

包括的居住支援をめざして 空き家 と 福祉 をつなぐ

@居住支援全国サミット

大月敏雄

東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

日本の住宅政策の流れと課題とSDGs

1970年代まで 1966住宅建設計画法

住宅ストック形成

住宅不足解消

1970-80年代 1973全都道府県で住宅不足数解消
1976（最低・平均）居住水準設定

住宅ストック形成

量から質へ
面積 拡大
設備 増大

住宅産業育成

プレハブ
住宅設備

1990年代 1995阪神・淡路大震災
1995耐震改修促進法

居住環境質担保

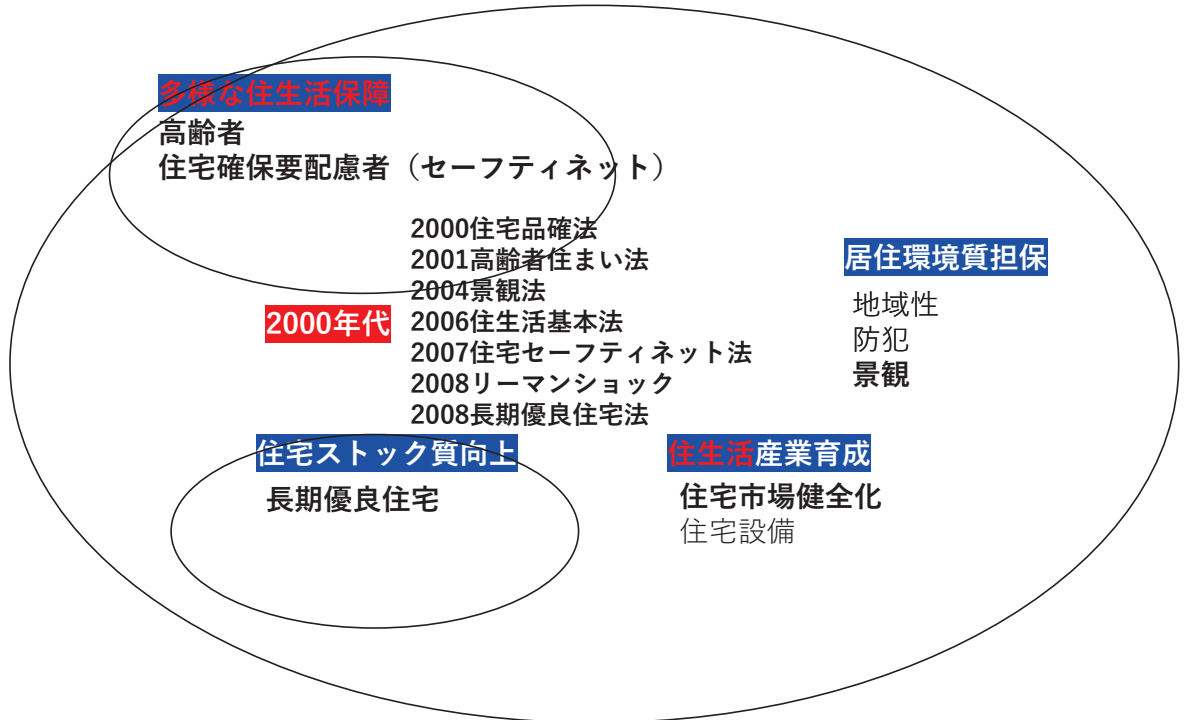
地域性
防犯

住宅ストック質向上

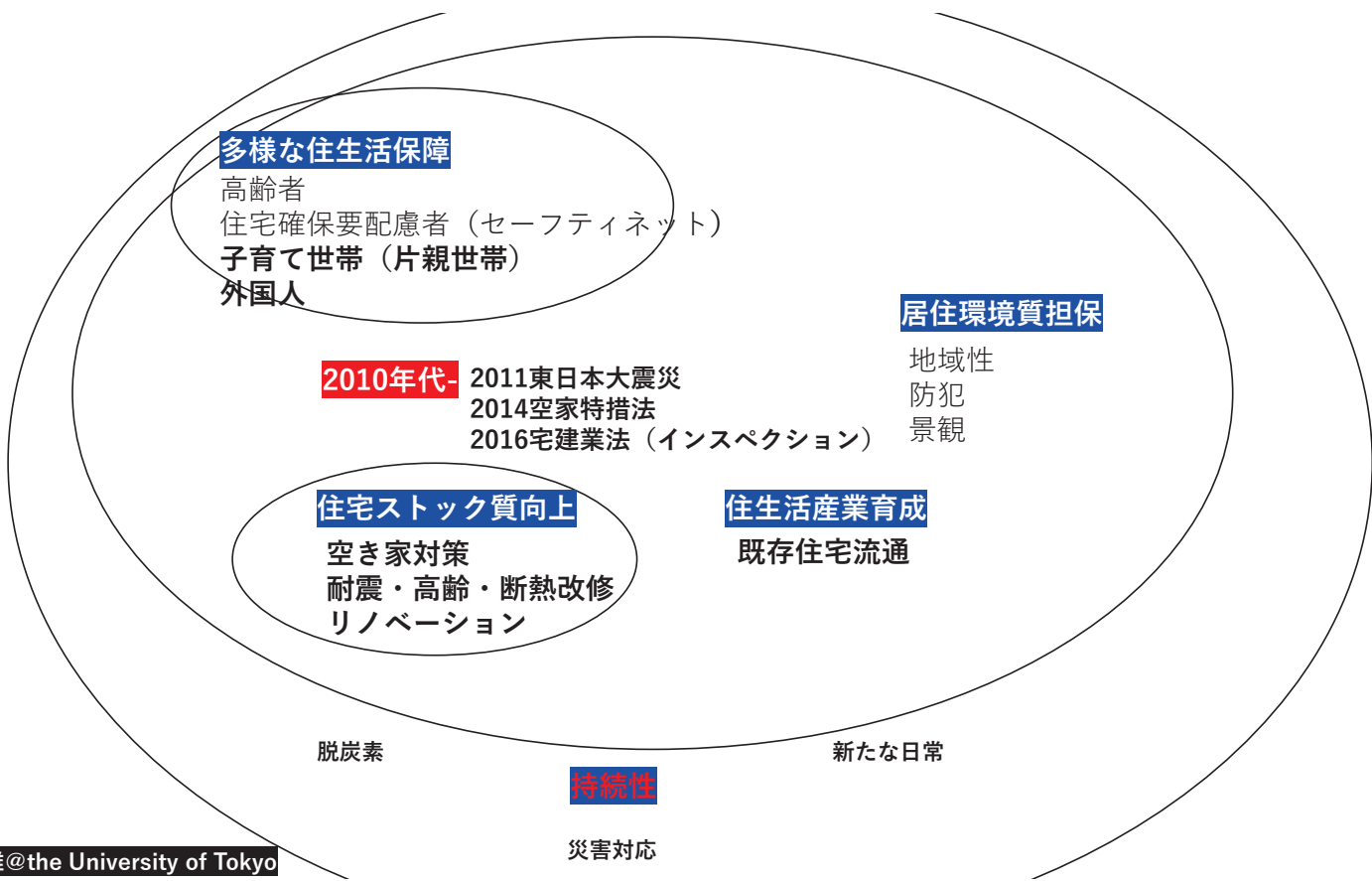
耐震
バリアフリー

住宅産業育成

プレハブ
住宅設備



©大月敏雄@the University of Tokyo



©大月敏雄@the University of Tokyo

多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人

2010年代- 2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

居住環境質担保

地域性
防犯
景観

住宅ストック質向上



空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション

住生活産業育成

既存住宅流通

脱炭素

新たな日常

持続性

災害対応

多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人

2010年代- 2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）



居住環境質担保

地域性
防犯
景観

住宅ストック質向上



空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション

住生活産業育成

既存住宅流通



脱炭素

新たな日常

持続性

災害対応

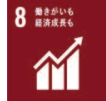
多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人



居住環境質担保

地域性
防犯
景観



2010年代- 2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

