

令和2年第1回計画評価部会
配布資料

第2回 計画評価部会	
参考資料 No.	提出年月日
2	R2. 12. 10

ストックを活用した住宅セーフティネットの確保
資料集

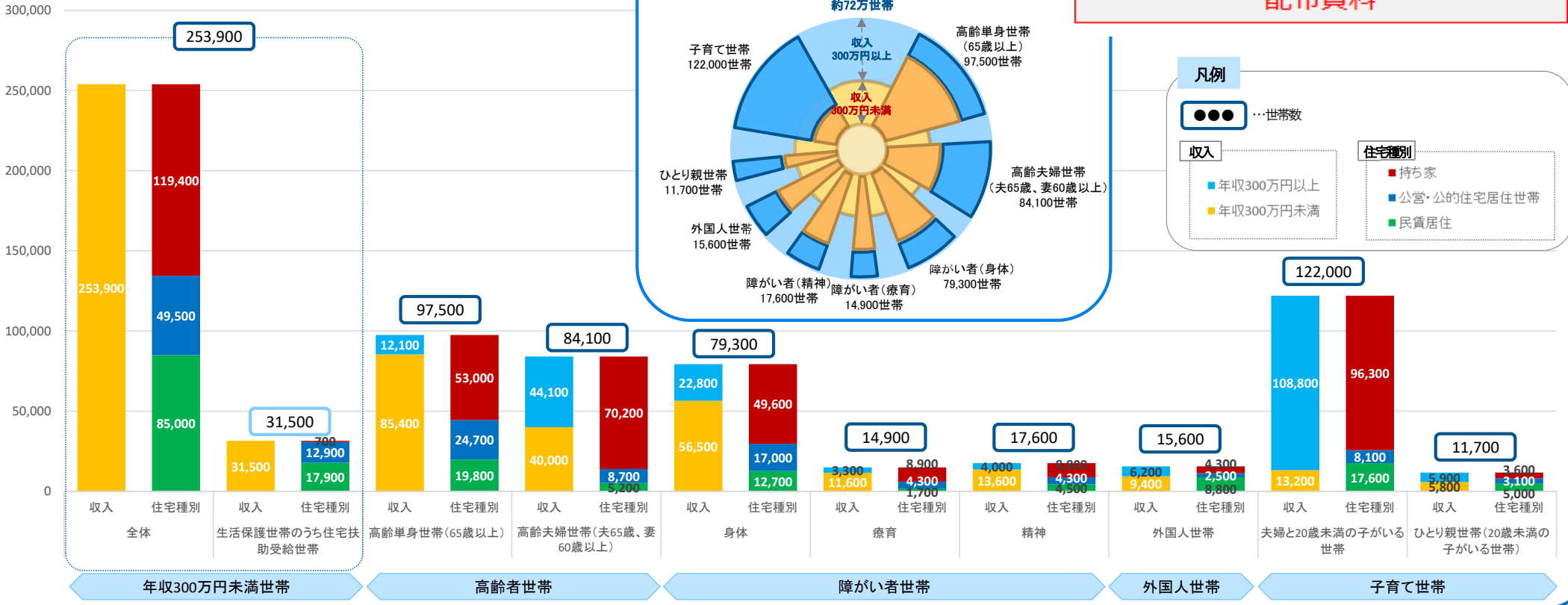
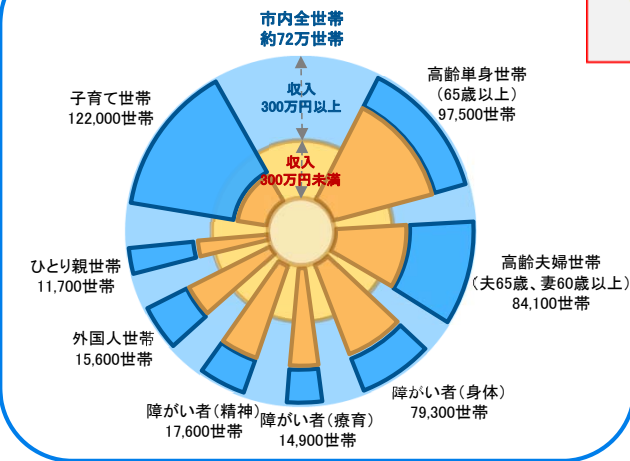
目次

