

第1回セーフティネット部会

項目

1. セーフティネット部会の進め方
2. 住宅セーフティネットを巡る現状（概括）と課題
 - ①～⑧ 現状にかかるデータ
3. 基本的な方向性（案）
4. 各部会の論点
 - ①～⑨ 論点にかかるデータ、取組、先進事例

1. セーフティネット部会の進め方について

第1回

重層的な住宅 セーフティネットの対応

将来的に対象世帯が減少して
いく中で、どのように公民の役割分
担をしていくべきか **P19~22**

SN住宅を一定数確保していくに
は、市として何を行うべきか

P23~28

第2回

住宅セーフティネットの さらなる充実

大家の不安感低減に向けて、市と
して何を行うべきか **第2回**

民間事業者等に活躍してもらう
ために、どのような支援が必要か

第2回

相談体制をより充実していくため
に、市として何を行うべきか

第2回

2. 住宅セーフティネットを巡る現状（概括）と課題

住宅確保要配慮者の増加・多様化

中長期的には人口減少、著しい困窮年収未済世帯数の減少の見込み P7~8

現下では、単身高齢者や民借に住む中年単身などが増加 P9~10

高優賃など施策住宅が減少、一方でSN住宅の普及は低調 P11

公営住宅の居住者の高齢化等により、自治機能の低下、地域への影響も懸念 P12~13

要配慮者への大家の不安感が高く、特に孤独死への懸念が大きい P14

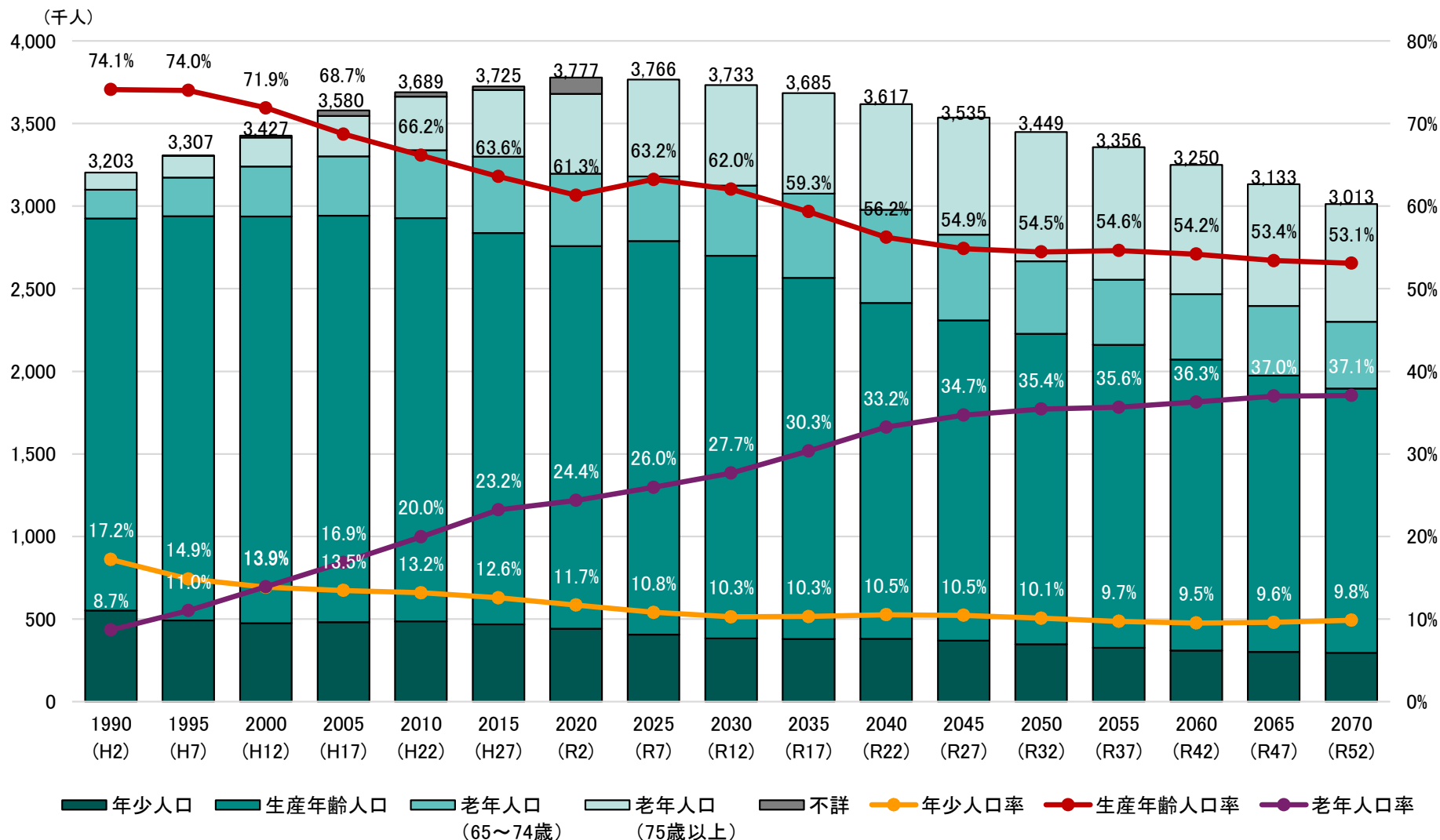
ひとり親や外国人など対象者毎に得意とする居住支援団体が活動しているが、補助等が不足しており、居住支援団体の運営が困難 参考

直営の相談体制を構築、民間のサポーターと連携しているが、支援事例は少ない 参考

中長期的に要配慮者の減少が見込まれる中で、現下の需要に対応するためには、公営住宅のみならず、民間賃貸住宅の活用や民間事業者との連携が求められる

○人口は既にピークを過ぎ、**今後は減少局面**となる。
 ○高齢化率は今後も上昇傾向、15年後の**2040年には3人に1人が65歳以上**と推計される。

■総人口、3区分人口、65歳以上高齢化率の推移(横浜市)

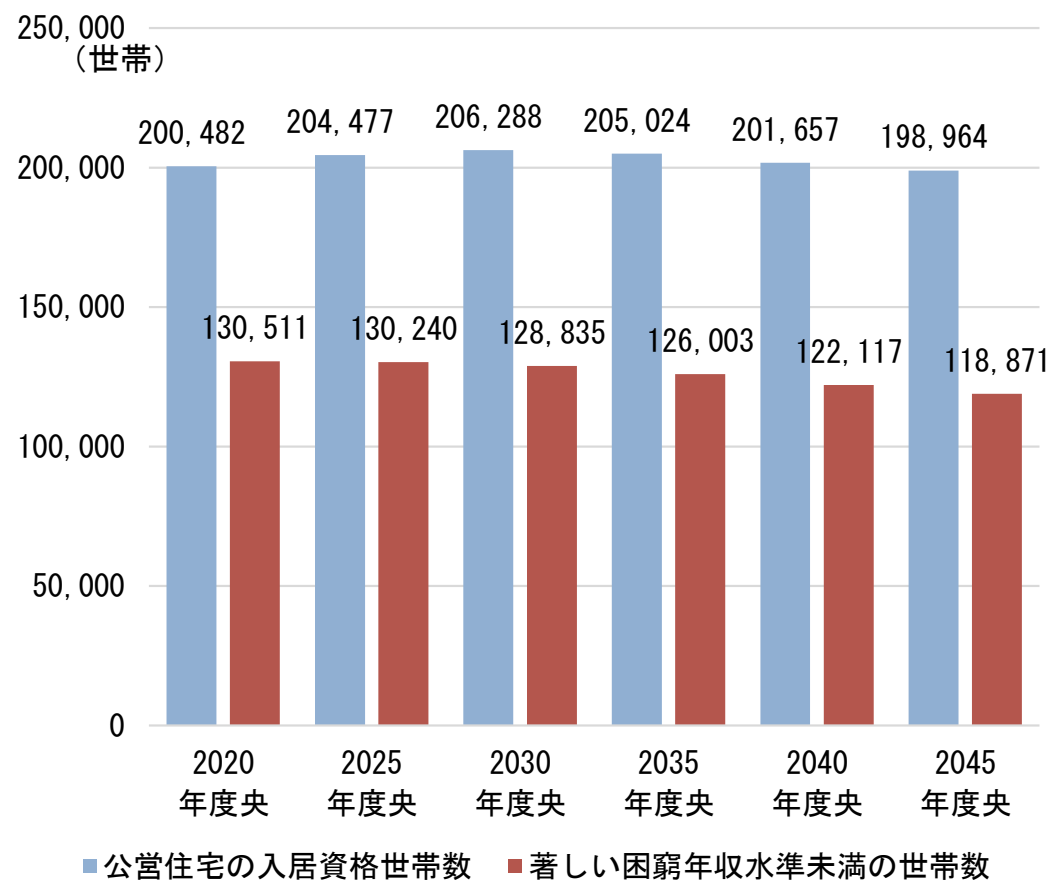
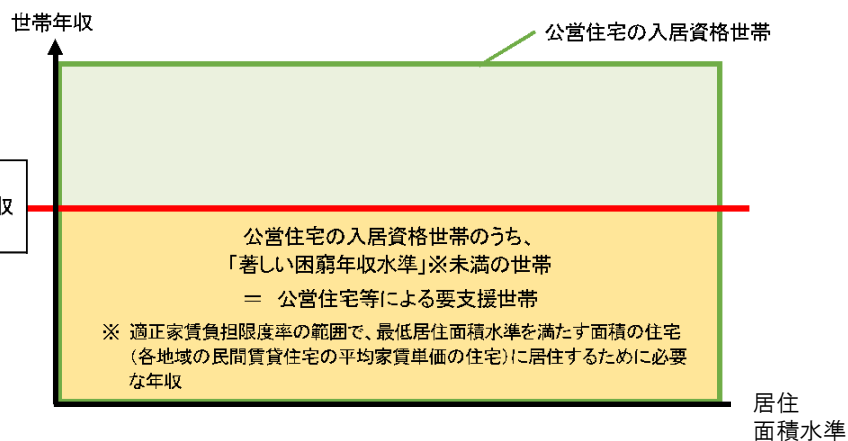


