

【論文】

## 新住宅セーフティネット制度の運用状況からみた発展可能性

—地方圏の高齢者向け空き家活用に関する研究—

Development Possibilities from the Operational Status View of the New Housing Safety Net System

: Research on Utilization of Vacant Houses for the Elderly in Provincial Areas

坂田 夏季\*<sup>1</sup>, 大庭 知子\*<sup>2</sup>

Natsuki SAKATA, Tomoko OHBA

**Abstract :** In recent years, the increase in the number of vacant houses and elderly households in rural areas has become an issue. This study examined issues in the operation of the system by analyzing the characteristics of homes registered under the new residential SN system. The findings obtained were. 1) The challenge for the Residential Support Council is to improve soft support, while the institutional challenge is to secure properties. 2) The characteristics of the properties registered with Housing SN are mostly low-rise wooden apartment complexes for families that are about 10 years old, built in partnership with industry associations, and challenges remain in utilizing vacant properties. 3) Half of the shared residence units are for the elderly, and we believe it is necessary to study the possibility of promoting shared residence for the independent elderly that utilizes detached houses in the future.

**Keywords :** *New housing safety net system, Those who need to secure housing, Vacant house*

新住宅セーフティネット制度, 住宅確保要配慮者, 空き家

### 1. 研究の背景と目的

住宅セーフティネット法改正（2017年10月施行）により、今後供給の見込めない公営住宅に代わり民間の空き家を活用する新たな住宅セーフティネット制度（以下、新住宅SN）が設けられた。これは、自立高齢者の受け皿を民間の空き家にも広げることを意味する。また、本制度が戸建て空き家の多い地方圏での空き家活用の契機になることが期待される。

現在の高齢者向け住宅は、要支援や要介護期において公的施設や民間運営施設等の選択肢に幅がある。一方、自立高齢者向けの住宅は公営住宅や軽費老人ホーム、ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅、住宅型有料老人ホーム等が該当し、多くは民間経営のため経済負担が大きく、居住環境の選択肢の少なさや自由度の低さが指摘される。従って、新住宅SN制度における空き家を活用した高齢者向け住宅の整備は、高齢者の居住環境整備及び空き家対策の両面において喫緊の課題として位置づけられる。

以上より、新住宅セーフティネット制度において高齢者向け住宅が普及するための要件を明らかにする必要があると考える。本研究では、本制度の運営体制を把握するた

め居住支援協議会の運営状況を把握し、新住宅SNに登録される物件の特徴分析を行うことで、制度運営上の課題を明らかにすることを目的とする。

### 2. 研究の方法

#### 2.1 制度の仕組み

本制度の仕組みを図1に示す。都道府県などの自治体と住宅確保要配慮者と空き家を提供するオーナーさんの三者から成り立っている。主な特徴としては制度のルール作りをするのが自治体であり、「賃貸住宅供給促進計画」によって制度を管理する。また、入居者のサポート役として居住支援協議会がある。居住支援協議会は入居支援や相談窓口など様々な入居に関する支援を行い、空家を持つ人とそこに住みたい人をつなぐ役割を果たしている。また、都道府県が登録した物件は、セーフティネット住宅情報提供システム上で公開される。

#### 2.2 調査対象と方法

第一に本制度の運営体制把握するために、全国の自治体を対象に、「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定状況及び自治体独自の登録基準を把握する。次いで、全国に100設立される（2020.8時点）居住支援協議会を対象にアンケートを実施し、居住支援協議会の構成団体・連携体制・支援内容等を把握・整理し組織運営形態の特徴

