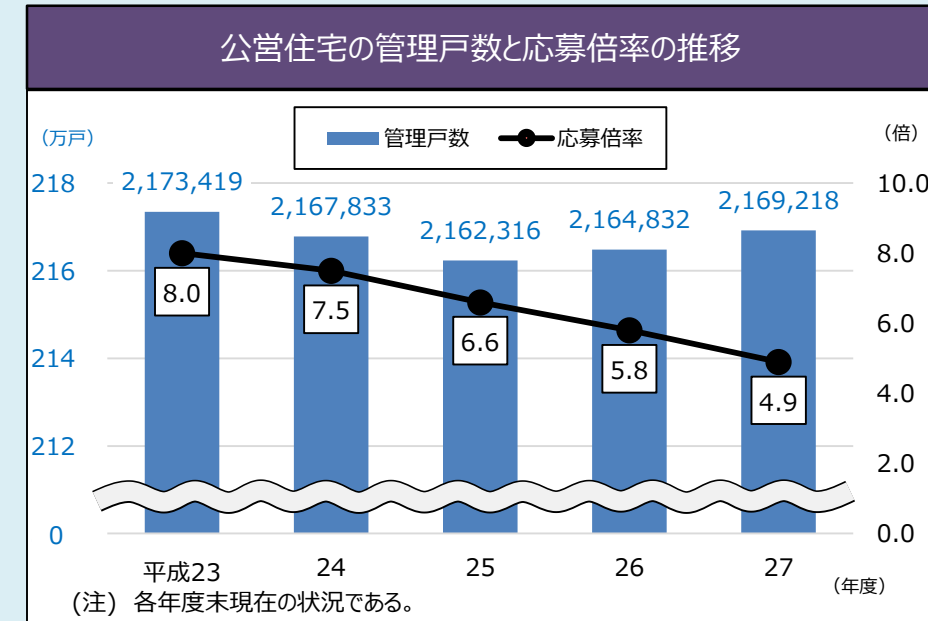


# 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告（概要）

勧告日：平成30年1月23日  
勧告先：国土交通省、厚生労働省  
調査対象：16都道府県、53市区等

## 調査の背景・現状

- ◆ 住生活基本法（平成18年）、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（平成19年。住宅セーフティネット法）が制定され、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者等）が安心して暮らせる住宅の確保が課題
  - ◆ 国は、住生活基本計画（計画期間：平成28年度～37年度）を策定し、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現するため、i）公営住宅等の適切な供給のほか、ii）民間賃貸住宅の活用、iii）福祉施策との連携等を推進
  - ◆ 地方公共団体では、公営住宅、地方住宅供給公社の住宅、補助金等を受けて改修された民間賃貸住宅等の公的住宅を活用して対応
- 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図るため、公的住宅への入居支援の状況等について調査



【他の公的住宅（平成27年度末現在）】  
UR（都市再生機構）住宅：約74万戸  
地方住宅供給公社の賃貸住宅：約13万戸 等

## 主な調査結果

### 1 公営住宅への入居者等に対する的確な対応

- 公営住宅の入居に際し、保証人免除や法人保証を導入していない都道府県等があり、保証人を確保できず入居できない例が発生（65件）
- 公営住宅の家賃滞納者（入居者の約1割）に対する滞納理由の把握や福祉部局と連携した対応が不十分で、滞納者への迅速な支援が必要な例あり

### 2 住宅確保要配慮者への支援

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のために設置された居住支援協議会の中には活動が低調なものあり

### 3 民間賃貸住宅の活用等

- これまでの住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の活用はニーズの把握が不十分

## 勧告

- 保証人の確保に関する実態の的確な把握と法人保証等に関する情報提供
- 滞納者の状況の適時・的確な把握、住宅部局と福祉部局との連携例の提示
- 居住支援のためのニーズの共有化及びこれを踏まえた支援
- 新制度において、都道府県等が住宅確保要配慮者のニーズを的確に把握できるよう支援

