

住生活基本計画推進モデル事業 (セーフティネット住宅施策)の中間報告について

1. 目的

恵庭市住生活基本計画の重点施策に位置付けられた、セーフティネット住宅施策に向けて、民間賃貸住宅所有者調査、不動産事業者調査及び事業モデルの検討等を実施し、本市の特性に合った制度設計及び運用体制づくりを行うことを目的として実施したものを。

2. これまでの経過

- 7月12日 住宅セーフティネット関連部会
- 7月31日～ 民間賃貸住宅所有者アンケート
- 9月8日～ 事業者ヒアリング
(民間賃貸住宅所有者 6名)
(不動産事業 3社)
(居住支援法人 1社)
- 10月3日 第3回定例会常任委員会報告(所有者アンケート)

3. 調査結果概要

○調査等から見た課題

- ①所有者アンケート結果から見た課題
 - ・制度の普及には管理会社の協力は不可欠
 - ・一部の要配慮者属性では、入居を躊躇する傾向
- ②所有者ヒアリング結果から見た課題
 - ・改修費要件である「専用住宅の10年間登録」は空家リスク
 - ・補助を受ける場合の手続きの煩雑さに対する懸念
- ③不動産事業者ヒアリング結果から見た課題
 - ・デメリットやリスクを低減して欲しいという要望
 - ・専用住宅の入居者となる要配慮者を見つけることが難しくなる
- ④居住支援法人ヒアリング結果から見た課題
 - ・多くの要配慮者は住宅以外の日常生活支援も必要な状況 など

上記のほか、調査結果等の概要は別紙のとおり。

4. 今後のスケジュール

令和6年3月 セーフティネット住宅制度要領(案)の報告

<p>1. 現況</p> <p>■賃貸住宅の現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内賃貸住宅戸数：10,740戸 ・市内賃貸住宅空き家数：2,680戸 ・不動産事業者算出の市内入居率：82.6% ※駅前ほぼ100% <p>■セーフティネット住宅の現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内セーフティネット住宅登録数：569戸 ・市内セーフティネット専用住宅登録数：0戸 		<p>■住宅確保要配慮者の現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者の推計：502件 ※市窓口相談件数を元に推計。 <p>■令和4年度市営住宅抽選参加者の属性分析</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抽選参加数：97世帯（当選：27世帯） （属性） <ul style="list-style-type: none"> ・高齢単独世帯：41世帯 ・ファミリー世帯：15世帯 ・生活保護受給世帯：7世帯 ・障害者手帳保有世帯：6世帯
--	--	---

<p>2-1. 所有者アンケート</p> <p>■実施概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郵送日：7月31日（月） ・回収期間：8月1日（火）～9月8日（金） ・配布数：865票 ・無効数：42票（不達、共有名義人など） ・有効配布数：823票 ・回収数：233票 ・回収率：28.3% <p>■主な集計結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件管理委託している割合：86.7% ・管理委託業務の内容（上位3つ） <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の徴収・管理：91.1% ・入居者からの苦情対応：89.1% ・退去時の原状回復：88.1% ・保証審査が通るなら拒まない属性（上位3つ） <ul style="list-style-type: none"> ・母子世帯：33.9% ・父子世帯：33.9% ・子育て世帯：32.6% ・身元引受人が居れば拒まない属性（上位3つ） <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者：14.2% ・身体障がい者：12.0% ・知的障がい者：8.6% ・「住宅セーフティネット制度」認知度 <ul style="list-style-type: none"> ・内容をよく知っている：5.6% ・名称を聞いたことがある：27.5% ・今はじめて知った：63.5% ・制度利用の後押しとなる条件等（上位3つ） <ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修費補助：70.8% ・身元保証の引受け：64.8% ・緊急連絡先の引受け：63.9% <p>■集計結果の分析（ポイント）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・9割近い所有者が管理会社を利用しており、制度普及のためには、管理会社の理解や協力が不可欠と考えられる。 ・母子・父子世帯、子育て世帯に対しては保証審査が通れば拒まないとする回答が多く、受入れの支障は無さそうである。 ・高齢者に対しては身元引受人等が居れば拒まないとする回答が多く、孤独死やその後の残置物処理に対する懸念が伺える。 ・「住宅セーフティネット制度」の認知度は低く、制度に「関心がある」とする回答は約45%あり、制度普及のための広報が必要である。
--

<p>2-2. 所有者ヒアリング</p> <p>■対象候補者の抽出、対象者の選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2-1. 所有者アンケート調査にて、「SN住宅制度に関心がある」等の条件に該当する所有者24名を候補として協力要請し、承諾のあった6名を選定した。 <p>■ヒアリング結果の要旨（ポイント）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要配慮者がどのくらい居るのかわからないため、専用住宅化した際の空き室リスクがある。 ・SN専用住宅に登録した場合の改修費補助は魅力的だが、現状回復や水廻りの改修が補助対象外であればメリットを感じない。 ・孤独死・ゴミ屋敷等残置物処理費は高額であり、要配慮者を入居させる際のリスクである。家賃債務保証でも10万円/件が限度である。 	<p>2-3. 不動産事業者ヒアリング</p> <p>■対象事業者の選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2-1. 所有者アンケート調査にて、物件の管理委託先として情報提供数が多かった事業者に協力を求め、承諾のあった3社を選定した。 <p>■ヒアリング結果の要旨（ポイント）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・属性で入居を拒むことはないが、保証審査が通らなければ入居させることはできない。 ・制度概要からすると、不動産事業者にとっては何ひとつメリットがない。 ・SN専用住宅の登録や経済的支援（補助金）の手続きが煩雑であれば、さらに協力しにくい。 ・市内の専用住宅需要がわからない。また、要配慮者の誘客は市の協力がなければ難しい。
<p>2-4. 居住支援法人ヒアリング</p> <p>■ヒアリング対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・恵庭市を業務区域とする居住支援法人4団体に協力要請を行い、1団体から承諾があった。 <p>■ヒアリング結果の要旨（ポイント）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・恵庭市内で要配慮者向けの下宿（食事付き）を運営しており、市内で高齢者の見守り（病院や買い物の付添い、緊急連絡先の引受けなどを含む）業務を展開することは可能。 ・「要配慮者」や「障がい者」、「高齢者」などの大括りではなく、個別の経済的状況や医療的な判断、生い立ちなどを把握したうえで、どのような支援が必要かを判断している。 	

