

民間賃貸住宅と住宅セーフティネットに関する
最近の施策等について(主に住宅部局)

東京都都市整備局住宅政策推進部

平成26年6月

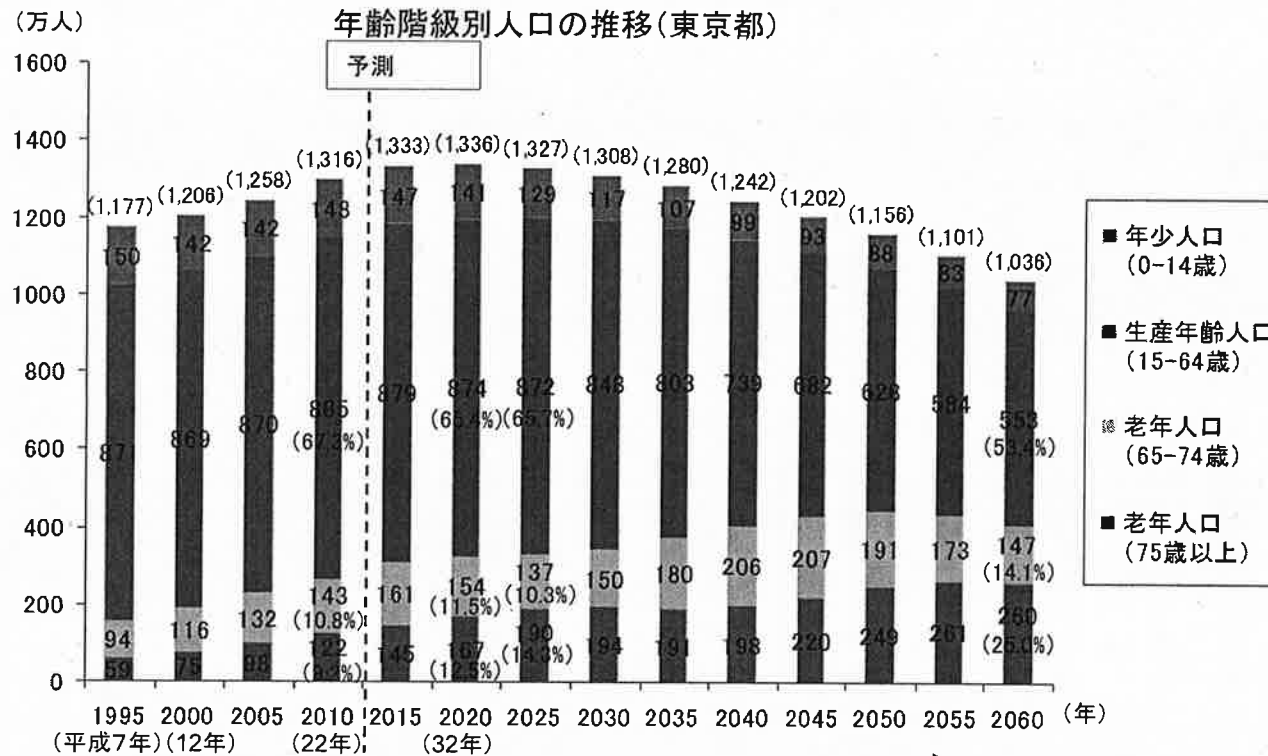
人口・世帯数の動向(1)

・ 年齢階級別人口の推移

◇高齢化が一層進行し、老年人口の割合は、2010年(平成22年)の20%から2025年には25%、2060年には39%に上昇する。

◇2010年(平成22年)には現役世代(生産年齢人口)3.3人で1人の高齢者を支えていたが、2060年には1.4人で1人の高齢者を支えることになる。

◇2020年(平成32年)には後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回ると見込まれる。



(資料) 東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)/東京都総務局、国勢調査/総務省等より作成
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計