# 1 公営住宅への入居者等に対する的確な対応

## (1) 保証人の確保が困難な入居希望者への対応

結果報告書P24～38

### 調査結果(69都道府県等を調査)

保証人を確保できないことにより入居辞退した者は、11都道府県等で計65件（平成27年度）

（注）調査した69都道府県等のうち、入居辞退件数を把握している43都道府県等の状況

→ 保証人の確保が困難な場合には、保証人の免除などの配慮が必要

#### ○ 一部の都道府県等が、保証人免除の特例措置や法人保証を導入

- ・ 保証人免除の特例措置を導入しているのは、48都道府県等（約70%）（図1）

〔導入都道府県等の中には、福祉部局と連携した対応を行っている例あり〕  
〔未導入都道府県等では、滞納時や緊急時の対応を懸念〕

- ・ 法人保証（注）を認める措置を導入しているのは、3都道府県等（約4%）（図2）

〔導入都道府県等の中には、導入後、保証人を確保できないことにより入居辞退した者が発生しなかった例あり〕  
〔未導入都道府県等では、導入を検討したことがない、法人（家賃債務保証会社）の情報がないとの意見〕

（注）法人保証とは、個人の代わりに、家賃債務保証会社等の法人を保証人とするをいう。

#### ○ 保証人を確保できないことにより入居辞退した者について実態の把握が不十分

- ・ 入居辞退の有無未把握：14都道府県等
- ・ 入居辞退した者がいることは把握しているが、入居辞退件数未把握：12都道府県等

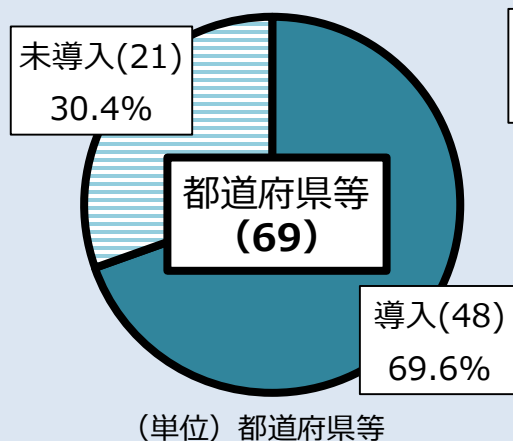
### 勧告

都道府県等における保証人確保に関する実態を的確に把握すること

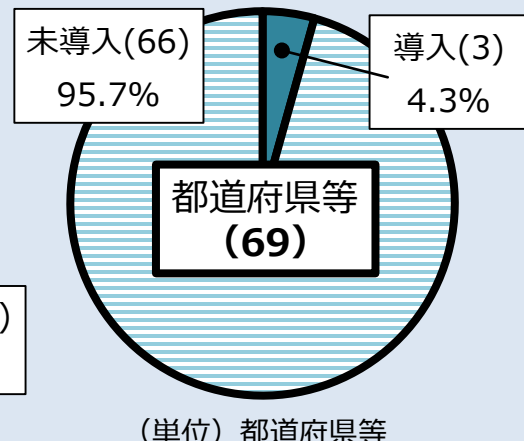
また、都道府県等に対し、保証人免除の特例措置や法人保証に関する情報提供を行うこと