資料:国勢調査(各年)/横浜市政策局「横浜市の将来人口推計」

- 「著しい困窮年収」とは、年収と地域の民間賃貸住宅市場（家賃相場）の状況から、適切な家賃負担で、適切な広さの民間賃貸住宅に入居することができない年収（家族人数により異なる）のこと。
- 著しい困窮年収未済世帯は2020年度をピークに、今後も減少が続く。

■ 「著しい困窮年収水準」未済世帯

■ 要支援世帯数の推計※



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム
利用手引き及び技術的解説

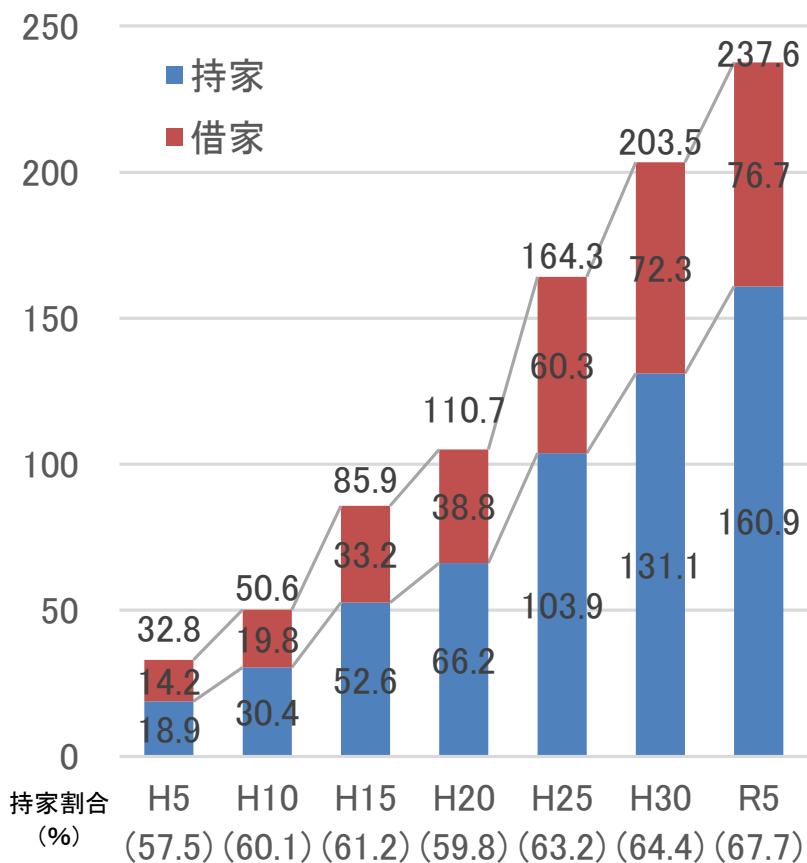
※国土交通省国土技術政策総合研究所が開発・配布する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（R4.9版）」を用いた推計。公営住宅の入居資格世帯は裁量階層まで含む。

2 - ③. 高齢者のみ世帯の推移・推計

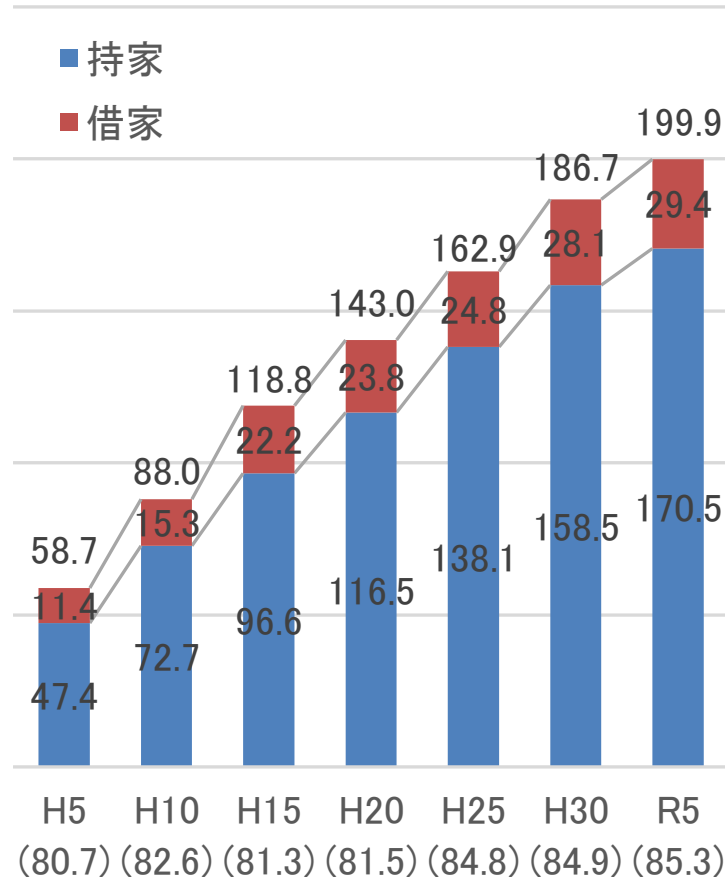
- この20年間で高齢単身世帯は約2.7倍、夫婦のみの世帯で約1.7倍増加した。
- 単身世帯のうち3割強は借家に居住する。

■高齢単身世帯数の推移(横浜市)

(千世帯)

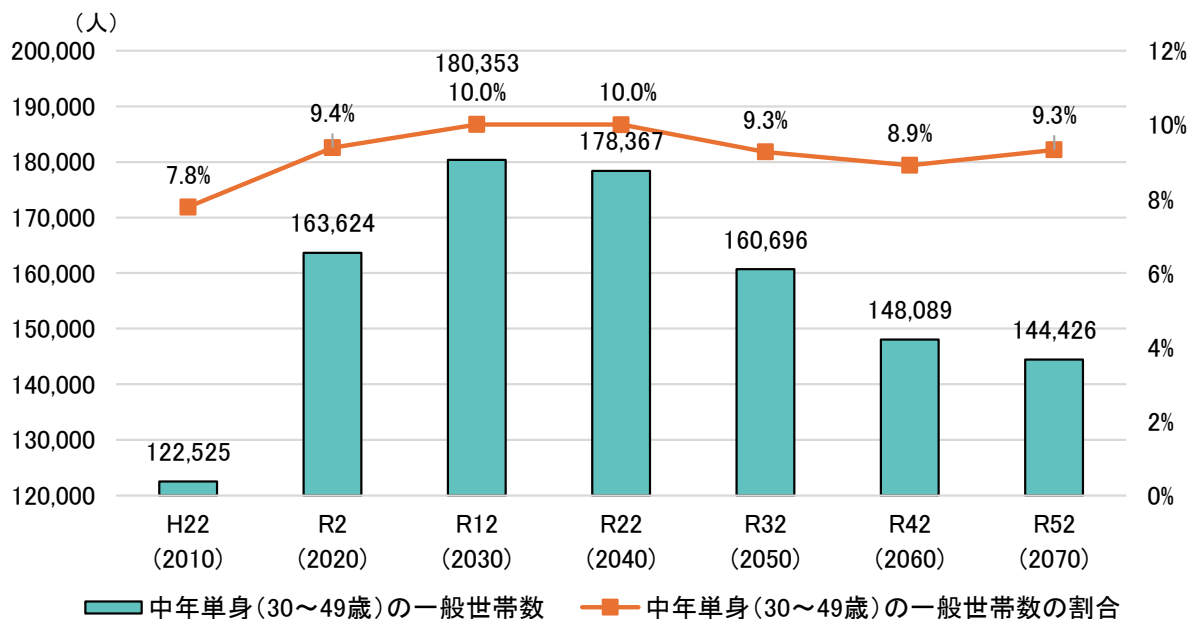


■高齢夫婦のみ世帯数の推移(横浜市)