住宅ストック質向上

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション



住生活産業育成

既存住宅流通



脱炭素

新たな日常

持続性

災害対応

多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人



2010年代- 2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

住宅ストック質向上

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション



住生活産業育成

既存住宅流通



脱炭素

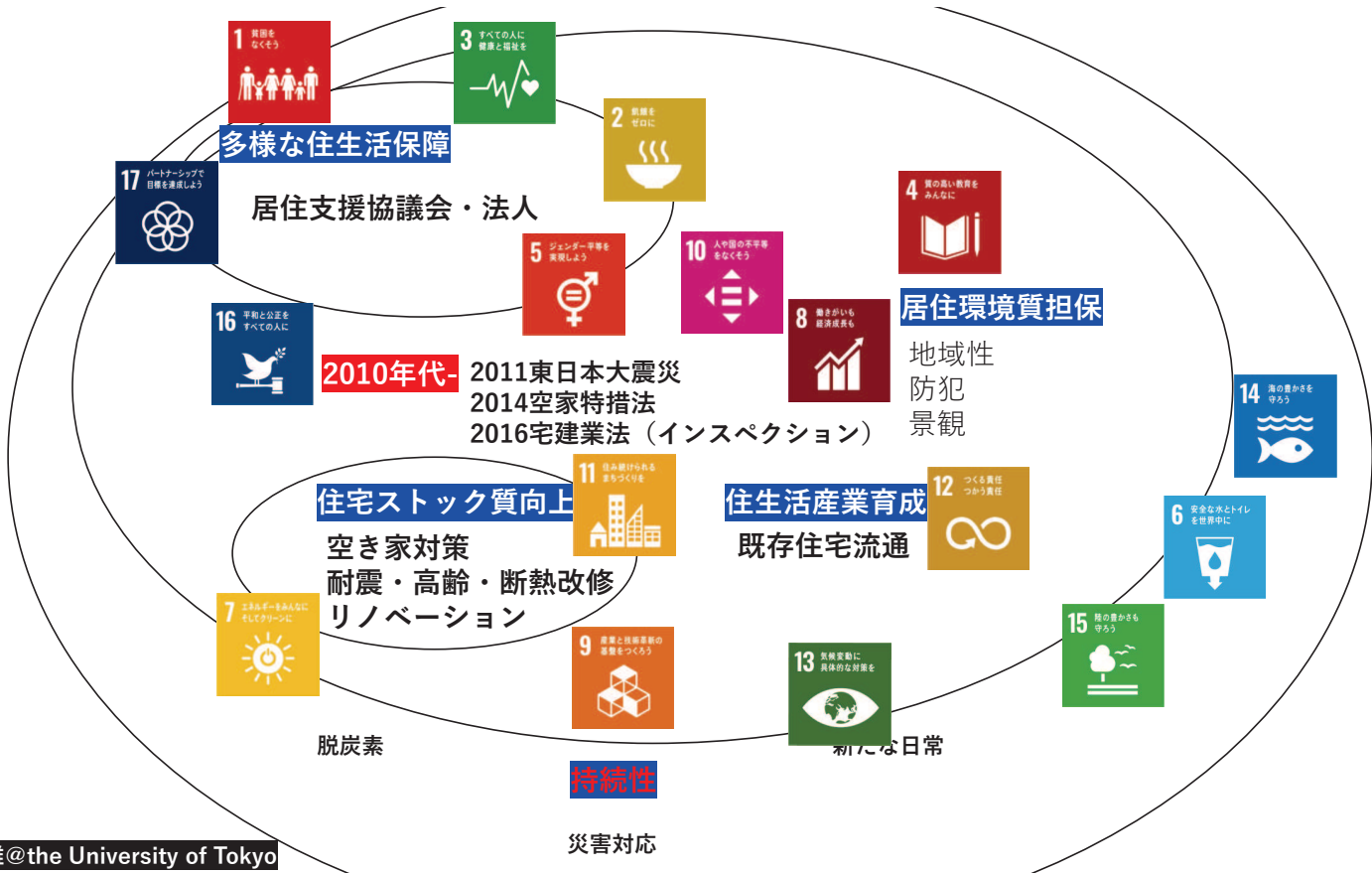
新たな日常

持続性

災害対応



©大月敏雄@the University of Tokyo



©大月敏雄@the University of Tokyo

『全世代型社会保障構築会議 報告書』 2022年12月

4つの分野

- 1) こども・子育て支援の充実
- 2) 働き方に中立的な社会保障制度等の構築
- 3) 医療・介護制度の改革

4) 「地域共生社会」の実現

① 一人ひとりに寄り添う支援とつながりの創出

② 住まいの確保

- ・入居後の総合的な生活支援も含めて、地域住民の生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要
- ・住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ、そのために必要となる施策を本格的に展開すべき
- ・ハードとしての住宅の提供のみならず、個別の状況に応じて、ICT も活用しつつ、地域とつながる居住環境や見守り・相談支援の提供をあわせて行うことが求められる
- ・行政における様々な分野の関係部署や、居住支援法人及び居住支援協議会、不動産団体、社会福祉法人、NPO 等の関係団体が連携を深めつつ、住まい支援に関する総合的な窓口や支援体制について、それぞれの地域の実情に合った形で構築
- ・入居者だけではなく、「大家の安心」という視点も含めて、入居後の支援について一体的に検討
- ・空き地・空き家の活用や、まちづくりといった観点から、地域の実情に応じた対応を検討

福祉と住宅セーフティネットの複雑性

住宅政策

【横串の体系】

【法】災害救助法（1947）
【者】被災者

【法】公営住宅法【者】収入分位25%以下
※生活保護層より高収入を対象に出発
※1986年第一・二種の別撤廃 スティグマ（負の烙印）
※生保受給約20%（2018）