（国土交通省）

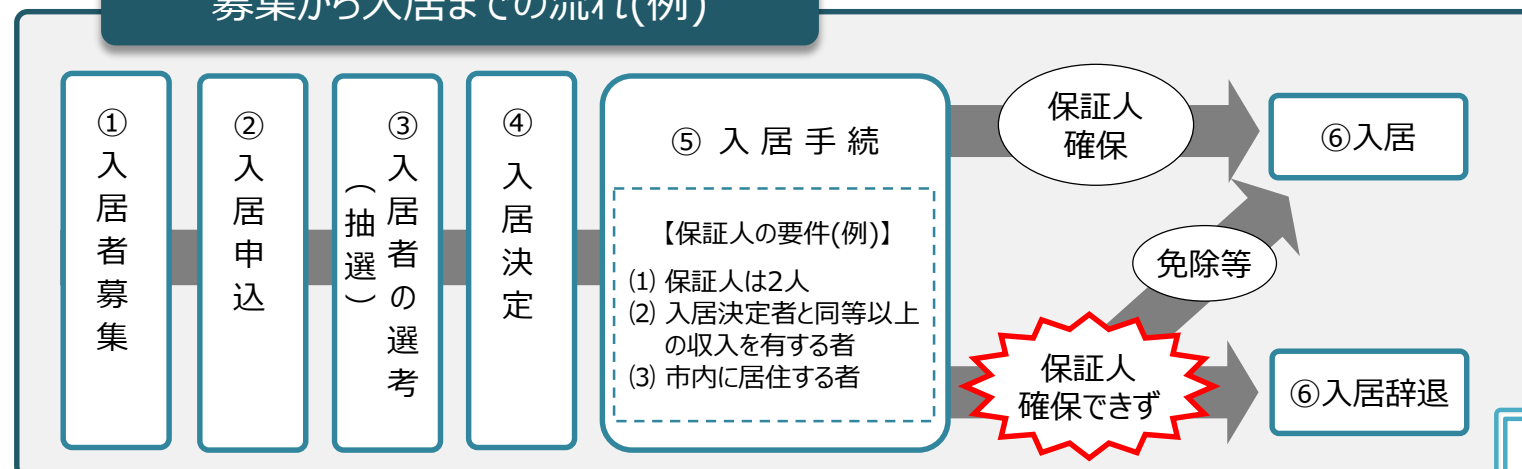
〈図1〉特例措置の導入状況



〈図2〉法人保証の導入状況



### 募集から入居までの流れ(例)



## (2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

結果報告書P47～63

### 調査結果(69都道府県等を調査)

全国の公営住宅における1か月以上の家賃滞納は約21万世帯(平成27年度末現在、退去者含む。)

\* 平成28年11月末現在の家賃の滞納状況が分かる62都道府県等の公営住宅に入居する約85万世帯のうち約10万世帯(1割強)で滞納あり

→ 家賃滞納者のうち、滞納期間3か月以上のものが半数以上(図3)あり、的確に対応するためには滞納事情や生活状況を早期かつ十分に把握することが重要

#### ○ 家賃滞納者の滞納事情や生活状況の把握が不十分

・ 滞納者の状況が把握されていない例あり

(例) ・ 事情を把握することに考えが及ばなかったとするもの(滞納期間43か月、滞納額約49万円)  
・ 不定期ではあるが家賃が納付されているとして積極的に把握していないとするもの(同9か月、約25万円)

・ 居住実態がないにもかかわらず、その状況が把握されずに家賃滞納が長期に及んでいる例あり

(例) ・ 滞納のあった入居者が死亡し、死亡届が提出された後も10年以上その事実に気付かずに督促状の送付が行われていたもの(滞納期間151か月、滞納額約44万円)

#### ○ 福祉的な支援を必要とする家賃滞納者に対する住宅部局と福祉部局との連携した対応が不十分

・ 福祉部局が受けた相談の中には、滞納者への迅速な福祉的支援が必要な例あり

(例) ・ 失業中で6か月分の家賃を滞納した入居者が衰弱した状態となり、親族と共に相談に来所  
・ 失業やギャンブル依存により6か月分の家賃を滞納した入居者が、地域包括支援センター経由で相談に来所

・ 2都道府県等では、住宅部局と福祉部局とが連携した支援を行うための明文化した仕組みあり

(例) ・ 家賃滞納者が生活に困窮している場合、住宅部局は原則、福祉部局を案内。案内後、反応がない者に対して福祉部局と共に訪問した上で同部局による支援に移行

### 勧告

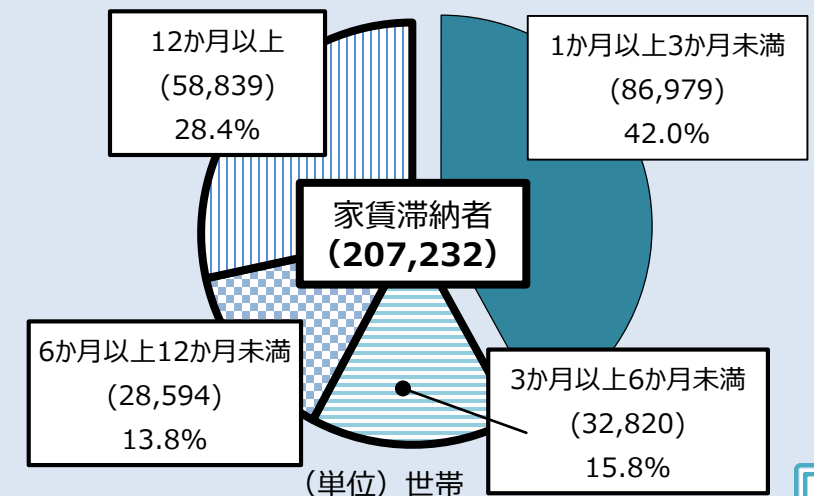
・ 都道府県等に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請すること

