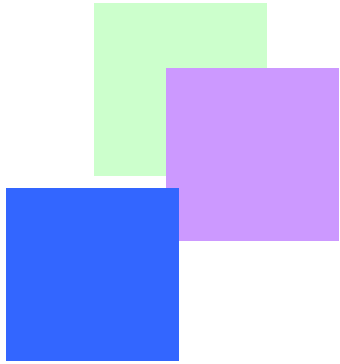




## 公営住宅・住宅セーフティネットに係る 現状と取組について

---

1. 住宅セーフティネットが必要な世帯の現状
2. 住宅ストックの現状
3. 国（法制度・事業）と県の取組



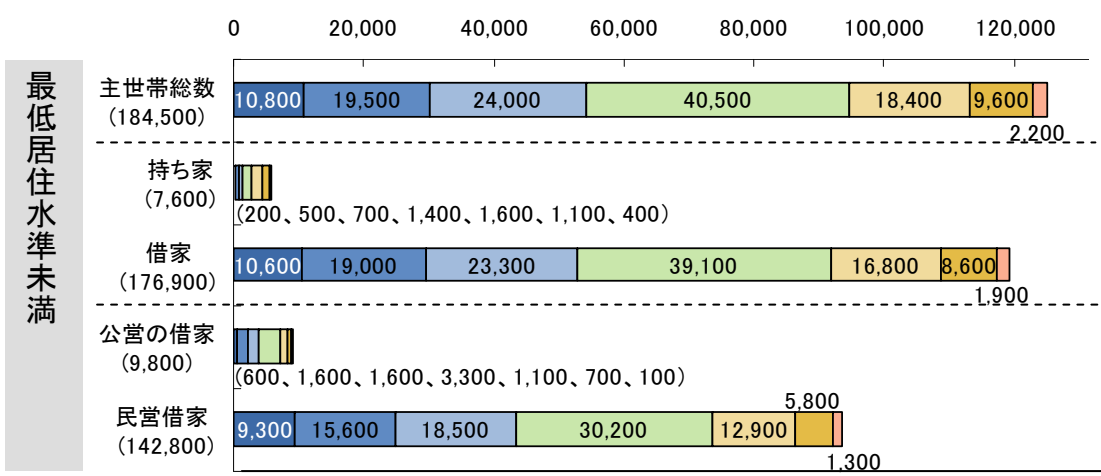
## 1. 住宅セーフティネットが必要な世帯の現状

---

# 低所得者の居住状況（居住水準と年収の現状）

◇最低居住水準未達の主世帯総数は184,500世帯で、借家が概ねを占めており、内、民営借家の割合が高い。  
 ◇最低居住水準未達の民営借家は142,800世帯で、年収が300万円以下が43,400世帯(30.4%)となっている。

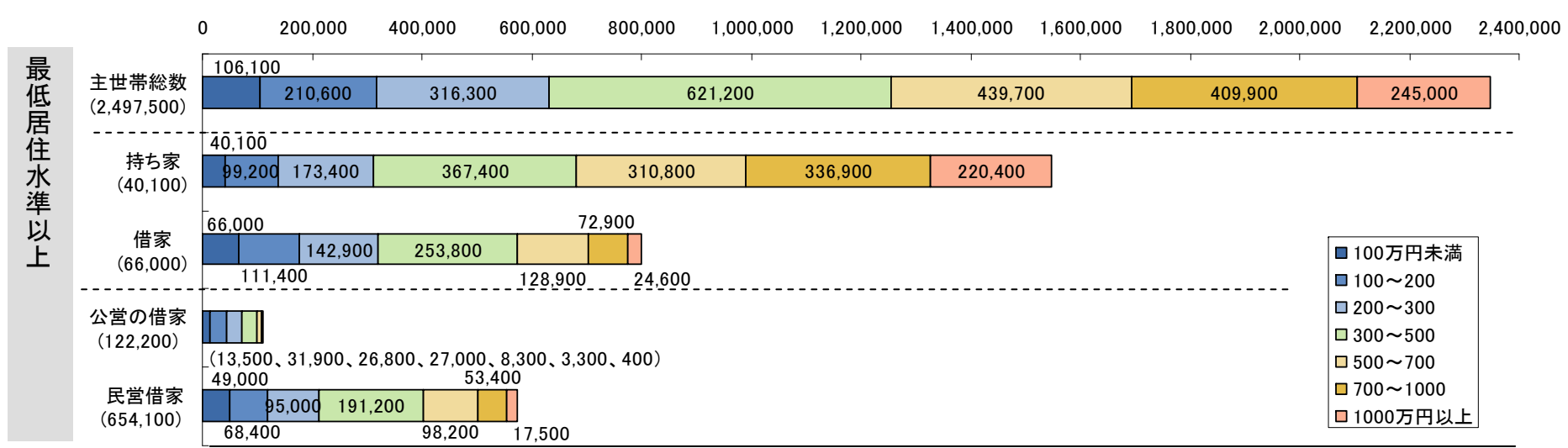
## 最低居住水準未達、最低居住水準以上の収入階層



【参考】

公営住宅収入基準等 (収入分位)	政令月収(年間粗収入額 万円)
本来階層のうち収入I分位 の上限 (10%)	10.4万円 (3人世帯:313/4人世帯:366) (高齢者単身:244/高齢夫婦:292)
本来階層の入居収入基準 (25%)	15.8万円 (1人世帯:297/2人世帯:351) (3人世帯:400/4人世帯:447) (高齢者単身:309/高齢夫婦:366)
裁量階層の入居収入基準 (40%)	21.4万円 (3人世帯:484/4人世帯:531) (高齢者単身:392/高齢夫婦:450)

※政令月収括弧内は、標準世帯(夫婦と子供2人)について算定した  
 給与所得者世帯又は、高齢者(70歳以上)世帯の年間粗収入額(万円)