【法】高齢者住まい法
【住宅】サービス付き高齢者向け住宅
高家賃

【法】住宅セーフティネット法
【者】住宅確保要配慮者数
【住宅】登録セーフティネット住宅
高家賃・空きがない
【住支援】居住支援協議会・居住支援法人

【法】老人福祉法（社福六法）
【法】介護保険法
【法】老人保健法介護従事者等の人材確保のための介護従事者等の処遇改善に関する法律

【法】民法 成年後見制度（法定後見）（禁治産制度1999廃止）
【法】任意後見契約に関する法律（1999）
【法】成年後見制度の利用の促進に関する法律（2016）

【法】売春防止法（1956）
【法】母子及び父子並びに寡婦福祉法（2014）旧母子及び寡婦福祉法（1964）（社福六法）
【法】配偶者暴力防止法（DV防止法）（2001）
【者】母子家庭、父子家庭、寡婦、DV被害者
【支援】配偶者暴力相談支援センター（婦人相談所）
【施設】婦人保護施設
【住宅】公営住宅入居特別配慮、民間シェルター

【法】児童福祉法（1947）（社福六法）
【住宅】児童養護施設 18歳退所問題

【法】更生保護法（2007年 旧犯罪者予防更生法・執行猶予者保護観察法）
保護司法（1950）
【者】刑余者（出所者）
保護観察所 地域生活支援センター

【法】身体障害者福祉法（社福六法）
【法】知的障害者福祉法（社福六法）
【法】障害者総合支援法「障害者自立支援センター」
【法】障害者基本法、精神保健福祉法、難病法、障害者差別禁止法、障害者虐待防止法、障害者雇用促進法
【者】障害者

【法】生活保護法（生保）（1946、1950）（社福六法）
スティグマ（負の烙印）
【者】要保護者・被保護世帯
【支援】扶助：生活・住宅・教育・介護・医療・出産・葬祭
【施設】生活保護施設（救護施設、更生保護施設）
【住宅】住宅扶助対応
【住支援】

福祉政策
【縦串の体系】

【法】ホームレス自立支援法（2002、2027年まで延長）
【者】ホームレス
※事業のほとんどが生困に移行
【法】生活困窮者自立支援法（2013）
【者】生活困窮者
【支援】
・自立相談支援事業
・住居確保給付金（一定期間家賃相当額支援、コロナで再活用）
・一時生活支援事業（住居のない生活困窮者に対して一定期間宿泊場所や衣食提供、原則3ヶ月）

住宅セーフティネット法

家主 3K説得ポイント

- ・高齢者といってもあなたより若いじゃん
- ・あなたの息子の嫁さん外国人じゃん
- ・あなたもペット飼ってるじゃん

家主

高齢家主ほど3Kがハードルに
家主高齢の事業継承・不動産M&A

仲介業

不動産3K
高齢・外人・ペット

社会的不動産業

保証業

保証人がいない問題
家主保険（未納・孤立死）

管理業

所有と経営の分離（マン管類似）

管理業法律化（85の管理業項目）

残る住宅
壊される住宅 二極化

賃貸用空き家

その他空き家

多くの共同空き家

多くの戸建空き家

空家特措法

戸建：福祉転用・エリアリノベ
共同：居住支援

登録セーフティ ネット住宅

高家賃・新耐震
連帯保証人がネック
→保険、居住支援法人との付き合い

公営 住宅

居住支援協議会

- ・地域の空き家発掘
- ・家主啓発（3K思想根絶）
- ・家主と配慮者を、点・線ではなく面でつなぐ
- ・「福祉×不動産」会って話してみると結構楽しい まずはコミュニケーション
- ・誰が事務局をやるのか？（社協、協同事務局注、...）

居住支援法人・団体（新プレイヤー）

事業継続性の重要性

- ・不動産系・福祉系の連携
- ・関連：社協・社福・法律（税・相続・・・）
- ・支援内容
（入口）入居前支援：物件提案・見学同行・契約立会・引越支援・行政手続（住民票移動）
（その間）入居中支援：見守・近世管理・就労支援・同行支援（通院・手続）・地域とつなぐ
（出口）退去支援：孤立死・失踪・逮捕・入院・残置物
- ★住みたいところに住めるように
自治会町内会・練行町会・区長会

貸す側と 借りる側

行政 専門外に手を出す怖さ

- ・縦割部署連携（福祉と住宅）
- ・公営住宅と居住支援の連携
- ・県と市町の役割
- ・住情報のDX化
- ・グラデーショナルな基準
- ・住情報の一元化の取り組み

被災

自宅
DV・虐待・ネグレクト・8050

非正規雇用・外国人
寮付就労

病院・精神病院

ショート
ステイ

児童養護施設

刑務所

無低
（貧困ビジネス）

シェルター

ネット
カフェ

路上

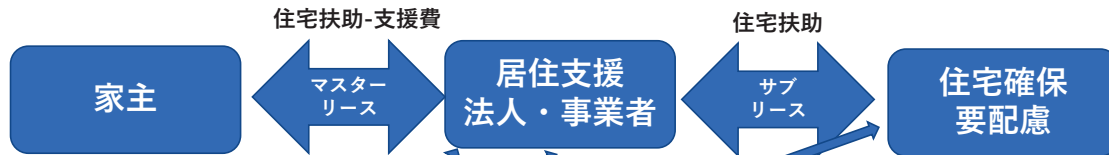
住宅確保要配慮者

要配慮者の代理人

新しい店子

支援付きサブリース住宅確保事業

（実験的に検証中：全国10都市における空き家活用型の支援付きサブリース住宅確保事業）



住宅扶助-支援費

住宅扶助

家主

マスター
リース

居住支援
法人・事業者

サブ
リース

住宅確保
要配慮

考慮すべき点

- 立地：事業者の通常の活動範囲から遠くないこと（Max30分）
- 初期投資
 - ・事業者から住戸改修費の一部負担により、家賃を下げてもらえることも
 - ・家具什器費（家具什器なしで入居の対応）
 - ・火気（IHに）
- 家主：困っている家主も多い
- 社会的不動産業：近年増えつつある
- 住宅保証会社
 - ・多用な会社あり、支援団体の信頼で乗り越える（プライバシーが重要、年代・性別・）
 - ・家主、団体が加入する保険も充実してきた（家賃滞納（代理納付で回避）、孤独死等対応）
- 近隣
 - ・NYMBY施設ゆえ、「地価が下がる」と言われるがその事実は確認できない
 - ・猛烈反対者は実は少数、自治会、連合自治会、福祉事務所と連携して対応
- 入居者どうしのコミュニケーション→社会参加へ
 - ・入居者どうしの会を作っているところも（この指とまれ方式がうまくいく）
 - ・意外と喫煙部屋がコミュニケーションルームに（ただし、レイアウトに注意）