1. 住宅確保要配慮者の状況	1
2. 民賃家主の意向	2
3. 市営住宅の運用状況	6

住宅確保要配慮者の推計数（市内の全世帯数:約72万世帯）

令和2年第1回住宅SN検討グループ
配布資料

住宅確保要配慮者のイメージ



属性別 収入・住宅種別の推計数	収入	住宅種別	属性（単位：世帯）											
			年収300万円未満世帯		高齢者世帯		障がい者世帯：それぞれの障がい者手帳の保有者数 (うち、複数の障がい者手帳を保有する者の数)			外国人世帯		子育て世帯		
			全体	生活保護世帯のうち 住宅扶助受給世帯	高齢単身世帯 (65歳以上)	高齢夫婦世帯 (夫65歳、妻60歳以上)	身体	療育	精神	外国人世帯		夫婦と20歳未満の子がいる世帯 ひとり親世帯(20歳未満の子がいる世帯)		
			253,900 (100%)	31,500 (100%)	97,500 (100%)	84,100 (100%)	79,300 (100%) (約10,800) (14%)	14,900 (100%) (約7,700) (52%)	17,600 (100%) (約8,900) (51%)	15,600 (100%)	122,000 (100%)	11,700 (100%)		
収入300万円以上世帯	持ち家	0 (0%)	0 (0%)	6,600 (7%)	37,000 (44%)	14,300 (18%)	1,900 (13%)	2,000 (10%)	1,700 (11%)	85,900 (70%)	1,800 (15%)			
	公営・公的住宅居住	0 (0%)	0 (0%)	3,100 (3%)	4,600 (5%)	4,900 (6%)	1,000 (7%)	1,000 (6%)	1,000 (6%)	7,200 (6%)	1,600 (14%)			
	民間賃貸住宅居住	0 (0%)	0 (0%)	2,400 (2%)	2,500 (3%)	3,600 (5%)	400 (3%)	1,000 (6%)	3,500 (22%)	15,700 (13%)	2,500 (22%)			
収入300万円未満世帯	持ち家	119,400 (47%)	700 (2%)	46,400 (48%)	33,200 (40%)	35,300 (45%)	7,000 (47%)	6,800 (39%)	2,600 (17%)	10,400 (8%)	1,800 (15%)			
	公営・公的住宅居住	49,500 (20%)	12,900 (41%)	21,600 (22%)	4,100 (5%)	12,100 (15%)	3,300 (22%)	3,300 (19%)	1,500 (10%)	900 (1%)	1,500 (13%)			
	民間賃貸住宅居住	85,000 (33%)	17,900 (57%)	17,400 (18%)	2,700 (3%)	9,100 (11%)	1,300 (8%)	3,500 (20%)	5,300 (34%)	1,900 (2%)	2,500 (21%)			
出典・算定根拠	世帯数	H30住宅・土地統計調査	H30被保護者調査【厚生労働省】	H30住宅・土地統計調査	H30住宅・土地統計調査	H30神戸市統計書	H29年度社会福祉統計年報【兵庫県】	H30神戸市精神保健福祉センター所報	H27国勢調査	H27国勢調査	H27国勢調査			
	収入	—	—	R1神戸市介護保険事業計画策定 にかる実態調査	同上	H27神戸市障がい者生活実態調査	H27神戸市障がい者生活実態調査	H27神戸市障がい者生活実態調査	企業の外国人雇用に関する分析【内閣府】	H30住宅・土地統計調査	H28全国ひとり親世帯等調査 【厚生労働省】			
	住宅種別	H30住宅・土地統計調査	H30被保護者調査【厚生労働省】	H30住宅・土地統計調査	同上	同上	同上	同上	H27国勢調査	H27国勢調査	H27国勢調査			