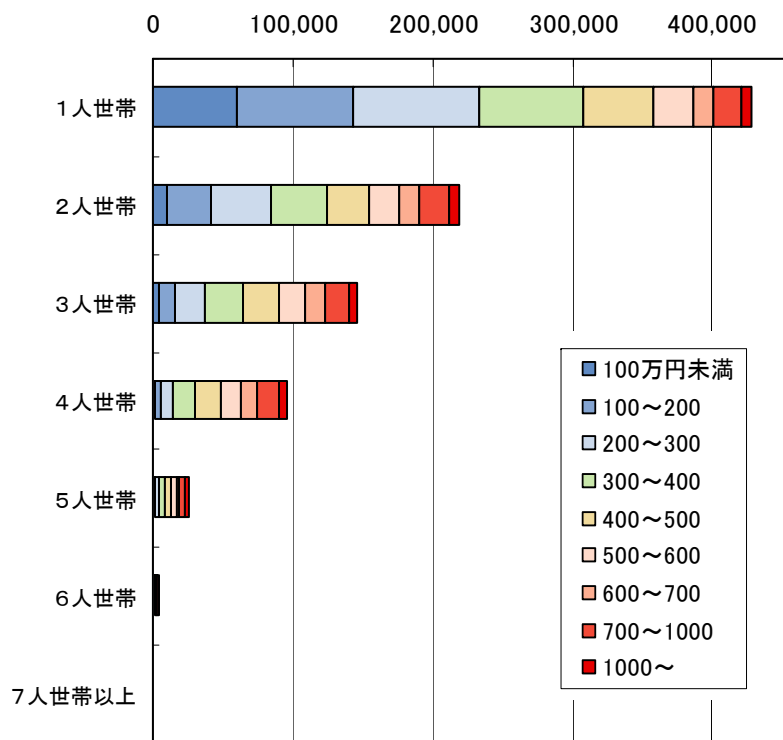


資料:平成20年住宅・土地統計調査

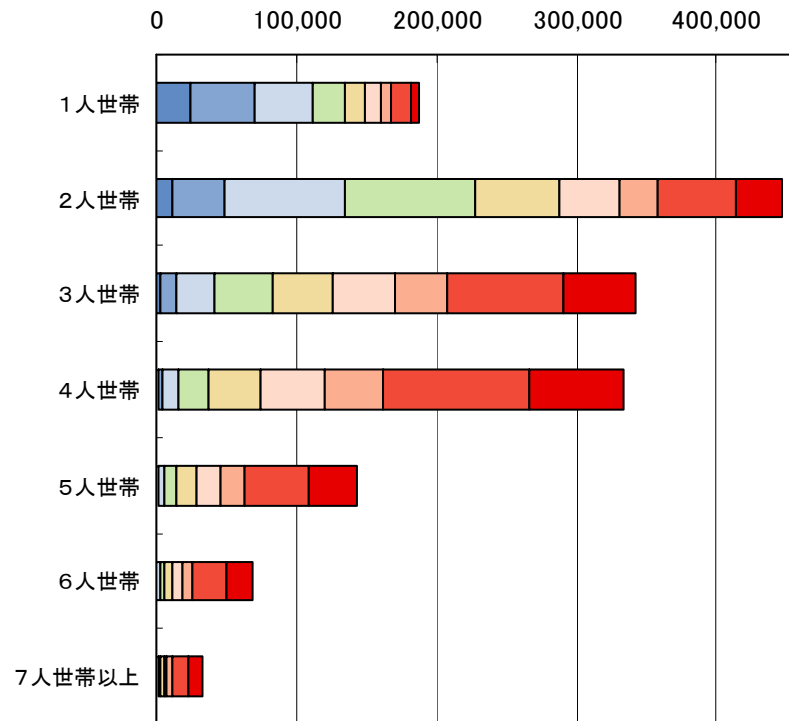
# 低所得者の居住状況（借家における世帯数と収入の現状）

◇持ち家に比べると、借家は1人世帯が多く、530,200世帯となっている。そのうち、年収300万円以下が232,800世帯(43.9%)である。

借家の世帯人員と年間収入



(参考)持ち家の世帯人員と年間収入



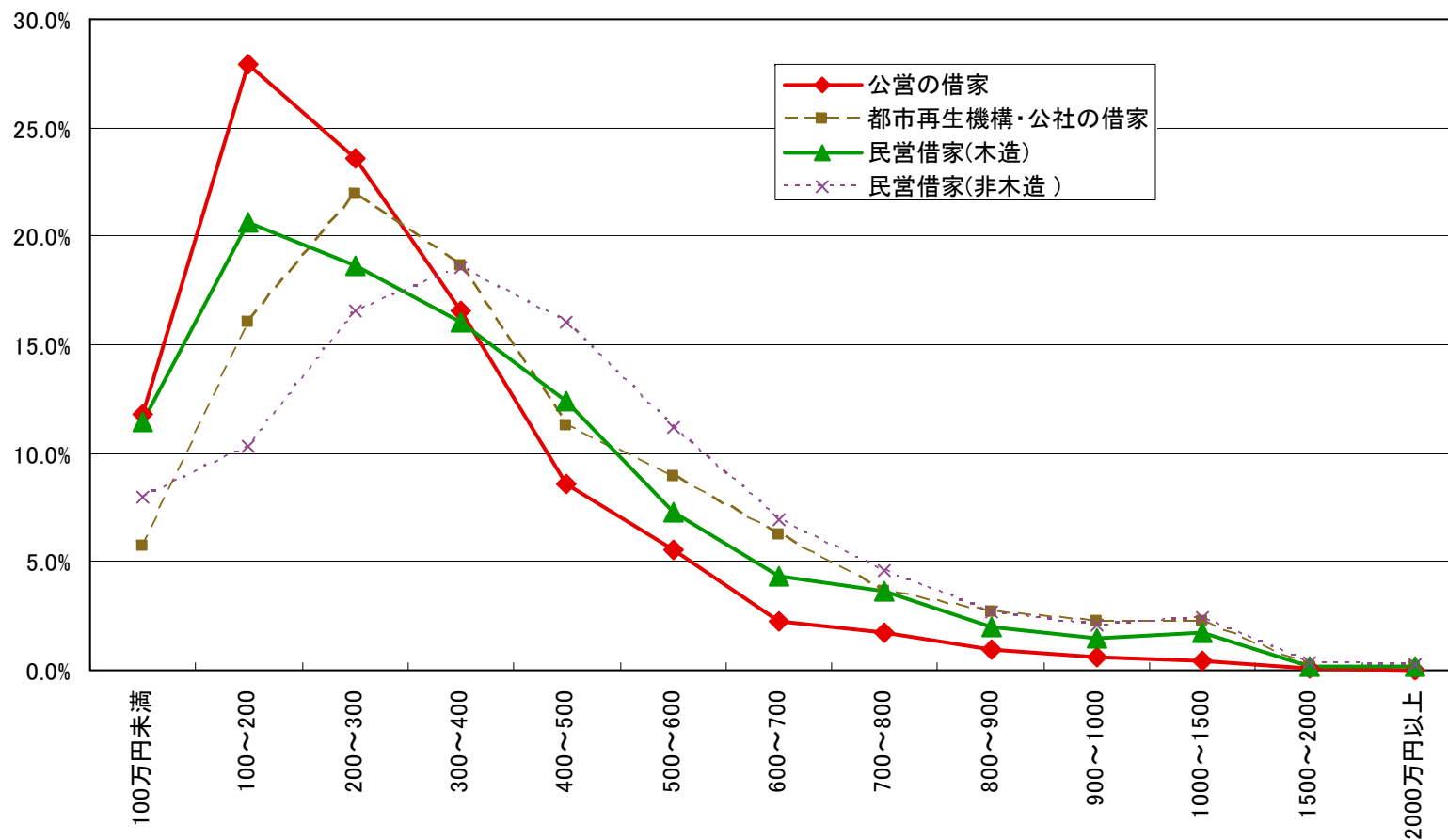
	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯以上	合計
公営住宅収入基準概算額(万円)	297	351	400	447	495	-	-	
借家世帯数	530,200	250,700	163,300	106,700	25,700	4,700	1,700	1,083,000
うち、公営住宅入居階層(下段の収入未満の世帯数)	232,800	123,900	64,000	48,000	12,900	-	-	481,600
(万円)	300	400	400	500	500	-	-	

資料:平成20年住宅・土地統計調査

## 低所得者の居住状況（借家における世帯数と収入の現状、借家内訳）

◇借家内訳別の年収分布をみると、公営住宅と民営借家（木造）において100万円～200万円の割合が最も高い。都市再生機構・公社は200～300万円、民営借家（非木造）は300～400万円の割合が高い。

世帯年収別世帯数（借家内訳）

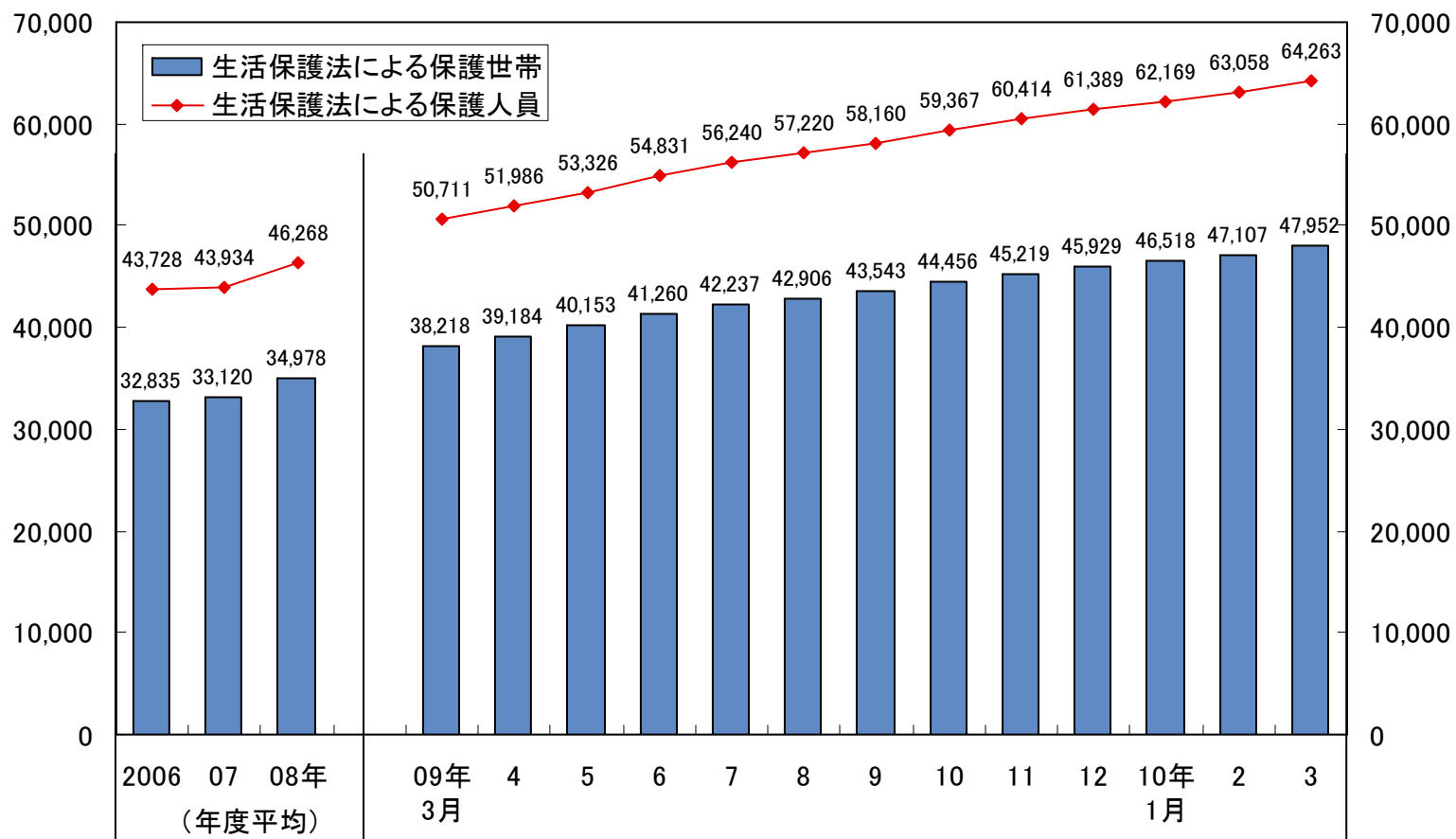


資料：平成20年住宅・土地統計調査

# 生活保護世帯・人員

◇愛知県的生活保護世帯・人員は、2008年以降年々増加しており、2010年3月現在で47,952世帯(速報値)、64,263人(速報値)となっている。

## 生活保護世帯・生活保護者数



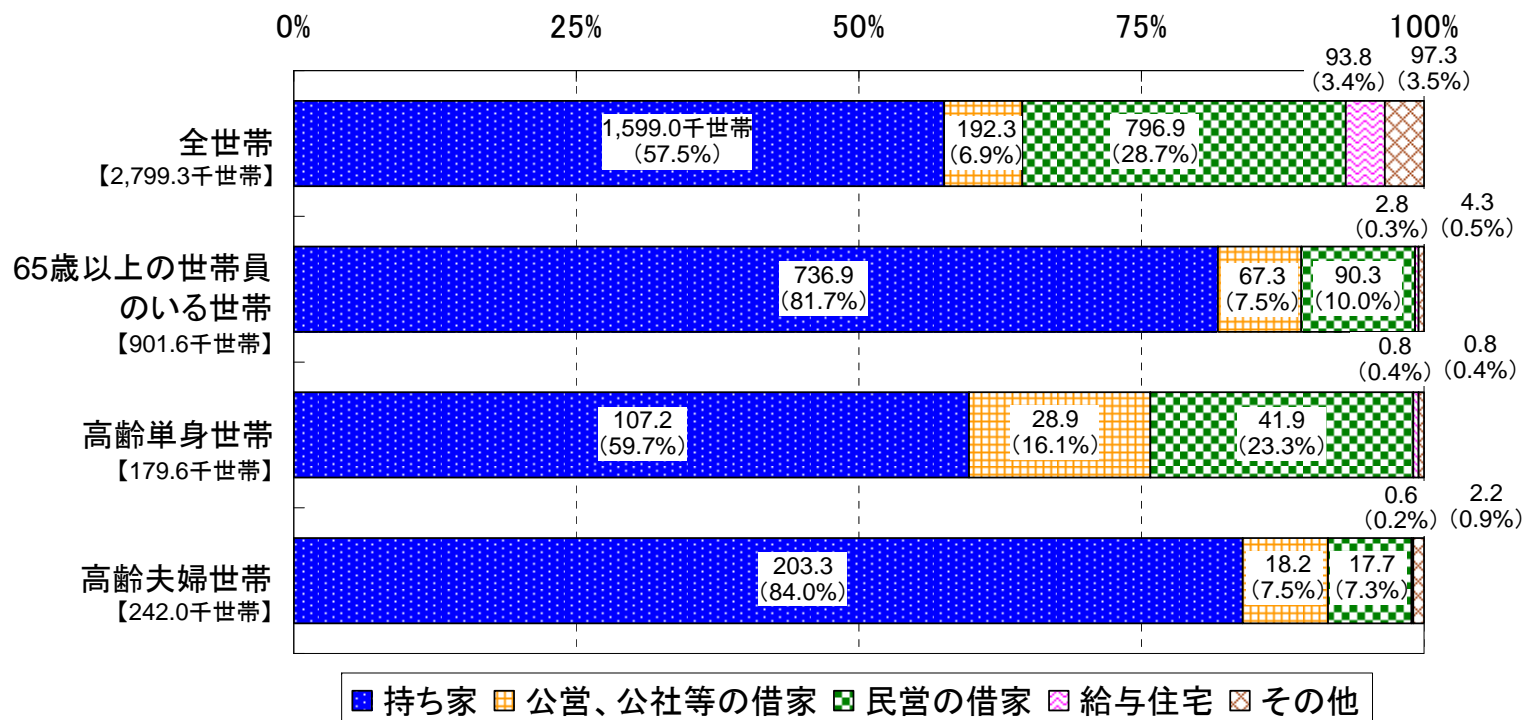
※2007年4月以降は速報値

資料:愛知県健康福祉部地域福祉課

# 高齢者の居住状況

- ◇愛知県の高齢者のいる世帯の住宅の所有関係をみると、「持ち家」の割合は81.7%で、全世帯の57.5%を大きく上回る。
- ◇高齢者のひとり暮らし世帯では、「持ち家」の割合は59.7%と低くなり、「公営・公社等の借家」16.1%、「民営の借家」23.3%の割合が合計39.4%と高い。