住宅保証業
家賃保証・身元保証

家主不安解消

不動産仲介業
（社会的不動産業）

空き家解消

住宅管理業

リスク管理
マネジメント

空き家解消



サブリース型
ケア付き住宅
事業



ガンバの会

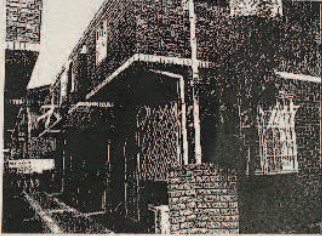
市川市住宅扶助 46,000円

生保住宅扶助が
低廉民賃市場
の底値を形成

支援団体と
仲介事業者
の関係深化

ちゃんと
支援団体に
情報が入ってくる


ピュアハウス



◎IH・1口コンロ
◎2F最上階ロフト付
◎エアコン・照明器具付
◎商業施設のニッケコルトンプラザ
SHOPS徒歩4分程の好立地☆

生活保護受給者OK
諸条件応相談

1K・ロフト付



2階 ロフト付

46,000円
1K (17m²)

タイプ	アパート
種別	シングル
管理費等	1,000円
保険料	要加入
駐車場	無
賃貸条件	敷金(1ヶ月) 礼金(1ヶ月)
契約期間	2年(更新可) 新賃料1.00ヶ月
建物	2層建 2階 南京 木造 平成01年2月 築
入居	即時
小学校区	
特色	2階以上、洋室(フローリング)、ロフト、収納、エアコン、バルコニー、最上階、専断所使用可、外断タイル張り、給湯設備、1料タイプ、※ミニ冷蔵庫はついておりません

物件コード: 8415 写真と現物が異なる場合は現況を優先します [専任媒介]

TK 角部屋×静かな住宅街×室内洗濯機置場

46,000円
2,000円

角部屋×静かな住宅街×室内洗濯機置場

バスルーム
Japanese style

201号

フェリシア市川

46,000円

市川市

201号

イパル市川

市川市

マンション

26,000円

201号

ツインハイム

46,000円

201号

TK エンロードフローリング×室内洗濯機置場

46,000円
3,000円

201号

111

46,000円
1,000円

201号

ハイツ

日暮り良好!!

賃貸アパート

JR下持中山

48,000円

2ヶ月

201号

2022年夏現在満室

46,000円

201号

112

静かな住宅街×エアコン×角部屋

46,000円
3,000円

201号

116 二棟利用可(JR・京成線)×二階角部屋

46,000円
3,000円

201号

サンハイツ 201号

眺望良好! 閑静な住宅街!

46,000円

2ヶ月

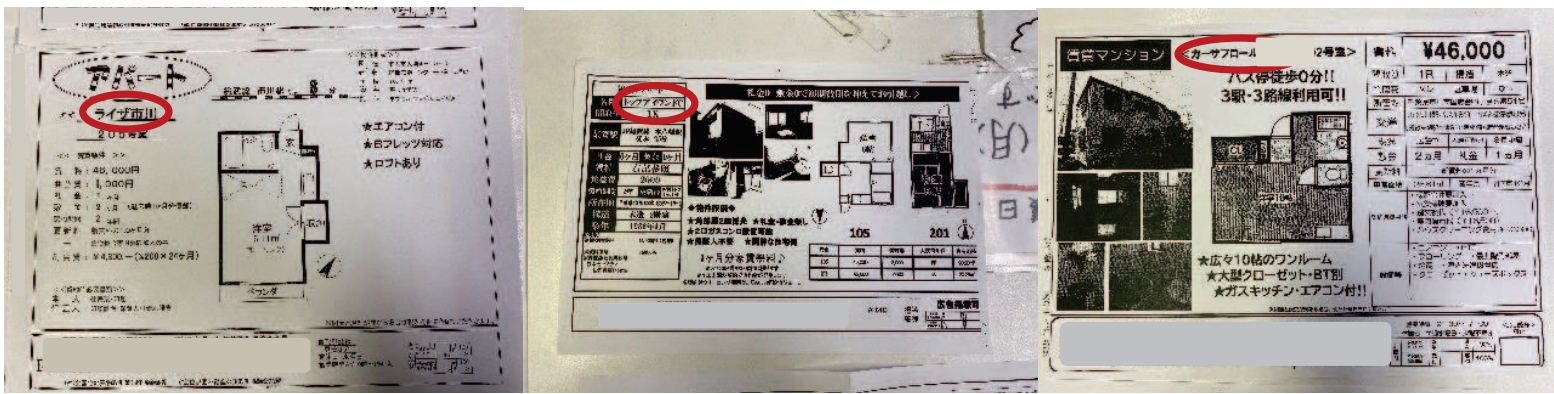
201号

2K

46,000円

103号室

201号

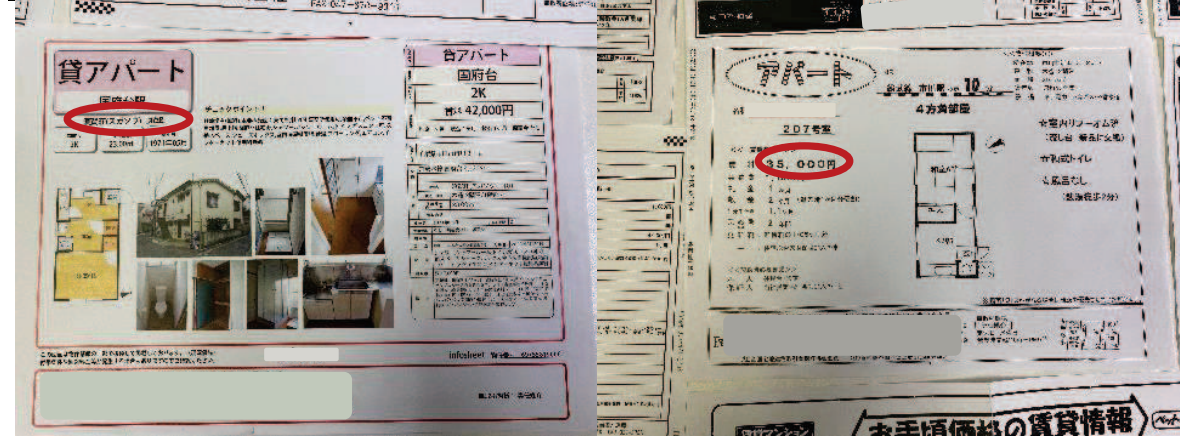
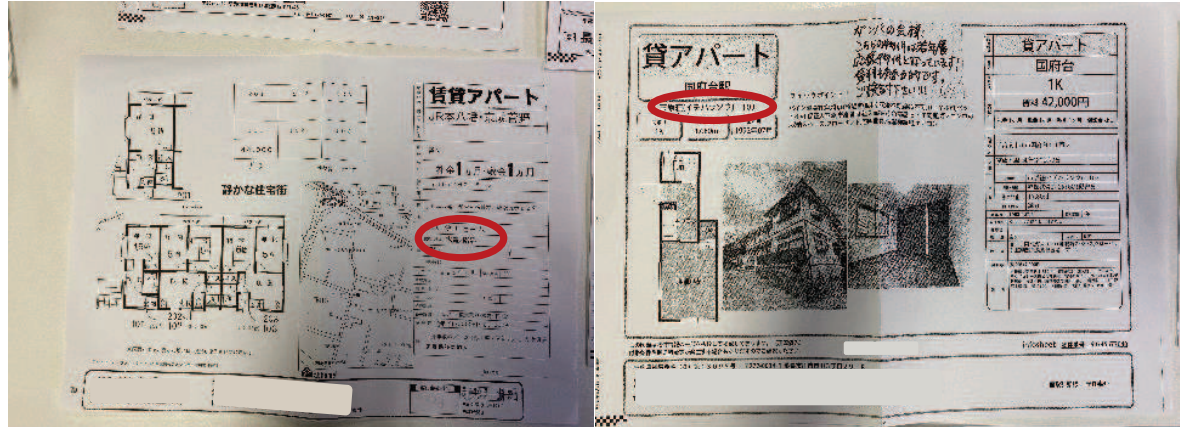