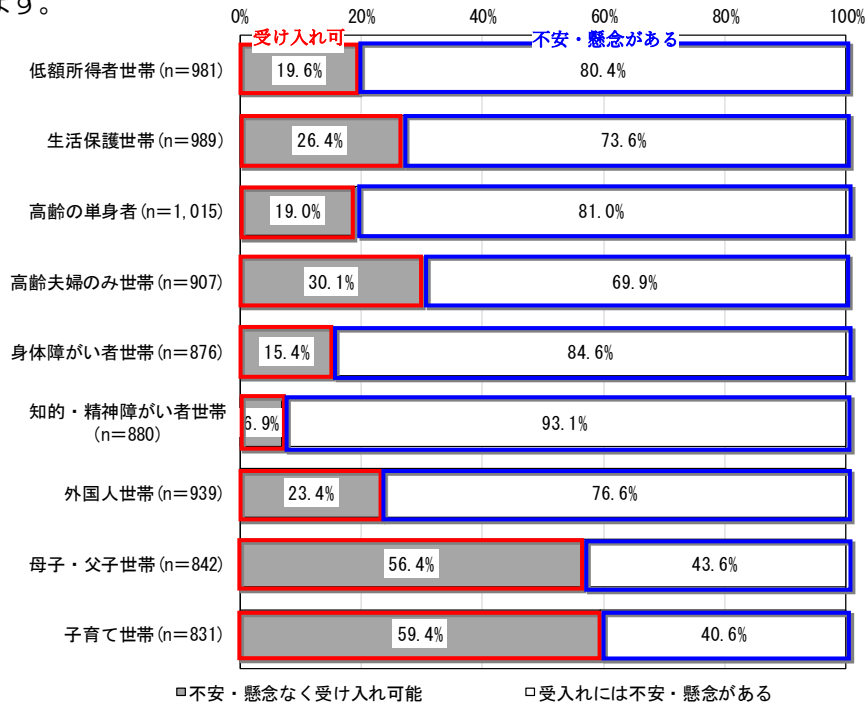
※推計方法:各属性における「収入300万円以上世帯」もしくは「収入300万円未満世帯」の住宅種別毎の割合は、各属性の全世帯に占める割合

2. 民間賃貸住宅オーナーの意向

(1) 住宅確保要配慮者を受け入れる際の不安・懸念

① 属性別の不安・懸念の割合

・「不安・懸念がある」の割合が高いのは、「低所得者世帯」、「生活保護世帯」、「高齢の単身者」、「高齢夫婦のみ世帯」、「身体障がい者世帯」、「知的・精神障がい者世帯」、「外国人世帯」となっています。