(国土交通省)

・ 住宅部局と福祉部局が連携した支援の例を都道府県等に示すことにより、両部局の連携の促進を図ること

(国土交通省、厚生労働省)

〈図3〉滞納期間別の家賃滞納者数  
(平成27年度末現在)



## 2 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援

### 制度等

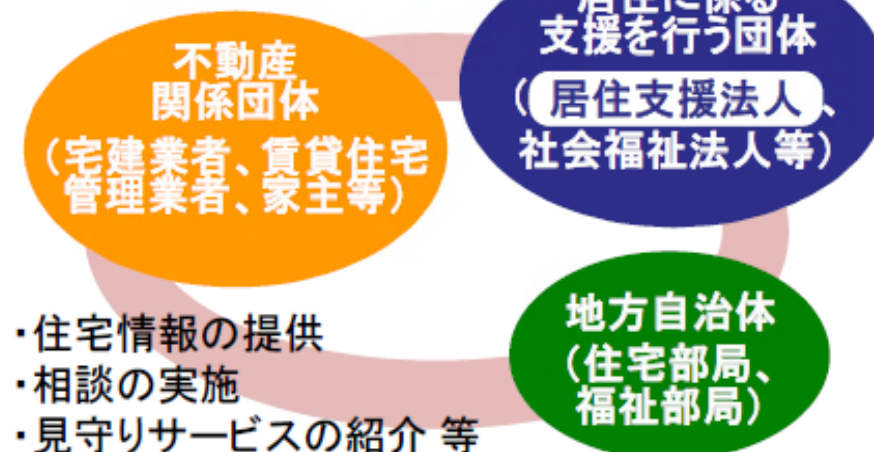
- 居住支援協議会は、全ての都道府県及び22市区町村に設置（平成29年9月末現在）  
国土交通省及び厚生労働省は、協議会による取組例（注）を提示し、地域の関係機関と連携した住宅確保要配慮者に対する支援の充実を要請（平成27年7月）

（注） 具体的な取組として、①相談窓口の設置、②住宅の提供、③家賃債務保証、④残置物処理、⑤安否確認、⑥一元的な情報提供等を例示

- 住宅セーフティネット法の改正に併せ、国土交通省は市町村単位での居住支援協議会の設置や、都道府県居住支援協議会への参画を推進

- ・ KPI：「都道府県協議会に参画する市区町村＋自ら設立する市区町村」の割合  
平成28年11月：39% → 32年度末：80%

### 居住支援協議会の概要



結果報告書P86～97

### 調査結果(16都道府県協議会、8市区町村協議会を調査)

- 都道府県居住支援協議会の中には活動が低調なものあり

- ・ 5都道府県協議会では、上記①～⑥いずれの取組も未実施で、総会等のみのものも
- ・ 7都道府県協議会では、ホームページによる情報提供(上記⑥)のみ

#### 理由① 居住支援のニーズがない

⇔ 福祉部局では保証人の確保ができずに民間賃貸住宅への入居を断念した例を把握

#### 理由② 都道府県単位では個別ケースの支援は困難

⇔ 市区町村協議会では住宅提供や生活支援等を行っているものあり。ただし、体制の問題等から家賃債務保証の実施は難しいとの意見あり  
都道府県と市区町村が役割を分担した上で体制整備を進めることが重要

### 勧告

居住支援協議会に対し、

- i) 福祉部局が把握した居住支援に係るニーズを共有し、これを踏まえた支援を実施するよう要請すること
- ii) 都道府県及び市区町村協議会の役割分担の例を示すこと

(国土交通省)