いわゆる
ハイツ問題
学生用アパート・寮
工場用アパート・寮
の集団空き家発生

生保住宅扶助
が底値を決めている？
圏域内の大型貧困ビジネ
ス系の無低などが地域の
生保住宅扶助・底値に関
係しているという証言も

不動産市場は、市域とは
異なるエリアで形成され
る

サブリース困難
値引き交渉
安定収入
一時的投資の補助
保証・保険
1万円程度の支援費確保
ができれば



支援費をどう捻出するか

ガンバの会
サポートの種類ごとに
支援費を決めておく例

金銭管理
通院・役場・買い物同行
就活支援
・・・

日	担当者	内容	金額	ハ.
7/29	米田	自宅合管	1,500-	スミ
8/3	米田	8/21 通院同行	1,000,-	スミ
"	"	8/1 訪問支援	1,000-	ス
8/12	11回	買い物	1,000-	"
"	"	金銭的	500-	ス
8/17	米田	8/16 通院同行	1,000,-	スミ
9/1	米田	8/16 通院同行	1,000,-	スミ
9/10	米田	8/13 通院同行	1,000,-	スミ
9/27	米田	8/16 4名支援	1,000,-	スミ
9/27	米田	通院同行	1,000,-	スミ
10/11	米田	10/17 通院同行	1,000,-	スミ
10/18	米田	10/17 通院同行	1,000,-	スミ
10/26	米田	10/25 通院同行	1,000,-	スミ

賃貸物件で「孤独死」等が起こってしまったら...

リフォーム費用
家賃の値下げ
遺品整理の業者費用
近隣の部屋の入居者が行方不明

賃貸住宅の経営上大きなリスクとなる場合があります。

賃貸経営サポートプラン
(家主費用・利益保険)

保険種類	損失・費用の種類	補償する損失・費用	お支払い限度
家主費用・利益補償特約条項	家賃損失 [支払限度期間12か月]	賃貸戸室において生じた、次の家賃損失 ①空室期間中の家賃減少による損失 ②重要事項説明義務が生じ、空室期間を短縮するために必要となった家賃値引きによる損失	・左記のうち費用については、事故発見日から1年以内に生じた費用が対象となります。
	原状回復費用	賃貸戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用(賃貸可能な状態に補修、修繕、清掃、消毒または消臭等を行うために要する費用)から敷金を控除した額	・左記の損失と費用を合計して、1回の事故につき、ご加入時に選択いただく支払限度額(100万円・200万円・300万円)
	遺品整理等費用	賃貸戸室内において死亡事故が発生した結果生じた、次の費用 ①遺品整理費用 ②相続財産管理人選任申立諸費用(弁護士等への報酬を含む) ③お祝いまたは追善供養に要する費用	
	空室期間短縮費用	空室期間の短縮を目的として支出した、賃貸戸室の内装を構造、質、用途、規模、型、能力等が同一の物に改装するための費用	
	建物明渡請求訴訟費用	賃貸戸室で死亡事故が発生し、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行(建物明渡執行)の申立を行うために生じた費用(弁護士等への報酬を含む)	
居住者所在不明時費用補償特約条項 自動付帯	残置物整理費用	賃貸戸室の残置物整理費用から敷金を控除した額	・事故発生日*から1年以内に生じた費用
	不在者財産管理人選任申立諸費用	賃貸戸室の居住者が所在不明となり、不在者財産管理人の選任申立を裁判所に行うために支出した費用(弁護士等への報酬を含む)	・左記費用を合計して、1回の事故につき、100万円
	建物明渡請求訴訟費用	賃貸戸室の居住者が所在不明となり、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行(建物明渡執行)の申立を行うために生じた費用(弁護士等への報酬を含む)	*本特約条項に規定する「所在不明」の定義に該当し、所定の裁判手続きを行った日

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 (日管協)
『家主費用・利益保険 (賃貸経営サポートプラン)』
2020.3-

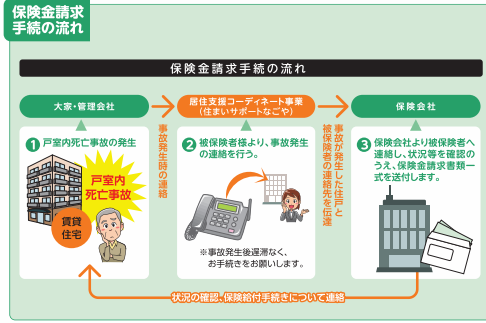
支払限度額100万円、支払限度期間12か月の場合

保険料例 (保険期間1年間)

1戸あたり年払保険料 **2,520円** ひと月あたり **210円**

※上記保険料は2022年3月始期時点の保険水準です。実際の保険料については取扱代理店までお問い合わせください。

名古屋市
セーフティネット住宅
の家主保険
をタダに
300-500円/月・室
程度と考えられる



登録手続きに関するお問合せ先

住まいサポートなごや

(名古屋市居住支援コーディネーター事業)[※]
住所：愛知県名古屋市熱田区新築第二丁目2番7号 東都ビル4階(名古屋市仕事暮らし自立サポートセンター金山内)
TEL：052-684-8597 FAX：052-684-8132 メール：sumai-support-nagoya@titan.ocn.ne.jp
相談時間：月曜日～金曜日(祝日・年末年始を除く)9時～17時