出典：平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

② 属性別の不安・懸念の要因

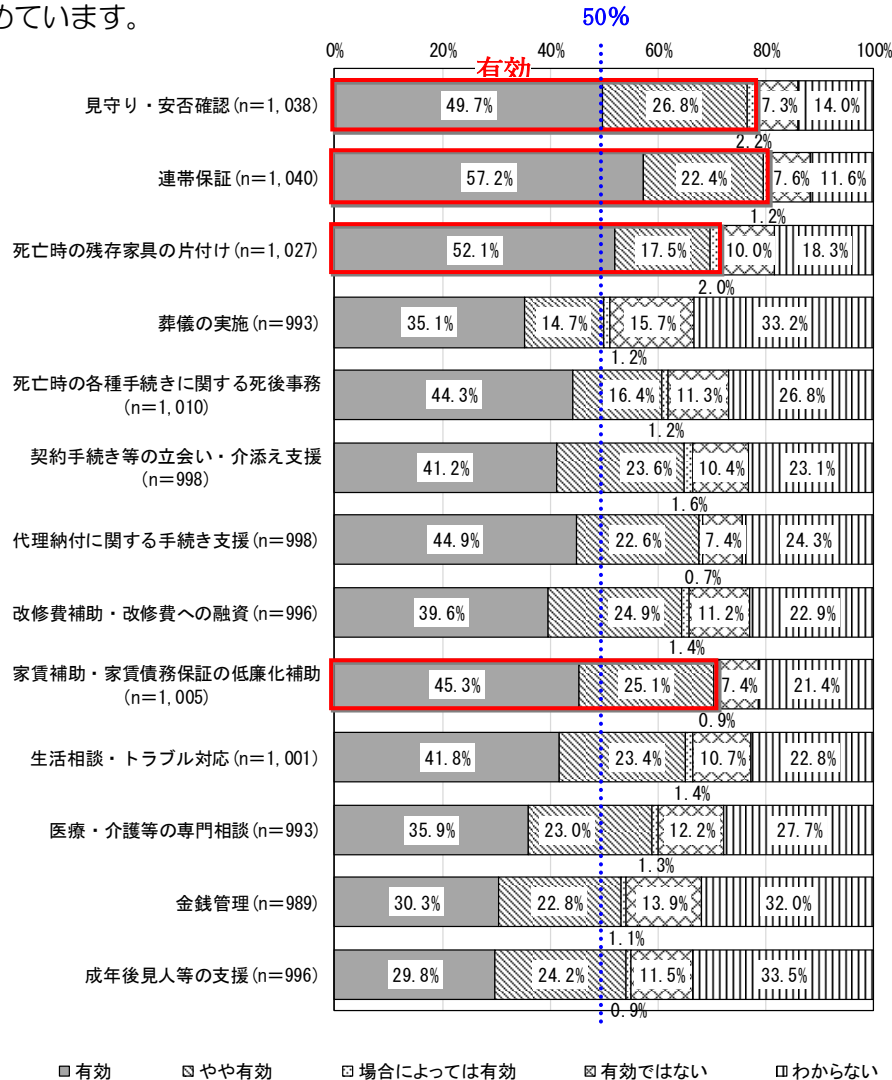
・属性ごとに不安・懸念が大きい項目は以下のとおりです。

属性	不安・懸念が大きい項目					
	最も高い		2番目に高い		3番目に高い	
低額所得者	家賃滞納の不安	89.4%	家賃債務保証が受けられない	33.5%	連帯保証人の不在	33.3%
高齢の単身世帯	室内での死亡事故	74.9%	死亡時の身引受者がいない	54.9%	認知症等による身体能力の低下	51.8%
高齢夫婦のみ世帯	認知症等による身体能力の低下	53.2%	室内での死亡事故	50.4%	住宅の使用状況(火事の心配等)	45.3%
身体障害者世帯	自立した生活が困難	58.6%	住宅の使用状況(火事の心配等)	37.1%	日常的なコミュニケーションが困難	22.6%
知的・精神障がい者世帯	自立した生活が困難	52.3%	近隣とのトラブル	47.5%	日常的なコミュニケーションが困難	47.1%
外国人世帯	近隣とのトラブル	60.4%	日常的なコミュニケーションが困難	58.4%	家賃滞納の不安	38.3%
父子・母子世帯	家賃滞納の不安	55.4%	連帯保証人の不在	27.0%	近隣とのトラブル	21.3%
子育て世帯	近隣とのトラブル	43.7%	家賃滞納の不安	32.0%	その他	17.8%

色の分類（青：費用面関連、黄：死亡、身体・認知能力関連、橙：日常生活でのトラブル関連）

③ 民間賃貸住宅オーナーが感じる有効な居住支援サービス

- 民間賃貸住宅オーナーが住宅確保要配慮者の受入れにあたり有効と考える居住支援サービスは「連帯保証」、次いで、「見守り・安否確認」、「死亡時の残存家具の片付け」、「家賃補助・家賃債務保証の低廉化補助」となっています。
- 全ての項目において「有効」、「やや有効」、「場合によっては有効」の合計の割合が50%以上を占めています。



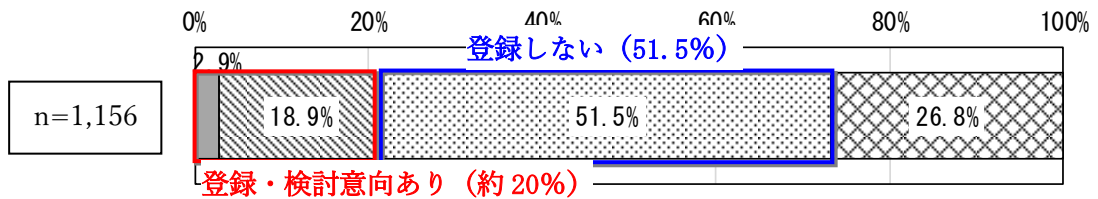
出典:平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

(2) セーフティネット住宅の登録について

① セーフティネット住宅への登録意向

- ・「登録しない」が51.5%と最も高く、次いで、「よくわからない」、「家賃補助等の支援があれば検討したい」の順となっている。
- ・「登録したい」は2.9%に留まるが、「家賃補助等の支援があれば検討したい」と合わせると、登録に対して、前向きに考えているオーナーは約20%を占める。