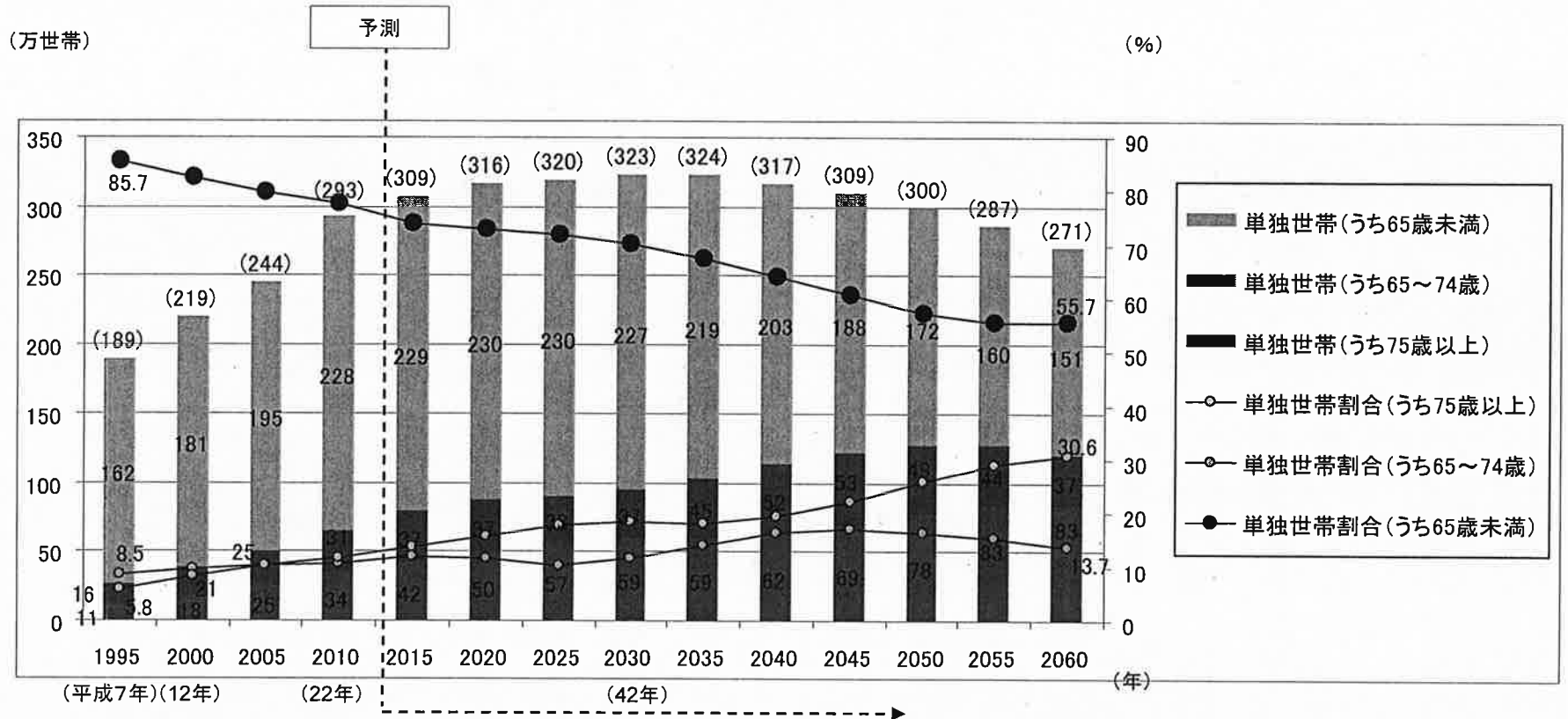
表章単位未満で四捨五入しているため、また実績には年齢不詳が含まれるため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

人口・世帯数の動向(2)

世帯主の年齢階級別単独世帯の推移

◇単独世帯に占める高齢単独世帯の割合は、今後とも増加していく。とりわけ、後期高齢者の割合が伸びる。

世帯主の年齢階級別単独世帯の推移(東京都)