\*1 工学研究科産業技術デザイン専攻建築デザイン分野

\*2 建築都市工学部建築学科

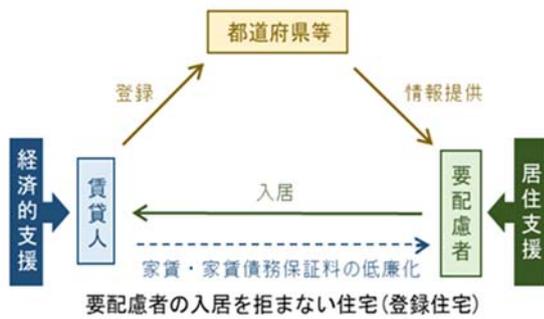


図1 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度  
出所：国土交通省 HP をもとに筆者作成

表1 全国居住支援協議会の概要（2020年8月末時点）

居住支援協議会	県及び市が計画を策定している協議会	一般住宅の登録基準緩和を実施	共同居住型住宅の登録基準緩和を実施
100	43	14	7

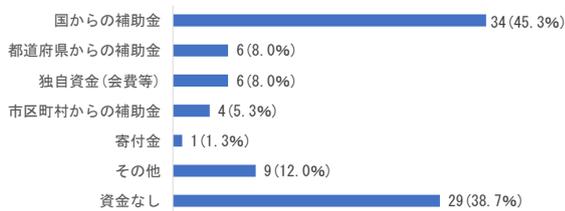


図2 居住支援協議会の活動資金の財源（n=75、MA）

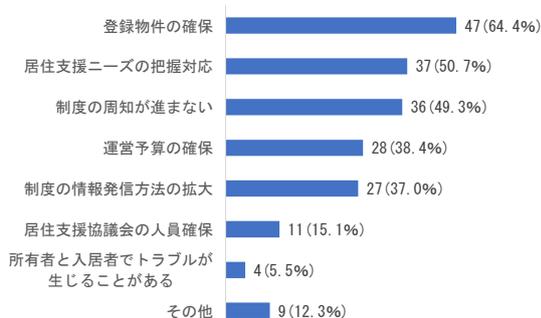


図3 居住支援協議会の制度運営上の課題（n=73、MA）

を分析する。

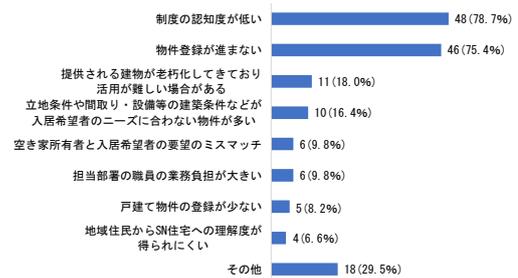
第二に新住宅 SN に登録される物件の特徴分析を行うため、セーフティネット住宅情報提供システムに登録されている物件を対象とし、各県（政令指定都市、中核市）から提供された登録情報をもとに、項目別に集計し、分析を行う。データ取得時期は九州地方が 2021. 6-2022. 12、中国地方が 2021. 6、四国地方が 2022. 3、近畿地方が 2022. 3-10、中部地方が 2022. 7-10、関東地方が 2022. 7-10、北海道・東北地方が 2022. 7-10 であり、各住棟の築年数や構造、家賃などの住戸情報をデータベース化し、各地方の特徴分析を行う。

第三に、本制度に登録される共同居住型住宅の特徴を把握するため、セーフティネット住宅情報提供システムに

表2 改修の際のサポート

自治体 No.	補助金額 (上限・金額)	制度利用後の 登録期間(年)
1	工事費の2/3かつ上限額200万/戸	10年
2	県：共同居住用100万/戸、それ以外50万/戸	
3	最大100万円/戸	
4	上限100万	10年
5	上限250万	10年
6	上限50万	10年
7	上限80万(市町村負担と同額まで)	10年
8	上限200万	10年以上
9	上限100万(県分のみ最大)	10年
10	上限200万/1戸	10年以上
11	上限320円	10年
12	上限200万/戸	10年
13	上限25万/戸	10年
14	上限100万/戸※共同住宅除く	10年以上
15	上限200万	10年

注) 15/16 団体の自由記述欄にて回答のあった内容である。



注) 回答の多い上位5位までを掲載。

図4 制度上の問題点（n=61、MA）

2022年10月時点で登録されている119棟、1,177戸の共同居住型住宅を対象に、集合住宅と戸建てを項目別に集計・分析し、課題を考察する。

### 3. 新住宅セーフティネット制度運営体制の実態調査

新住宅 SN が設けられた際に、自治体における「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定が定められ、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度や、住宅確保要配慮者に対する居住支援制度等が設けられた。しかし、居住支援協議会を設置する100自治体のうち、賃貸住宅供給計画が策定済みは43自治体である<sup>注1)</sup>。そのうち独自の登録基準を設定するのは15/43自治体と少ない。

