空き家・空き室等の利活用と居住支援の課題

2018年6月16日

伊藤久雄（認定ＮＰＯ法人まちぽっと）

住宅セーフティネット（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）改正の背景

○　背景と必要性

□ 住宅確保要配慮者※の状況の悪化

・　高齢単身者が今後10年間で100万人増
・　若年層の収入はピークから1割減
・　一人親世帯の収入は夫婦世帯の43%
・　家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

※高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

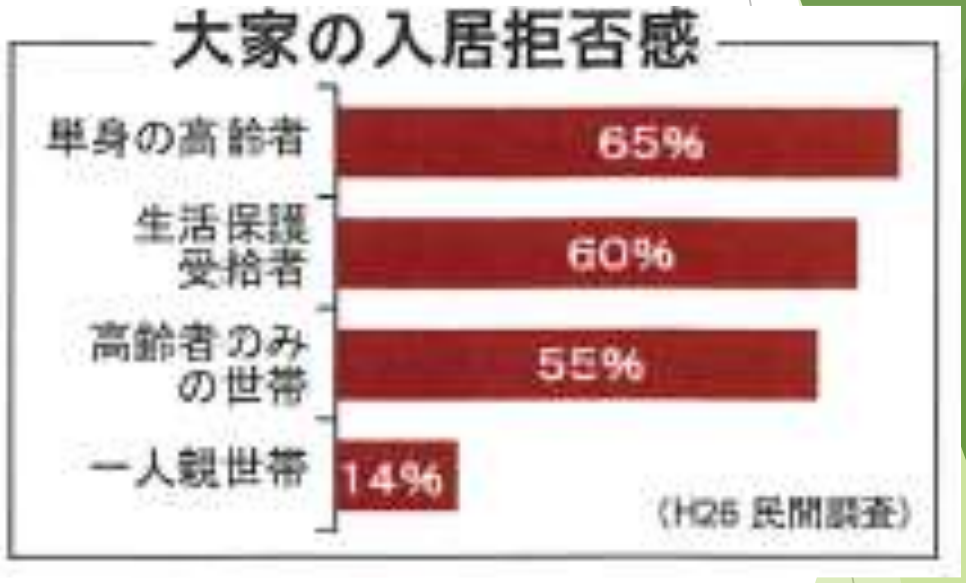
□ 空き家等の増加

⇒　空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化する

大家の入居拒否感

ＮＨＫニュース（2017年5月）

□「高齢者の入居に拒否感がある」が６０．６％で、調査を始めた平成２２年度以降、徐々に増え最も高くなりました。また、１人暮らしの高齢者の入居を制限をしていると答えた大家は全体の１４．２％、高齢者のみの世帯の入居を制限している大家は１３．４％でした。