### 3 ニーズを的確に把握した民間賃貸住宅の活用等

#### 制度等

～国は、高齢者・障害者等の住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の整備を推進～

平成24～26年度  
民間住宅活用型住宅セーフティネット  
整備推進事業（セーフティネット事業）

改修戸数：約3万戸

住宅確保要配慮者を拒まない住宅

\* 行政事業レビューにおいて、要配慮者の入居率が低いこと、ニーズ把握の必要性について指摘

平成27～28年度  
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業  
（あんしん事業）

改修戸数：約800戸

住宅確保要配慮者専用住宅

\* 居住支援協議会によるニーズ把握(供給量の把握)等を要件化

平成29年10月～  
住宅セーフティネット法改正に伴う新制度

\* 登録住宅制度、改修費補助、家賃補助等

登録住宅の目標：32年度末17.5万戸

住宅確保要配慮者を拒まない住宅 + 専用住宅

\* 都道府県等が供給促進計画策定、居住支援法人(NPO等)が円滑な入居の促進等を実施等

#### 調査結果（18居住支援協議会を調査）

結果報告書P72～85

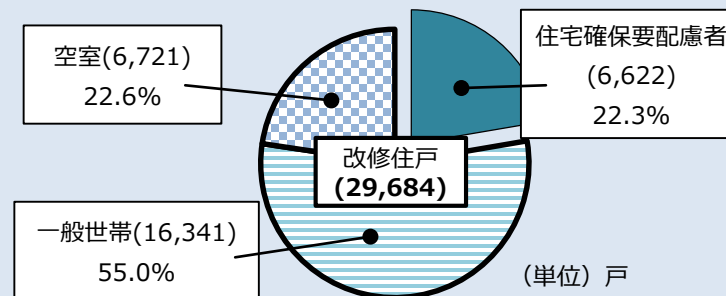
#### ○ 平成28年度までの民間賃貸住宅の活用に関する事業の実績は低調

##### ① セーフティネット事業：住宅確保要配慮者の入居率は低い

・ 全国の改修住戸(2万9,684戸)のうち、住宅確保要配慮者の入居は約2割(図4)

(注) 平成29年5月末現在。

3か月以上入居者を確保できない場合、住宅確保要配慮者以外の者の入居を可能としている。国土交通省では、一般世帯には、住宅確保要配慮者が含まれる可能性があるとしている。



##### ② あんしん事業：改修住戸が極めて少なく、居住支援協議会によるニーズ把握等は形骸化

・ 各年度5,000戸(全国)の改修見込みに対し、改修住戸は、平成27年度148戸(約3%)、28年度640戸(約13%)

・ 主体的に整備することが必要な住戸の供給量を把握している協議会なし(15協議会(注)中2協議会が未把握。残りの13協議会でも国土交通省が示した供給量をそのまま利用)

(注) 本事業に係る調査対象居住支援協議会は18協議会(14都道府県、4市区町村)であるが、整備が必要な住戸の供給量は、都道府県又は市区町村のいずれかで把握すればよく、当該役割を担っているのが15協議会(14都道府県、1市区町村)である。

→ 新たな制度では、的確にニーズを把握した上で、住宅セーフティネット機能の充実が図られているかを検証することが重要

#### 勧告

新たな住宅セーフティネット制度において、

- ① 都道府県等が住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅のニーズを的確に把握できるよう支援を行うこと
- ② 制度施行の一定期間経過後に施策の検証を行うこと

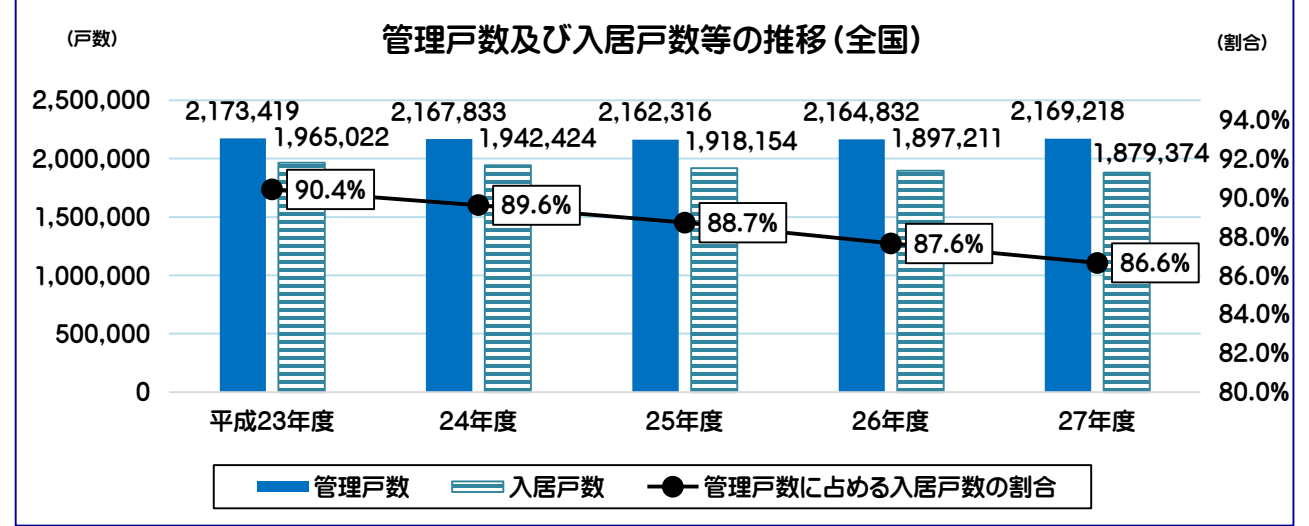
(国土交通省)

