リスク対応が必要
国と地方の役割分担	● 財源負担 ⇒地方負担を求めるべきか ● 実施主体 ⇒どの主体が実施すべきか	● 地方に負担を求める場合 ⇒特定地域への要支援対象世帯の集中･負担増加を防止する仕組みを要検討 ● 事務処理体制の整備 ⇒通常の給付事務に加え、所得捕捉、自己負担額･適正家賃算定、住宅の品質確認等の関連事務に対応可能な体制整備が必要
共　　通	● 全国一律の制度とすべきかどうか	● 国と地方の役割分担のあり方と一体で要検討

欧米主要国の主な家賃補助制度

H22.5.24
SN実現チーム公表資料

1 家賃補助の現状・課題

	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ
現状・課題	・限られた予算制約内での支給となっているため、受給資格を有しながらも支給を受けられない世帯が多く、受給世帯との間で不公平が生じている。 ・原則として先着順の支給であり、ニューヨークやシカゴ等の大都市で待機期間が１０年以上に及ぶ例などが見られ、支援が行き渡っていない。 ・一部の都市については、家賃補助に起因する家賃上昇を指摘する研究もあり、非受給世帯の住居費負担増大等の弊害を生じていると考えられる。	・総支給額がほぼ一貫して上昇する傾向にある。 ・賃貸住宅市場における社会賃貸住宅の占めるウェイトが大きく、総支給額の６割は社会賃貸住宅居住者に対して支給されている。社会賃貸住宅は市場家賃が設定されているため、実質上、家賃補助は社会賃貸住宅制度の一部として機能している。 ・以前は、家賃補助制度と生活保護制度の住宅扶助が併存していたが、支出抑制、事務効率化等の観点から、1988年には生活保護に家賃補助を統合する形で一本化された。そのため、住宅政策担当部局において家賃補助の事務は行っていない。	・総支給額はほぼ一貫して上昇する傾向にある。 ・賃貸住宅市場における社会賃貸住宅の占めるウェイトが約４割と大きいため、総支給額の相当程度が社会賃貸住宅居住者に支給されているものと考えられる。 ・家賃補助は社会保険制度の一環として実施されている。そのため、財源の約２／３は雇用者と労働者の拠出金で賄われており、わが国の雇用保険に類似した制度となっている。 ・家賃補助に起因する家賃上昇について、家賃補助額の50～80%が家賃上昇で相殺されているとする研究もあり、非受給世帯の住居費負担増大等の弊害を生じていると考えられる。	・社会保障費増大等に対処するため、2005年に制度改正が行われ、「失業手当II」の受給世帯は家賃補助を受給できないこととなったことにより、住宅困窮者の大部分は「失業手当II」の支給を受けて住居費に充てている（「失業手当II」の住宅扶助の総支給額は家賃補助の約１０倍）。

2 家賃補助制度の概要

	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ
概要	**○事実上、民間賃貸住宅のみ** **○所得要件等を満たす者に予算内で給付** ○先着順に住宅バウチャー（家賃支出に限定した補助）を交付 ○一定の負担額（所得の30%程度）と市町村住宅公社（ＰＨＡ）が定めた基準家賃との差額を補助	**○全借家** **○資産要件等を満たす者に必ず給付** ○家賃、所得、家族構成に応じて支給額を算定	**○全持家・借家** **○所得要件等を満たす者に必ず給付** ○家賃、所得、家族構成に応じて支給額を算定	**○全持家・借家** **○所得要件等を満たす者に必ず給付** ○家賃、所得、家族構成に応じて支給額を算定
	○所得要件：地域の所得中央値の50%以下等	○所得要件:あり	○所得要件：あり ※パリ等　4人家族　**約26万円/月**	○所得要件:あり ※失業手当等他の社会保障手当との重複受給は不可 ※ミュンヘン等　４人家族　**約23万円/月**
	○総支給世帯数：**3,371千世帯**（09） （全世帯比：**2.9%**）	○総支給世帯数：**4,607千世帯**(09) （全世帯比：**17.8%**） うち公営住宅：**1,504千世帯**（09） 登録社会住宅(RSL)：**1,739千世帯**（09） 民間賃貸住宅：**1,364千世帯**（09）	○総支給世帯数：**6,145千世帯**(08) （全世帯比：**22.8%**）	○総支給世帯数：**580千世帯**(07) （全世帯比：**1.5%**）
	○平均支給額：約**5.3万円/月**(09)	○平均支給額：約**4.8万円/月**(09)	○平均支給額：約**2.6万円/月**(08) うち国費負担分約**0.8万円/月**程度	○平均支給額：約**1.6万円/月**(07) うち国費負担分約**0.8万円/月**程度(推計)
	○総支給額：１兆9,535億円(09) （対ＧＤＰ比：**0.16%**） ※全額国費負担	○総支給額：２兆6,535億円（09） （対ＧＤＰ比：**1.4%**） ※全額国費負担	○総支給額：１兆8,847億円(08) うち国費負担分**6,256億円**（対ＧＤＰ比：**0.26%**） 社会保障基金負担分**9,433億円**（※） 雇用者拠出金負担分**3,158億円** （※）社会保障基金の歳入は、主に雇用者からの保険料収入や個人からの拠出金等で構成される。	○総支給額：**1,137億円**(07) うち国費負担分約**600億円** （対ＧＤＰ比：**0.02%**）（推計） ※家賃補助の財源は国と州が約1／2ずつ負担
	○実施機関：都市住宅開発省	○実施機関：労働年金省	○実施機関：エネルギー・エコロジー省（住宅部局）	○実施機関:運輸・建設・都市開発省及び州政府