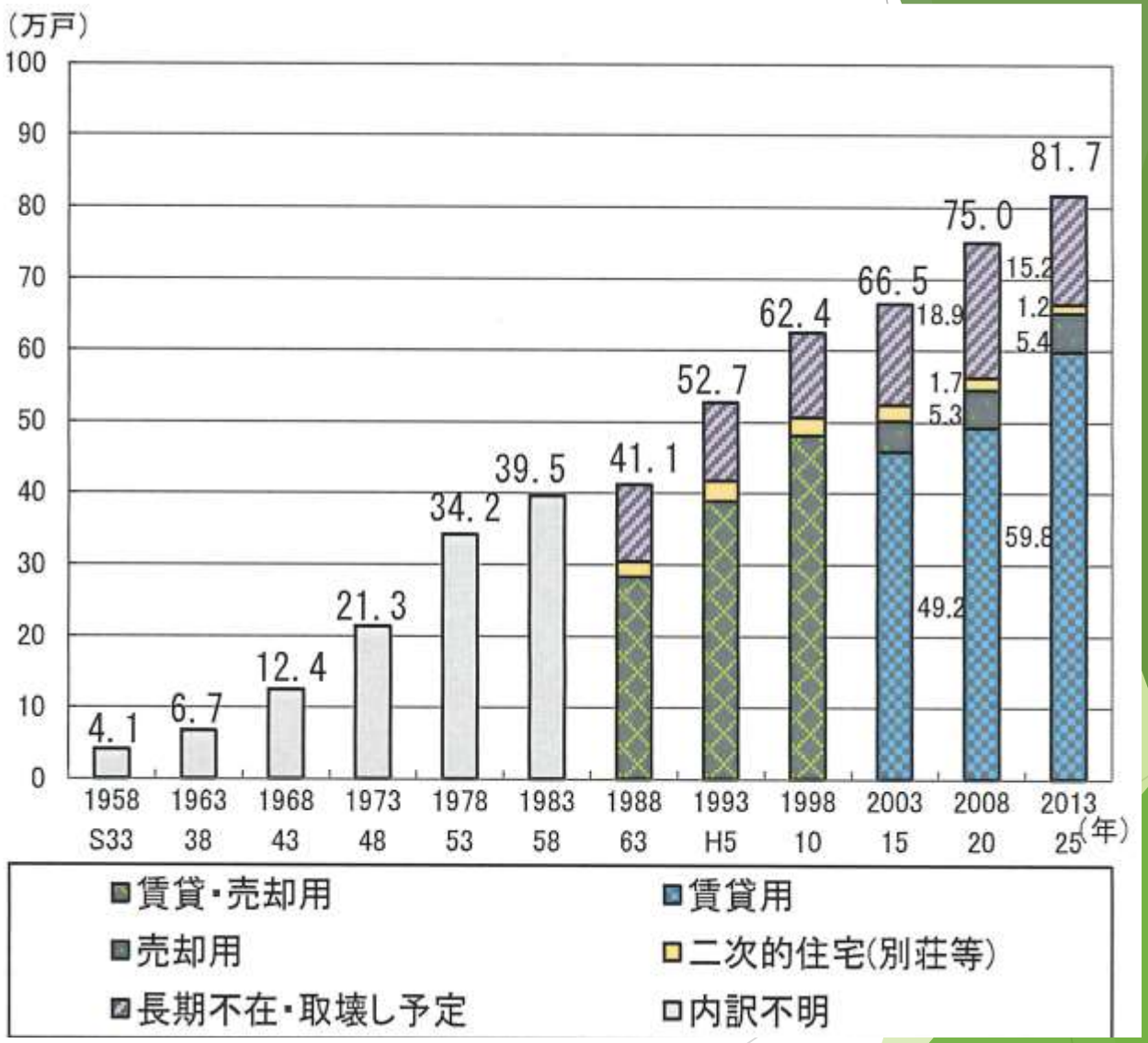


空家等の増加

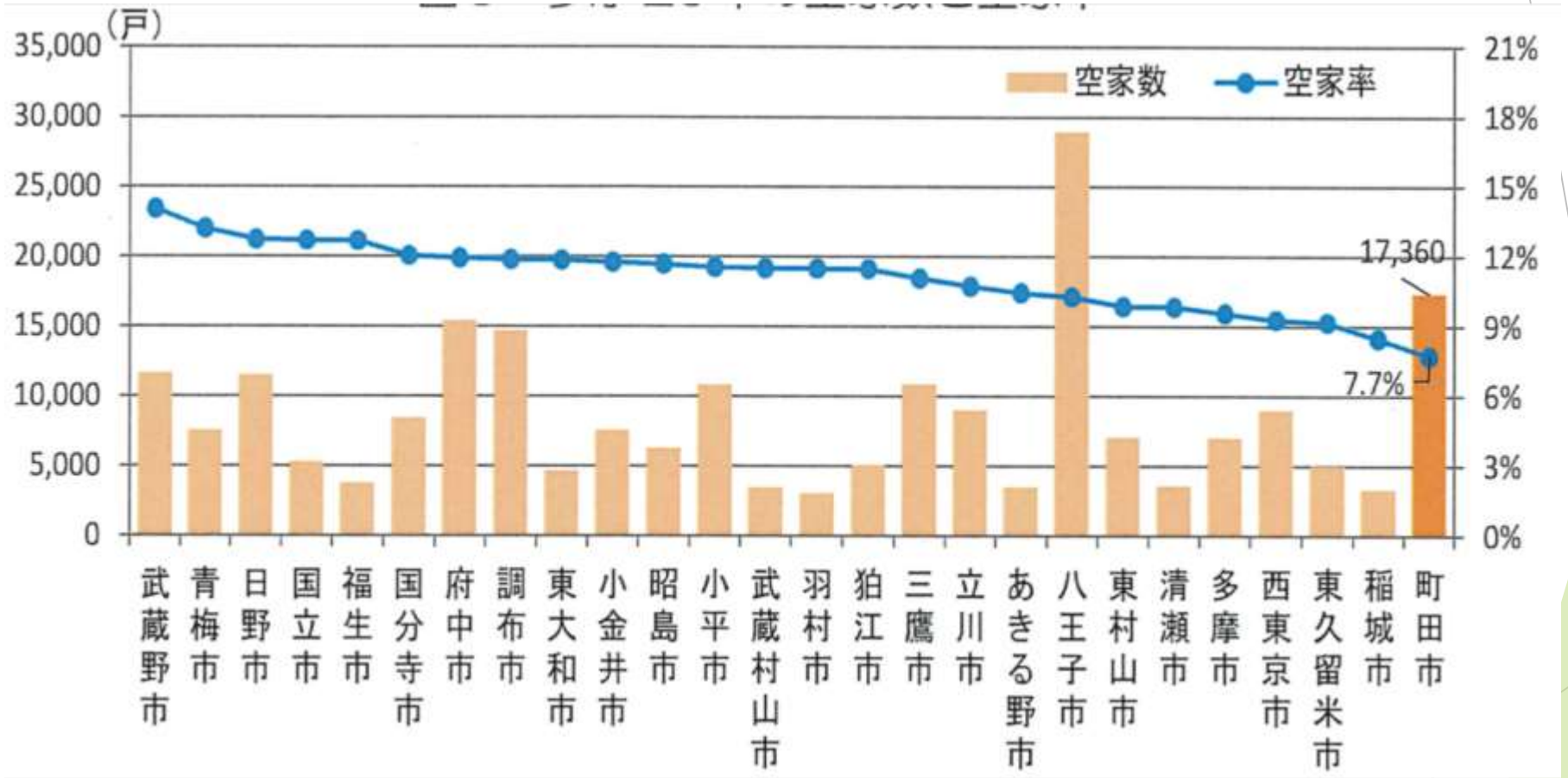
「その他の住宅」（世帯が長期にわたって不在の住宅、建て替えのために取り壊すこととなっている住宅等）

空家等の推移（東京都）

東京都は賃貸用が
非常に多い。（73%）



多摩26市の空き家の現状



府中市空き家の推移　（賃貸用の住宅に注目）

	H10年 (1998)	H15年 (2003)	H20年 (2008)	H25年 (2013)	推移（折れ線グラフ）
空き家総数	8,750	9,640	13,190	15,460	
二次的住宅		340	680	170	
割合		3.5%	5.2%	1.1%	
賃貸用の住宅		7,000	7,170	13,010	
割合		72.6%	54.4%	84.2%	
売却用の住宅		330	860	670	
割合		3.4%	6.5%	4.3%	
その他の住宅		1,970	4,490	1,600	
割合		20.4%	34.0%	10.3%	