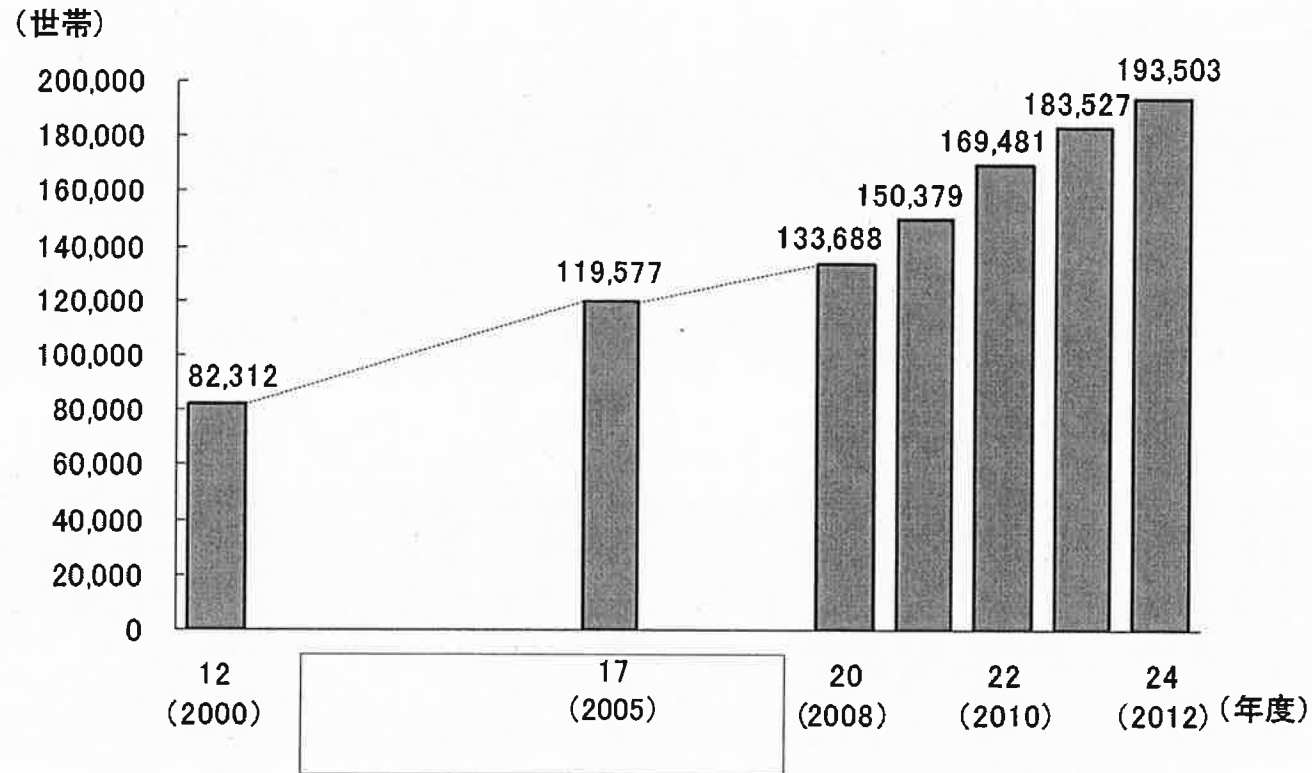
(資料) 国勢調査/総務省等より作成
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計
 表章単位未満で四捨五入しているため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

生活保護の被保護世帯数

- 生活保護(住宅扶助)の被保護世帯数の推移

◇住宅扶助を受けている世帯は年々増加しており、2008年度(平成20年度)から増加率が高くなっている。

生活保護(住宅扶助)の被保護世帯数の推移(東京都)