# (参考) 公営住宅の概況①

## 管理戸数及び入居戸数

- 管理戸数の推移(表1)  
平成23年度:217万3,419戸 → 27年度:216万9,218戸
- 入居戸数の推移(表1)  
平成23年度:196万5,022戸 → 27年度:187万9,374戸

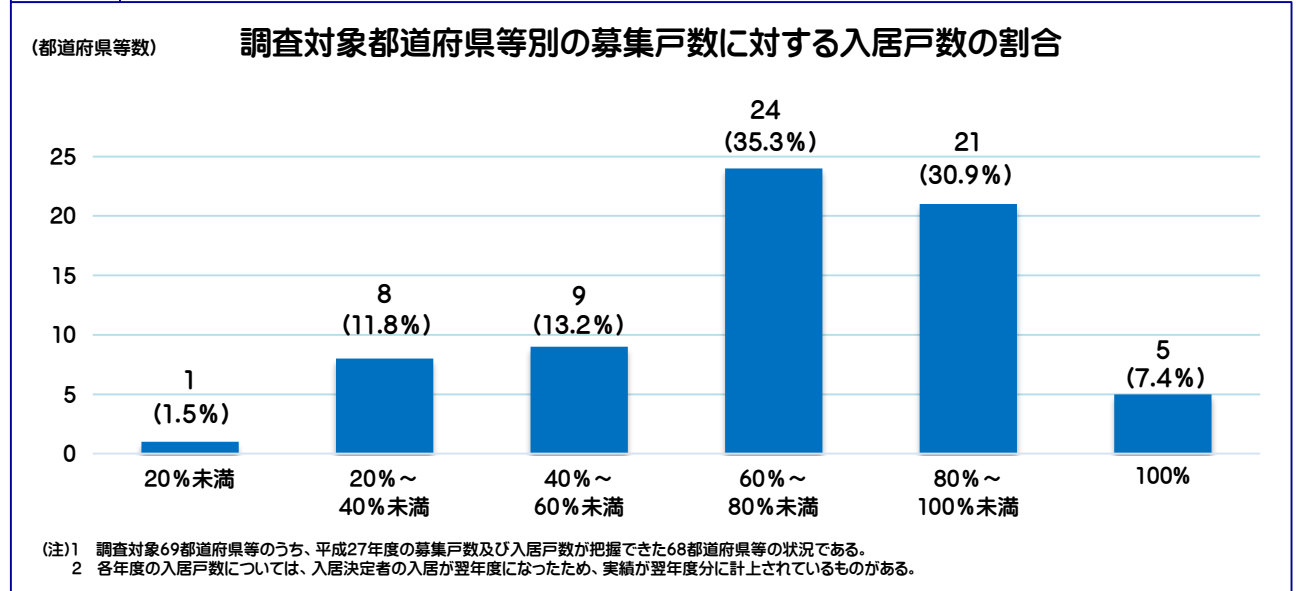
表1



## 募集戸数及び入居戸数

- 全国ベース(平成27年度)  
募集戸数:11万4,779戸  
入居戸数:5万8,942戸(入居割合51.4%)
- 調査対象都道府県等別の募集戸数に対する入居戸数の割合(表2)  
60%~80%未満が最も多いが、40%未満も1割強あり