※住まいサポートなごやについて
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(住宅セーフティネット法)に基づき、名古屋市が取り組む事業です。
住宅の確保に即した民間賃貸住宅への入居を促すとともに、「セーフティネット住宅」の大家さん等からの入居ラッシュの抑制にも対応し、居住支援活動のネットワークづくりを進める事業として、社会福祉法人名古屋市社会福祉協議会と公益社団法人愛知共同住宅協会による「なごや居住支援コンソーシアム」が名古屋市から委託を受けて実施しています。

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

名古屋企業営業第二部 金融公簿室
住所：愛知県名古屋市千種区平池町四丁目60番12号
TEL：050-3462-6504 FAX：052-563-9484

このチラシは、「家主費用・利益保険」の概要を説明したものです。ご契約にあたっては必ず重要事項のご説明をあわせてご確認ください。
また、詳しくは保険契約の特約をご確認ください。お取り次ぎは保険会社ホームページをご覧ください。
もしくは、引渡保険会社までご確認ください。ご不明な点につきましては、引渡保険会社にお問合わせください。

[セーフティネット住宅]へご登録の
大家さん・不動産事業者さんへ



「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7月6日法律第112号)第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)」のうち

単身高齢者世帯が入居する住戸を対象に、
賃貸戸室における死亡事故による大家の
損害を補償します。

※大家が住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅として名古屋市に登録を行う住戸です。
登録に当たっては、床面積(約25㎡以上、(約)4800㎡以内)にある場合等条件を満たす場合は18㎡以上へ緩和。
耐震性を有すること等の登録要件を満たすことが必要です。

保険料は名古屋市が負担します。

孤立死・残置物に係る「包括的損害保険」

保険概要

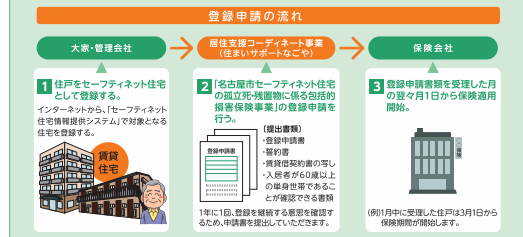
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年7月6日法律第112号)第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)」のうち、単身高齢者世帯が入居する住戸を対象に、賃貸戸室における死亡事故による大家の損害を補償します。

申込要件

以下の要件を満たす民間賃貸住宅の住戸を賃貸している大家や管理会社が対象となります。加入に伴う保険料はかかりません。

- 住戸の所在地が名古屋市内であること
- セーフティネット住宅として名古屋市へ登録がされていること
- 保険契約の対象としての期間を開始する時点で賃借人が満60歳以上の単身高齢者であること

登録手続



お問合せ・提出先

住まいサポートなごや

(名古屋市居住支援コーディネーター事業)[※]
住所：愛知県名古屋市熱田区新築第二丁目2番7号 東都ビル4階(名古屋市仕事暮らし自立サポートセンター金山内)
TEL：052-684-8597 FAX：052-684-8132 メール：sumai-support-nagoya@titan.ocn.ne.jp
相談時間：月曜日～金曜日(祝日・年末年始を除く)9時～17時

補償内容

- 1 家財損失補償
戸室内死亡事故を原因として生じた、空室期間中の家賃減少による損失及び借付期間が発生したことによる損失
支払補償額：1か月当たり5万円
支払補償期間：賃貸借契約終了の日から12か月
縮小率：50%
- 2 現状回復費用補償
戸室内死亡事故を原因として、戸室に物的損害が生じた場合の現状回復費用(賃貸可能な状態に修復、修繕、清掃、清掃費は清掃業者を行うために必要な費用)から敷金を控除した額
支払補償額：100万円(※支払補償額は総額と合算するものとする)
- 3 遺品管理費用補償
戸室内死亡事故が発生した結果生じた以下の費用
ア 遺品整理費用
イ 相続財産管理人選任申請費用(弁護士等への報酬を含む)
ウ お慰み金は請求に際しては費用
支払補償額：100万円(※支払補償額は総額と合算するものとする)
- 4 建物損害請求訴訟費用
戸室内死亡事故が発生したことで、賃貸借契約解除及び建物損害請求訴訟を提起し、強制執行(建物損害執行)の申立を行った場合に生じた費用(弁護士等への報酬を含む)
支払補償額：100万円(※支払補償額は総額と合算するものとする)

月額家賃70,000円の住戸が6ヶ月間空室となった場合	支払保険金210,000円
$\frac{\text{月額家賃70,000円}}{6\text{ヶ月}} \times \left[\frac{\text{空室期間(50\%)}}{\text{総期間(12ヶ月)}} \right] = 210,000\text{円}$	
※(1)内50,000円が上限となります。	