	回答件数	回答割合
登録したい	33	2.9%
家賃補助等の支援があれば検討したい	218	18.9%
登録しない	595	51.5%
よくわからない	310	26.8%
合計	1,156	100.0%

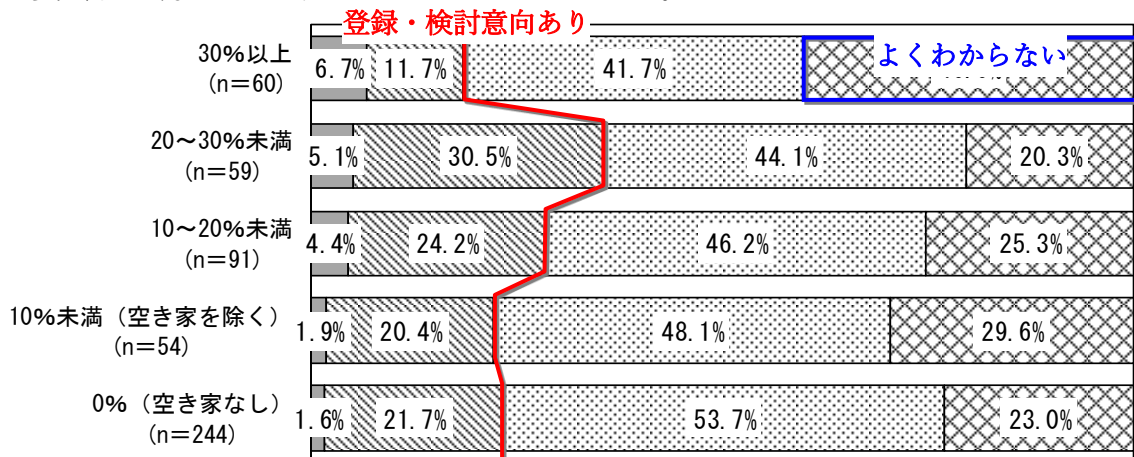


□登録したい □家賃補助等の支援があれば検討したい □登録しない □よくわからない

出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）

② 空き家率別のセーフティネット住宅への登録意向

- ・空き家率に関わらず「登録しない」と答えたオーナーは約40～50%程度を占める。
- ・「登録したい」と「支援があれば検討したい」を合わせた割合は、空き家なし・10%未満が約20%、10～20%未満が約30%、20～30%未満が約35%となり、空き家率が10%を超えると、セーフティネットシステムの登録に対し前向きに検討するオーナーの割合が高くなる。
- ・一方で、空き家率が30%以上と答えたオーナーでは前向きに検討するオーナーの割合は下がり、約40%が「よくわからない」と回答している。

