

地方公共団体による居住支援に関する施策の概況 －民間賃貸居住支援の概況調査 その1－

正会員 ○新井 信幸*1 正会員 西野 聖子*5
 正会員 三井所 隆史*2 正会員 二階 幸恵*6
 正会員 米野 史健*3 正会員 加藤 景子*7
 正会員 森永 良丙*4

居住支援 民間賃貸住宅 地方公共団体
 入居制限 住宅困窮者 セーフティネット

1. 研究の背景・目的

高齢化、国際化、ノーマライゼーションの進展等にもない、賃貸住宅市場全体における高齢者、障害者、外国人、小さい子どものいる世帯、一人親世帯、DV被害者、ホームレス自立支援施設退所者等（以降「住宅困窮者」とする）の居住の安定に対する重要性はますます高まってきている。その一方で、トラブルの忌避等を理由に、これらの人々の入居を制限する民間賃貸住宅も依然として数多く存在している。

一方、昨年6月に「住生活基本法」が制定され、住宅政策が大きく転換していくなか、国土交通省においては2006年度から「あんしん賃貸支援事業」¹⁾を始動させる等、民間賃貸住宅におけるセーフティネット機能の向上を図りつつある。

そこで本研究では、民間賃貸住宅の賃貸人および入居者双方の不安を解消することに役立つ居住に関する支援のことを「民間賃貸居住支援」と呼び、地方公共団体による施策（第1編）、並びに民間非営利団体による活動（第2編）に着目し、全国における民間賃貸居住支援の概況を把握することを目的とする。

2. 調査の概要

全国47都道府県、15政令指定都市、764市、23特別区の住宅系部局に、①入居制限の実態、②顕在化している入居制限の対象、③地方公共団体が実施している居住支援施策、④(市及び区に対して)把握している居住支援団体の支援対象、支援内容及び組織の規模等の団体の基礎的な情報について、2006年11月～2007年1月に電子メールにてアンケート調査を行った（計849票）。また、該当する施策の要綱やパンフレット等を送付してもらった。

表1. アンケート票の配布回収

	配布数	回収数	回収率
全体	849	691	81.4%
都道府県	47	47	100.0%
政令市+特別区	38	34	89.5%
その他市	764	610	79.8%

3. 民間賃貸居住支援の内容

建築・都市計画分野では、ホームレス、外国人に対する居住支援活動、及び地方公共団体の先進的な施策を紹介する文献がみられている^注が、その他の対象への支援の

実態や、居住支援を統計的に捉えた研究の蓄積は不足している。これに対して、インターネット等で居住支援について調べたところ、民間賃貸居住支援に該当するのは概ね表2に挙げた15項目となった。本研究では、これらの項目を民間賃貸居住支援と設定して調査を行った。

表2. 民間賃貸居住支援の内容

支援項目	内容
契約手続き等の立会い	高齢者、障害者等に対して、賃貸借契約、あるいは行政等への書類提出にかかる手続きの立会い及び介添えを行うこと。
通訳派遣	通訳を派遣し、外国人等の賃貸借契約の手続きを支援すること。
生活ルール・市場慣行等の説明	外国人等に対して、生活ルールや日本独自の賃貸借システム等について説明し、入居後のトラブルを未然に防ぐこと。
家賃債務保証会社・保証人代行の紹介	保証人を探すことが困難な人に対して、家主への立替え払い等を行う保証会社・団体、あるいは保証人代行を行う団体・人を紹介すること。
死亡時の残存家財の処理	預託金等により、居住者の死亡時における残存家財の片付け・処分を行うこと。
物件の情報提供	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報を提供すること。
不動産店の紹介	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅を積極的に扱う地域の不動産店の情報を提供すること。
家賃助成	住宅の取り壊し、契約更新の拒絶等により転居を余儀なくされ、または、家族の死亡、失職、疾病等の事由により、所得が著しく減少したことにより、居住継続が困難となった世帯に対し、家賃等の一部を助成すること。
電話相談	入居者から電話で相談を受け、具体的な支援が必要となった場合は適切な支援を提供すること。
トラブルの対応	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の生活上のトラブルに対して相談を受け、必要に応じて出向いてトラブルの仲裁等を行うこと。
見守り・医療機関等との連絡等	一週間に一度程度、電話等にて入居者の安否及び投薬等の確認、または、医療機関等と連携して入居者の状況観察を行うこと。
緊急時の対応	入居者が事故、死亡に到った際の関係行政機関、連帯保証人、緊急連絡先等への連絡、相談等をサポートすること。
安否確認	定期的に電話、または訪問し入居者の安否を確認すること。
生活保護費等の金銭管理	障害者、元ホームレス等に対して、家賃あるいは公共料金の滞納をしないよう、金銭面の管理を行うこと。
サブリース	民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等に対して、転賃により住まいの提供を行うこと。