次いで全国に100設立される（2020.8時点）居住支援協議会を対象にアンケートを実施した（回収率76%）<sup>注2)</sup>。協議会の活動資金は（図2）、「国からの補助金」を利用している協議会が34件（45.3%）と最も多く、国土交通省の

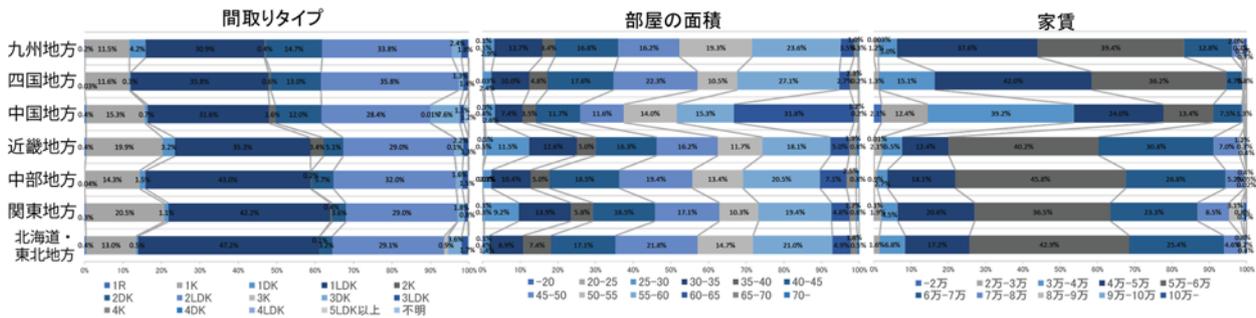


図5 各地方の登録物件の特徴(間取りタイプ、部屋の面積、家賃)

表3 全国の住宅セーフティネット登録物件戸数

	低層集合住宅	中高層集合住宅	戸建て	共同居住型住宅	計(戸)
北海道・東北	65296(89.3%)	7498(10.2%)	82(0.1%)	282(0.4%)	73158(9.6%)
関東	166253(73.4%)	59900(26.4%)	101(0.04%)	354(0.2%)	226608(29.8%)
中部	151998(91.7%)	13699(8.3%)	50(0.03%)	93(0.1%)	165840(21.8%)
近畿	79359(72.4%)	30032(27.3%)	132(0.2%)	170(0.1%)	109693(14.4%)
中国	44416(83.8%)	8507(16.0%)	13(0.02%)	81(0.2%)	53017(7.0%)
四国	27570(85.7%)	4573(14.2%)	13(0.04%)	7(0.02%)	32163(4.2%)
九州	71534(70.8%)	29423(29.1%)	9(0.01%)	120(0.1%)	101086(13.3%)
全国合計	606426(79.6%)	153632(20.2%)	400(0.05%)	1107(0.2%)	761565

表4 全国の登録物件の入居状況

	入居中	空室	改修中	不明
北海道・東北	72827(94.8%)	2694(3.5%)	347(0.5%)	959(1.2%)
関東	228527(97.6%)	3114(1.3%)	1201(0.5%)	1399(0.6%)
中部	167222(97.1%)	3934(2.3%)	891(0.5%)	145(0.1%)
近畿	109990(94.6%)	3280(2.8%)	426(0.4%)	2603(2.2%)
中国	14653(90.7%)	618(3.8%)	683(4.2%)	200(1.2%)
四国	34451(97.7%)	736(2.1%)	47(0.1%)	19(0.1%)
九州	102382(96.8%)	2404(2.3%)	603(0.6%)	392(0.4%)

表5 九州地方の建物の特徴

築年数	階数	構造										総計					
		木				軽S			重S		RC		SRC				
		集	戸	共	不	集	共	不	集	不	集		不	集	不		
1-10	1			2													2
	2	5216					4		424		5						5650
	3	371						1	4		141						518
	4-	2							1		565		1				569
10-20	2	2720			1	17		1	74		4		1				2818
	3	24							1		79		2				106
	4-	2							2		242		3		1		250
	20-30	2	4	1		4	24		3			1		1			38
30以上	3										2		2				4
	2	8	3	1	4	9	2	2	1	1							32
	3	1									6		2	1			11
	4-										50		2	1	2		55
不明		1				2		3	1		3		1			11	
総計	8351	5	4	10	57	2	10	509	1	1118	1	18	5	3		10094	