高齢者のいる世帯の住宅の所有状況【愛知県】



資料：平成20年住宅・土地統計調査

# 高齢者の居住状況(介護・生活支援サービスの付いた住まい)

◇高齢者施策の対象となっている介護・生活支援サービスのついた高齢者の住まいは、住宅1戸・施設1床を1人と見なせば、平成20年度末現在で、愛知県では約5.8万人分となっている。一方、要支援・要介護認定者は20.4万人となっている。

高齢者向け公共賃貸住宅  
約0.2万戸

シルバーハウジング1,272戸 (H21.3)
高齢者向け優良賃貸住宅818戸 (H21.3)

居住系サービスを提供する「住まい」  
約1.9万人

認知症高齢者グループホーム5,194人 (H21.3)
有料老人ホーム7,593人 (H21.4)
養護老人ホーム1,899人 (H21.4)
軽費老人ホーム3,938人 (H21.4)

介護保険3施設  
約3.7万人

老人保健施設15,193人 (H21.3)
特別養護老人ホーム17,978人 (H21.3)
介護療養型医療施設3,854人 (H21.3)

・このほか、高齢者専用賃貸住宅の一部などに生活支援サービス等の提供を行う民間住宅の供給が見られる。

## 施設・居住系サービスの動向

高齢化の進展及び総費用の急速な伸びに対応し、制度を持続していくため、地域ケアの推進と施設サービスの見直しが行われた。これにより、介護保険3施設及び介護専用居住系サービス利用者の要介護認定者(要介護2~5)に対する割合が定められた。

**H16 41% → H26 37%**

(厚生労働省告示:介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施を確保するための基本的な指針)

## 療養病床の再編

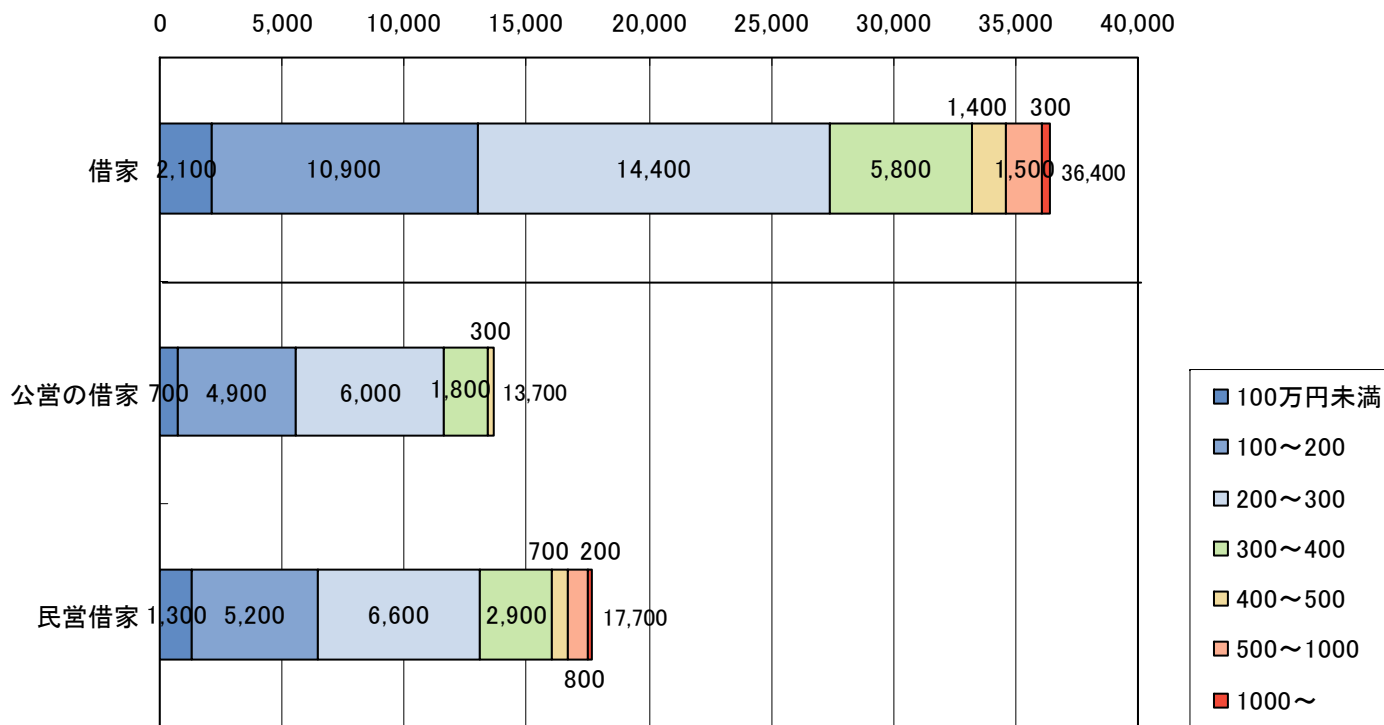
介護療養病床(介護保険適用)は平成23年度末で廃止し、入所者の状態に応じた施設へ転換。



# 高齢者の居住状況（高齢夫婦世帯の借家における収入の現状）

◇高齢者夫婦世帯の借家世帯数は36,400世帯で、そのうち、現在の高齢者夫婦世帯の公営住宅収入基準（裁量階層の公営住宅収入基準（収入分位40%）450万円）以下となる500万円未満の世帯は、9割を超える。また、民営借家でも同様に9割を超えている。

高齢者夫婦世帯における借家の世帯人員と年間収入



	高齢者夫婦世帯
公営住宅収入基準概算額（収入分位40%）	450万円
借家世帯数	36,400世帯
500万円未満収入の借家世帯数	34,600世帯（95%）

## 障害者の居住状況

- ◇愛知県の障害者数は増加傾向にあり2008年現在290,176人、その内、在宅者数は、約273,000人と推計される。  
 ◇身体障害者(18歳以上)の85.7%が自身又は家族の持ち家(全国)に居住している。

在宅の障害者数の推計 (全国→愛知県)

	全国				愛知県	
	総数(2005、2006)	施設入所者	在宅者	在宅者比率②	総数(2008)①	在宅者(推計①×②)
身体障害児・者	3,663千人	87千人	3,576千人	97.6%	225,081人	219,679人
知的障害児・者	547千人	128千人	419千人	76.6%	38,466人	29,465人
精神障害者	3,028千人	353千人	2,675千人	88.3%	26,629人	23,513人
合計	7,238千人			—	290,176人	272,657人

(注) 身体障害者は2006年、知的障害者は2005年、精神障害者は2005年のデータ

資料：厚生労働省「身体障害児・者実態調査」、「知的障害児(者)基礎調査」、「患者調査」、「第2期愛知県障害者福祉計画」

身体障害者数の住まいの状況(18歳以上)(全国)

単位：%

自身の持家	家族の持家	民間賃貸	社宅	公社・公団等	その他	回答なし
51.7	30.6	6.4	0.4	7.6	1.8	1.5

資料：厚生労働省「身体障害児・者実態調査」2006年

知的障害者の住まいの状況(18歳以上)(全国)

単位：%

自分の家やアパート	会社の寮	グループホーム	通勤寮	その他	不詳
82.0	0.3	8.9	0.1	7.5	1.1

資料：厚生労働省「知的障害児(者)基礎調査」2005年

精神障害者の住まいの状況(全国)

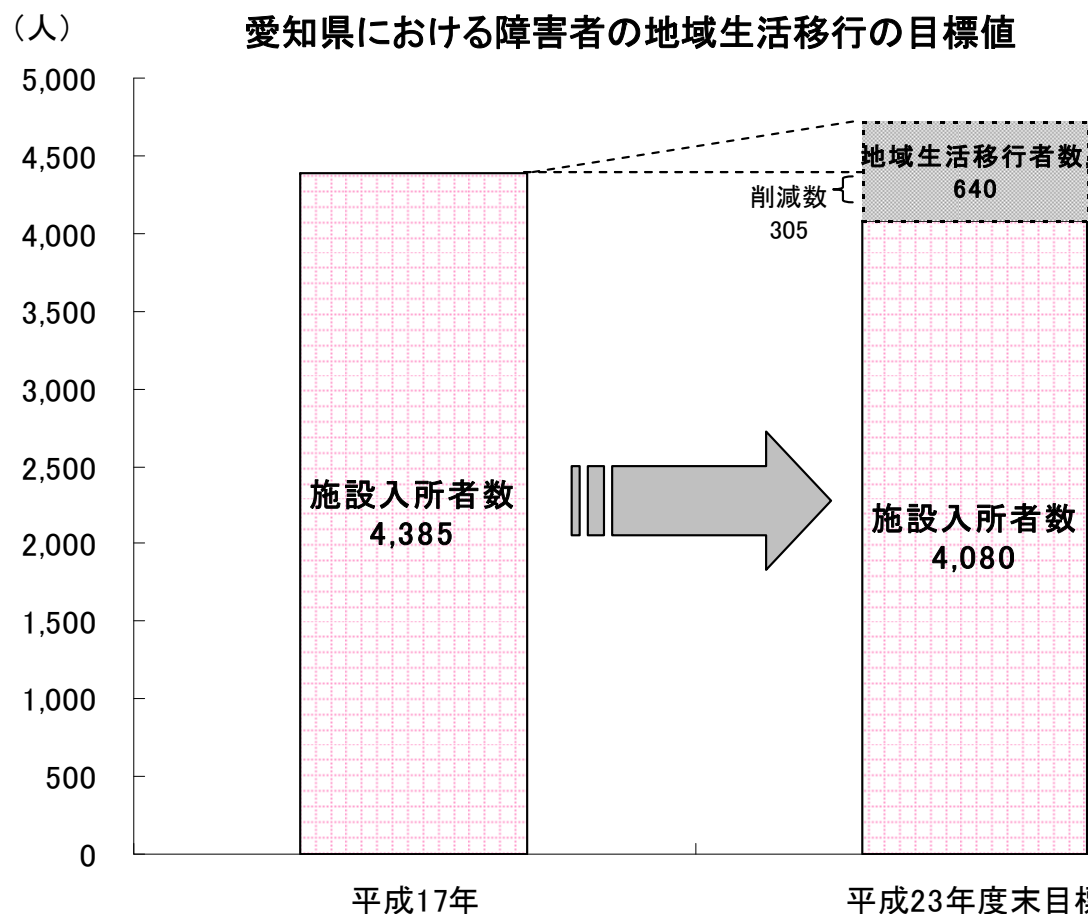
単位：%

家族と同居	ひとり暮らし	福祉ホーム等	グループホーム	老人福祉施設	その他
76.8	17.9	1.3	1.7	0.5	1.8

資料：厚生労働省「精神障害者社会復帰サービスニーズ等調査」2003年

## 障害者の居住状況（地域生活への移行）

- ◇「第2期愛知県障害者福祉計画」では、施設入所者数を平成17(2005)年10月1日の4,385人から平成23(2011)年度末までに4,080人と、305人の削減を目標としている。
- ◇また、施設入所者の地域生活への移行者数については、平成23(2011)年度末までに640人を目標としている。平成18・19(2006・2007)年度の移行実績は合計175人で、グループホーム、ケアホーム、自宅、福祉ホーム、アパート等へ移行している。