(資料)福祉・衛生統計年報／東京都福祉保健局

住宅ストックの状況

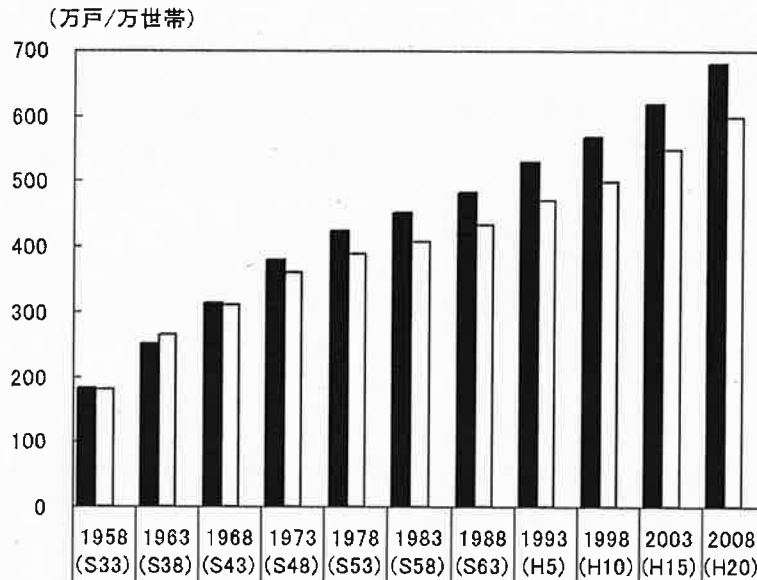
- 住宅ストック数、空き家数・空き家率の推移

◇2008年(平成20年)において住宅ストック数(約678万戸)は、総世帯数(約598万世帯)に対し1.13倍となっている。

◇空き家数は約75万戸と増加しており、このうち、賃貸用の空き家は約49万戸となっている。

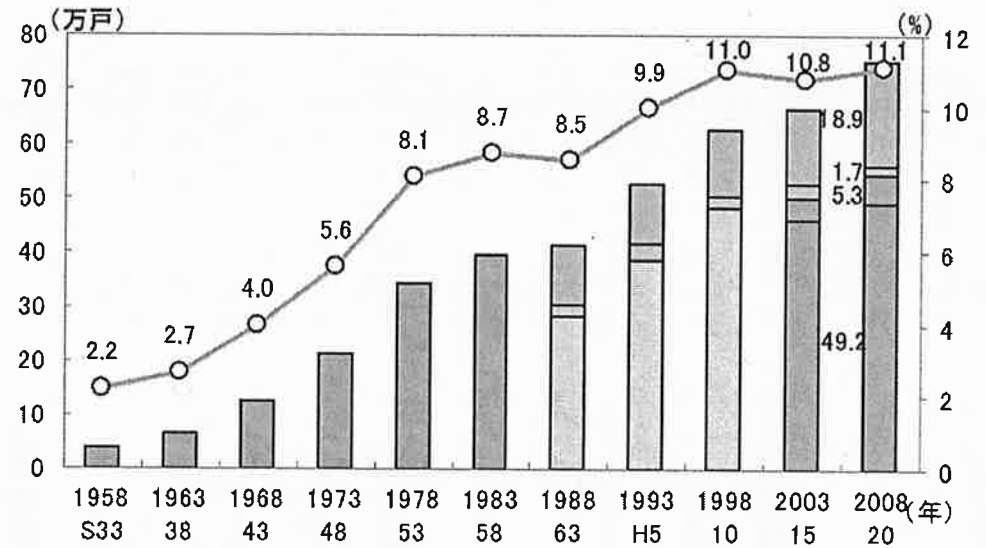
住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)

空き家数及び空き家率の推移(東京都)



	1958	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008
	(S33)	(S38)	(S43)	(S48)	(S53)	(S58)	(S63)	(H5)	(H10)	(H15)	(H20)
■ 住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1
□ 世帯数	179.2	264.2	311.6	360.6	387.8	406.5	433.9	470.2	499.4	548.0	598.1
□ 1世帯当たり住宅数	1.02	0.95	1.01	1.05	1.09	1.11	1.11	1.13	1.14	1.13	1.13

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省



賃貸・売却用
 賃貸用
 売却用
 二次的住宅(別荘等)
 長期不在・取壊し予定
 空き家率(右目盛)