住宅セーフティネット法一部改正の概要

- 国の基本方針（既存）に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅に関する供給促進計画を策定

- 新たな制度創設
  - ①　住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
  - ②　登録住宅の改修・入居への経済的支援
  - ③　住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

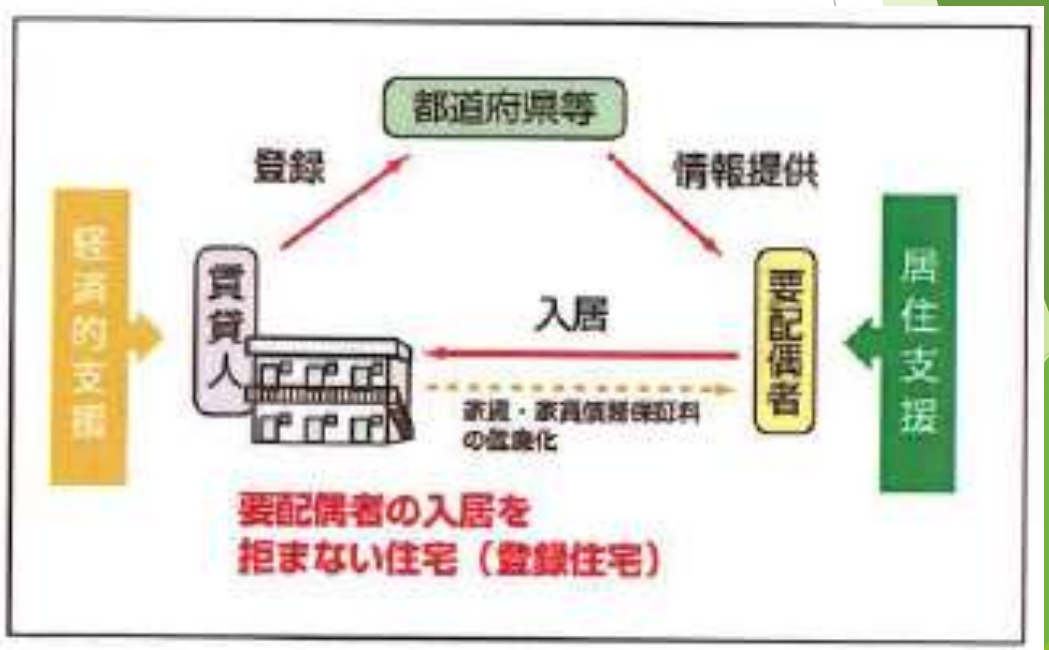
○　賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録

・登録基準　耐震機能、一定の免責等

※共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の面積等の基準も策定

○　都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督

○　登録住宅の改修・入居への支援



「セーフティネット住宅情報提供システム」

登録された住宅の検索・閲覧などに関する情報をみることができる。

東京都のセーフティネット住宅

３０　戸（室）

（6月10日現在）

東京都内の登録住宅

2018年6月7日現在

- 葛飾区　2階建てアパート（築2年5か月）　8室　1室7.08㎡　　5.7万円
- 大田区　2階建てアパート（築1年9か月）　9室　1室7.24m2　5.4万円
- 足立区　2階建てアパート（築3年6か月）　10室　1室9.4m2　5.7万円
- 世田谷区　2階建てマンション（築22年3か月）　2室　1室　**45.12m2**
  12.8万円
- 八王子市　11階建てマンション（築45年）　1室　54.28m2　5.9万円
  カーサヴェルデ　2件　45.12m2　　12.5万円

現在（6月7日現在）の登録数
「住宅情報提供システム」による

- 総登録件数 95件、 総登録戸数 867戸（室）
- 関東地区だけを見ても都県によって登録件数等は幅が大きい。

茨城県[0]　栃木県[0]　群馬県[16]　埼玉県[8]
千葉県[25]　東京都[30]　神奈川県[９]　山梨県[88]
長野県[0]

- 最も登録の多いのは大阪府　402戸

登録住宅の改修・入居への経済的支援

○ 国と地方公共団体による改修費への補助（一定期間、国の直接補助あり）

補助対象工事：バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等

補助率：補助金（制度の立上り期）の場合：国１／３（国の直接補助）

交付金の場合：国１／３＋地方１／３（地方公共団体が実施する場合の間接補助）

入居者要件等：入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

○ 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

補助対象：①家賃低廉化に要する費用 ②入居時の家賃債務保証料

補助率：国１／２ ＋ 地方１／２（地方が実施する場合の間接補助）

入居要件等：入居者収入及び補助期間について一定要件あり

○住宅金融支援機構による改修費への融資等

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

○　都道府県による居住支援法人の指定

・ＮＰＯ法人等を指定

○　居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実

○　生活保護受給者の住宅扶助等の代理納付の推進

※代理納付：本来、生活保護受給者が賃貸人（家主）に支払べき家賃等を、保護の実施期間が賃貸人に直接支払うこと。

○　適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度――国で登録

○　居住支援活動に対する補助

・居住支援協議会等の活動支援等が補助対象

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

① 低額所得者
（月収15.8万円（収入分位25%）以下）

② 被災者（発災後３年以内）

③ 高齢者

④ 障害者

⑤ 子ども（18歳未満）を養育している者

⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者（案）

・外国人　等
（条約や他法令において、居住の確保に関する規定が定められている者等を想定）

・東日本大震災等の大規模災害の被災者
（発災後３年以上経過）

・都道府県や市町村が供給促進計画において定める者

※ 現行の国土交通大臣が定める基本方針では、地域の住宅事情等による者として以下のものを例示

中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者　等

東京都の登録目標と住宅確保要配慮者の範囲

（1）住宅セーフティネット法に基づく、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録目標戸数を３万戸に設定（2025 年度まで）