凡例：集は集合住宅、戸は戸建て、共は共同居住型住宅、不は不明  
表注) 福岡県、沖縄県、熊本県、大分県は2021.7時点、長崎県、佐賀県、宮崎県は2022.12時点の登録物件で作成している。

住宅市場整備推進等事業費補助金を利用していると回答した。次いで「資金なし」と回答した協議会が多く29件(38.7%)であり、補助金等を利用せず活動を行っている協議会が多いことが読み取れる。「その他」は、自治体の一般財源や予算から資金を調達していると回答があった。協議会を運営する上での課題は(図3)、「登録物件の確保」が47件(64.4%)と最も多く、次いで「居住支援ニーズの把握対応」が37件(50.7%)、「制度の周知が進まない」が36件(49.3%)、「運営予算の確保」28件(38.4%)である。制度の周知は登録物件の確保にも繋がり、実績により予算確保もしやすくなることから、制度の周知及び情報拡散方法が喫緊の課題であることが読み取れる。

改修時のサポートについて、「サポート無し」が39件(69.6%)と多く、「サポート有」が17件(30.4%)と少ない点が指摘される。サポート内容は(表2)、「改修費の補助制度」が13件認められ、その他は国の制度の説明等の窓口相談が挙げられた。登録物件の改修について費用や相談対応などのサポートが浸透していないことが読み取れる。制度上の問題点について(図4)、「制度の認知度が低い」が48件(78.7%)、「物件登録が進まない」が46件(75.4%)と多く、制度の認知や活用が順調でない様子が読み取れる。また新耐震基準や面積に満たない物件が多い

ことや、制度が難解・複雑で登録まで進まないことも挙げられ問題点が複数みとれた。

居住支援協議会の運営上の課題は、組織連携の強化による入居者支援であり、ソフト面でのサポートの充実が求められる。システム上の運営課題としては、登録物件の確保が課題であり、各自治体による賃貸住宅供給促進計画策定の促進及び登録基準緩和の検討が必要であると考えられる。また、制度の周知も重要であるが、制度運営システムが複雑で難解な点も登録が進まない要因の一つとして指摘される。

#### 4. 全国の住宅セーフティネット登録物件数

全国には105,033棟(761,565戸)が登録されている(2022.12)(表3)。地域別の登録でみると北海道・東北11,028棟(73,158戸)、関東30,040棟(226,608戸)、中部25,141棟(165,840戸)、近畿12,237棟(109,693戸)、中国7,711棟(53,017戸)、四国5,947棟(32,163戸)、九州12,929棟(101,086戸)である。

建物タイプ別では、低層集合住宅が79.6%(606,426戸)で最も多く、戸建ては0.05%(400戸)、共同居住型住宅は0.2%(1,107戸)と僅かである点が指摘される。低層集合住宅の割合が特に高く、北海道・東北、中部、四国では85%

表6 中国地方の建物の特徴

築年数	階数	構造								総計	
		木			軽S		重S		RC		不明
		集	戸	共	集	共	集	集	集		
1-10	1		1	1							2
	2	1446		2			52	2			1502
	3	86					2	5			93
	4-							33			33
10-20	2	445	1		2		64	2			514
	3						2	7			9
	4-						1	7			8
20-30	2	18			3					1	22
	3				1				1		2
	4-								6		6
	不明			1							1
総計	1999	3	4	10	1	125	90	1		2233	

凡例：集は集合住宅、戸は戸建て、共は共同居住型住宅表注) 2021.6時点の登録物件にて作成している。

表7 四国地方の建物の特徴

築年数	階数	構造							総計	
		木		軽S		重S		RC		SRC
		集	戸	集	不	集	集	不		集
1-10	2	3132	2	2		327	1			3464
	3	105				3	4			112
	4-	1					13			14
10-20	2	1758		2		120	1			1881
	3	12				6	15			33
20-30	4-						23			23
	3					1	4			5
30以上	4-						12			12
	1		1							1
	2	2	4	3	2	2	1			14
	3						5			5
不明	4-			1		1	27	2	2	33
	不明	11		1		2				14
総計	5021	7	9	2	462	106	2	2	5611	