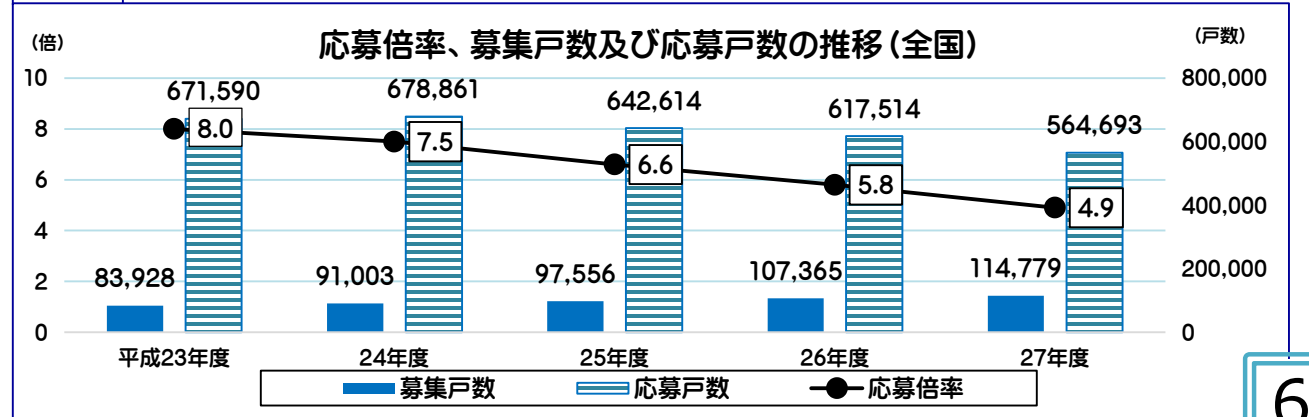
表2



## 応募倍率

- 平成23年度から27年度までの全国状況(表3)  
平成23年度:8.0倍 → 27年度:4.9倍

表3



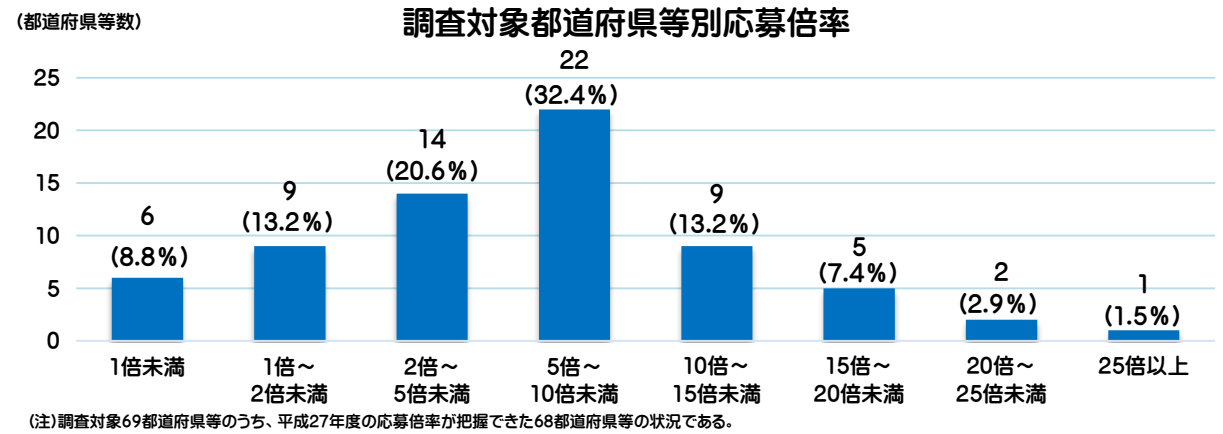
# (参考) 公営住宅の概況②

## 都道府県等別応募倍率

○ 平成27年度における調査対象都道府県等の状況(表4)

最高:67.0倍 最低:0.4倍

表4



## 住戸別応募倍率

○ 平成28年度第1回の募集における調査対象都道府県等の状況(表5)