※為替レート（平成22年３月）：　１ドル＝90円、　１ポンド＝136円、　１ユーロ＝123円
※詳細については、調査中の部分がある。

公営住宅の供給に係る国の支援

第7条・第17条

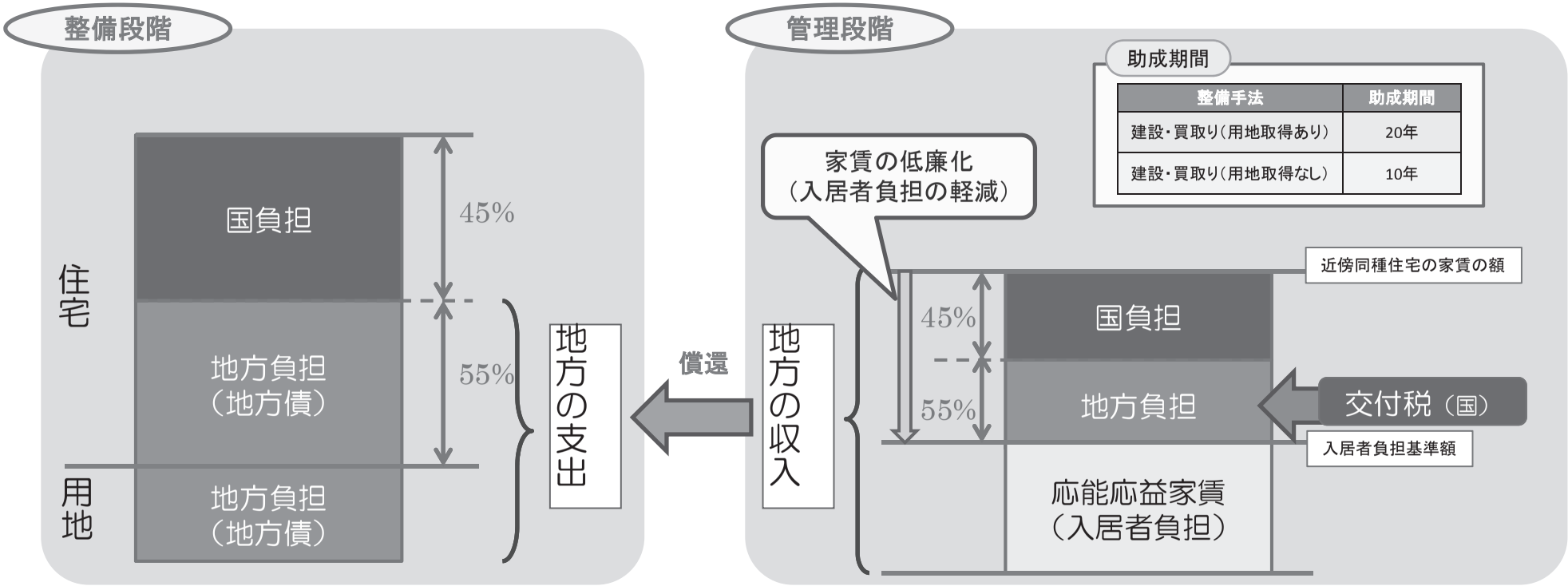
支援の考え方

○ 公営住宅の供給（整備・管理）に当たっては、事業主体である地方公共団体に対して、国から財政的な支援を実施。

○ 供給に要する費用については地方負担が発生するが、以下の①・②による負担軽減が図られている。

① 整備段階の負担については、地方債（公営住宅建設事業債・充当率100%）の起債により、負担を後年度の公債費として扱うことができるため、管理段階の家賃収入等によって償還することが可能。