- 中年単身世帯数が増加、今後も一定ボリュームを占め続ける。
- 民営借家に住む単身世帯は若年層が減り、プレシニア・シニア層が増加。

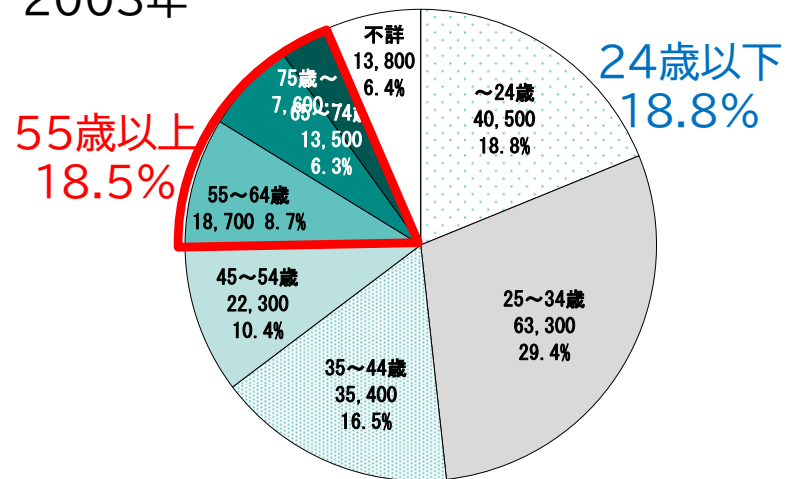
■ 中年単身(30~49歳)世帯数の推移



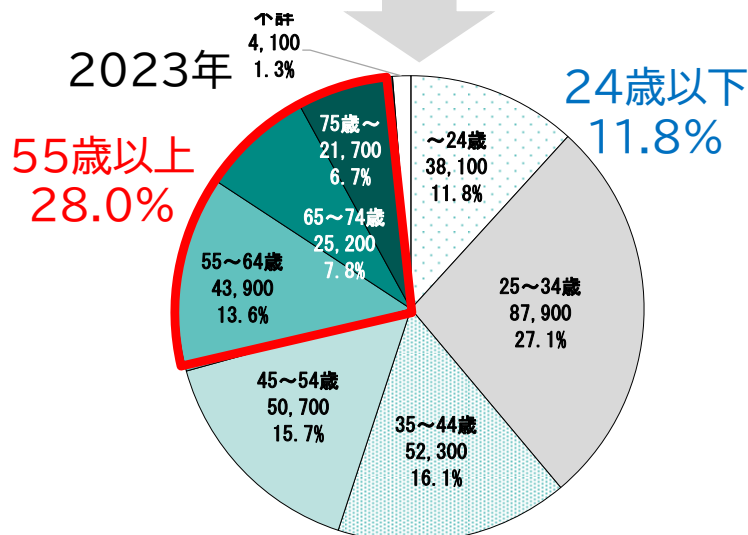
資料：国勢調査 (H22,R2)、横浜市推計 (R12~)

■ 民営借家に住む単身世帯の年齢

2003年



2023年

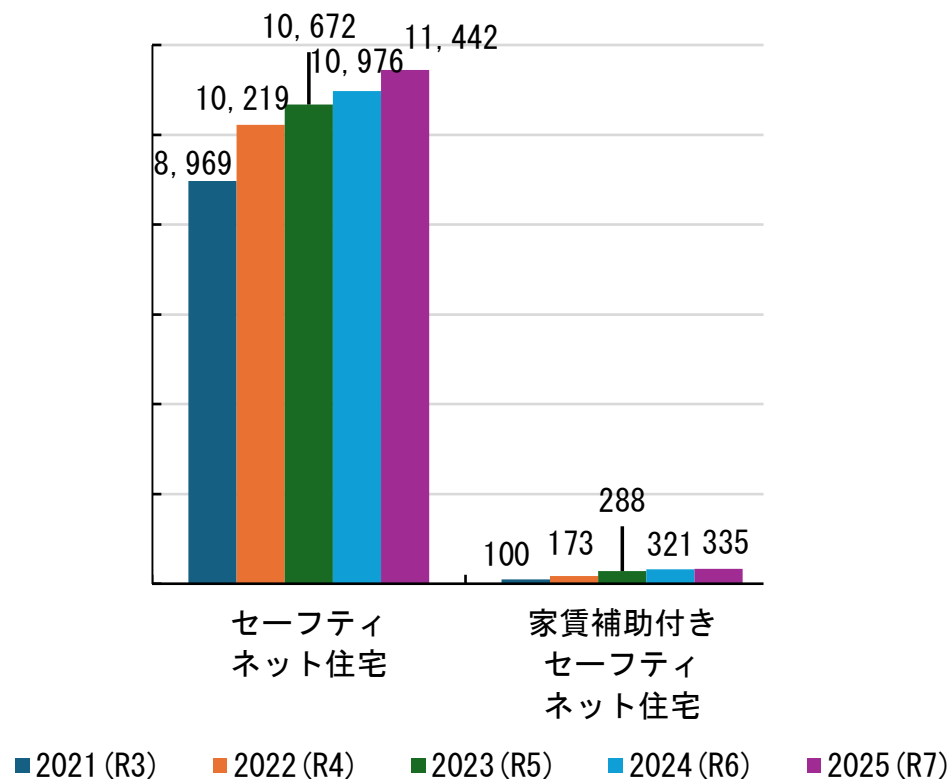
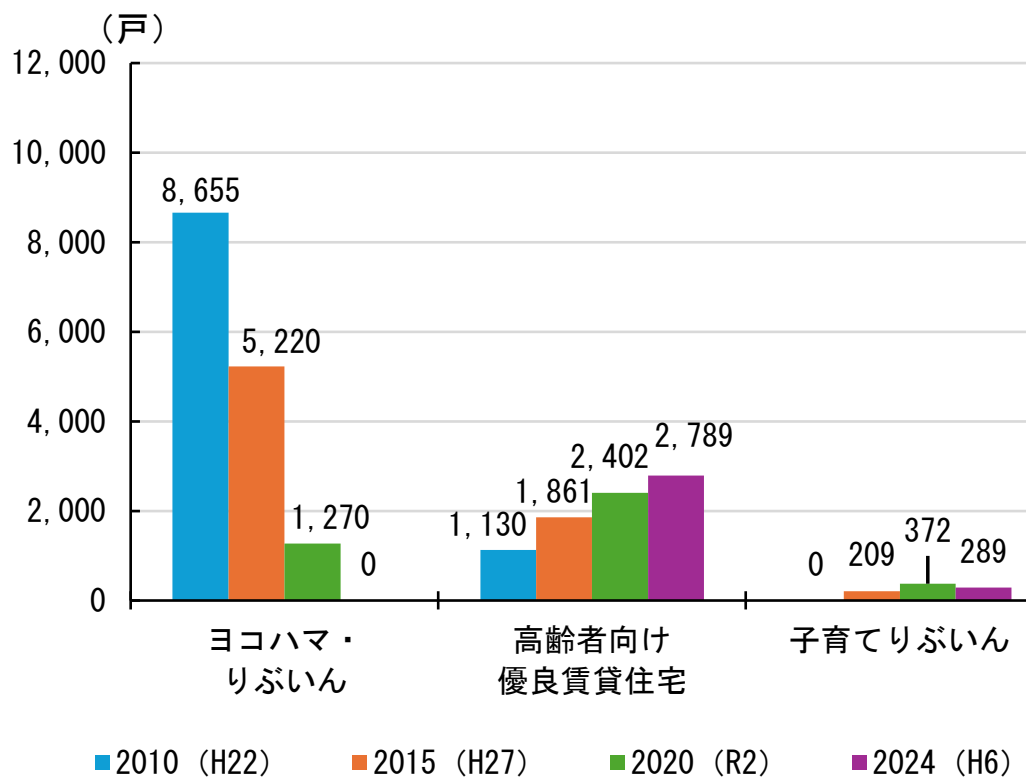


資料：住宅・土地統計調査(H15,R5)

○中堅ファミリーを対象とした「ヨコハマ・りぶいん」は借上げ期間満了に伴いR6に事業終了。また、「高齢者向け優良賃貸住宅」や「子育てりぶいん」も同様に、**将来的には事業終了予定。**