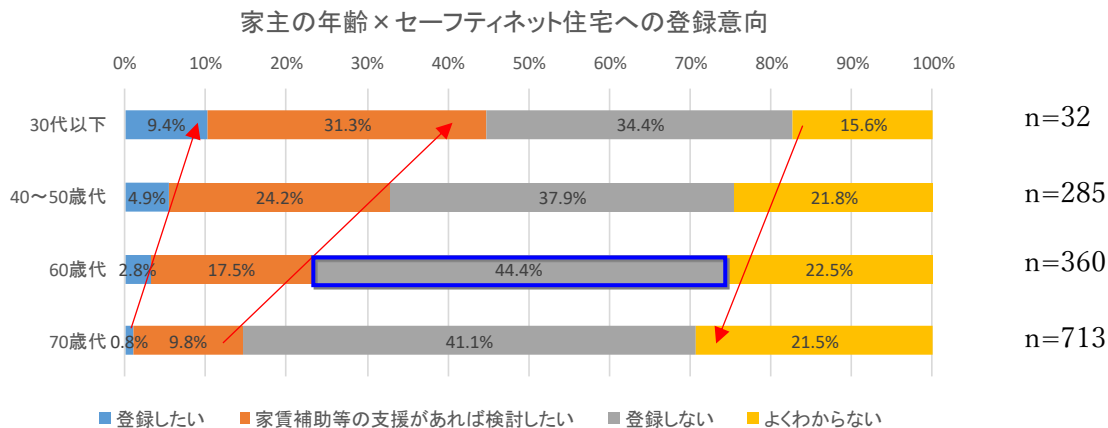


□登録したい □家賃補助等の支援があれば検討したい □登録しない □よくわからない

出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）

③ 民間賃貸住宅オーナーの年齢層別のセーフティネット住宅への登録意向

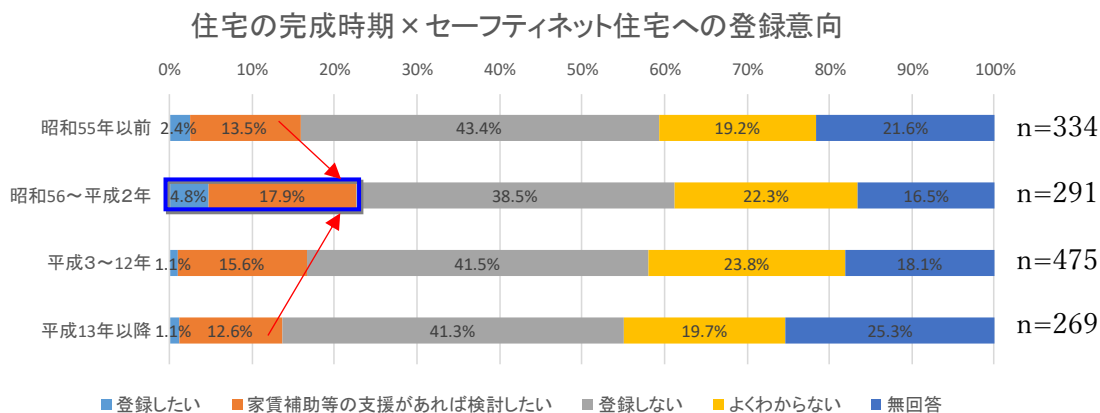
- 民間賃貸住宅オーナー（家主）の年齢が低いほど、「登録したい」及び「家賃補助等の支援があれば検討したい」の意向は高い。
- 60歳代において「登録しない」の意向は最も高く、民間賃貸住宅オーナー（家主）の年齢が高いほど、「よくわからない」の意向は高い。



出典：平成 30 年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）より作成

④ 住宅の完成時期別のセーフティネット住宅への登録意向

- 昭和 56～平成 2 年に完成した民間賃貸住宅のオーナーは、登録に前向きな意向が最も高い。



出典：平成 30 年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）より作成

2. 市営住宅の運用状況

(1) 市営住宅の募集概要

① 募集の種類等

募集の種類		募集時期	備考
定時募集	一般住宅	・年4回 (春夏秋冬)	・選考は抽選による。一般住宅に限り「多回数落選者」等を対象とした優先制度(倍率優先)あり。
	特定目的住宅		
	ポイント方式 (一般住宅)	・年4回 (春夏秋冬)	・住宅困窮状況を点数化し、より困窮度の高い世帯が入居する募集方式。
常時募集		・常時	・定時募集で申込みのなかった住宅が対象。 ※申込資格は下表に該当しない 単身世帯も申込可能 。

資料：神戸市 HP

② 市営住宅の申込資格（一般住宅・特定目的住宅・ポイント方式住宅共通）

居住地域	○神戸市内に居住又は勤務先がある世帯 ○市外転出した阪神・淡路大震災被災者、ハンセン病療養所入所者等の世帯
世帯構成	○申込者と同居親族*からなる2人以上の世帯 ※同居親族：申込者の配偶者（内縁、婚約者を含む）ならびに申込者及び配偶者の3親等内の親族 ○次のいずれかに該当の単身世帯（60歳以上、身体障害者1～4級、精神障害者1～3級、知的障害者A～B2判定、DV被害者、生活保護受給者、その他）
収入	○政令月収額158,000円以下（地域改善住宅は114,000円以下） 裁量階級世帯は別途規定あり
生活困難理由	○住宅に困窮している世帯
その他	○本人、同居者が暴力団員でないこと