（2）住宅確保要配慮者の範囲

貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定

○住宅セーフティネット法で定められた者

低所得者、被災者（発災後３年以内）、高齢者、障害者など

○省令で定められた者

外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者など

○上記に加え、以下のいずれかに該当する者（国の基本方針における例示の全て）

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、UIJ ターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援を行う者

住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

・床面積が一定の規模以上であること

※ 省令で最低居住面積（原則25㎡）以上と定める予定

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

・耐震性を有すること

・一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ １戸から登録可能

共同居住型住宅の基準

○ 住宅全体

・住宅全体の面積

15 ㎡ × N ＋ 10㎡以上

（N:居住人数、N≧２）

○ 専用居室

・専用居室の数は、１人１室とする

・専用居室の面積

９㎡以上（造り付け収納の面積を含む）

○ 共用空間

・共用空間に、台所、食事室（団らんできる場所）、便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所、洗濯室を設ける

・便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所を、居住人数概ね５人につき１箇所の割合で設ける

東京都の登録基準

都内の空き家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和

○着工年度別に各戸の床面積の基準（25 ㎡以上）を緩和
- 平成７年度までに着工：15 ㎡以上
- 平成８～17 年度に着工：17 ㎡以上
- 平成 18 年度以降に着工：20 ㎡以上

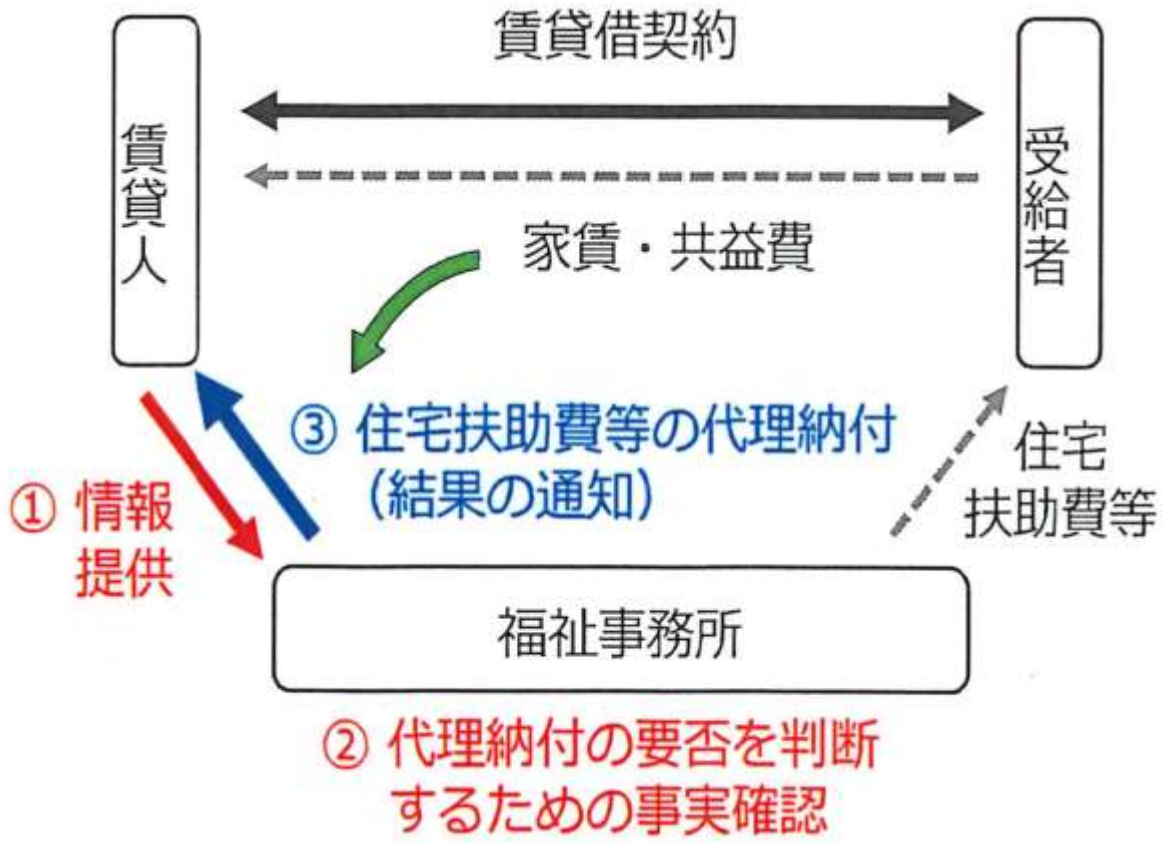
○台所、収納又は浴室が共用である場合、各戸の床面積の基準（18 ㎡以上）を 13 ㎡以上に緩和

○シェアハウスの場合
- 専用居室面積について、９㎡以上を７㎡以上に緩和
- 住宅全体の面積について、
（15 ㎡×居住人数＋10 ㎡）以上を、（13 ㎡×居住人数＋10 ㎡）以上に緩和