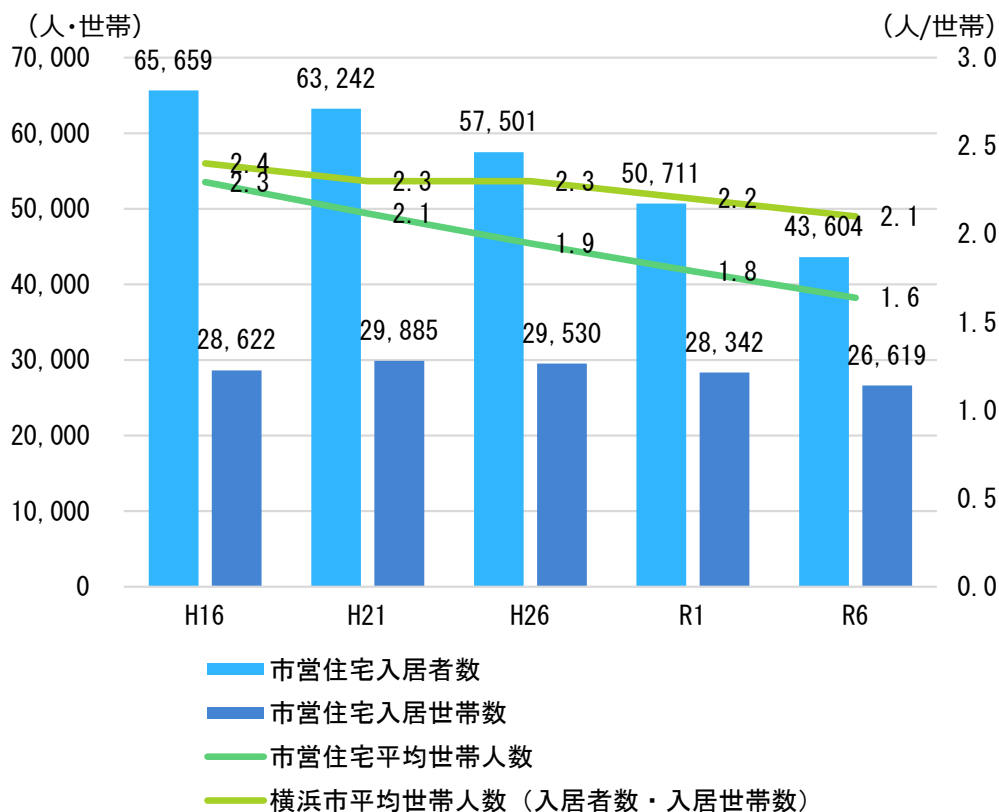
○要配慮者向けには、**今後、SN住宅に一本化**されていく予定。

■施策住宅戸数の推移

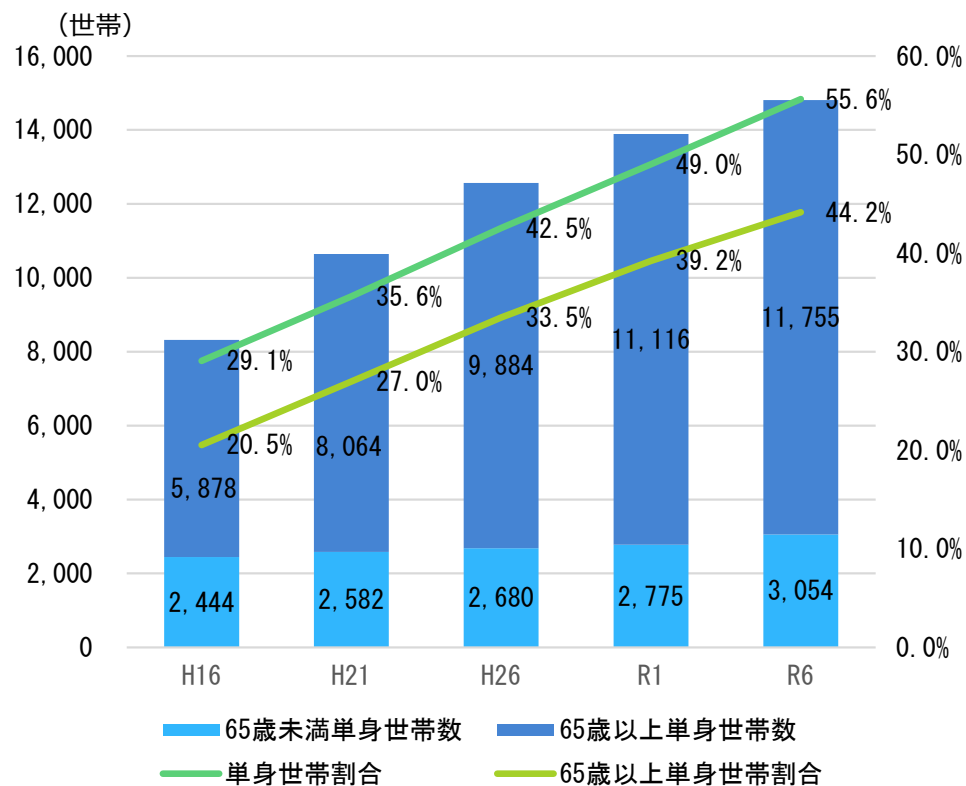


- この20年間で市営住宅入居者数は約2万人減少する中、65歳以上単身世帯の比率が高まっている。
- 高齢化等により、入居者の義務となっている共用部の管理も困難な状況が生じている。
- コミュニティの担い手不足から、若い世代の入居促進を求める声もある。

■市営住宅 入居者・世帯数推移



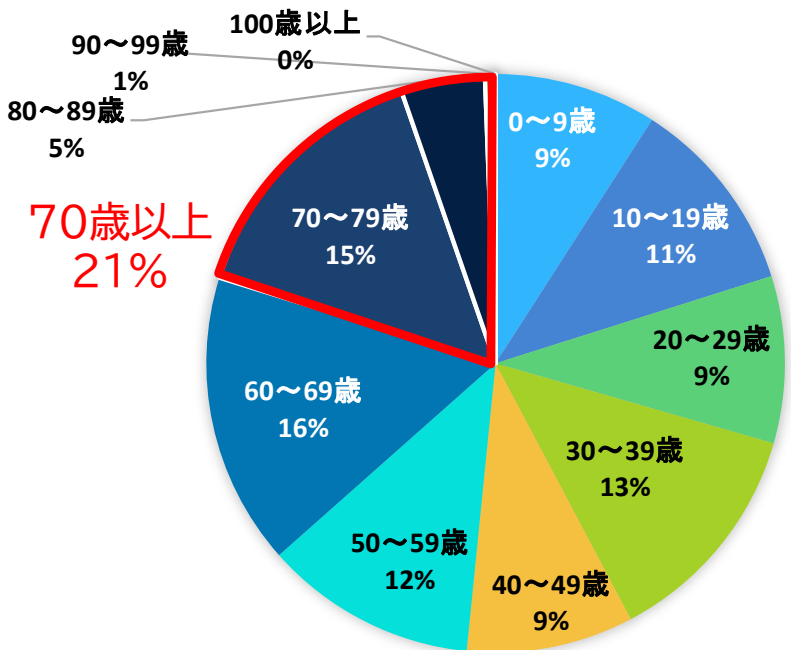
■市営住宅 単身世帯数・割合



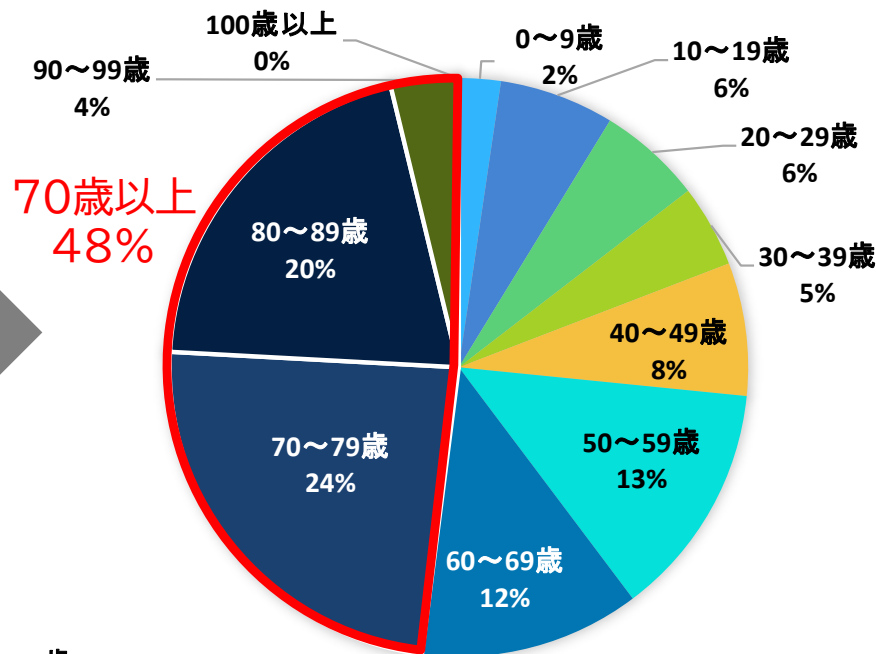
資料: 建築局調べ

○入居者の年齢構成は、高齢化が進行している。20年前（H16）時点で70歳以上が約2割であったが、直近（R6）では5割弱を占める。
 ○直近の市民全体の70歳以上約2割と比べても、乖離が大きい。

■市営住宅 年代別割合(H16末時点)

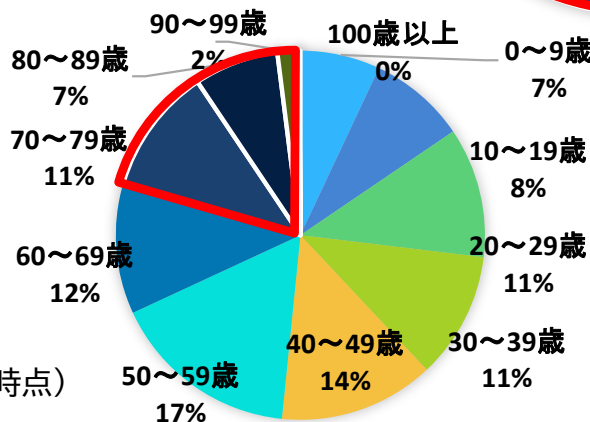


■市営住宅 年代別割合(R6末時点)



70歳以上
20%

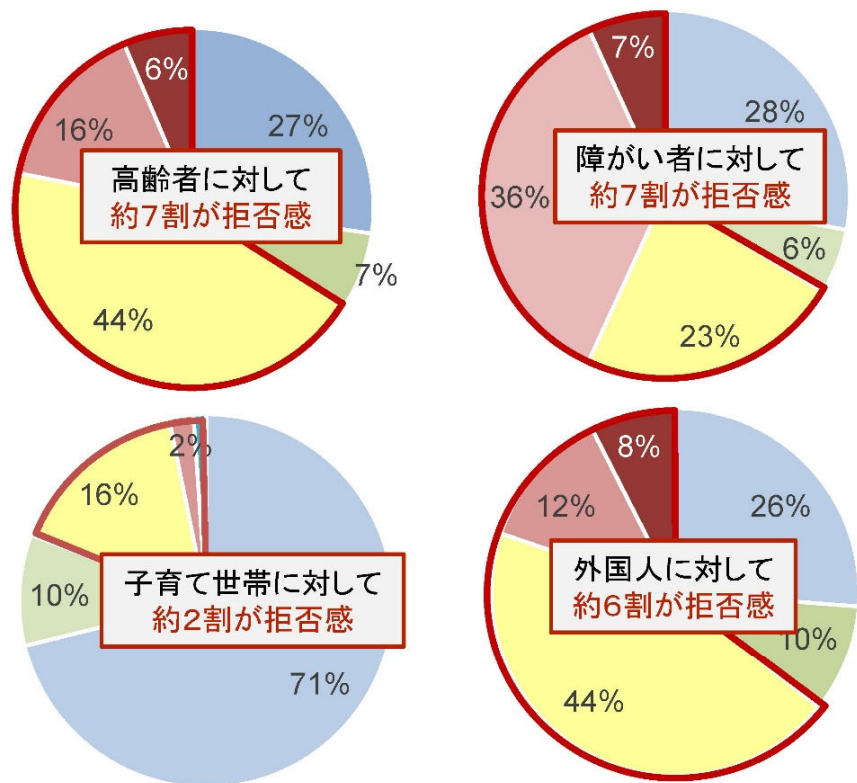
【参考】横浜市年代別割合(R6末時点)