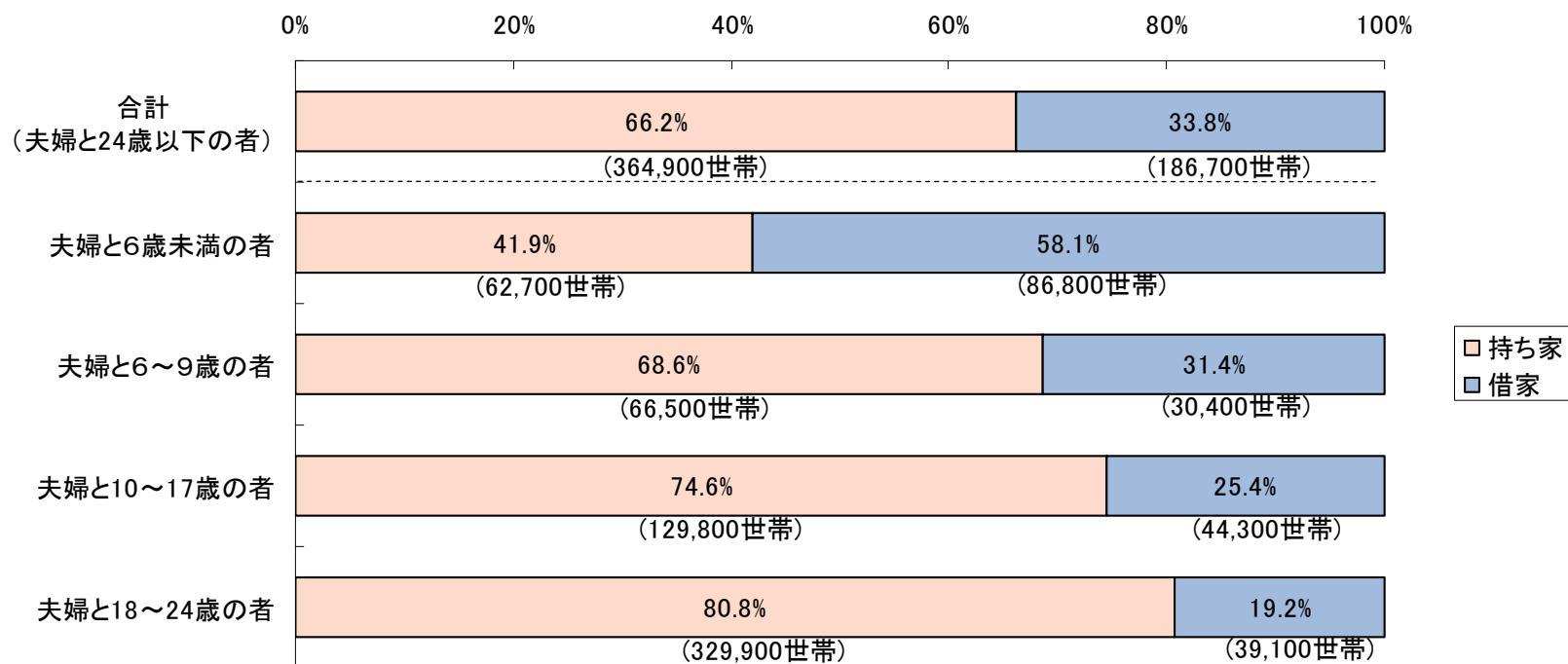


注：施設入所待機者の新規入所があるため、地域生活移行者数と施設入所者数の削減数は合致しない。  
資料：第2期愛知県障害者福祉計画

## 子育て世帯の居住状況

- ◇子育て世帯(3人～5人世帯、子ども24歳以下)は、持ち家の割合が66.2%である。  
◇子どもが6歳未満までは、借家の割合の方が高いが、6歳以上になると持ち家の割合の方が高くなる。

子育て世帯(3～5人世帯、子ども24歳以下)における住宅の所有関係別割合

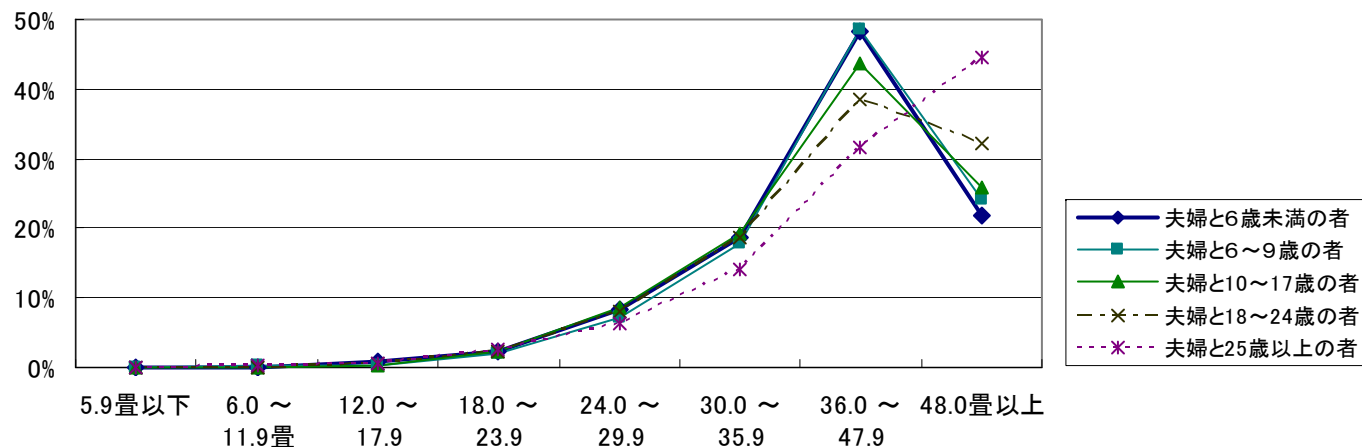


資料:平成20年住宅・土地統計調査

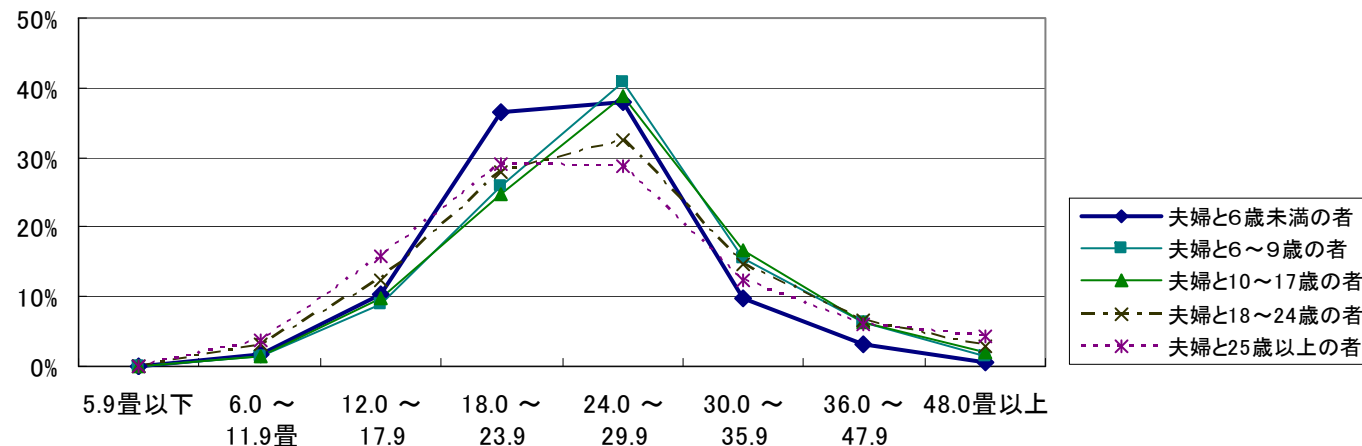
## 子育て世帯の居住状況（居住室の広さ）

◇子育て世帯は、子どもの年齢が高くなるにつれ、居住室の広さが広がる傾向にある。  
 ◇持ち家が居住室36.0～47.9畳の割合が高いのに比べ、借家は居住室18.0～29.9畳（36.0～47.9畳の半分の広さ）の割合が高い。