資料：神戸市 HP

③ ポイント方式の配点表

住宅困窮度配点表

● 申込時の住宅困窮度は次の配点表により点数化を行います

I 収入・家賃状況	A. ポイント方式の支出基準額を用いた収入比率 【※1】	100%以上	90%~100%未満	80%~90%未満	70%~80%未満	
		0	2	4	6	
		60%~70%未満	50%~60%未満	40%~50%未満	30%~40%未満	
	B. 家賃負担割合 【※2】	8	10	12	14	
		20%~30%未満	10%~20%未満	0%~10%未満		
		16	18	20		
II 住宅環境	C. 住宅構造/立退き	10%未満	10%~20%未満	20%~30%未満	30%~40%未満	
		0	2	4	6	
		40%~45%未満	45%~50%未満	50%~55%未満	55%~60%未満	
	D. 住宅設備 【C】が該当なしの場合のみ加算する	8	10	12	14	
		60%~65%未満	65%~70%未満	70%以上		
		16	18	20		
	E. 他世帯同居	該当なし	昭和56年5月31日以前に着工された住宅	居宅、寄宿舎又は共同住宅でない(倉庫、事務所、工場等)	正当な立退き要求を受けている	
		0	4	6	10	
		F. 配偶者又は子と別居	該当なし	該当なし(専用)	共同設備	設備無し
			風呂	0	1	2
便所			0	1	2	
G. 最低居住面積水準と比率 【※3】		炊事場	0	1	2	
	最低居住面積水準の60%~70%未満	最低居住面積水準の50%~60%未満	最低居住面積水準の40%~50%未満	最低居住面積水準の30%~40%未満		
	4	5	6	7		
III 世帯状況	H. 高齢者世帯	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満	
		0	1	2	3	
		最低居住面積水準の60%~70%未満	最低居住面積水準の50%~60%未満	最低居住面積水準の40%~50%未満	最低居住面積水準の30%~40%未満	
	I. 障害者世帯	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満	
		0	1	2	3	
		最低居住面積水準の60%~70%未満	最低居住面積水準の50%~60%未満	最低居住面積水準の40%~50%未満	最低居住面積水準の30%~40%未満	
J. 母子・父子世帯 ※離婚予定は申込不可	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満		
	0	1	2	3		
	最低居住面積水準の60%~70%未満	最低居住面積水準の50%~60%未満	最低居住面積水準の40%~50%未満	最低居住面積水準の30%~40%未満		
	4	5	6	7		
K. 若年・子育て世帯	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満		
	0	1	2	3		
L. 多子世帯	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満		
	0	1	2	3		
その他	M. 平成15年5月以降の定時募集落選回数	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満	
		0	1	2	3	
	N. その他	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満	
		0	1	2	3	
O. その他	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満		
	0	1	2	3		
P. その他	最低居住面積水準の比率	最低居住面積水準の90%~100%未満	最低居住面積水準の80%~90%未満	最低居住面積水準の70%~80%未満		
	0	1	2	3		

④ 特定目的住宅の種類

名称	資格・条件
シルバーハイツ	<ul style="list-style-type: none"> ● 単身向：65歳以上の方で、一人で入居し、今後も同居予定の親族がいないこと ● 世帯向：65歳以上の方と、その3親等内の親族で、次のいずれかに該当する方のみからなる世帯。※親族は、内縁又は婚約者の親族も含む。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 配偶者（内縁、婚約者を含む、年齢不問） ・ 中度以上の障害者等（難病患者を含む、年齢不問）
コレクティブハウジング	<ul style="list-style-type: none"> ● コレクティブハウジングの趣旨を理解、円滑な共同生活を営むことができるとともに、共同居住のための規則や共同生活のルールを守れる方
高齢者世帯向住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 65歳以上の方と、その3親等内の親族からなる世帯。（単身可の住宅あり、親族は内縁又は婚約者の親族も含む。）
母子・父子世帯向住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 配偶者がおらず、現在20歳未満の子を扶養している世帯（未婚の場合は20歳以上に限る、離婚予定者は不可）
障害者世帯向住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 次のいずれかがいる世帯（単身可） <ul style="list-style-type: none"> ・ 身体障害者1～4級 ・ 知的障害者A又はB1判定 ・ 精神障害者1～2級 ・ その他（戦傷病者、難病患者）
車椅子常用者世帯向住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 車椅子を自力で常用していて次のいずれかに該当する方がいる世帯 <ul style="list-style-type: none"> ・ 身体障害者1～2級 ・ その他（戦傷病者）
身体障害者世帯向住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 次のいずれかに該当する方がいる世帯 <ul style="list-style-type: none"> ・ 身体障害者1級～4級（1、2級は抽選倍率優先） ・ その他（戦傷病者）
若年・子育て世帯向住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 申込時に中学生以下の子と同居又は夫婦の合計年齢が70歳以下の世帯で、入居後自治会等のコミュニティ活動に積極的に参加できること
子育て世帯向期限付き入居住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 申込時に中学生以下の子と同居していること（入居可能期間は、「10年間」「同居する最年少の子が18歳に達した日以降の3月31日までの間」のいずれか短い期間）
多子世帯向住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 申込時に18歳未満の子が3人以上同居していること
学生向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 神戸市内および近郊の大学等に通う学生もしくは進学予定者で、入居時に満18歳以上で次の条件を満たす人 <ul style="list-style-type: none"> ・ 保護者の収入が神戸市の定める基準額以下 ・ 入居後、自治会等のコミュニティ活動に積極的に参加できること
ペット飼育可能住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 現在ペット（小型犬、猫、小動物いずれか1匹）を飼育し、入居後も飼い続けること
多世代近居住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 親世帯とその子世帯とで構成されている2世帯のうち、どちらかが神戸市内に居住するか在勤しており、一定の条件を満たしていること