住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】

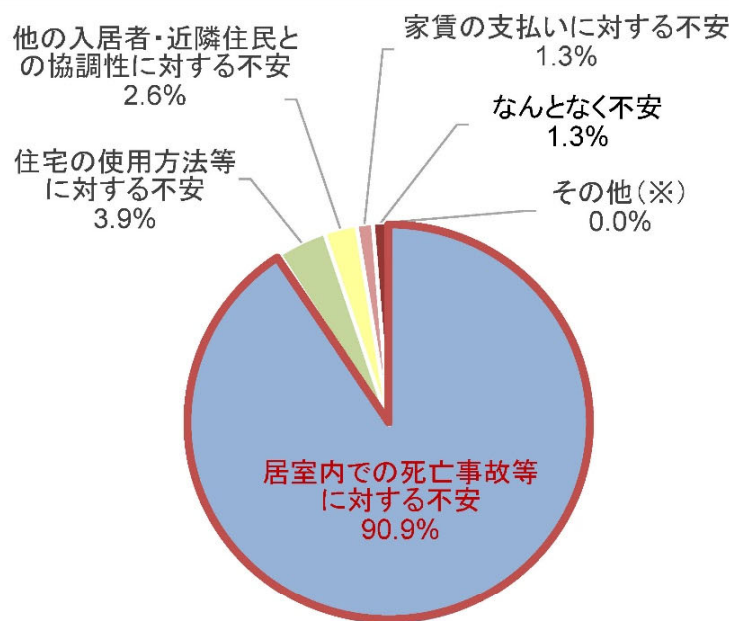


■ 従前*と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている
■ 従前*より拒否感が強くなっている
■ 従前*は拒否感があったが現在は無い
■ 従前*と変わらず拒否感が強い
 * 5年前との比較

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
 ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 ・入居者以外の者の出入りへの不安
 ・習慣・言葉が異なることへの不安
 ・生活サイクルが異なることへの不安
 ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

3. 基本的な方向性 (案)

【基本的な考え方】

公営住宅や、公的賃貸、民間賃貸等により、福祉と連携しながら重層的な住宅セーフティネットを構築する。

第1回

重層的な住宅 セーフティネットの対応

公営住宅や、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を活用して、重層的に対応していく

多様な世帯等が安心して住み続けられる居住環境を確保するため、今後もSN住宅の供給を一定程度確保・拡充する

高齢者・障害者世帯に対して住宅分野・福祉分野の一体となった居住支援の検討が必要

第2回

住宅セーフティネットの さらなる充実

公民連携や住宅分野・福祉分野の一体化により、居住支援を進める

地域(区)ごとの連携体制を確立する

大家の不安感低減に取り組み、以て公正な民賃市場を醸成する

不動産仲介業者のSN住宅への理解促進

4. 本日の部会の論点

第1回

重層的な住宅 セーフティネットの対応

将来的に対象世帯が減少していく中で、どのように公民の役割分担をしていくべきか **P19~22**

SN住宅を一定数確保していくには、市として何を行うべきか **P23~28**

第2回

住宅セーフティネットの さらなる充実

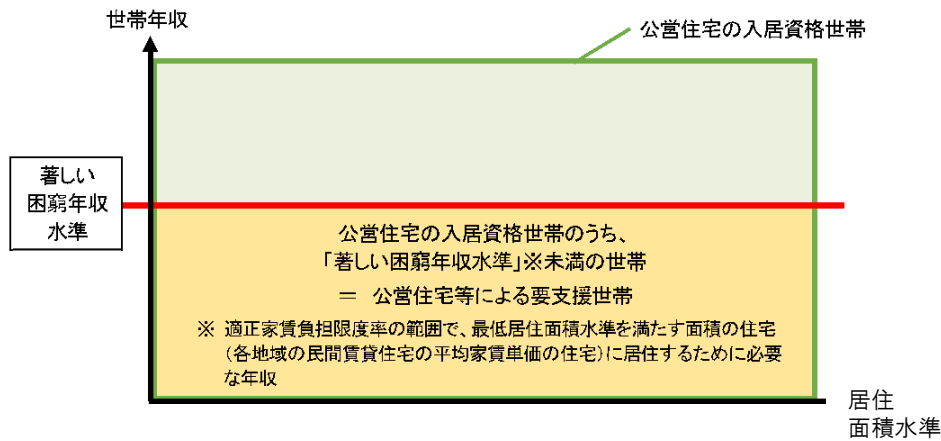
大家の不安感低減に向けて、市として何を行うべきか **第2回**

民間事業者等に活躍してもらうために、どのような支援が必要か **第2回**

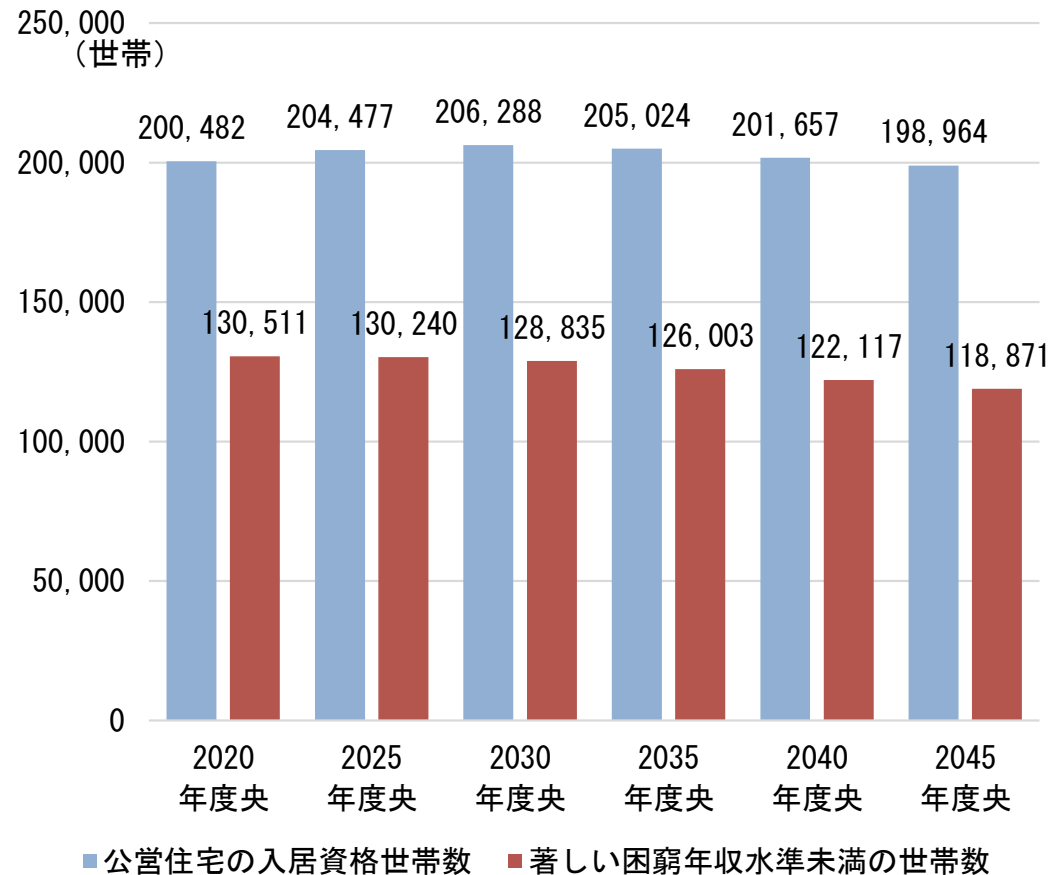
相談体制をより充実していくために、市として何を行うべきか **第2回**

- 「著しい困窮年収」とは、年収と地域の民間賃貸住宅市場（家賃相場）の状況から、適切な家賃負担で、適切な広さの民間賃貸住宅に入居することができない年収（家族人数により異なる）のこと。
- 著しい困窮年収未済世帯は2020年度をピークに、今後も減少が続く。