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

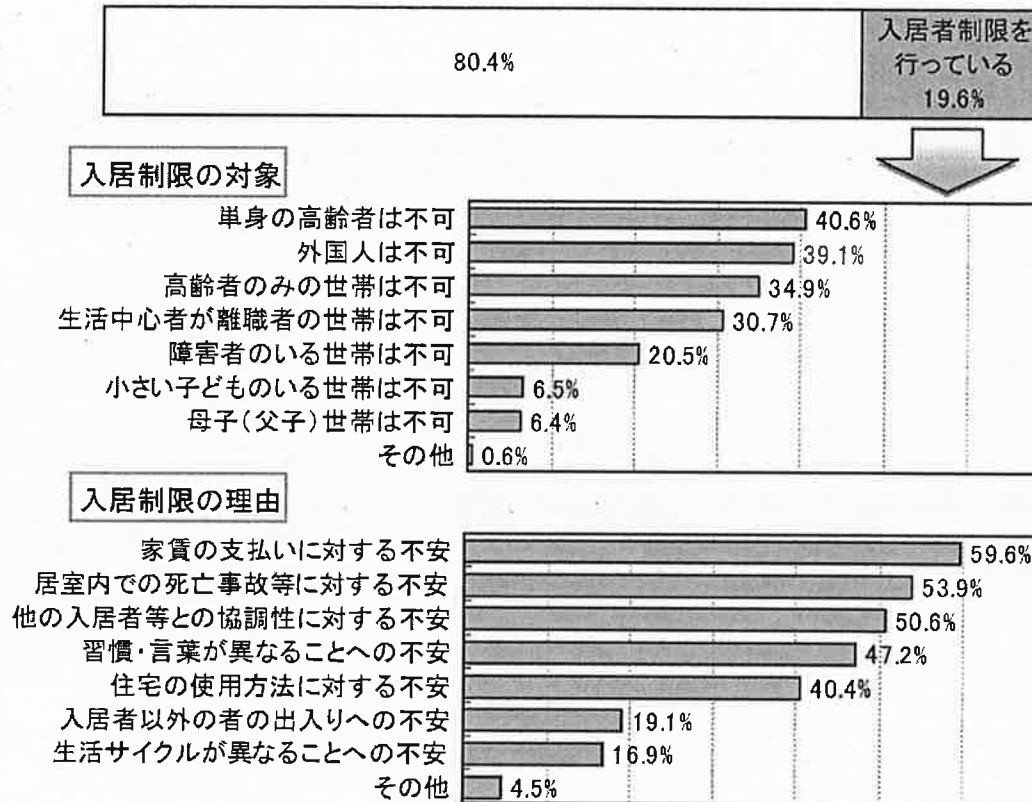
民間賃貸住宅の状況

- 民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)

◇民間賃貸住宅の入居者制限を行っている家主は全体の約20%弱となっている。

◇また、入居制限の理由を見ると、「家賃の支払いに対する不安」、「居室内での死亡事故等に対する不安」などが高い割合となっている。

民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)



(資料)(財)日本賃貸住宅管理協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」(H22年実施)

住宅セーフティネットの現状（民間賃貸住宅）

1 住宅セーフティネットの位置づけ

住生活基本法 【基本理念】

- 良質な住宅の供給
 - 良好な居住環境の形成
 - 適切な市場環境の整備
 - 住宅セーフティネットの構築等(*)
- (*)「低額所得者、被災者、高齢者、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の居住の安定を確保」

住生活基本計画 (閣議決定)

- 住生活の安定確保・向上は、自助努力によることを基本とし、国・公共団体の役割は市場の環境整備と、市場の誘導補完

東京都住宅 マスタープラン H23(2011)～

- 「多様な主体・分野との連携による、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築」（「4つの視点」のひとつ）

2 民間賃貸住宅への入居支援

- > 入居制限をしないよう、宅地建物取引業者や貸主への啓発
- > 入居制限のない住宅の情報提供
- > 貸主の不安を払拭するための制度(ex.家賃債務保証制度) など

- 「居住支援協議会」の場などを活用し、関係者間で情報を共有するとともに、必要な支援策について協議・実施することが望まれる。

3 民間賃貸住宅への入居支援施策の例（主に、住宅部局における取組）

名称等	概要	都内の実績等
不動産業者や貸主への啓発(都)	年齢、障害、国籍等の理由による入居制限が行われないよう、リーフレットの作成や講習会の実施	
東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度(都)	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録・情報提供(無料)	72,830戸(平成25年度末現在)
「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」(国交省)の活用	住宅確保要配慮者を入居対象とすることを条件に国の補助を受けて改修された賃貸住宅を、都HPで公表	148戸(平成24年度)
あんしん居住制度((公財)東京都防災・建築まちづくりセンター)	貸主や借主の不安を解消するサービス(見守り(安否確認・緊急時対応)、残存家財の片付け等)(有料)	771件(平成25年度末累計)
家賃債務保証制度((一財)高齢者住宅財団)	原則として入居者が保証料を支払うことにより、入居中の家賃債務等を保証 ※対象は、高齢者・障害者・子育て・外国人世帯等	455件(平成26年2月末現在)
マイホーム借上げ制度((一社)移住・住みかえ支援機構)	住み替えを希望する高齢者等のマイホームを借り上げて、子育て世帯に割安で転貸	397件(登録) (平成26年2月初旬累計)
サービス付き高齢者向け住宅(都が登録)(高齢者の居住の安定確保に関する法律 第5条)	ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活相談サービスの提供がなされるバリアフリー構造の賃貸住宅(都独自に、登録要件の緩和や上乘せ補助の実施等)	7,944戸(平成25年度末現在)
終身建物賃貸借制度(都が事業認可)(高齢者の居住の安定確保に関する法律 第52条)	高齢者が死亡するまで終身にわたり居住することができ、死亡時に契約が終了する相続のない契約	16件(平成26年1月末累計)
区市町村による住宅相談等	不動産関係団体等とも協力して、高齢者や障害者等に対する民間賃貸住宅のあっせん等に関する相談窓口の設置等	
区市町村による家賃補助等	立退き要求等により転居する高齢者世帯等や定住促進のための子育て世帯への家賃助成等のほか、民間の家賃保証会社(協定)のあっせんや保証料の助成等	