4. 入居制限の実態

地方公共団体の職員が把握している家主による入居制限については(図1)、民間賃貸住宅の市場が十分に成立している政令指定都市+特別区では、「少し顕在化している」、「非常に顕在化している」を合わせて79.4%になるなど、大都市部(政令指定都市+特別区)を中心に入居制限が顕在化していることが分かる。

入居制限の対象は(図2)、「高齢者」をあげる自治体が最も多く98団体、「精神障害者」は65団体、「外国

人」は 58 団体となっており、高齢者、障害者、外国人の入居に関する環境の厳しさが伺える。一方で、小さい子どものいる世帯や一人親世帯、DV被害者等については入居制限の対象として認識している自治体は少ない状況にある。

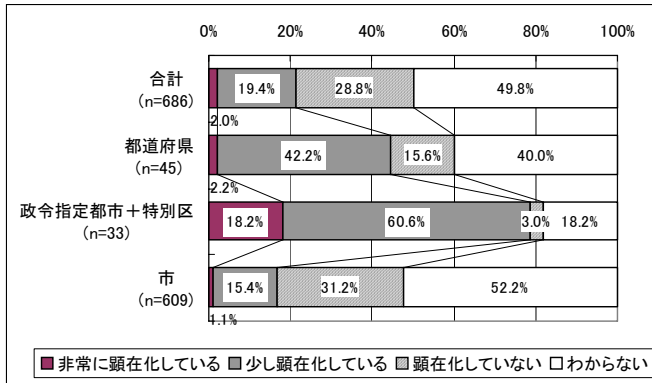


図 1. 入居制限の顕在化の状況

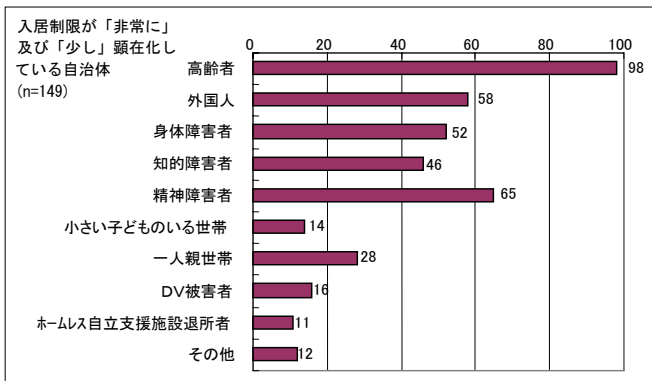


図 2. 入居制限の対象

5. 民間賃貸居住支援策の実施状況

地方公共団体等(都道府県、市、特別区、及び当該自治体の住宅供給公社等の外郭団体)による民間賃貸居住支援に関わる施策の実施の割合は、全国で見ると(図3)、自治体、外郭団体ともに概ね 10%未満となっている。一方で、大都市部においては5割以上の自治体で「家賃債務保証会社・保証人代行の紹介」、「物件の情報提供」、「不動産店の紹介」等が実施されており、対策が進みつつあることが分かる(図4)。そのなかで、先進的な取り組みとして、入居制限の対策として川崎市、横浜市等があげられ、さらに、定住人口の確保といった目的での居住支援施策が東京都千代田区、大田区、目黒区等でみられている。

6. まとめ

本調査においては、家主による入居制限が概ね大都市部を中心に顕在化していることが分かった。また、これ

に対応して、民間賃貸居住支援に関わる施策が整備されつつあることが窺えた。しかし、住宅困窮者が民間賃貸住宅に円滑に入居でき、かつ、安心して暮らせるようになるには、これらの施策の整備だけでは不十分で、地域の不動産店、及び支援活動を行う民間非営利団体の協力と相互の連携が不可欠である。今後は、これらをふまえた、支援のあり方の検討が求められるよう。