家賃・家賃債務保証料の低減化支援

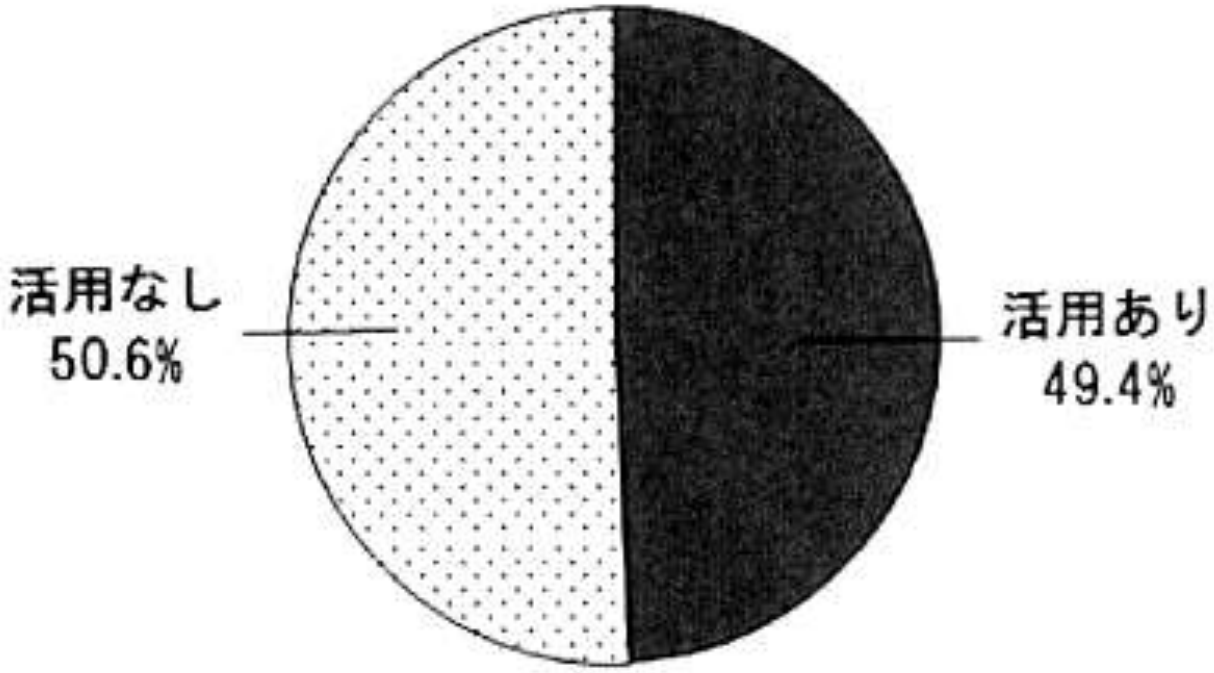
	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国１／２＋地方１／２ （国費限度額：２万円／戸・月）	国１／２＋地方１／２ （国費限度額：３万円／戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円／戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等	－
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	－

生活保護費　住宅扶助の代理納付



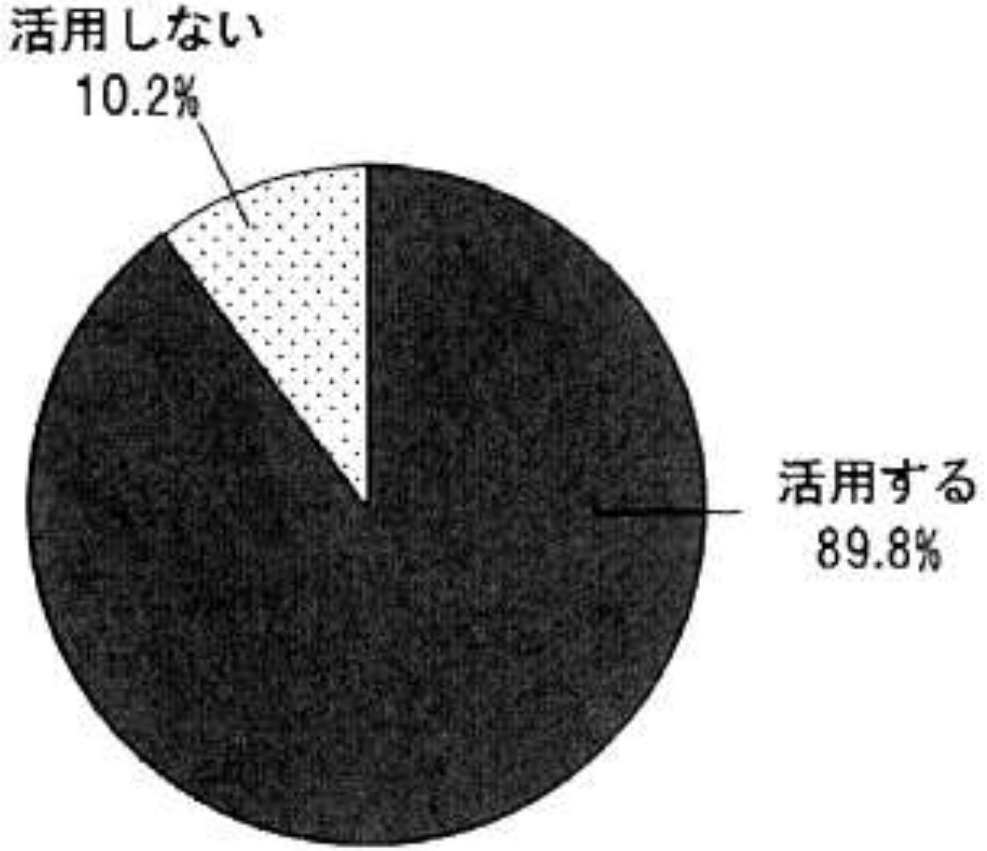
代理納付の活用状況

（2014年度 全国賃貸住宅経営者協会連合会　調査報告書）



代理納付制度の活用について

（2014年度 全国賃貸住宅経営者協会連合会　調査報告書）



居住支援活動への支援

居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等に対して補助を行う。

＜補助率・補助限度額＞

○事業主体　居住支援協議会、居住支援法人等

○補助率等　補助率：定額　補助限度額：1000万円

＜補助内容＞

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への居住支援に関する活動

（例）・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋

・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）

・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介

・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

居住支援法人

■居住支援法人とは

・住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの

・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能

●居住支援法人に指定される法人

・ＮＰＯ法人、一般社団、財団、社会福祉法人のほか、たとえば生協も可能

●居住支援法人の行う業務

・4業務を例示（登録住宅入居者への家賃債務保証、情報提供・相談・見守りなどの生活支援、その他付帯する業務）

・ただし、たとえば家賃債務保証業務を行わないことも可能

居住支援協議会

■　居住支援協議会とは

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など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ため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、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、住宅情報の提供等の支援を実施するもの