■ 「著しい困窮年収水準」未済世帯



■ 要支援世帯数の推計※



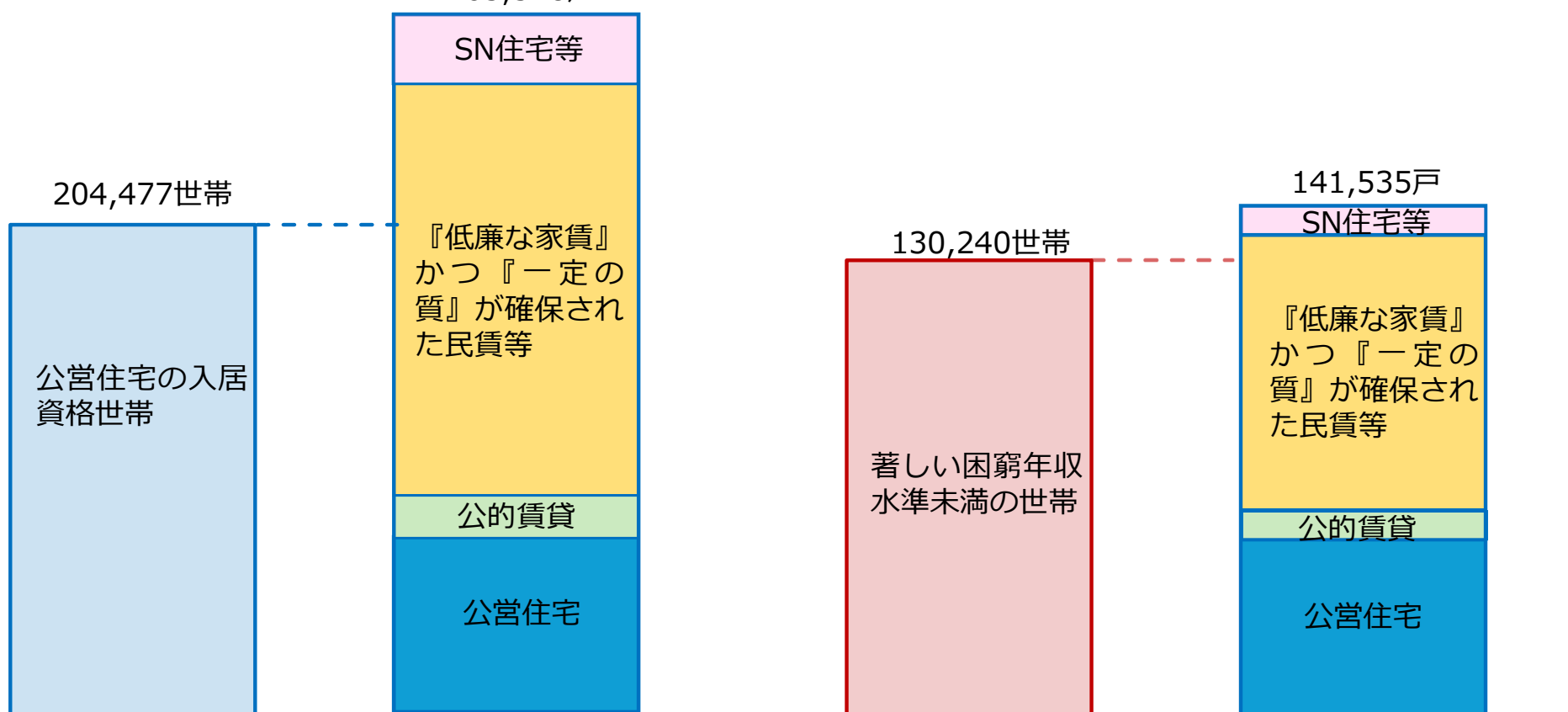
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム
利用手引き及び技術的解説

※国土交通省国土技術政策総合研究所が開発・配布する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（R4.9版）」を用いた推計。公営住宅の入居資格世帯は裁量階層まで含む。

- 公営住宅入居資格世帯は約20万世帯、著しい困窮年収水準未満世帯は約13万世帯となっている。
- 公営+公的賃貸+民賃等の活用+家賃補助により、**いずれも、量的には上回っている。**

■公営住宅の入居資格世帯数と対応するストック(2025年)

■著しい困窮年収水準未満の世帯数と対応するストック(2025年)



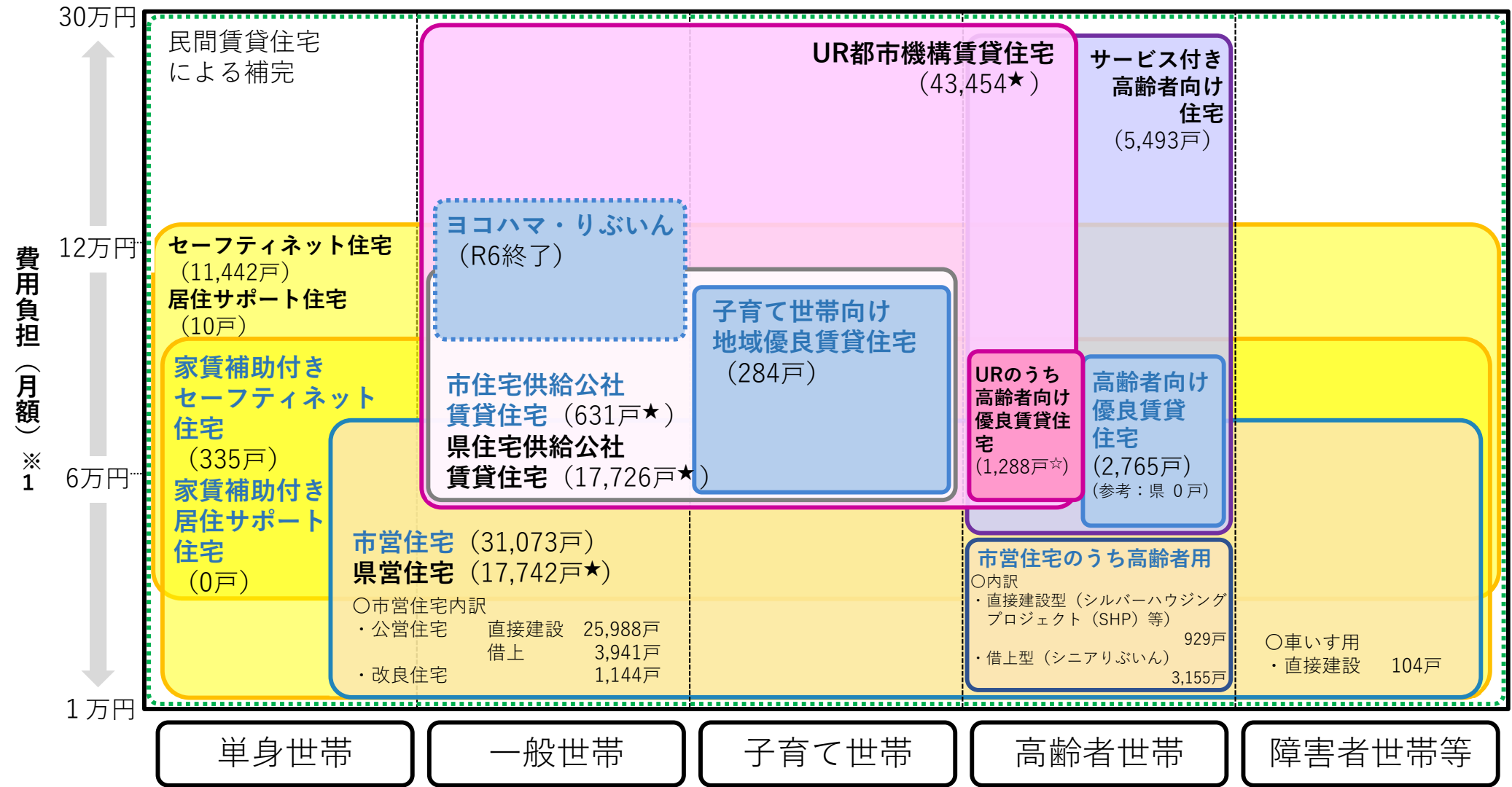
※本推計は、主に世帯主年齢と世帯年収をベースに推計されており、障害者や外国人等の世帯属性は考慮されていない。

4 - ②. 住宅困窮世帯と対応するストックのバランス

		公営住宅の入居資格世帯数	著しい困窮年収水準未満の世帯数	備考	
要支援世帯数（2025年度央）		204,477	130,204		
		総数	公営住宅の入居資格に対応するストック	著しい困窮年収水準に対応するストック	備考
公営住宅	市営住宅（直接建設、改良）	27,132	27,132	27,132	
	市営住宅（借上げ）	3,941	3,941	3,941	
	県営住宅★	17,762	17,762	17,762	
公的賃貸住宅	高齢者向け地域優良賃貸住宅	2,765	2,658	1,446	
	子育て向け地域優良賃貸住宅	284	242	224	
	UR賃貸住宅★	43,454	24,559	7,298	対応するストックはR7末実績
	市公社住宅★	631	121	15	対応するストックはR7末実績
民間賃貸住宅	民間賃貸住宅☆	508,000	263,934	67,967	対応するストックは低廉&S56～
	賃貸用の空き家☆	91,700	47,569	12,257	対応するストックは低廉&腐朽破損なし&S56～
	その他の空き家☆	22,545	11,702	3,013	対応するストックは低廉&腐朽破損なし&S56～&駅から1km圏
SN住宅	SN登録住宅、居住サポート住宅	11,452	5,533	145	
	家賃補助付きSN登録住宅、家賃補助付き居住サポート住宅	上記に含む	335	335	
合計		729,666	405,528	141,535	

※総数・ストック数はR7末の実績。ただし、★の住宅はR6末の横浜市統計書、☆の住宅はR5住宅・土地統計調査による。

4 - ③. 公的賃貸住宅等の対応範囲 <現状>




※ 実際の家賃額から主要な範囲を表示
戸数は令和7年度 (★は令和6年度末、☆は令和4年度末)