② 管理段階の負担については、普通交付税によって措置。



※1 近傍同種家賃： 近傍同種の住宅の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して定めるもので、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるもの。公営住宅の入居者が支払う家賃の上限となる額。

※2 入居者負担基準額： 国による家賃低廉化助成の基準となる額で、入居者の収入に応じて設定される「家賃算定基礎額」に、当該公営住宅の立地条件に応じた「市町村立地係数」、当該公営住宅の床面積の広狭に応じた「規模係数」、当該公営住宅の老朽化の程度に応じた「経過年数係数」を乗じた額。

借上公営住宅制度の概要

第9条

1．制度の概要

○ 借上公営住宅制度は、平成８年の公営住宅法改正により導入された制度であり、事業主体（地方公共団体）が、民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借り上げて、公営住宅として低額所得者に対し供給するものである。

2．活用のメリット

○ 用地確保が不要であり、民間事業者等の所有するストックの有効活用により、公営住宅の的確な供給が促進される。

○ 戸単位での供給が可能であり、他の公的賃貸住宅や民間住宅との併設・合築によるコミュニティミックスが促進される。

○ 用地取得が困難な、比較的立地条件の良い場所での新規供給が期待される。

3．支援措置

○ 建設費等に対する助成

・ 借上公営住宅の供給スキームについては、①既存住宅の借上げ、②既存住宅の改良後借上げ、③新規住宅の建設後借上げがあり、②・③の場合の建設費・改良費が支援の対象となる。

・ 借り上げる住宅を所有する民間事業者等に対し、共同部分等の整備費の 2/3 を国と地方公共団体が助成（うち、国が45%・地方公共団体が55%をそれぞれ負担）

○家賃低廉化に要する費用に対する助成

・ 近傍同種の住宅の家賃の額と入居者負担基準額の差額の50%を、国が地方公共団体に対し助成

公営住宅の家賃について

第16条

考え方

○ 公営住宅の家賃は、政令の規定に応じて地方公共団体が決定する。例外は以下の４通り。
① 収入申告をしない入居者に対して報告請求を行ったにも関わらず、申告がない場合　→　近傍同種の住宅の家賃
② 収入超過者　→　段階的に引き上げ（５年後に近傍同種の住宅の家賃にすりつく）
③ 高額所得者　→　近傍同種の住宅の家賃
④ 明渡請求に応じない高額所得者　→　近傍同種の住宅の家賃の額の２倍に相当する額（いわゆる「できる規定」）

家賃

○ 入居者の家賃負担能力（応能性）と、公営住宅の立地・規模等による便益（応益性）によって決定される「家賃」のこと。
○ 家賃計算の構成要素はすべて、公営住宅法施行令において規定されており、「利便性係数」のみ、地方公共団体の裁量によって決定することができる。

＝

家賃算定基礎額　：入居者の収入区分に応じて定められる額（令第２条第２項の表）

×

立地係数　：市町村の立地の偏差に応じた値（令第２条第１項第１号、H8建設省告示第1783号）

×

規模係数　：住宅の専用部分の床面積に応じた値（令第２条第１項第２号）

×

経過年数係数　：建設時からの経過年数に応じた値（令第２条第１項第３号、H8建設省告示第1783号）

×

利便性係数　：住宅の利便性に応じて地方公共団体が定める値（令第２条第１項第４号）

平成 24 年度老人保健健康増進等事業

低所得高齢者の住宅確保に関する調査・検討

～「住まい」の確保と「住まい方」の支援を一体的に行う「地域善隣事業」の提案～

報告書

平成２５年３月

発　行　　財団法人　高齢者住宅財団
東京都中央区八丁堀 2-20-9　京橋第８長岡ビル４階
http://www.koujuuzai.or.jp/
禁無断転載