東京都居住支援協議会の設立について

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。

※根拠法令：住宅セーフティネット法(H19.7)第10条第1項

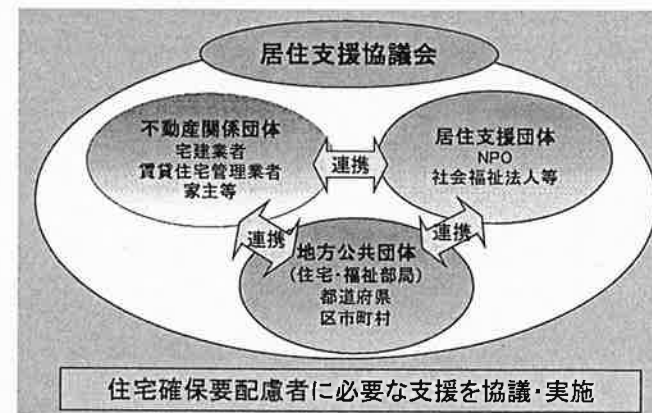
【役割】

- 居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議する。
⇒ 行政だけで解決できなかった課題を地域の団体と協働して解決することが期待できる。
- 協議を踏まえ、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実施する。

◆ 居住支援協議会の設立状況

(平成26年4月14日現在)

- 全国で42協議会
(内訳)
・32道県(愛知県、神奈川県、埼玉県など)
・10区市(福岡市、熊本市、神戸市など)
※都内では、3区
(江東区[H23.9]、豊島区[H24.7]、板橋区[H25.7])



東京都居住支援協議会について

平成26年6月25日「東京都居住支援協議会」設立

東京都居住支援協議会

【基本的な役割】

- 広域的自治体である都は、区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、広く都民への啓発活動などを実施

【メンバー】(一部、略称)

- ◇ 不動産関係団体 [(公社)都宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会(都本部)、東京共同住宅協会、日本地主家主協会]
- ◇ 居住支援団体 [高齢者住宅財団、都社会福祉協議会、都防災・建築まちづくりセンター]
- ◇ 賃貸住宅事業者 [UR都市機構(東日本賃貸住宅本部)、住宅供給公社]
- ◇ 都市整備局・福祉保健局

※ 区市町村については、協議会設立済又は設立検討中の自治体がオブザーバー参加

【平成26年度の活動計画】

- ◇ セミナーの開催
⇒ 「区市町村」「居住支援団体」「家主・不動産管理業者等」のそれぞれを対象に、年数回実施
- ◇ 他協議会等の活動事例調査
⇒ 他協議会等における居住支援の活動事例を詳細に調査し、課題の抽出と活動のヒント集(仮称)のとりまとめ
- ◇ パンフレットの作成 など

※ 今後の活動については、メンバー間で議論・検討していく。

区市町村の居住支援協議会

【基本的な役割】

- 地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

【区市町村協議会の活動例】

- 構成員間の連携・協力のあり方に関する検討
- 住宅確保要配慮者に対する情報発信 ○ マニュアル等の作成
- 講演会・研修会等の実施 ○ 各種調査 ○ モデル事業の実施 など

< 区市町村協議会の取組事例 >

- ◇ 江東区(居住支援協議会)
○ 高齢者世帯への民間賃貸住宅あっせん事業
⇒ 不動産関係団体の協力により、空き室の情報提供・相談窓口の設置など
- ◇ 豊島区居住支援協議会
○ 居住支援モデル事業
⇒ 居住場所に困っている方などに対し、空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進する支援等を行うグループに事業実施に要する費用を助成
- ◇ 板橋区居住支援協議会
○ シンポジウムの開催
⇒ 基調講演やパネルディスカッション、PRコーナーでの相談など

設立促進・活動支援