子育て世帯（3～5人世帯）の居住する住宅の居住室の畳数（持ち家）

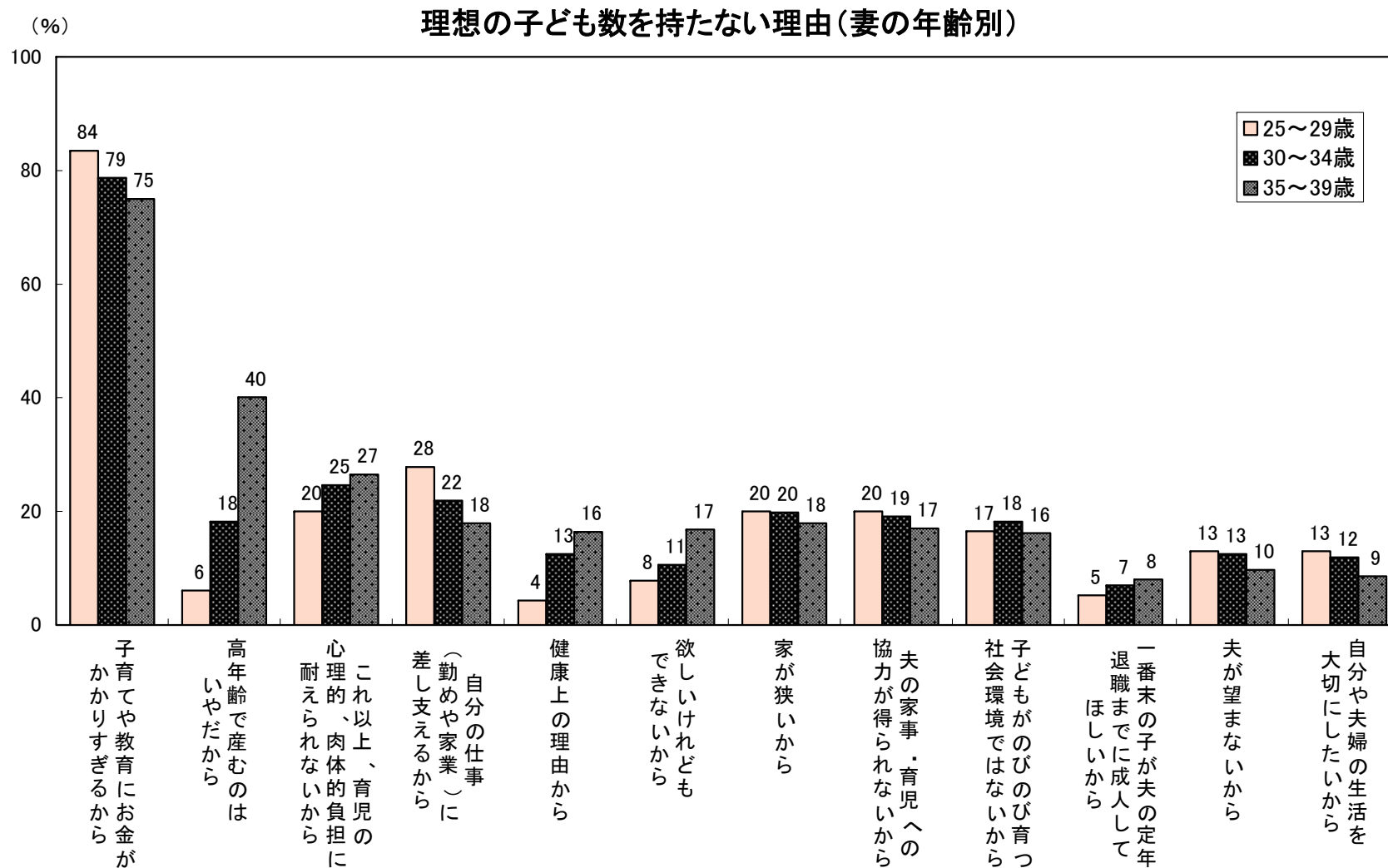


子育て世帯（3～5人世帯）の居住する住宅の居住室の畳数（借家）



# 子育て世帯の居住状況（理想の子ども数を持たない理由【全国】）

◇出生動向基本調査(平成17年)によれば、理想の子ども数は2.48人で、実際の子ども数2.11(現在1.77+追加0.34)人より多い。  
 ◇理想の子ども数を持たない理由として、子育てや教育に費用がかかることや、家が狭い事等があげられている。

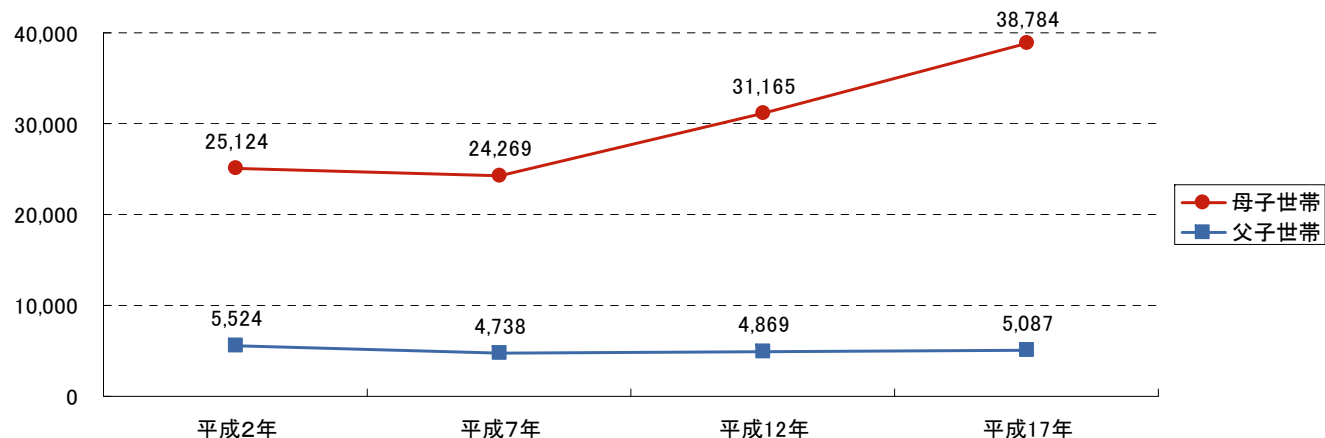


資料: 国立社会保障・人口問題研究所「第13回出生動向基本調査」(平成17年)

## 子育て世帯の居住状況（母子世帯、父子世帯）

- ◇母子世帯は、平成7年から年々増加傾向にあり、平成17年には59.8%増（平成7年比）である。
- ◇母子世帯の持ち家比率は19.4%で、子育て世帯（3人～5人世帯、子ども24歳以下）の66.2%に比べ大変低い割合となっている。

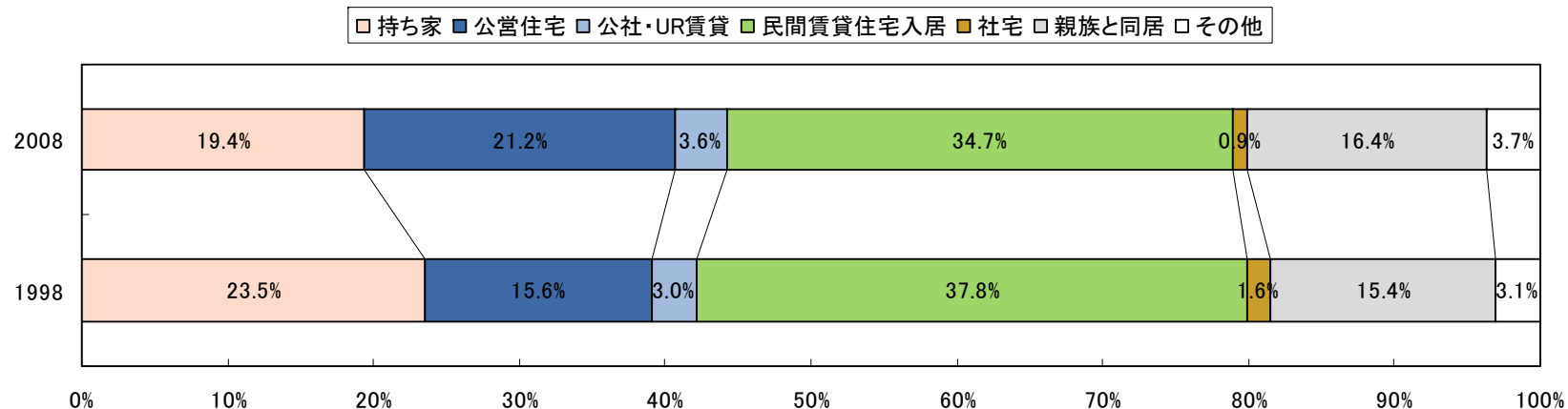
### 母子世帯数、父子世帯数の推移



資料：国勢調査

(注)母子(父子)世帯とは、未婚、死別又は離別の女親(父親)と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯をいう。

### 母子世帯の住宅の所有関係別割合



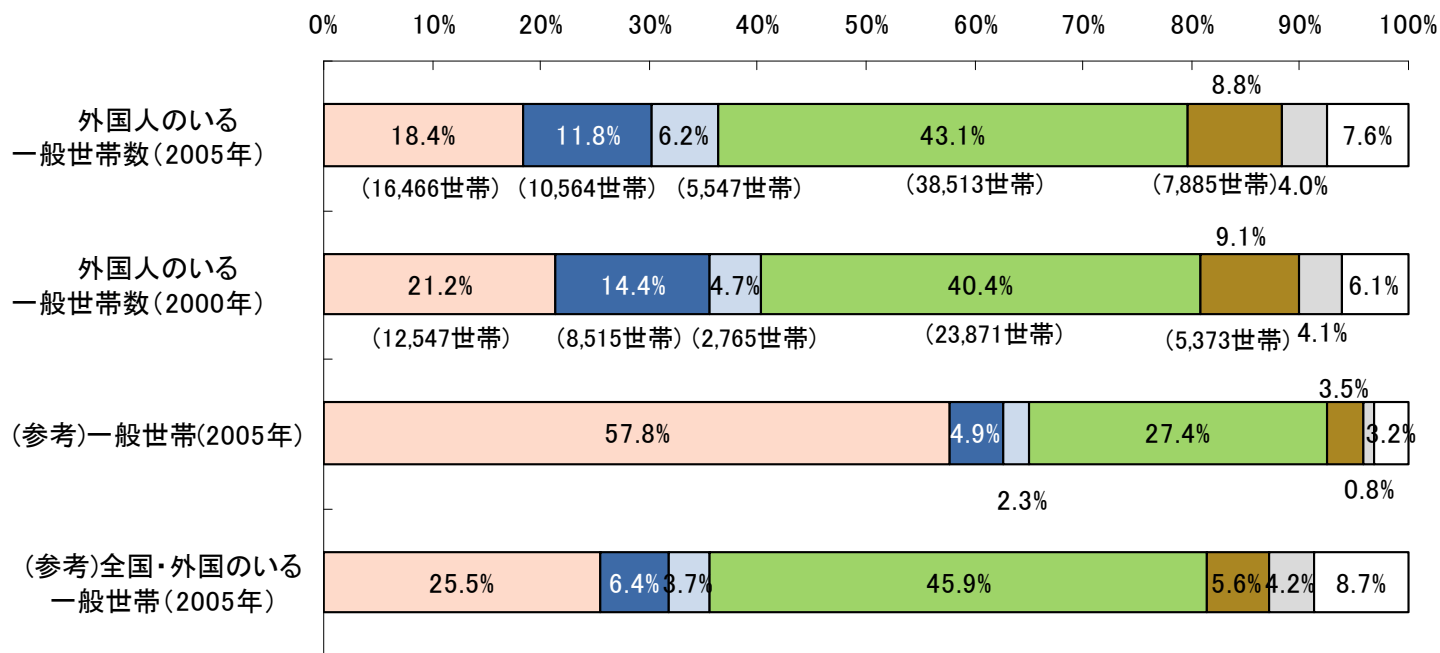
資料：愛知県健康福祉部児童家庭課

# 外国人世帯の居住状況

◇2005(平成17)年で外国人のいる一般世帯のうち43%は民営の借家に居住しており、2000(平成12)年より14,642世帯(2.7ポイント)増加している。  
 ◇全国に比べて、愛知県の外国人のいる一般世帯の住まいは、持ち家の割合が低く、公営の借家の割合が高い。