募集戸数:1万1,055戸

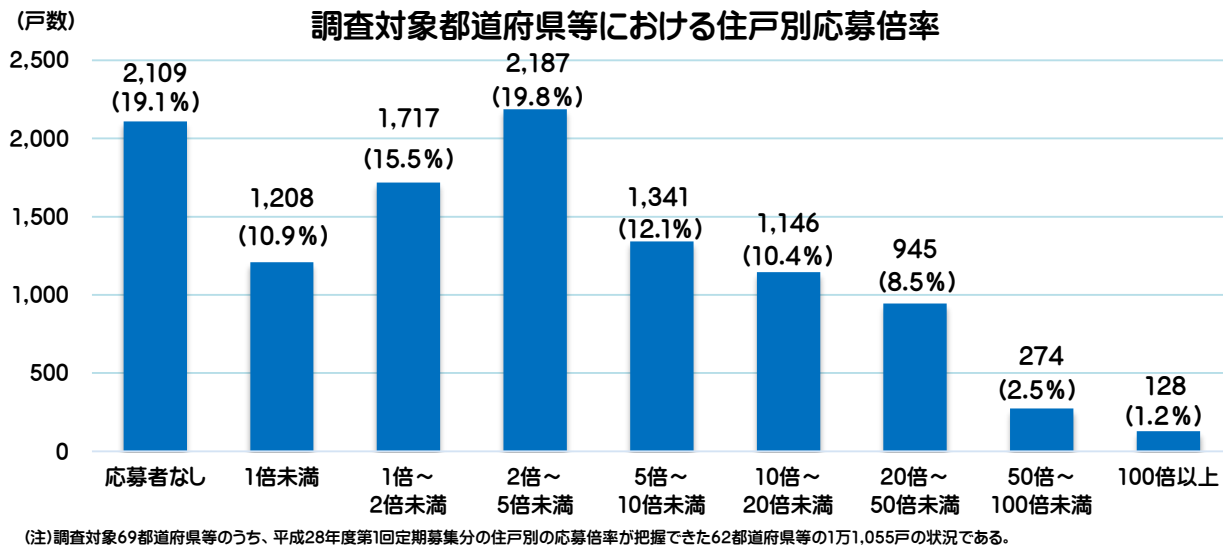
応募者なし:2,109戸(募集戸数の19.1%)

1倍未満:1,208戸(同 10.9%)

100倍以上:128戸(同 1.2%)

\* 最大 521倍

表5



## 公営住宅等の供給状況

○ 平成23年度～27年度の供給実績等(注)

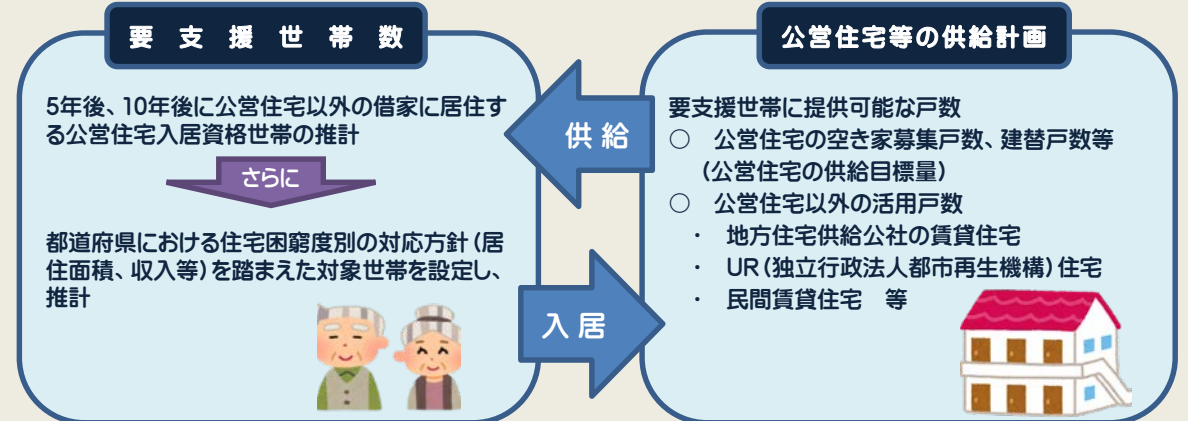
「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績:約89%～127%

供給実績に対する入居実績:約53%～76%

(注) 調査した16都道府県中、供給実績及び入居実績を把握している6都道府県別の状況である。「供給実績」は、入居の提供機会数である(例:1戸の住戸について2回募集を行った場合、「2」とカウント)。

→ 計画に対する供給実績はほぼ想定どおりであるものの、入居実績が供給実績の5割程度であったことについて、需給のミスマッチが生じていると分析し、市町村に対して需給バランスに応じたストック管理を要請する等によりミスマッチを解消していく方針とした都道府県もある。

### 【参考】要支援世帯数及び「公営住宅等の供給計画」の考え方



(注) 都道府県は、都道府県住生活基本計画に計画期間における「公営住宅の供給の目標量」を設定(住生活基本法)することされており、住生活基本計画では、目標量の設定に当たり、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯(要支援世帯数)の的確な把握と、当該世帯の居住の安定確保のために必要な公営住宅の供給目標量の設定及びその際の公的賃貸住宅の活用を図ることとしている。