■　都内市区町村　居住支援協議会設立済み団体（2017年4月1日現在）

東京都のほか

23区	千代田区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、文京区	計7区	
多摩	八王子市、調布市、日野市、多摩市	計4市	合計11団体

■　都内市区居住支援協議会の取組み事例（都のＨＰより）

○ 江東区居住支援協議会（平成23 年９月設立）

- お部屋探しサポート事業（平成29年７月～）

○ 世田谷区居住支援協議会（平成29 年３月設立）

- 「お部屋探しサポート」の運営
- 「保証会社紹介制度（滞納家賃一時立替制度）」の実施

○ 杉並区居住支援協議会（平成28 年１１月設立）

- 高齢者等アパートあっせん事業
- 高齢者等入居支援事業
- 高齢者等賃貸住宅改修助成事業
- 空き家等利活用セミナーの開催

○ 豊島区居住支援協議会（平成24 年７月設立）

- 居住支援事業
- 居住支援団体登録制度（平成28 年度開始）
- としま居住支援バンクの設立（平成26 年2 月設立）

○ 板橋区居住支援協議会（平成25 年７月設立）

- 高齢者世帯等に対する民間賃貸住宅への入居相談窓口（平成27 年10 月～）

○ 八王子市居住支援協議会（平成28 年２月設立）

- 八王子市居住支援協議会民間賃貸住宅に関するアンケート調査の実施（平成２８年３月）
- 居住支援協力店の登録・公開（平成２９年４月～）
- リーフレット作成

○ 調布市居住支援協議会＜愛称：すまいサポート調布＞（平成27 年12 月設立）

- 調布市住まいぬくもり相談室の開設（平成28 年７月～平成29 年3 月までモデル事業として実施。平成29 年4 月から正式に事業開始）
- 民間賃貸住宅仲介支援事業（平成29 年4 月から事業開始）
- 民間賃貸住宅家賃等債務保証支援事業（平成29 年4 月から事業開始）

○ 多摩市住替え・居住支援協議会（平成29 年５月設立）

- 相談事業
- 普及啓発事業（家主・不動産事業者向け）

改正住宅セーフティネット法と東京都の動向

○　登録住宅に関する供給促進計画の策定

2018年3月31日　公表

○　登録制度

・すでにスタート。現在（６月10日）の登録数　30室

・登録基準－基準緩和　　記述

○　居住支援法人の指定

6月10日現在　3法人（ホームネット㈱、ＮＰＯ法人市民福祉団体全国協議会、
ＮＰＯ法人リトルワンズ）
※リトルワンズの支援対象は母子家庭のみ

○　家賃補助等

2018年度予算案に新規事業として計上

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進
（2018年度　新規事業）

□　30年度予算　　2億4800万円

□　規模

- 改修費補助　　５区市町村
- 家賃低廉化補助　　１０区市町村
- 家賃債務保証料補助　　１０区市町村

※　自治体負担分の2分の1を助成

都内市区の空家等改修助成制度（2017新年度）

○台東区民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）
○品川区　住宅改善工事助成事業(エコ＆バリアフリー住宅改修)
○空家等地域貢献活用助成事業（一財）世田谷トラストまちづくり
○日野市　空き住宅等地域貢献活用事業補助金

（2018年度以降、住宅セーフティネット法改正などを踏まえて、
どう事業を展開していくのかが課題）

今後の課題

① 居住支援協議会の活性化

すでに協議会を設置している区市はその活性化が重要である。しかし、それ以上に重要なのは未設置の区市町村である。都の計画は未設置の区市の半数の設置ということであるが、実際には未設置区市の関心は低いと言わざるを得ない。早急な設置と、活発な活動展開を求めたい。

都の計画　2020年（平成32年）年度までに区市の50%以上で居住支援協議会が設置されることを目指している。

② 居住支援法人の指定、取得

③ 家賃補助制度の構築

計画案に対するパブリックコメントに対する都の回答では、「住宅確保要配慮者専用の住宅の改修や家賃低廉化等への補助を行う市区町村の負担分の2分の1を助成することなどを内容とする制度を平成30年度より開始する」とし、「住悪確保要配慮者専用住宅に対する家賃低廉化補助を受けた場合の低減額については、区市町村が国と同様の考え方に基づき、補助制度を構築した場合、戸当たりの月額家賃は、最大4万円低廉化されることとなる」としている。