要因1 大家の不安

- ・家賃滞納リスク
- ・孤独死・残置物リスク
- ・近隣トラブルへの懸念
- ・身体状況の変化への懸念

 大家のリスク低減施策の事例

P24~25



要因3 手続・制度の分かりにくさ

- ・登録メリットが伝わっていない
- ・登録手続きの煩雑さ
- ・行政・居住支援団体の支援が見えにくい


 登録報奨金や手続き支援の事例

P26



要因2 経済非合理性

- ・通常賃貸と比べて割に合わない
- ・期間縛りへの忌避


 改修費上乘せ補助や受け入れ謝礼金の事例

P26~27



要因4 立地・物件のミスマッチ

- ・低家賃帯×SN要件を満たす物件が市場に少ない

 物件の掘り起こし、再市場化の取組事例

P28

- 孤立死等による損害保険の保険料を行政が負担することで、高齢者等に賃貸する大家の負担感を低減
- 保険料負担は、名古屋市、港区、品川区等で実施されている。

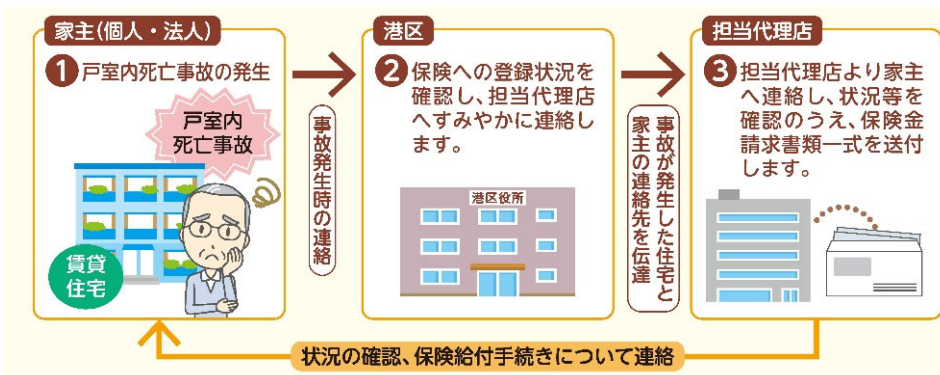
■仕組み

- ・民間の保険会社と行政が損害保険契約を締結
- ・大家や管理会社が申請

■補償内容(上限等あり)

- ・空室損失補償
- ・家賃値引き損失補償
- ・原状回復費用
- ・事故対応費用
- ・事故再発防止費用

■保険金請求の流れ



資料:港区HP

港区高齢者民間賃貸住宅入居支援事業

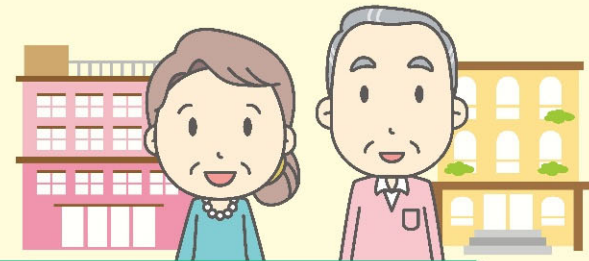
高齢者にお部屋を貸している
家主さん向け

家主あんしんサポート保険

(令和6年4月1日から開始)

単身高齢者世帯等が入居する住宅を対象に、賃貸戸室内における死亡事故による家主のみなさんの損害を補償します。

保険料は港区が負担します。



保険登録することができる民間賃貸住宅

- (1) 所在地が区内であること
- (2) 入居者(賃借人)が65歳以上のひとり暮らし又は65歳以上の者を含む60歳以上の者で構成する世帯であること
- (3) 保険登録時の家賃が20万円以下であること

保険への登録方法

以下の必要書類を提出して下さい。

- 家主あんしんサポート保険登録申請書
- 誓約書
- 入居者との賃貸借契約書の写し
- (賃貸借契約書で年齢が確認できない場合) 入居者全員の年齢が確認できる書類の写し

※QRコードから電子申請や必要書類のダウンロードによる郵送申請ができます。



お問合せ・提出先

港区 保健福祉支援部 高齢者支援課 在宅支援係
〒105-8511 港区芝公園1-5-25
電話 03-3578-2400

補償内容など保険の内容に関するお問合せ先

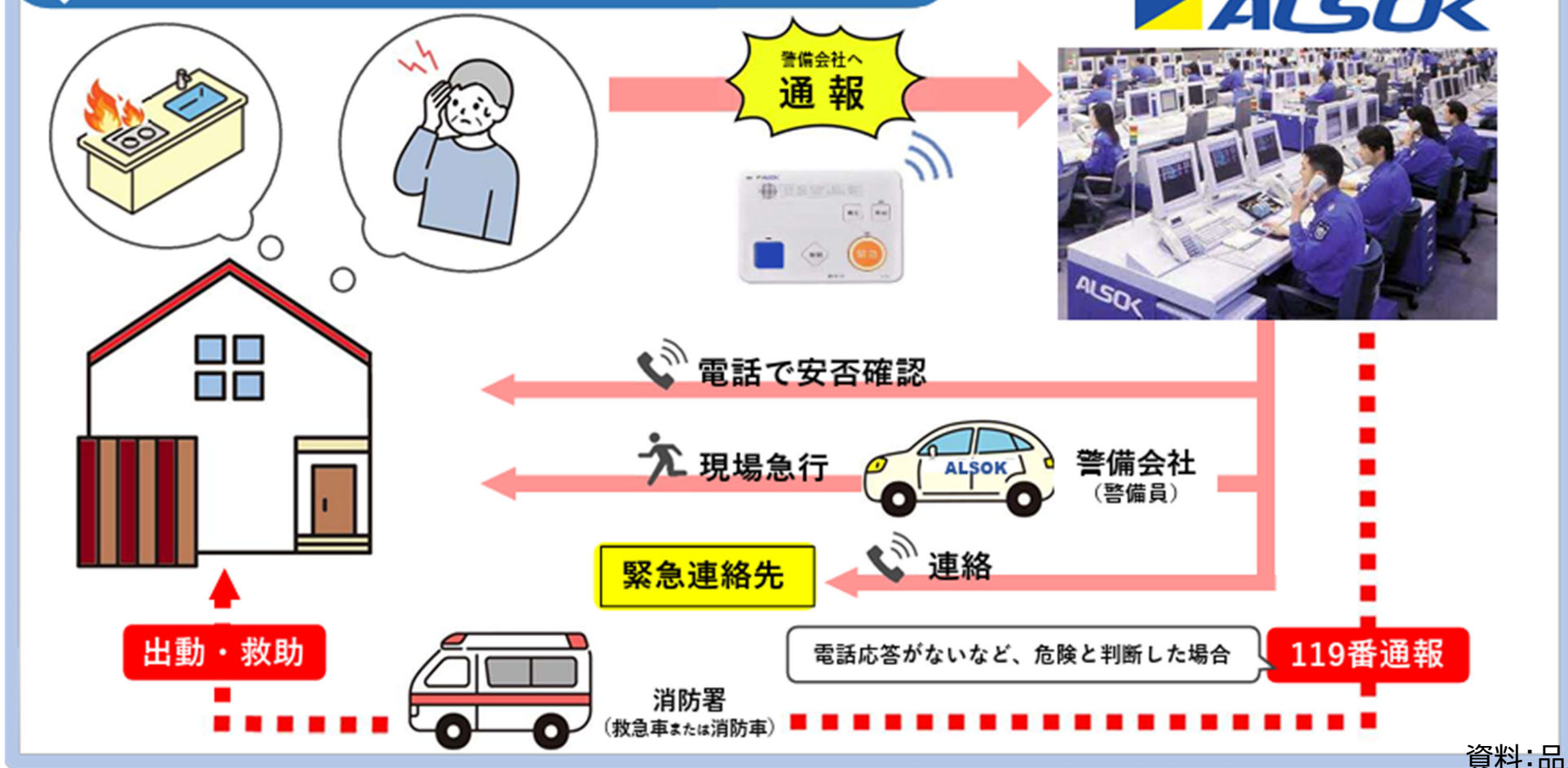
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社代理店 有限会社プリバント
〒104-0032 東京都中央区八丁堀2-22-8 内外ビル4階
電話 050-1720-1549

- 通報ボタンや生活リズムセンサー等による安否確認。
- 品川区、港区、広島県大崎上島町等では、利用料と駆け付け費用も利用者負担なしで実施されている。
- 利用料無料とすることで普及を図り、以て大家の安心に繋げる。

利用料
無料

※ご本人都合による実費負担は除く

✓ 救急代理通報システムのしくみ



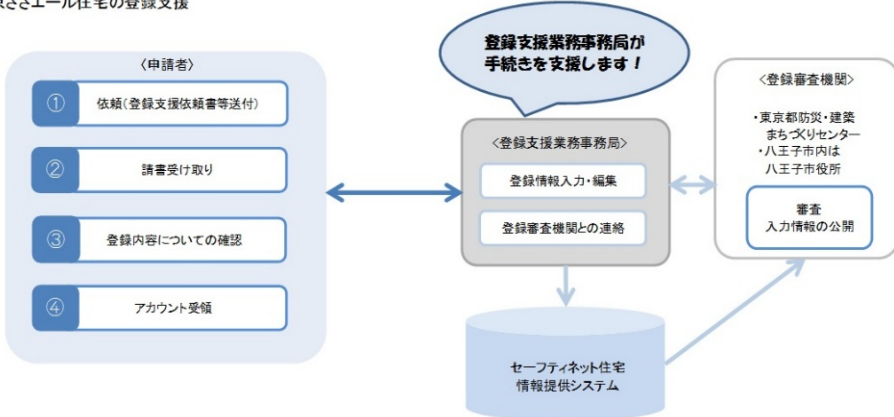
○SN専用住宅の登録報奨金（5万円）や、登録事務を無料で支援
 ○貸主支援の各種補助メニューがあり、必要に応じて選択可

■登録協力補助（登録協力報奨金） （令和8年度事業規模200戸）



■登録支援（令和8年度は未開始）

東京ささエール住宅の登録支援



■貸主応援事業

🏠メニュー1 耐震改修補助金

上限250万円

事業主体	●貸主	補助対象経費	●既設改修型 ①耐震診断費 ②耐震改修設計費 ③耐震改修工事費 ●除却・建替え型 ①耐震診断費 ②除却設計費 ③除却工事費 (耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費)
補助率等	●補助対象経費*の6分の5 (上限250万円/戸) ※住棟内の一部住戸を専用住宅に登録する場合、面積按分して算出		
主な要件	●専用住宅に新たに登録すること ●専用住宅として10年間維持すること ●耐震診断実施者は資格要件を満たす者であること等		

