

住宅ストックを活用したセーフティネットの確保（検討の論点）

入居者・家主 それぞれの課題

入居（希望）者

住宅の選択にあたっての傾向と課題

- ・民間賃貸住宅においては、住み替えを希望する世帯が8割以上を占める。
- ・住替え先選択の際に重視する点は、住宅の面積・間取り・設備や家賃負担が上位。
- ・市営住宅への応募は、現住居エリア近くを希望する傾向があり、全体の約半数が東部エリアに集中。住宅選定理由は「利便性・立地の良さ」が約6割で「当選しやすさ」は5%。

属性別の不安・懸念

【高齢者世帯（単身・夫婦）】

- ・民間賃貸住宅入居世帯は、住み続けたい割合が比較的高い。
- ・住替え先選択の際に重視する点は、「家賃負担」に次いで「買い物のしやすさ（病院・福祉施設などの生活利便施設からの距離も市営住宅応募者では高い割合）」「広さや設備などすまいの質」等を重視。
- ・すまいるネットの高齢者住み替え相談では、複数回相談者のうち、支援者、緊急連絡先、連帯保証人等になってくれる人がいない方が、各1割程度存在。相談内容は、見守りや生活支援サービス、自宅の設備や上階居住の負担等に関するものが多い。

【子育て世帯】

- ・民間賃貸住宅入居世帯は、なるべく早く住み替えたい割合が比較的高い。
- ・他の属性に比べ、住宅の面積・間取り・設備を重視。また、学校・保育園や勤務地からの距離等を重視する傾向がある一方、良好な住環境を求める割合も比較的高い。
- ・民間賃貸住宅の住居費に「負担又は非常に負担」を感じる割合が全体平均より高い。特に、未就学時より小中高校生がいる世帯の負担感が高い。

【ひとり親世帯】

- ・住宅の質よりも利便性・立地の良さを重視する割合が特に高く、学校・保育園や駅・バス停からの距離、親族・知人の家からの距離を重視。民間賃貸住宅の住居費を非常に負担に感じる割合が他の家族構成の約2倍。

【外国人世帯】

- ・個人の場合は、「住宅の探し方が分からない」「入居後の生活ルールが分からない（トラブルの発生等）」、企業の場合は、「希望に合う住宅を紹介してくれる不動産仲介業者が分からない」「入居後のトラブル対応に追われた経験がある」などの課題がある。

【障がい者世帯】

- ・民間賃貸住宅の高齢者や障がい者は、住み続けたい割合が比較的高い。

市営住宅への応募の傾向

- ・低年収になるほど、今すぐ市営住宅に入居したい割合が高くなり、当選しやすさを重視。
- ・「古さ等にかかわらず今すぐ市営住宅に入居したい」世帯は全体の1割強。
- ・高齢者のみ世帯では、「10回以上落選者」の応募が2割と比較的高い。

家主

民間賃貸住宅の家主の不安・懸念

- ・不安・懸念なく受け入れ可能な割合が半数を超えるのは、子育て世帯とひとり親世帯。その他の属性には、約7割以上が何らかの不安・懸念を感じる。
- ・実際の入居に関して、前向きな家主が5割を下回るのは、低額所得者、障がい者、外国人世帯であり、障がい者に対して課題を感じる割合は特に高い。
- ・家主が要配慮者の受け入れに有効と思うサービスは「見守り・安否確認」「連帯保証」「残存家具の片付け」「家賃補助、家賃債務保証の低廉化」等。

属性別の不安・懸念

- ・低額所得者：「家賃滞納の不安」「家賃債務保証を受けられない」「連帯保証人が不在」の割合が高い。
- ・高齢者（単身・夫婦）：「室内での死亡事故」「死亡時の身元引受者の不在」「認知症等による身体能力の低下」「住宅の使用状況（火事の心配）」の割合が高く、見守り等のサポートが必要と思われる。
- ・子育て世帯：「家賃滞納の不安」「連帯保証人の不在」「近隣トラブル」等があるが、不安・懸念なく受け入れ可能なオーナーの割合が最も高い。
- ・障がい者：「自立した生活が困難」「日常的なコミュニケーションが困難」「近隣トラブル」等の割合が高く、生活面でのサポートが必要と思われる。
- ・外国人：「近隣トラブル」「日常的なコミュニケーションが困難」等の割合が高い。

セーフティネット住宅への登録の意向

- ・セーフティネット住宅登録要件（25㎡以上、耐震性）に該当すると答えた家主は約4割。そのうち、約2割は20%以上空き家となっている。
- 【以下、登録要件該当物件】
- ・空家率に関わらず、約半数が登録しないと回答する一方、「登録したい」約3%、「家賃補助等の支援があれば検討したい」が約19%で、登録に対して前向きに検討する家主は約2割存在。
- ・空き家率が10%を超えると、登録に前向きな家主は2割以上となり、空家率10～30%で約3割となる。
- ・家賃5万円未満は全体の約15%で、長田区、垂水区、西区に比較的多い。6万円未満はセーフティネット住宅登録要件該当全体の約4割。
- ・築年数が古くなるに従い、空き家率は高くなり、昭和55年以前の物件では空き家率30%以上が4割を超える。

検討の論点

視点1：地域性や対象者の属性に応じた、公営住宅と民間賃貸住宅の活用

視点2：民間賃貸住宅の活用に必要な方策（家主への支援、入居者への支援）

民間賃貸住宅

受入れ促進のための支援

- ・家主が抱える不安や懸念の払拭

円滑な入居のための支援

- ・入居時に必要な住宅確保要配慮者への支援

居住支援体制の充実

- ・居住支援団体の確保と連携

セーフティネット住宅の登録促進のための支援

- ・経済面、手続面での支援
- ・独自基準の必要性

公営住宅で優先的に受け入れるべき属性

属性や地域性に応じた公営住宅の運用

公営住宅