資料：神戸市 HP

(2) 属性や地域性に応じた公営住宅の運用

① 集会所等の有効活用

1. 目的

市営住宅入居者及び地域住民相互の交流を図るため設置しています。

2. 運営管理

神戸市が集会所管理運営の基本的なルールを定め、入居者で構成される集会所管理運営委員会が、利用料金・利用時間等、必要な事項を定めて使用することとしています。

3. 多様な活用法

(1) 地域活性化の場：「コミュニティカフェ」の拠点



令和元年8月より、地域住民が集い、ネスレ日本より無償で貸与されるコーヒーマシンを活用し、お茶等を飲みながら交流する場づくり及び健康づくりの場として「コミュニティカフェ」を開設しています。今年度は毎月1回、各区1ヶ所ずつ計9ヶ所 延べ約65回開設しました。

(2) 「身近な地域の学習支援」の拠点

平成30年度より、小学生の基礎学力向上を目的とした「身近な地域における学習支援事業」の会場として、集会所を提供しています。

(3) 「学童保育コーナー」

令和2年4月1日より、放課後に大人の家族が家にいない小学生を対象に、学童保育施設の過密解消のため、集会所を提供しています。

(4) 「買い物支援」の拠点

在宅高齢者を孤立させないように地元自治会が中心となり、近隣の商店や事業者と連携し、市営住宅集会所等での野菜等の販売を実施しています。

4. 利活用促進策

一般開放を希望する住宅集会所を広報紙KOBE区民版に順次広報する予定です。

② 見回り声掛け運動

1. 見回り・声かけ業務の強化

単身高齢化の進展する市営住宅において、見守り・声かけ運動を実施。

○主な内容

対象：65歳以上の高齢者のみの世帯

	仕様書	追加提案	
平成30年度から	<ul style="list-style-type: none"> ・年2回 (住戸訪問、電話、相談) ・月2回以上 (ポストチェック) ・週1回以上 (シルバーハイツ) 	日本管財	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の健康レベルを1～3に分け、その状況に応じた見回りを行う
		神鋼ジークレフ	<ul style="list-style-type: none"> ・2月に1回(住戸訪問)

2. 見回り・声かけ運動による救助件数(平成22年度～令和元年12月)

※室内で倒れているところを発見、救急搬送され一命を取り留めたケース等。

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1.12
件数	4	2	3	5	8	4	18	24	22	33

③ 入居者の属性に応じた住宅変更

- ・身体の障害・高齢・病気等のため階段の昇降が困難な場合は住宅変更を申請することができます。
- ・住宅変更により移転する市営住宅は、現在入居中の市営住宅と目的・建設年度などが同程度のものです。

④ 若年世帯の入居促進によるコミュニティの活性化

- ・入居者年齢の若返りと、若年世帯の神戸市への定住促進のため、平成28年3月から大学等に対し自治会活動等への参加を条件に郊外地の市営住宅の目的外使用許可を行っています。学生の入居のほか、地域活動の拠点として利用していただいています。
- ・また、平成29年7月より常時募集において学生向けの特定目的住宅を設定し、募集を開始しました。特定目的住宅については学校卒業後も2年間の居住が可能であり、神戸市内の企業に就職する際にはさらに2年間の期間延長が可能です。