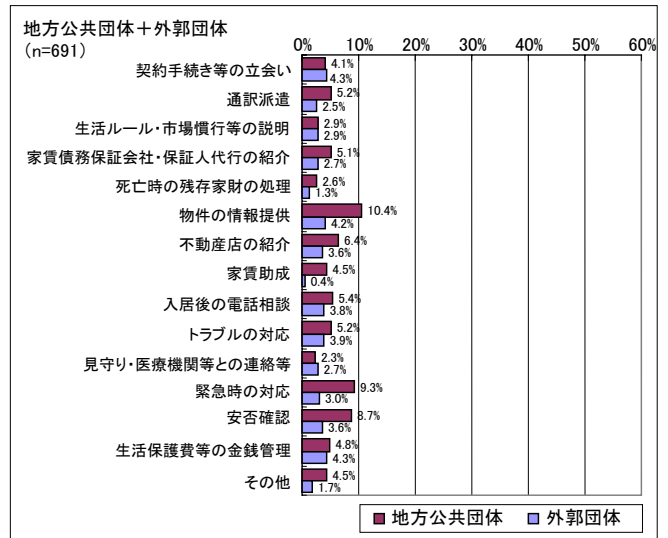


図 3. 地方公共団体等による居住支援策の実施割合(全体)

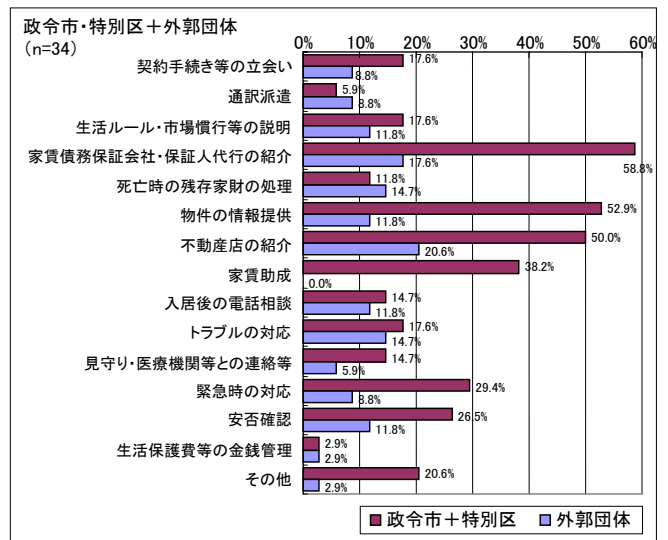


図 4. 地方公共団体等による居住支援策の実施割合(政令市+特別区)

注 ホームレス支援に関しては、参考文献2)をはじめとした中島氏らによるホームレスの居住支援に関する一連の研究、外国人支援に関しては3)、先進施策に関しては4)の文献がある。

参考文献

- 1) 松本功弘, あんしん賃貸支援事業の概要, 住宅 VOL.56, pp.28, 2007.3
- 2) 中島明子ら, 寄せ場型地域における地域再生とホームレスの人々への居住支援の可能性その1-研究の枠組みと人的地域資源, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.1135-1136, 2002
- 3) 稲葉佳子, 外国人の民間賃貸住宅入居支援施策に関する考察, 都市計画学会論文集 40-2, pp.63-70, 2005
- 4) 白石敬博, 川崎市における民間賃貸住宅の居住支援制度, 都市住宅学 53 号, pp.38-43, 2006

*1: (財)ハウジングアンドコミュニティ財団 研究員・博(学)
 *2: (株)市浦ハウジング&プランニング 博(工)
 *3: 国土技術政策総合研究所 研究官・博(工)
 *4: 千葉大学大学院工学研究科 准教授・博(学)
 *5: (財)ハウジングアンドコミュニティ財団
 *6: 千葉大学大学院自然科学研究科 大学院生
 *7: 千葉大学大学院工学研究科 大学院生

*1: Housing and Community Foundation, Ph.D
 *2: Ichiura Housing & Planning Associates Co., Ltd, Dr.Eng
 *3: National Institute for Land and Infrastructure Management, Dr.Eng
 *4: Assoc.Prof., Graduate School of Engineering, Chiba Univ., Ph.D
 *5: Housing and Community Foundation
 *6: Graduate Student, Graduate School of Science and Technology, Chiba Univ.
 *7: Graduate Student, Graduate School of Engineering, Chiba Univ.