## 外国人のいる一般世帯における住宅の所有関係別割合

□ 持ち家 ■ 公営の借家 □ 都市機構・公社の借家 ■ 民営の借家 ■ 給与住宅 □ 間借り □ 住宅以外に住む一般世帯

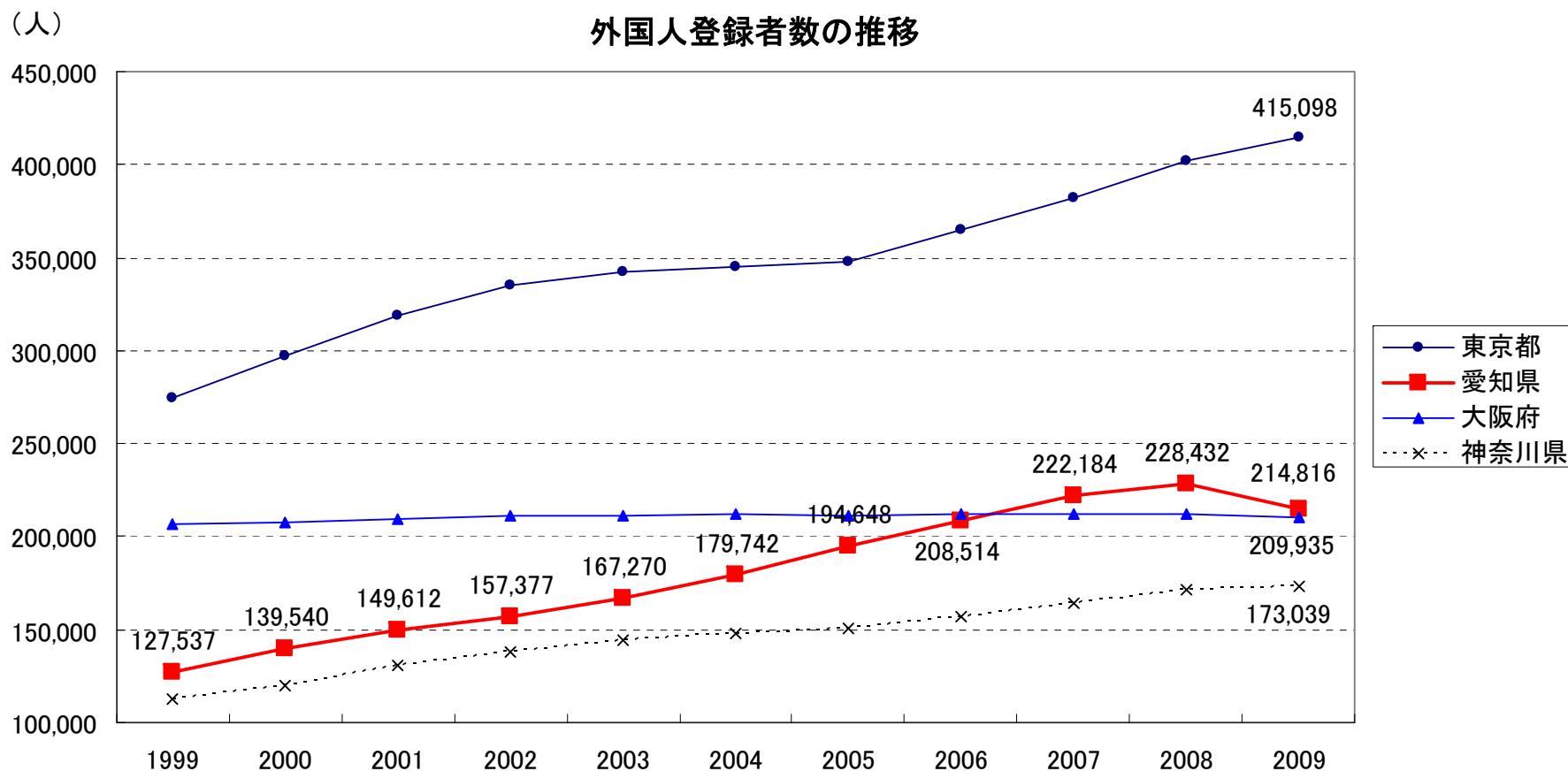


資料：国勢調査（2005年、2000年）



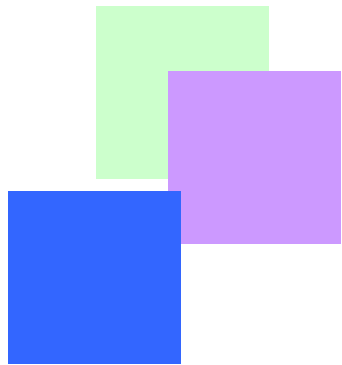
## 外国人世帯の居住状況（外国人登録者数の推移）

◇愛知県の外国人登録者は、年々増加傾向にあったが、2008年から2009年は減少し、214,816人となっている。2007年に大阪府を抜いて、全国で2番目に外国人登録者数の多い都道府県となった。



(注) 毎年12月31日現在

資料：入国管理局「外国人登録者数」



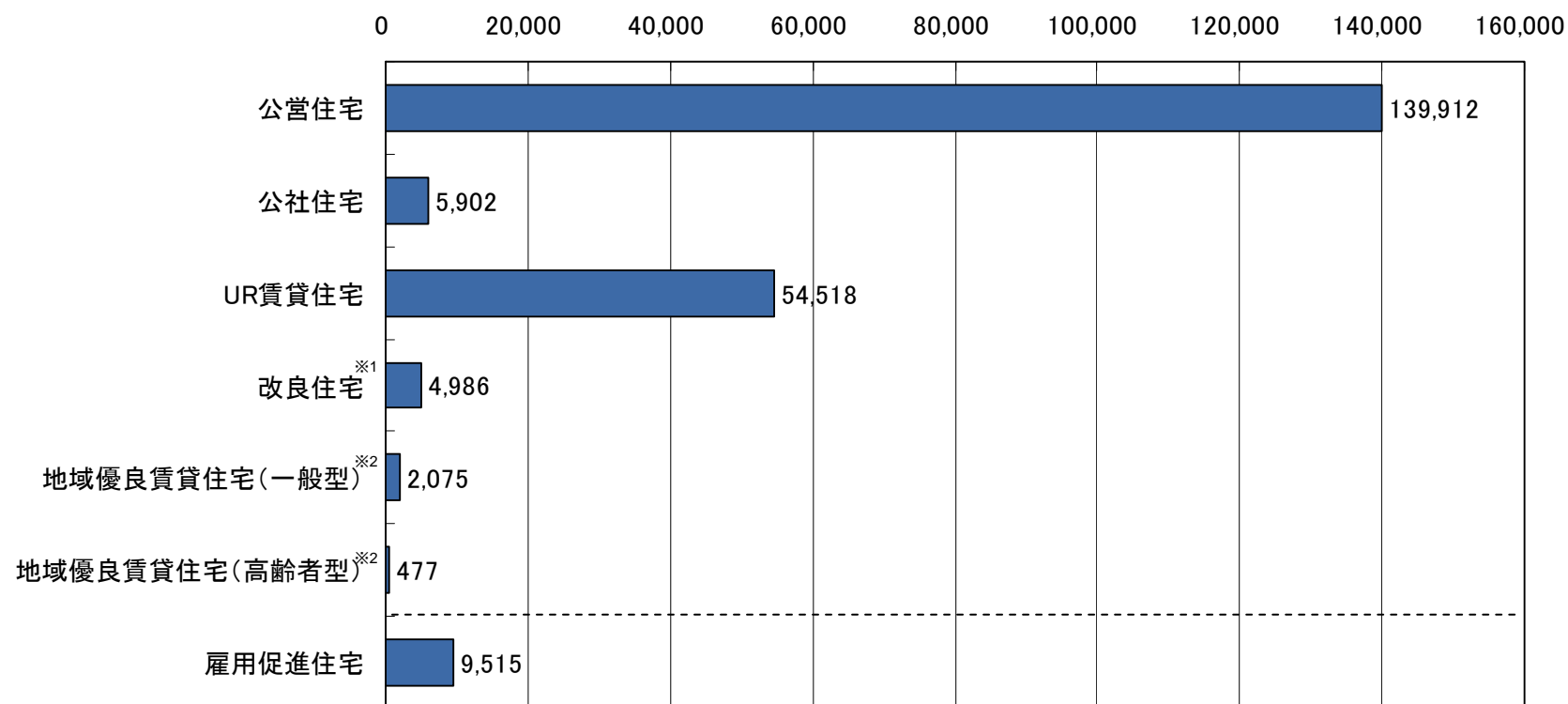
## 2. 住宅ストックの現状

---

# 公的賃貸住宅のストック数

◇愛知県の平成20年の公的賃貸住宅ストックは207,870戸（雇用促進住宅を除く）である。  
◇借家全体（約1,083,000戸）の約2割を占めている。

## 愛知県下における公的賃貸住宅の管理戸数



(注)平成20年現在  
資料:愛知県住宅計画課

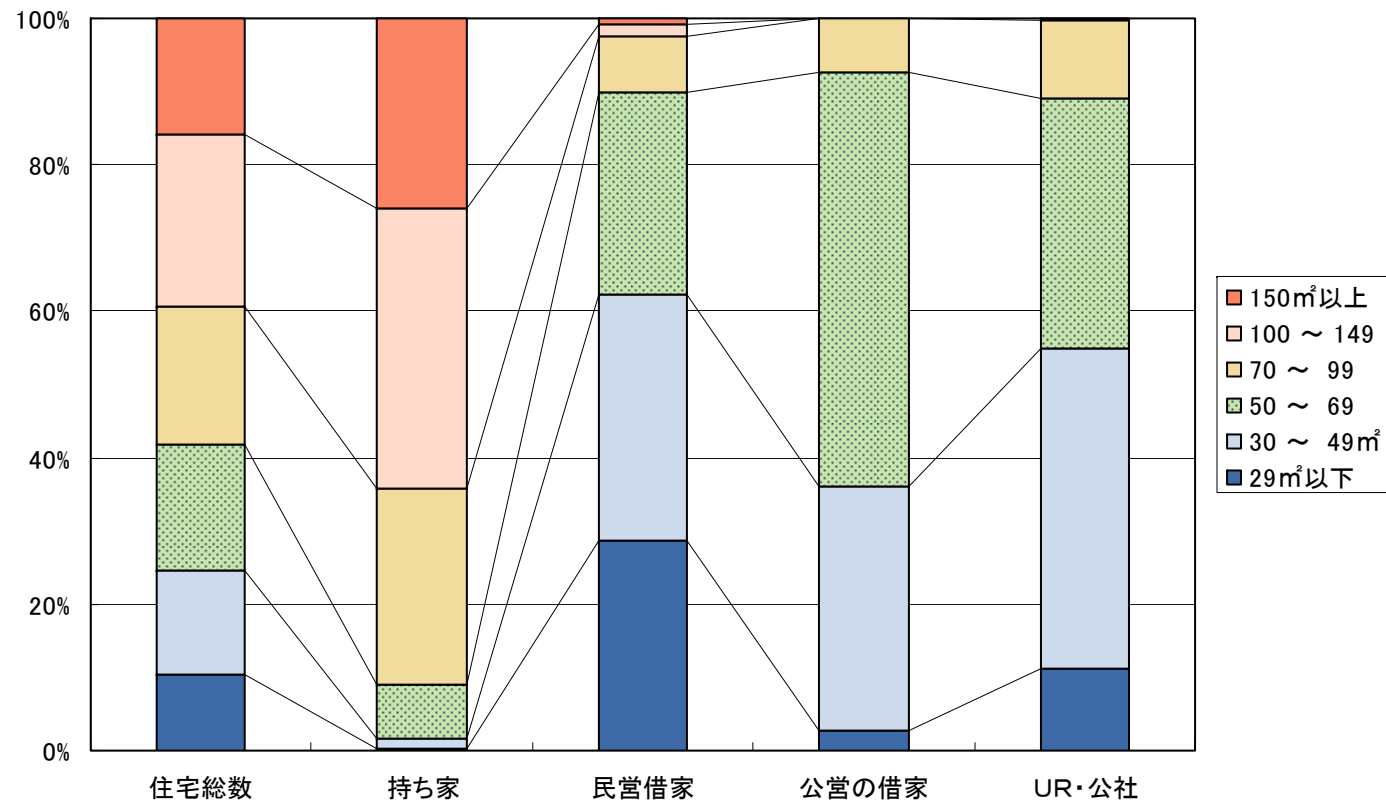
※1 住宅地区改良法に基づき建設された住宅

※2 公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度(特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅)を再編し、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて良質な賃貸住宅の供給の促進を目的とする住宅