世田谷区のひとり親世帯家賃低廉化制度

- 賃貸人に対する家賃低廉化補助

  月額4万円（国1/2、地法/2）（予算額：10か月×25件＝1000万円

- 賃貸人に対する登録住宅改修費補助（バリアフリー改修など）

  補助率（国1/3、地方1/3）

  補助金額：100万円／戸（予算額：10件）=1000万円

八王子市　住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化補助に関する条例

- 登録住宅整備助成

  補助対象者　賃貸人

  補助率　5/6　限度額　125万円

  対象工事　共同居住住宅への用途変更・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修など

- 家賃低廉化助成

  補助対象者　賃貸人

  限度額　1戸当たり4万円/月（民間賃貸住宅と支援住宅家賃相当額との差額）

  ※新たに制定した条例にもとづき、市が対象住宅および入居者の公募を行う。

- 予算額　12,441千円（一般財源2,800千円）

④　登録住宅の促進と周知

制度を周知し、登録住宅を促進することが重要であることはいうまでもない。借主、貸主双方に情報を提供してマッチングを強化していくことが課題である。

現在のペースでは、登録目標（2025年度30,000戸）にはほど遠い。

不動産業界の協力も期待したい。

- 超高齢社会は「住まい」と「住まい方」の問題でもある！
- 国、都、自治体、個々人、それぞれの創意工夫が求められる！

豊島区空家活用条例　　（4月1日施行）

- 建築基準法、消防法の規制緩和
- 特徴

◇　空家活用事業者として登録

◇　家族的な住まい方の認定

(1) 居住者数は、４人以上であり、かつ、居室数を上限としたものであること。

(2) 居住者は、１８歳以上であり、全員が親族関係にないこと。

(3) 居室の床面積は、それぞれ７平方メートル以上であること。

(4) 所有者と居住者の入居に係る契約は、居住者全員の連名で行い、その契約に基づく一切の債務について居住者が連帯して履行の責任を負うものであること。

(5) 入居契約は、契約者以外の者が入居できないものであること。

◇　豊島区家族的な住まい方認定審議会も設置

府中市の動向

■府中市空家等対策計画　(2018年1月策定)

○計画の対象

①空家等（居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地

②荒廃した空き家（建物の損傷、樹木・雑草の繁茂など）

③特定空家等（保安上危険となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態等、放置することが不適切である状態にあると認められる空家等）

○市で把握している荒廃した空き家

計画策定時までに254 件、うち134 件は除却や樹木の剪定を実施

○基本目標

① 安全・安心な生活環境

② 所有者や管理者による適正管理

③ 行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）

“市場流通”を空き家問題の有効な解決策と捉え、関係団体との連携を進める（「その他の住宅」の割合を減らす。）。

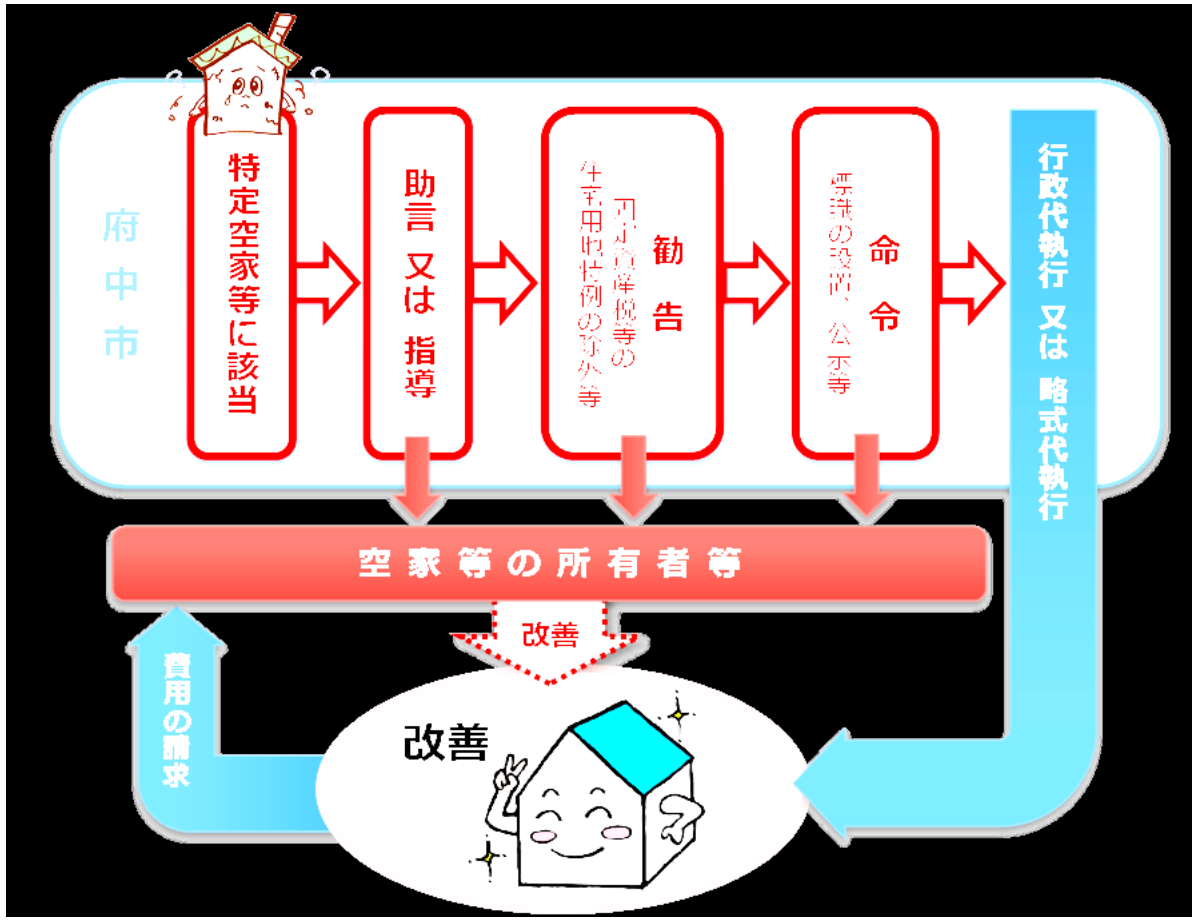
○空き家の利活用

- 空き家に関する相談窓口の設置
- 空き家の所有者等や中古住宅の取得希望者に対し、専門家団体窓口を案内
- リフォーム等の促進、中古住宅としての流通に向けた所有者等や取得希望者の動きを支援し、市場流通・利活用の促進を図る