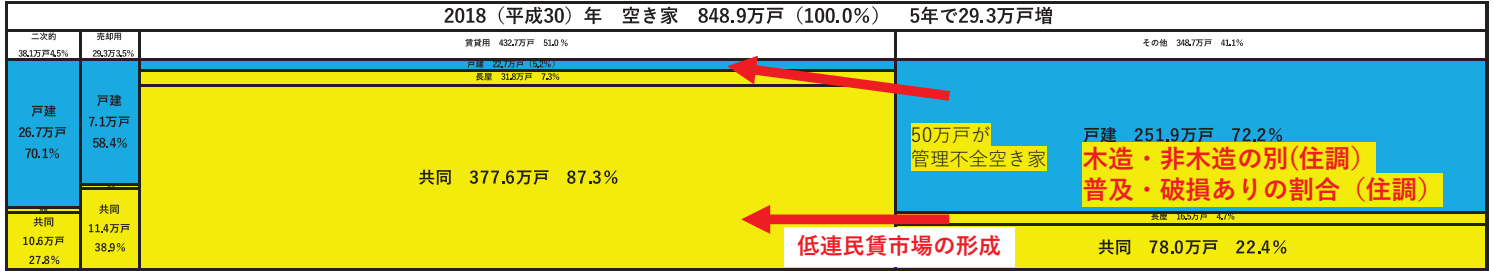
保険金の支払い対象外とする事由

- 以下に掲げる原因による事故、または損害の場合は保険金の支払い対象外とします。
- ① 保険金を受け取るべき者またはその法定代理人の故意もしくは重大な過失または法令違反
 - ② 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似した事象または暴動、テロ行為
 - ③ 地震、噴火、津波
 - ④ 総称物類もしくは被保険物類によって汚染された物の放射性、爆発性その他の有害な特性またはこれらの特性による事故
 - ⑤ 特定感染症(注1)の発病により発生した補償事由による損害
 - ⑥ 直接であらざる限り、かつ、セーフティネット住宅(注2)によって生じた損害
 - ⑦ 保険契約の対象住戸ではない戸室で死亡事故が発生した場合の損害
 - ⑧ 戸室内死亡事故が発生した保険契約の対象住戸以外の家財損失
 - ⑨ 戸室内死亡事故と直接的に因果関係のない原因により賃貸住戸が賃料不能となった場合の、その他の期間の家賃損失
 - ⑩ 事故の原因が次のアからイまでに掲げる事由に該当し、賃貸住戸がその原因によって負った直接的かつ物理的な損害
 - ア 火災、落雷、破綻または爆発
 - イ 風災、ひょう災または雪災
 - ロ 台風、暴風雨または豪雨等による洪水ならびに融雪洪水、高潮または土砂崩れ等による水災
 - ハ 盗賊または暴行等に伴う暴力行為
 - ニ 建物の外部からの物体の落下、飛来または衝突
- (注1) 感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律(平成10年法律第14号)第66条に規定する次のいずれかの感染症をいいます。
① 新型インフルエンザ等感染症 ② 結核(コウチシ)感染症(注2) ③ 指定感染症(注3)
- (注2) 次のものをいいます。
① ウイルス及び細菌の事由が生じた場合
ア フルフェン、電子線照射による消毒、滅菌、消毒または滅菌、イソレートシステムへのアクセスの制限
カ 上記アおよびイ以外の事由によるコウチシの発生
キ 多量に発生しているコウチシの感染の発生、該発生は不具合
(注3) 結核(コウチシ)感染症とは、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律(平成19年法律第114号)第65条第7項第3号に規定するものをいいます。
④ 新興感染症(注4)の発生による被害に際しては、中野区民会館から事後検証機関に対して、人に伝染する能力を有することが新たに報告されたものに限り適用されるものとします。
- (注4) 指定感染症は、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律(平成19年法律第114号)第7条第1項の規定による第一種感染症、第二種感染症または第三種感染症に適用される指定感染症の発生を指すことと規定されています。

■ 空き家問題の課題

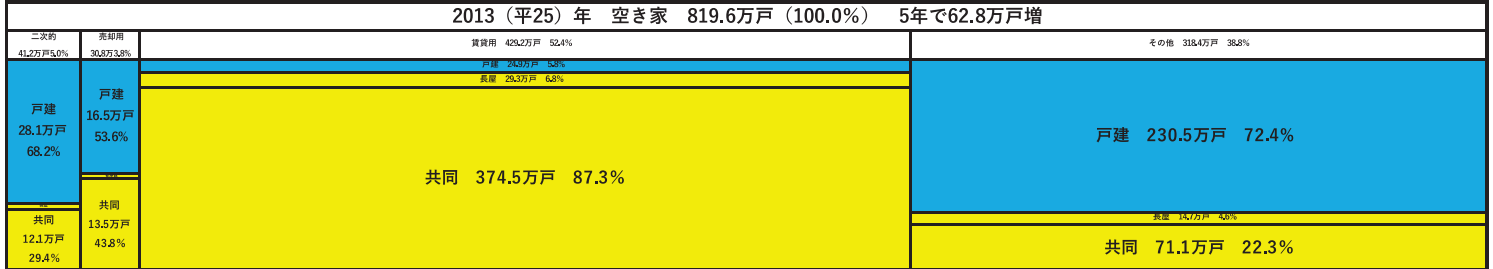


2018 (平成30) 年 空き家 848.9万戸 (100.0%) 5年で29.3万戸増



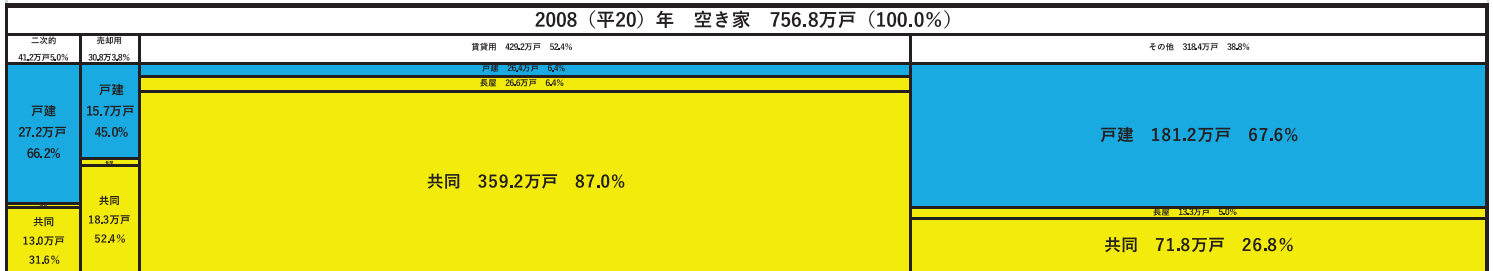
「共同住宅の空き家について分析—平成30年住宅・土地統計調査(確報集計結果)からの推計—」より大月作成

2013 (平25) 年 空き家 819.6万戸 (100.0%) 5年で62.8万戸増



「共同住宅の空き家について分析—平成25年住宅・土地統計調査(確報集計結果)からの推計—」より大月作成

2008 (平20) 年 空き家 756.8万戸 (100.0%)