凡例：集は集合住宅、戸は戸建て、不は不明

を超える。一方、関東、近畿、九州では中高層集合住宅の割合が20%以上と高い。

入居状況は、全国で入居中が90%以上であり、空室率は各地方で顕著な差は認められない(表3)。尚、国交省と特定の不動産業者(ビレッジハウス・D社)の提携により2020年の3月ごろから提携会社の物件が全国に多数登録され始めている<sup>注3)</sup>。そのため、各県の登録物件数は著しく増加傾向である<sup>注4)</sup>。提携会社の住宅は専用住宅ではなく、一般の入居者も受け入れている住宅である。専用住宅とは、セーフティネット住宅の中で、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅のことであり、自治体によって家賃補助などを受けることができる。

## 5. 地方区分での登録物件の特徴

### 5.1 九州地方

表8 近畿地方の建物の特徴

築年数	階数	構造											総計				
		木					軽S		重S		RC			SRC			
		集	共	戸	他	不	集	共	集	集	集	共		不	集	不明	
1-10	1		1														1
	2	5477	3	21	1		1	1	263	17	1					2	5787
	3	891					1		65	8	63					2	1030
	4-	3					1		15	6	309			1	1	336	
10-20	1	2															2
	2	3950		27					219	7						2	4205
	3	130		1					105	12	103					3	354
	4-	4					1		25	11	167		1	2		211	
20-30	1			1													1
	2	16		1			4		2	1	2					26	
	3						2		5	2	5					14	
	4-						2		4	4	35			4		49	
30以上	1	1		1							1						3
	2	7	2	4	1				1	1							16
	3	1		1			7		6	1	9	1					26
	4-						2		8	14	101		1	7			133
不明	18	2			1			1	3	11	2					5	
総計	10501	7	57	1	2	21	1	1718	87	807	3	2	14	15		12237	

凡例：集は集合住宅、共は共同居住型住宅、戸は戸建て、他はその他、不は不明

九州地方は総登録物件数10,094棟、登録戸数80,192戸であり、最も登録数が多いのは福岡県2,265棟(17,850戸)で、次いで沖縄県1,045棟(16,655戸)、熊本県1,475棟(10,183戸)である。

間取りタイプでは1LDK、2LDKが多く部屋の面積は50㎡以上の建物が69%を超えており(30,414戸)、家族向けの物件が特に多い(図5)。家族向け物件が多く、家賃は5万円前後の物件が多い。築年数は1-10年の木造2階建て集合住宅が最も多く(5,215棟)、次いで築年数10-20年の木造2階建て集合住宅(2,720棟)である(表5)。木造戸建ては5棟とわずかである。

### 5.2 中国地方

中国地方は総登録物件数2,233棟、登録戸数16,114戸であり、最も多いのは岡山県911棟(6,365戸)で、次いで鳥取県649棟(4,425戸)である。

間取りタイプでは1LDK、2LDKが多く、部屋面積は40㎡前後と50㎡以上が多いことから、単身者や夫婦向けから家族向けの物件まで幅広く登録されている点の特徴である。また、家賃は4万円前後の物件が多い(図5)。

築年数は1-10年木造低層集合住宅2階建てが1,446棟と最も多く、次いで築年数10-20年の木造低層集合住宅2階建てが445棟である。一方、木造戸建ては3棟と少ない。

また、改修率を見ると、最も高いもので山口県の47.0%(415戸)である。その他の県では多少差はあるが、全体的に低い割合である。改修内容には登録基準に適合させるための改修を含んでいる。このことから、登録させるために改修が必要ない物件が多いことが読み取れる。