○府中市の実施体制

府中市空家等対策協議会
（事務局：生活環境部環境政策課）
府中市空き地・空き家対策
庁内検討委員会
（事務局：生活環境部環境政策課）
生活環境部環境政策課
空家等に関する相談

○特定空家


府中市
特定空家等に該当
助言 又は 指導
勧告
命令
行政代執行 又は 略式代執行
空家等の所有者等
改善
費用の請求
改善

■シルバー人材センターとの協定　(2018年3月)

1.空家等の見回り（目視点検）
2.敷地内の草刈り、除草及び清掃
3.樹木の伐採、剪定

なぜ、シルバー人材センターだけか？

◇　町田市の例ー空家対策に関する協定

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会町田支部、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部町田支部、町田弁護士クラブ、東京司法書士町田支部、東京税理士会町田支部、東京土地、家屋調査士会町田支部、一般社団法人東京都建築士事務所協会町田支部、公益社団法人町田市シルバー人材センター、NPO法人顧問建築家機構、東京都行政書士会町田支部

■第２次住宅マスタープランの施策の実施状況

基本方針		主な施策	実施・関連施策	評価
①だれもが将来にわたり定住可能な住まいづくり				
1	ファミリー層への居住支援			
	1	○ファミリー世帯向け賃貸住宅入居への支援	市民住宅の運営にて対応	◎
	2	○子育て支援施設併設、活動スペース設置の奨励	地域まちづくり条例及び開発指導要綱による保育施設の設置誘導	◎
	3	○ファミリー世帯が取得しやすい住まいづくりの普及	未実施	―
		●市民住宅の運営	市民住宅の運営（継続）	◎
2	地域の連帯感をはぐくむしくみづくりの支援			
	1	○単身者などの小規模世帯が地域ルールに理解を深めてもらうためのしくみづくり	未実施	―
	2	○壮年世帯が生きがいを感じコミュニティへ参画しやすいしくみづくり	生涯学習センター等での交流の機会・場の提供 市民活動の情報網「コミュニティサイトふちゅう」	◎

3	福祉との連携による高齢者や障害者の居住安定の支援			
	1	○バリアフリーへの意識啓発	府中市福祉のまちづくり推進条例の推進 福祉環境整備事業	◎
	2	●高齢者や障害者に配慮した住宅整備への支援	高齢者自立支援住宅改修給付事業 介護保険住宅改修 重度身体障害者(児)住宅設備改善給付事業	◎
	3	●高齢者、障害者向け住宅の整備	市営住宅の運営 高齢者住宅の運営 グループホーム・ケアホームの運営	◎
	4	●居住継続への支援	障害者グループホーム等家賃助成制度 心身障害者住宅費助成事業 母子・女性福祉資金	◎
②多様な世帯が同じ地域でともに暮らせる住まいづくり				
1	住みなれた地域で住替えやすいしくみづくり			
	1	○世帯規模に適した住宅への住替えを希望するファミリーや高齢者への住替えを支援するしくみづくり	未実施	―
	2	○宅地建物取引業者との連携による、地域で住替え情報を得やすいしくみづくり	未実施	―
2	地域住民の共同居住への支援			
	1	○グループリビング、コレクティブハウジングへの支援のしくみづくり	未実施	―
	2	○多様な世帯形態がともに暮らす住宅建設への支援	未実施	―

府中市の課題

■2018年度予算

▽　廃止事業

空き家改修費補助金（2017年度事業費１００万円　都1/2）

理由：新住宅セーフティネット制度の開始にともない、都の事業が改正され、空き家改修に係る補助制度がなくなること一大いに疑問

▽　新規事業

高齢者住替支援事業（40万円　市単独）

住宅の困窮している一人暮らしの高齢者が対象に民間への賃貸住宅への入居相談を支援するとともに、保証人となる親族等がいない状況で保証金を利用する場合に、初回の保証委託料に対して、2万円を上限として補助金を交付する。

○　府中市は住宅セーフティネット法改正（新住宅セーフティネット制度）の趣旨を理解していない？

■住宅セイフティネット法にもとづく取り組み

府中市は今のところ、住宅セイフティネット法にもとづく取り組みの方針を示していない。

○　居住支援協議会が未設置であること（東京都の目標に応えないのか？）

住宅セーフティネット制度の根幹は居住支援協議会！

○　登録住宅促進に向けた方針がない。

家主・不動産業者等への周知をどうするか。

○　改修費・家賃補助制度等の構築はするのか？　（家賃補助等は国も、都も間接補助－府中市が制度をつくらない限り、補助はない）

○　空き家の利活用　府中市は安全対策がメーン施策

空室（共同住宅、長屋等）も含め、居住支援、居場所づくりを考える！

生活困窮者自立支援法との連携

■「生活困窮者自立支援法」「住宅保護法」改正案（2018年10月1日施行予定）

○　居住支援の強化（一時生活支援事業の強化）

シェルター等の施設退所者や地域社会から孤立している者に対する訪問等による見守り・生活支援　等（生活困窮者自立支援法の一部を改正する法律案の概要）

○　単独で居住が困難な方への日常生活支援（生活保護法改正）

生活保護法を改正し、単独で居住が困難な生活保護受給者に対し、サービスの質が確保された施設において、必要な日常生活上の支援を提供する仕組みを創設

○　「生活困窮者自立支援法」改正案

昨年改正された住宅セーフティネット法とも連携