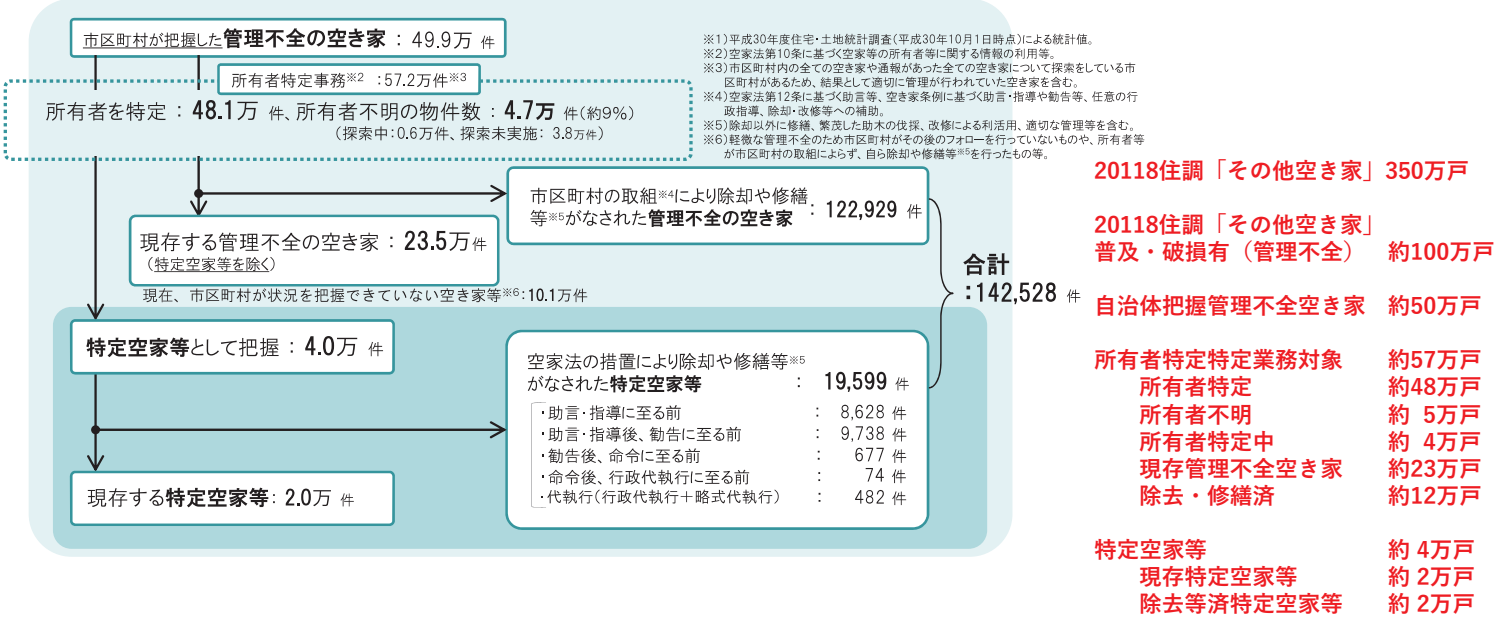


「共同住宅の空き家について分析—平成20年住宅・土地統計調査(確報集計結果)からの推計—」より大月作成

空家法等に基づく管理不全の空き家等に対する措置の状況

- 市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸。うち、空家法に基づく措置や市町村による対策により、**除却や修繕等がなされた空き家は14万戸**。
- 現存する空家法の**特定空家等は約2万戸**、**その他の管理不全の空き家は約24万戸**、約10万戸は状況不明
- 市町村により所有者特定事務が行われたもののうち、**約9%が所有者が判明していない**。

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全)：100.6万戸※1



古典的な居住差別を解消することを通して、不安定社会の安定性を高める

■ 空き家の有効利用

→ 有効利用を通じた地域持続性への寄与

■ 包括的居住支援の実現

→ 社会保障の一つの柱としての適正居住の保証

■空き家の有効利用 → 有効利用を通じた地域持続性への寄与

●家主の思考

- ・家主の3K（高齢者・外国人・ペット）払拭

- ・高齢家主支援

●不動産業（インパクト投資の対象へ）

- ・仲介業：社会的不動産業の分野確立 低廉民賃市場の開拓（最低手数料の支援など：登録事業者への成立案件支援）

- ・管理業：所有と経営の分離

- ・保証業：孤立死保険/家主保険（※名古屋市による登録セーフティネット住宅の保険料全額支援）

●住情報

- ・バラバラな住情報を一元的に提供（DX活用）

- ・民賃/公営/公社/UR/サ高住/有料老人ホーム/シェルター/支援付住宅

●建築業

- ・空き家の質の確保 どこをどう直すか？いくらかかるか？（空き家所有者によるインスペクション）

- ・見守り技術（ICT、見守りやすい空間計画技術）

- ・リノベーション技術（新たな住宅活用技術）

●地域的空き家予防

- ・コミュニティ（自治会、町内会、団地・・・小学区）単位

- ・孤立見守り→空き家見守り→空き家解決（地域への移住/定住/新ビジネス）

●空き家の低廉民賃市場への参画推進

- ・空き家へのテコ入れ：改修イニシャルコストの負担軽減

■居住支援の今後の課題

①地域性の読み解き

- ・低廉民賃市場の地域差大（大学生用、工場用、寮・・・）

- ・地域ごとの商慣習 不動産事業者（仲介業・管理業・保障業） 保証会社+連帯保証人 など

- ・家主の3K（高齢、外国人、ペット）地域の理解

②居住支援の持続性

- ・支援費を誰が支払うか？

- ・「（日常生活支援居住施設（日住）、生活困窮者自立支援 等）」以外に独自の支援費を取るところも

- ・生活保護の住宅扶助の収納代行は家賃で行けるが、光熱費の契約 生保の場合の代理納付 に入らない

- ・持ち出し部分が多いのでは？ 入居時の家電什器費？

- ・家賃以外の共益費等

③通常民賃以外の確保

- ・登録セーフティネット住宅のサブバージョン 面積要件、耐震性要件 の実質緩和

- ・空き家特措法関連部署 協議会 との連携大事

- ・公営住宅等はそこで登場しているか？

④居住支援の定義の細分化

- ・単なる「入居支援」から、「入居までの支援」「入居からの支援」→「伴走型支援」

- ・少なくとも、「相談支援から入居支援まで」を保障する事が大事では？

■公営住宅（自治体の条例による）

●目的：健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸

●対象

- ・現に住宅に困窮していることが明らかな人
- ・原則階層（収入分位25%） 一般の収入基準
- ・裁量階層（収入分位40%など） **高齢者・障害者等の収入基準緩和→さらなる住宅確保要配慮者の広がり**

●選定

- ・入居は**原則公募**
- ・住宅確保要支援者等には、当選倍率の優遇など
- ・（国はすでに保証人いらないと言っているが）**保証人をまだ要求している自治体も多い**

■公営住宅での取り組み

●尼崎市営住宅+生活協同組合コープこうべ

- ・建替予定の市営住宅26件のうち約100戸を目的外使用
- ・外国人労働者、DVシェルターからの住替え+支援団体事務所
- ・使用料 1戸約50㎡ 6,500円/月 別途共益費・自治会費

●全国に、少しずつ、取り組みの動き

■福祉サイドから公営住宅に求められているもの（ある自治体の例示）

●緊急的セーフティネット 入居ハードルの緩和（公募要件、保証人要件等の緩和（目的廃止）による緊急対応）

- ・（災害罹災）低所得者・福祉的な要素があり緊急的に避難が必要な者・火災等のり災による住居喪失者
- ・（住居喪失）コロナ拡大に伴い、解雇や雇止めで社宅や社員寮から退去、住居の確保が困難
- ・（無低）施設入居者（無料低額宿泊所入所者）等
- ・（長期入院）長期入院患者
- ・（家賃滞納）家賃滞納等で退去を迫られている方
- ・（ペット）ペット同伴での入居を希望される方

●自立支援との連携（すぐに生活できる環境）

- ・（家具什器）簡易的なもので良いので最低限のものが備えつけてある住宅（風呂釜、照明など）
- ・（家具什器）多少家賃が上がっても入居初期費用が抑えられる備品
- ・（転居費用）転居費用がないとの相談
- ・（初期費用）公営住宅に入居する際に風呂釜から自身で用意しなければならない
- ・（住民票）住民票の有無にかかわらず入居対象者とし、優先的に入所

●空き空間の利用（豊かな空間を地域にも）

- ・空き店舗・余剰地等について、市民が主体となった利活用
- ・公営住宅の一角に障害者グループホームを