### 5.3 四国地方

四国地方は総登録数5,611棟、登録戸数32,163戸であ

表 9 中部地方の建物の特徴

築年数	階数	構造													総計	
		木				軽S		重S		RC		その他		火損		
		集	戸	共	不	集	共	集	共	集	共	集	共			
1-10	2	7861	9			93	11									7974
	3	719						9	14							742
	4								1							1
	4-	2						2	117							121
10-20	1	4														4
	2	5510	4	1		9		125	11							5660
	3	175				1		26	46					3		251
	4-							8	67					2		77
20-30	2	18				30		4	1					4		57
	3					2			8					2		12
	4							1								1
	4-					2		1	24					2		29
30以上	1	2	2	1	1											6
	2	26				18		5	2					2		53
	3	1	1			2		4	15	1				1		25
	4							1						1		2
	4-					1			64					1	8	74
	不明							1		1						2
欠損	1	3				1										4
	2	6427	10	1		13	2	125								6578
	3	912						21	45							978
	4-	3				3			75							82
	不明														422	422
総計	不明	3				9		1	1					1		15
	総計	21666	26	3	1	91	2	426	503	1	3	26	422			23170

凡例：集は集合住宅、戸は戸建て、共は共同居住型住宅、不は不明

表 10 関東地方の建物の特徴

築年数	階数	構造															総計							
		木				軽S				重S			S	RC		SRC		他	不明					
		集	戸	共	店	集	戸	共	店	集	戸	共	長	集	共	店		集		共	集			
1-10	1	8	1																		9			
	2	9184	19	4				1					322			4	7				9541			
	3	2261	2					1					95				109				2468			
	4-	5											47				1009		2	2	1065			
10-20	1	1																			1			
	2	6873	12	1				10					524			4	3			1	7431			
	3	239						2					151	1			238			1	632			
	4-	3											47				393		4	2	449			
	不明	1																			1			
20-30	1	2																			2			
	2	31	3	1	1	13		3		1	1			1	2	3				1	61			
	3	1	1			4							7			11	1		1	1	27			
	4-					1							2			29			6	2	40			
30以上	1	6	1																		7			
	2	157	3	1	9	22		1					7			4	5			1	213			
	3	1				10		1					17			1	27	1	1	2	73			
	4-					2							5			1	99	5	1	2	134			
欠損	1	25				1										1					27			
	2	338		6		13							45			1					403			
	3	111											11			6			1	2	131			
	4-	349				1							14			177			1	1	543			
	不明	3644	2			20							140			202			2	3	4013			
	不明	19				8	1	2					1	1	1	4			2		39			
総計	総計	23258	42	15	1	11	109	1	6	1	1	1436	1	1	17	2324	7	1	3	36	1	32	5	27310

凡例：集は集合住宅、戸は戸建て、共は共同居住型住宅、店は店舗併用住宅、不は不明

り、最も登録数が多いのは香川県1,978棟(13,078戸)で、次いで愛媛県1,925棟(12,123戸)である。

間取りタイプでは1LDK、2LDKが多く部屋の面積は50㎡以上の建物が42%を超えており(15,269戸)、家族向けの物件が多い点の特徴である(図5)。また、家賃は近畿地方と同様に5万円前後の物件が多い。

築年数は1-10年木造低層集合住宅2階建てが最も多く(3,132棟)、次いで築年数10-20年の木造低層集合住宅2階建てである(1,758棟)。木造戸建ては7棟と僅かであり、愛媛県の2棟がシェアハウスである点は注目される。

#### 5.4 近畿地方

近畿地方は総登録数12,237棟、登録戸数109,693戸であり、最も登録数が多いのは大阪府3,647棟(35,801戸)で、次いで兵庫県3,266棟(27,400戸)である。

間取りタイプでは1LDK、2LDKが多く部屋の面積は50㎡以上の建物が40%を超えており(41,099戸)、家族向けの物件が多い点の特徴である。また、家賃は5万円前後の物件が多くみられる(図5)。一方、京都府や大阪府の都市部では、1Kの物件が比較的多く登録されているが、平成30年度住宅・土地統計調査から、民間借家の1住宅当たりの居室数は3.00を超えていることから、市場の賃貸物件の傾向ではなく住宅SN登録物件の特徴と言える。

築年数は1-10年木造低層集合住宅2階建てが5,477棟と最も多く、次いで築年数10-20年の木造低層集合住宅2階建てが3,950棟である(表8)。一方、木造戸建ては57棟であり、大阪府に木造戸建てが21棟あるなど、西日本で最も戸建ての登録が多い。