<p>3. 調査から見た課題</p> <p>1)所有者アンケート結果から見た課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・9割程度の所有者は、物件管理を委託しており、管理会社の協力は不可欠である。 ・住宅SN制度の認知度が極めて低く、空き室が発生した際の選択肢として認知されていない。 ・一部の要配慮者属性については入居を躊躇する傾向が見受けられる。 <p>2)所有者ヒアリング結果から見た課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者が実際に取組みたい住戸の修繕内容と国補助金対象の改修内容には相違があり、改修費補助がSN専用住宅登録の後押し（メリット）としての機能が弱い。 ・改修費補助要件の「SN専用住宅の10年間登録」は空き室リスクになると考える所有者が殆どである。 ・補助を受ける場合の手続きの煩雑さに対する懸念がある。 ・要配慮者（家賃補助あり）と一般入居者とで家賃が異なることをリスクと考える所有者が見られる。 <p>3)不動産事業者ヒアリング結果から見た課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者にとってメリットがない。少なくとも、デメリットやリスクを低減して欲しいという要望がある。 ・専用住宅が増えるに従って、入居者となる要配慮者を見つけることが難しくなるとの意見がある。 <p>4)居住支援法人ヒアリング結果から見た課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の確保は支援の一部であって、多くの要配慮者は住宅以外の日常生活支援も必要な状況にある。 ・住宅の確保と同時に必要となる日常生活支援の充実を図るための施策展開、支援等の要望がある。

<p>4. 制度運用に向けて（案）</p> <p>1)制度上の課題（デメリット）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の改修補助・家賃補助制度の要件の「専用住宅登録期間10年」は所有者にとっては空き室リスクとなり得る。 ・所有者が前入居者退去後に実施したい修繕・改修は「現状回復・残置物処理」だが、国の改修補助では、これらの支出について補助対象となっていない。 ・家賃補助制度は、要配慮者と一般入居者との家賃負担額の差を起因としたトラブルの可能性もある。 ・家賃債務保証は、孤独死対応やゴミ屋敷レベルの残置物処理対応の場合は保証額では賄いきれず、所有者に多額の負担が生じるなどの限界がある。 ・市内賃貸住宅市場では一定程度の空き室は存在するが、要配慮者が求めていると想定される条件に適合する賃貸住宅の空き室はかなり少ない状況である。 ・「専用化する（要配慮者のみの受入）」は、所有者や事業者にとって入居者獲得の機会を狭めることの認識である。入居者獲得の機会拡大のための、要配慮者の把握や送客の手段について市・民間どちらにもノウハウが不足している。 ・管理会社からは、事業者（管理会社）の協力を得るための制度上の配慮が欠落しているとの指摘を受けており、リスクのしわ寄せが事業者（管理会社）に向かう懸念がある。 ・所有者や事業者（管理会社）は保証審査結果や入居希望者との面談などに基づいて総合的に入居決定を判断していることから、住宅SN制度によっても全ての要配慮者を救うことはできないのが実態。 など <p>2)事業評価や制度継続の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各種統計に基づくSN専用住宅確保目標戸数は推計できるが、住宅確保要配慮者の居住環境の実態を把握する手段がないため、要配慮者が住宅に住むことができている充足率や実態として必要な戸数を客観的に把握・評価することができない。 ・現在、国において「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」の議論が継続しており、今後の制度改変や運用等について変動要素がある。 ・市は、住宅SN制度、専用住宅補助制度の整備・運用に向けた検討を進めているが、制度運用後も市内の要配慮者や賃貸住宅市場の状況、制度利用の状況を継続的に分析・評価し、評価に応じた制度の継続・改正・廃止等について検討・調整が必要である。 など <p>3)対象となる要配慮者に関わる課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要配慮者の中には、障がい者手帳を持たずとも精神的に不安定な方や日本語を母国語としない方も想定され、一般入居者との相互理解に懸念がある。 ・要配慮者の属性によっては、孤独死対応やゴミ屋敷化による残置物処理対応の懸念がある。 ・自立した生活を送ることが困難な要配慮者の生活支援や見守りは、不動産事業者（管理会社）では対応困難である。 ・市内には、サブリースにより住まいや生活支援・見守りを提供している居住支援法人、障がい者グループホームを運営する社会福祉法人等も所在することから、これら団体との連携について検討が必要である。 ・要配慮者への支援は、住宅（器）だけの問題に留まらないことから、福祉部局の関与が不可欠である。 など