# 賃貸住宅市場の現状

◇民営借家は、床面積49㎡以下が6割以上(29㎡以下は3割程度)を占め、ファミリー向けの規模のストックが少ない。

## 住宅別の1住宅あたりの延べ床面積の分布状況

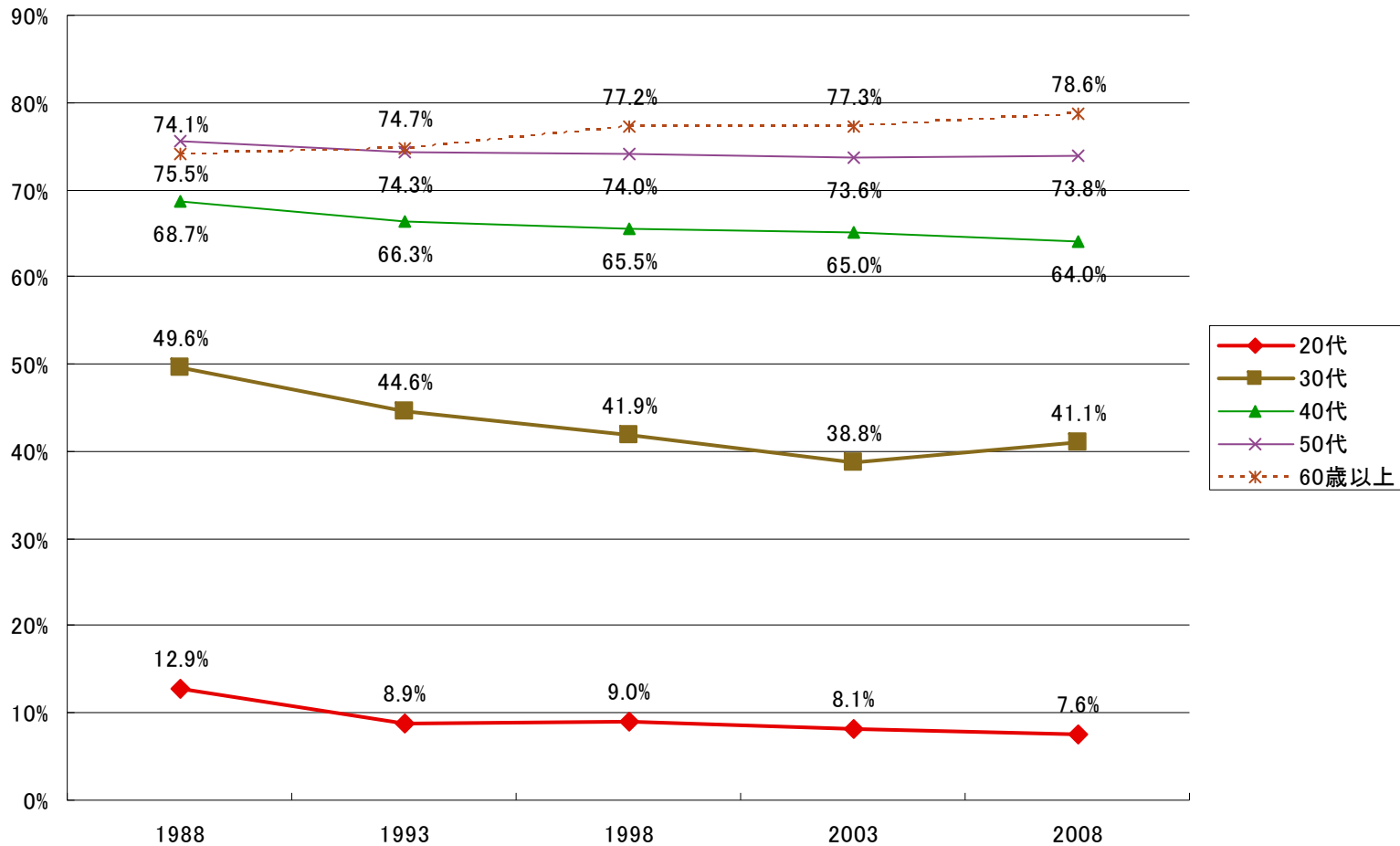


資料:平成20年住宅・土地統計調査

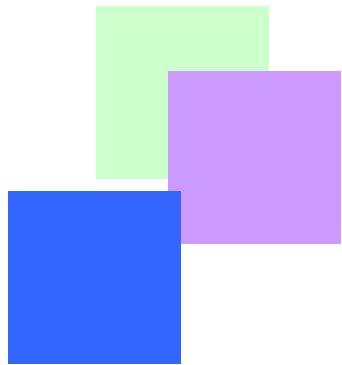
# 持ち家率の低下

◇家計主の年齢が20、40代の世帯の持ち家割合が低下している。30代の世帯については、2008年は5年前（2003年）より高くなってはいるものの、10年前（1998年）に比べると低い割合である。今後、高齢化する世帯が借家に居住する比率が高まることも考えられる。

### 世帯の家計を主に支える(家計主)の年齢別持ち家割合



資料:住宅・土地統計調査



### 3. 国（法制度・事業）と県取組

---

# 住宅セーフティネット法

## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の概要

平成19年7月6日公布、施行

### 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針(国土交通大臣策定)【第4条】

#### 【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

- 入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

#### 【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

#### <地域住宅計画>

- 地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

#### <居住支援協議会>

- 地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

#### 公営住宅

- ・ 住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給
- ・ 優先入居等の措置

#### 地域優良賃貸住宅等 (高優賃・特優賃の再編)

- ・ 民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進(整備費・家賃減額助成)
- ・ 優先入居等の措置

#### 入居の円滑化のための枠組み整備

- ・ 情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援(あんしん賃貸支援事業等)

### 地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

—高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進—

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等

民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

# 住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の概要

## 1. 目的

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る。

## 2. 概要

### (1)構成

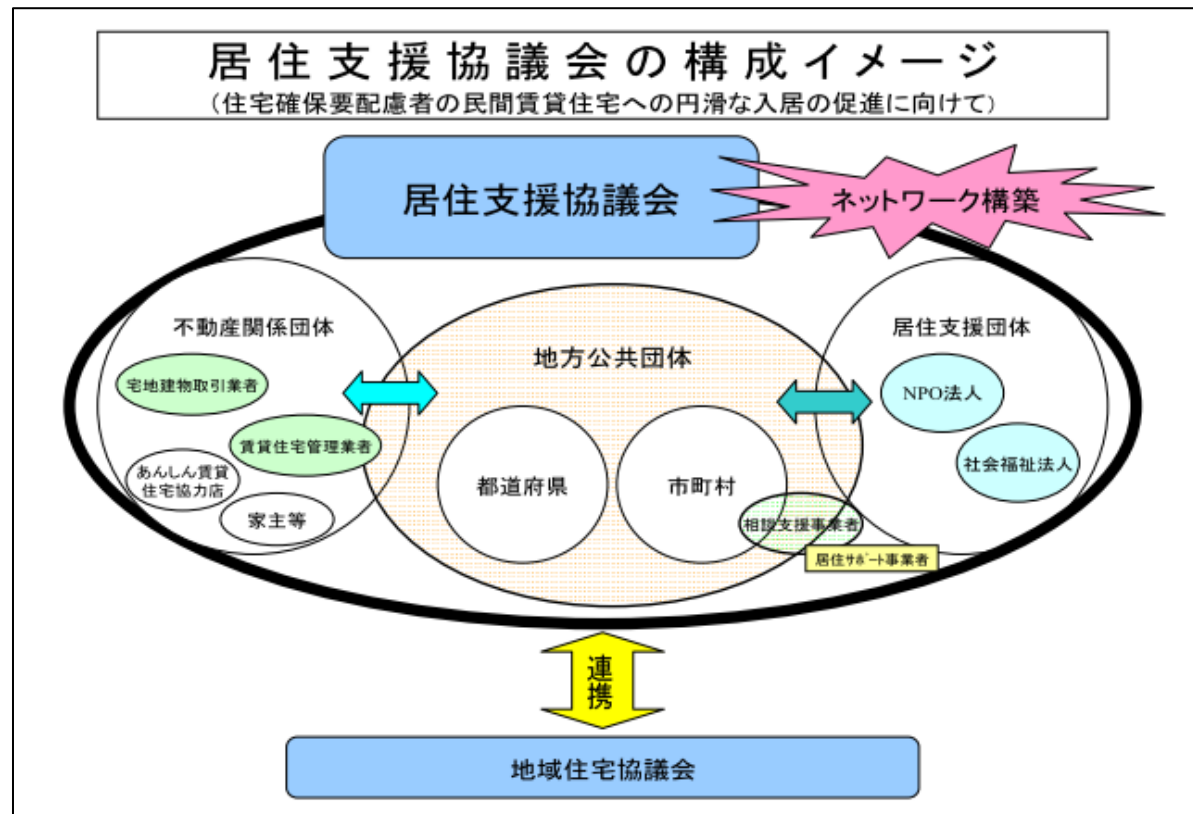
地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営むに係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成

### (2)役割

住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を行うため、住居支援に関する情報を関係者間で共有するとともに、必要な支援措置を協議、実施する