♿️メニュー2 住宅設備改善費補助金

上限50万円

事業主体	●貸主	補助対象経費	①バリアフリー改修工事費 (例 手すりの設置、段差解消) ②安全性等の向上に資する附帯設備の設置工事費 ・ヒートショック対策設備 (例 温水洗浄便座) ・防犯設備 (例 カメラ付インターホン、防犯カメラ) ・エアコン ・インターネット設備(例 Wi-Fi)
補助率等	●補助対象経費の2分の1 (上限50万円/戸)		
主な要件	●専用住宅に新たに登録すること ●高齢者、障害者、子育て世帯のいずれかを受け入れる登録とすること ●専用住宅として10年間維持すること		

👴メニュー3 見守り機器設置費等補助金

事業主体	●貸主 ●借主	主な要件	●専用住宅に新たに登録すること ●高齢者を受け入れる登録であること ●見守り機器は居室内に設置すること ●入居者の安否を第三者が把握できること ●専用住宅として10年間維持すること ※ただし、借主が見守りサービスを活用する場合は、少なくとも入居中は専用住宅の登録を維持すれば可
補助率等	●補助対象経費の3分の2 (上限:4万円/戸)		
補助対象経費	●見守り機器の購入費及び取付費 (補助対象者:貸主) ●見守りサービスの初期費用 (補助対象者:貸主、借主)		

🏠メニュー4 少額短期保険等保険料補助金

事業主体	●貸主 ●借主	主な要件	●専用住宅に新たに登録すること ●高齢者を受け入れる登録であること ●専用住宅の入居者に対する保険であること ●対象者の入居中は専用住宅の登録を維持すること
補助率等	●補助対象経費の3分の2 (上限:4千円/戸)		
補助対象経費	●残存家財整理費用、居室内修繕費用、空き家となったことによる家賃逸失額のいずれかを補償内容とする保険料		

4-⑧. 文京区すまいる住宅

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を区へ登録
- 区が資格認定した高齢者等の入居が継続する限り、住宅オーナーに謝礼金を支払う
- 所管は福祉政策課福祉住宅係

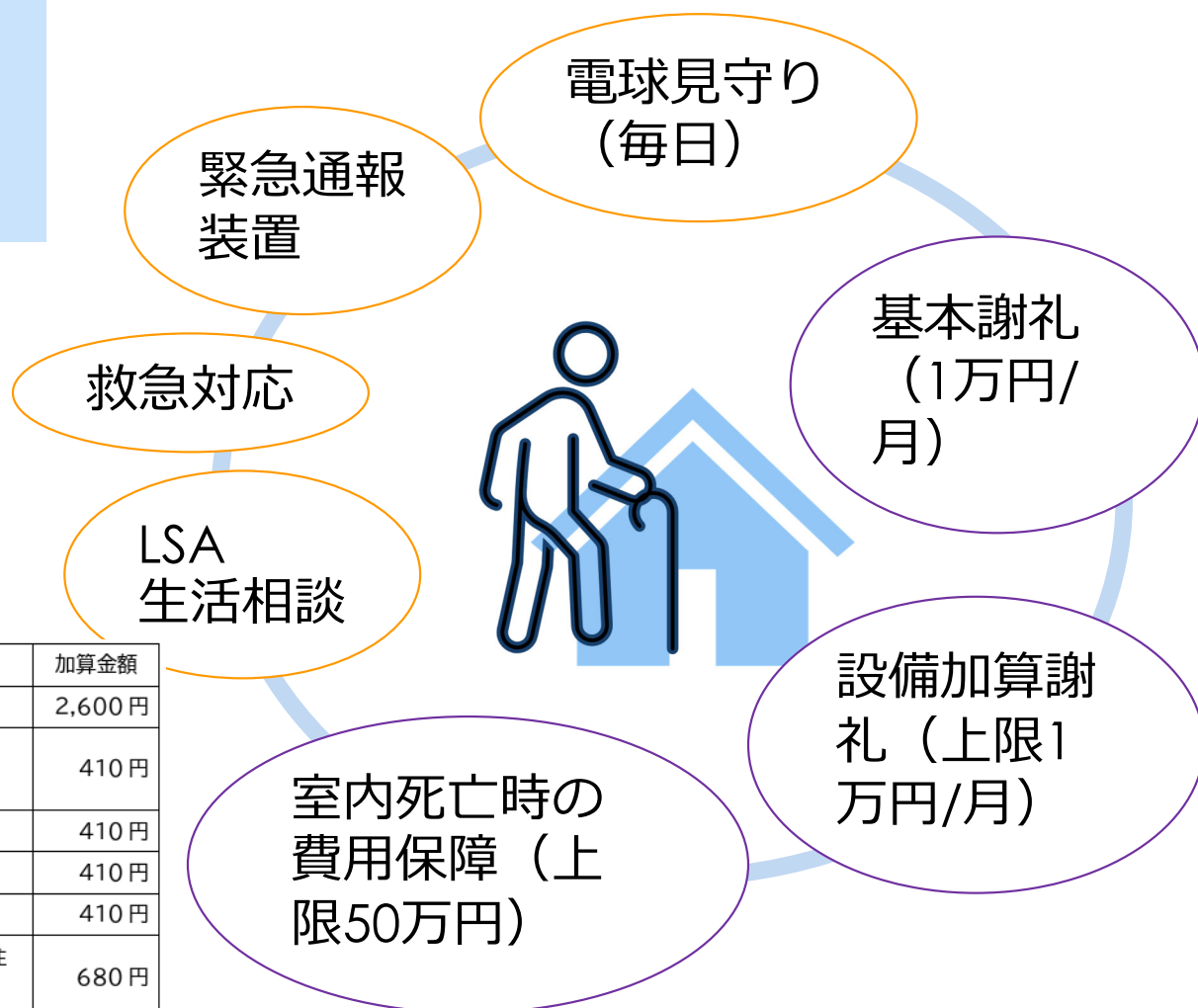
■登録要件（抜粋）

- ・家賃17万円以下
- ・専有面積15㎡以上
- ・サ高住でないこと
- ・仲介者が誓約

■オーナー謝礼加算項目（全27項目）

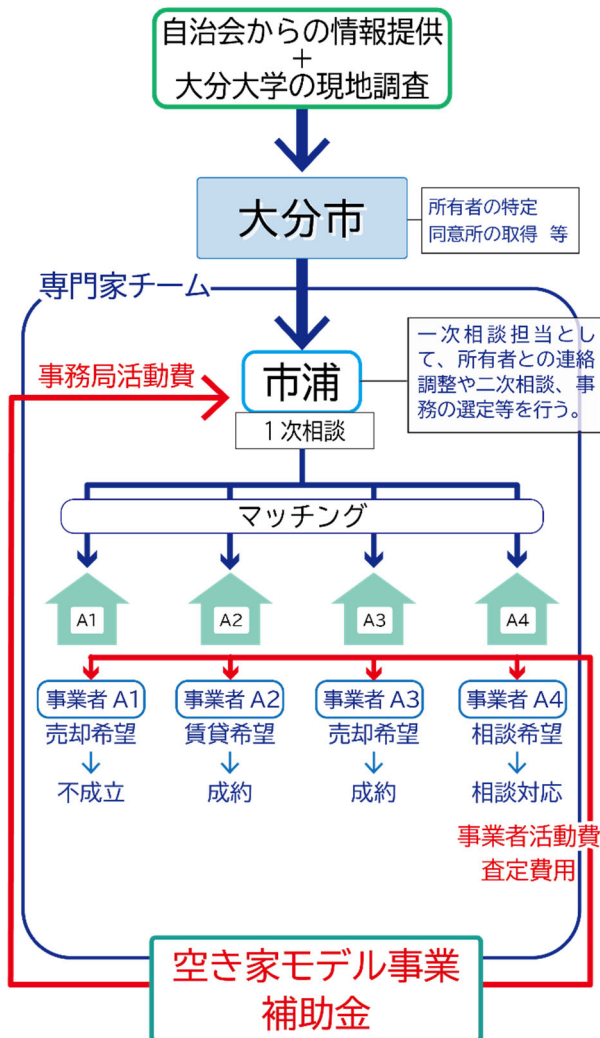
No.	提供する設備等の内容	加算金額
1	建物にエレベーターが設置されている。※登録住宅の階数は問わない。	2,600円
2	敷地境界から登録住宅入口までの動線上に手すりが設置されている。 ※エレベーターが設置されている建物の場合、エレベーター内を除く。	410円
3	浴室に手すりが設置されている。	410円
4	トイレに手すりが設置されている。	410円
5	玄関に手すりが設置されている。	410円
6	敷地境界から登録住宅入口までの動線がフラット化されている、又は敷地境界から登録住宅入口までの動線にある段差がスロープになっている。	680円
7	居室の玄関にスロープが設置されており、かつ、居室内がフラット化されている。	680円
8	洗い場側の床面から浴槽の縁までの高さが45cm以下である。	680円
9	玄関・トイレ・居室内の扉がレバーハンドルである。※1か所あたり単価	410円
10	浴室戸が折れ戸又は引き戸である。	680円

■すまいる住宅の見守り体制と手厚い補助



- 大分市、大分大学、民間事業者が取り組む公民学連携プロジェクト。
- 大学が長期空き家等を発掘し、市が所有者を特定・同意取得のうえ接触。
- 市場流通しにくい長期空き家等を再市場化するスキームを試行した。

■モデル事業のスキーム（R6年度）



■恒久的なスキーム案（たたき台）