### (3)経緯

平成19年7月に施行された住宅セーフティネット第10条



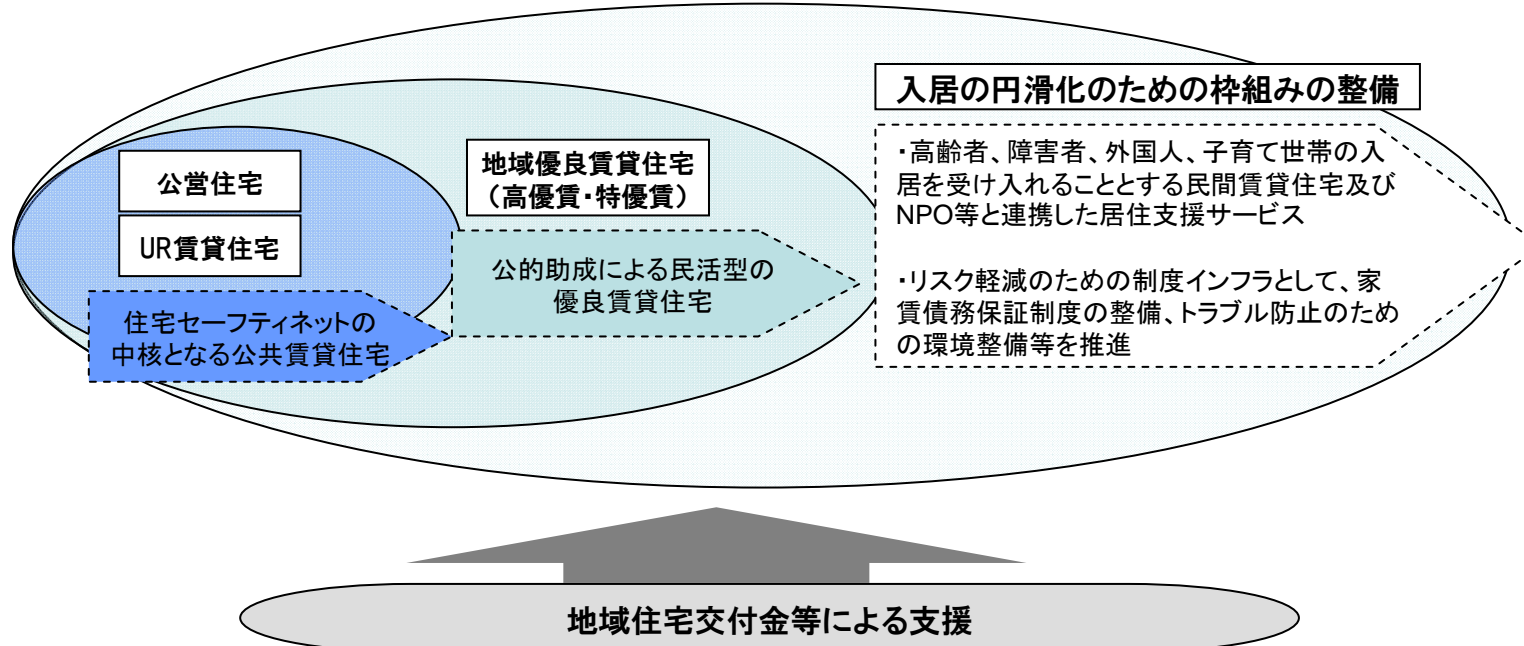


# 住宅セーフティネットの機能向上

中核的なセーフティネット・・・公営住宅
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 入居者資格の見直し</li> <li>○ 家賃制度の見直し</li> <li>○ 借上公営住宅の助成対象要件の緩和</li> <li>○ 公営住宅等に係る家賃の低廉化に関する事業について地域住宅交付金で対応</li> </ul>

重層的な住宅セーフティネット・・・民間賃貸住宅の活用等
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ あんしん賃貸支援事業の創設                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅弱者の入居を受け入れること等の一定の要件に合った民間賃貸住宅等に関する登録制度を整備</li> </ul> </li> <li>○ 高齢者の住み替え支援制度の創設</li> <li>○ 子育て支援の強化(特定優良賃貸住宅等)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃助成対象を一定の子育て世帯等に重点化</li> <li>・家賃助成の程度は、地方公共団体が決定</li> </ul> </li> </ul>

## 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築



# 地域主権一括法案による改正後の公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

第174回国会

## 地域主権一括法案の審議経過

◆平成22年  
3月29日  
参議院へ提出

◆4月7日  
総務委員会へ  
付託

◆4月27日  
総務委員会に  
おいて可決

◆4月28日  
本会議におい  
て可決

◆4月28日  
衆議院へ送付

◆5月25日  
総務委員会へ  
付託

◆6月16日  
総務委員会  
及び本会議の  
議決により継続  
審査へ

### 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国は、整備費等を助成:全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げ)を助成

### 【整備基準】

- 原則として、以下の基準(省令で規定)に従って整備
  - ・床面積19㎡以上・省エネ、バリアフリー対応であること・給排水、電気、便所等の設備があること等

→条例委任

※ただし、参酌基準を省令で規定

### 【入居者資格】

#### ○同居親族要件

原則として、同居している親族がある  
(高齢者、障害者等は除く)

→廃止

#### ○入居収入基準

・原則として、月収15万8千円(収入分位25%)以下  
(政令で規定)

→基準金額を条例委任

※ただし、①参酌基準を政令で規定  
②収入分位50%を上限

・ただし、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある者(政令で規定)について、地方公共団体の裁量により月収21万4千円(収入分位40%)まで基準を引上げ可能

→対象範囲を条例委任

→基準金額の上限引上げ

(収入分位50%まで)

#### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

### 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)

○収入超過者  
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者  
→明渡努力義務が発生

○高額所得者  
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者  
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

### 【家賃】

○入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

○収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用

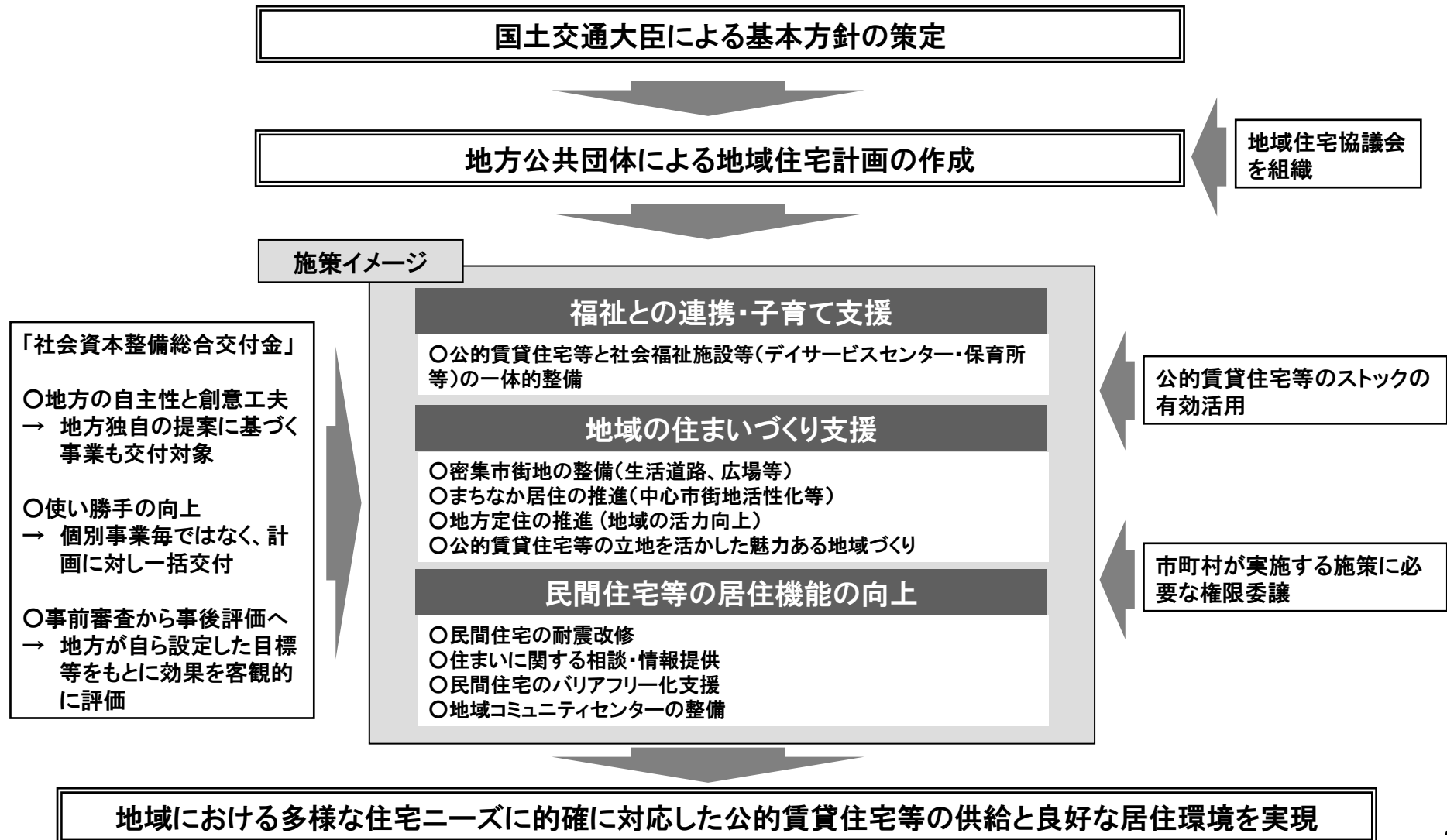
○高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

参考資料 9

# 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(地域住宅法)

社会経済情勢の変化に伴い、地域における住宅に対する多様な需要に的確に対応するため、国土交通大臣による基本方針の策定、地域住宅計画に基づく公的賃貸住宅等の整備等に関する事業又は事務に充てるための交付金制度の創設等所要の措置を講ずる。

※公的賃貸住宅等：公営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等



## 1. 目的

「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づき、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関し必要となるべき措置について協議すること

## 2. 構成

愛知県、愛知県内の市町村、独立行政法人都市再生機構、愛知県住宅供給公社、名古屋市住宅供給公社

## 平成21年度開催内容

1. 全体会議  
地域住宅交付金及びその他の住宅政策を議題に開催。
2. 計画部会  
地域住宅計画に関する協議・調整を実施。
3. 地域ブロック会議  
県内4ブロックにおいて、地域住宅交付金事業の取組及び公営住宅等長寿命化計画策定を議題に開催。  
市営住宅の現地視察を実施。
4. 市町村住生活基本計画研究会  
地域ブロック会議と合同開催し、田原市住宅マスタープランの事例紹介を実施。
5. 建替連携研究会  
公的賃貸住宅事業主体と連携方策の検討等の意見交換を実施。

# あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015における取組状況

## ① 公営住宅ストック再生の推進

～県営住宅における取組～

- 多様なタイプの住戸供給(3DK1,555戸、2DK731戸、シルバーハウジング103戸、老人多家族40戸、身障対応12戸)
- 建替2,441戸、改善・高齢者改善2,965戸
- 子育て・高齢者世帯等への優先入居    ○高齢者・身障者・小学校就学前の子育て世帯への優先入居の実施
- 外国人県営住宅共生支援事業の実施(外国人問題への支援など自治会運営に対する支援)
- 非正規労働者に対する住宅対策実施
- 高額所得者への明け渡し請求の実施
- 新婚・子育て世帯の家賃減免制度実施
- 公営住宅団地や併設施設を核としたまちづくりの推進(建替による余剰地を戸建て住宅用地等として処分)

## ② 重層的なセーフティネットの確保

- 高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画を認定し、建設費の補助を実施  
(316戸供給<H11～22>、政令市・中核市を除く)
- 高齢者向け優良賃貸住宅について家賃減額補助を実施
- 愛知県居住支援協議会の設立
- あんしん賃貸支援事業を開始(登録戸数:3,237戸、支援団体:公共機関2・民間団体2)
- 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び閲覧を実施
- 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録申請者に家賃債務保証制度を案内
- 解雇により住居を喪失した者の相談を受ける仲介事業者の情報提供