#### 5.5 中部地方

中部地方は総登録数23,170棟、登録戸数145,496戸であり、最も登録数が多いのは愛知県8,434棟(54,569戸)

表 11 北海道・東北地方の建物の特徴

築年数	階数	構造													総計						
		木				軽S		重S			S	RC		SRC		他	不明				
		集	戸	共	店	集	共	集	戸	共	集	集	集	共		集		共	集		
1-10	1	2	21	1	1																25
	2	4159	4	2				236												1	4402
	3	269						5						3							277
	4-	1						2						27							30
	不明	207			1									1							209
10-20	1	3	9									7									19
	2	2142	2		3			124													2271
	3	22						18						12							52
	4-	1						4						10							15
	不明	133												6	9						148
20-30	1	4																			4
	2	13	1	1	2			2													19
	3	1						1					1			1					4
	4-													18							18
	不明	3																			3
30以上	1	2	3	2																	7
	2	357	3	2	7			2						1					2		374
	3	1												2							3
	4-							2					1	88					1		92
	不明	356	13											5	94	4			1		473
欠損	1	4	1																		5
	2	2014			1	3		3													2021
	3	14														10				1	25
	4-							1						56							57
	不明																				273
	不明	4														1					5
総計	総計	9712	57	10	16	1	399	7	2	11	332	5	1	5	273	10831					

凡例：集は集合住宅、戸は戸建て、共は共同居住型住宅

で、次いで静岡県4,849棟(31,221戸)である。

間取りタイプでは1LDK、2LDKが多く部屋の面積は45㎡以上の建物が44%を超えており(64,426戸)、家族向けの物件が多い点の特徴である。また、家賃は6万円前後の物件が多くみられる(図5)。

築年数は1-10年木造低層集合住宅2階建てが最も多く(7,861棟)、次いで築年数10-20年の木造低層集合住宅2階建て(5,510棟)である(表9)。一方、木造戸建ては26棟である。

#### 5.6 関東地方



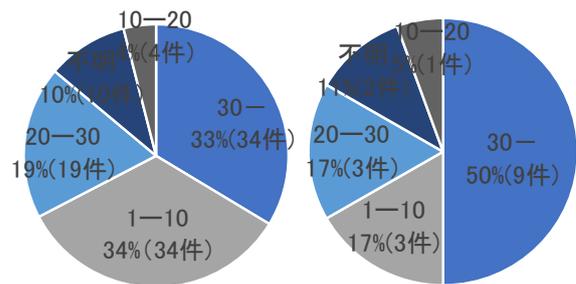
(a) 集合住宅 (D社) (b) 集合住宅 (ピレッジハウス)



(c) 戸建て (d) 共同居住型住宅

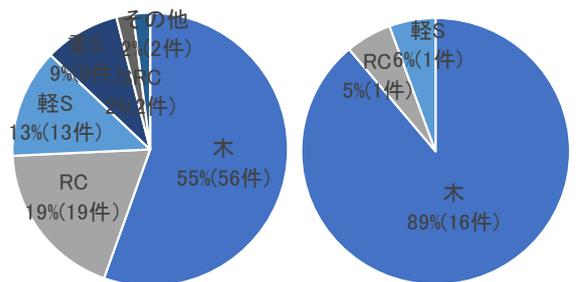
写真1 新住宅SNの登録物件の典型例

出所：セーフティネット住宅情報提供システム



集合住宅活用品 戸建て住宅活用品

図6 共同居住型住宅の築年数



集合住宅活用品 戸建て住宅活用品

図7 共同居住型住宅の構造

関東地方は総登録数 27,310 棟、登録戸数 156,993 戸であり、最も登録数が多いのは東京都 4,957 棟(41,563 戸)で、次いで埼玉県 5,129 棟(39,470 戸)である。

間取りタイプでは 1LDK、2LDK が多く部屋の面積は 50 m<sup>2</sup> 以上の建物が 37% を超えており(57,524 戸)、家族向けの物件が多い点が特徴である。また、家賃は 6 万円前後の物件が多くみられる(図5)。一方、首都圏では、1K の物件が比較的多く登録されているが、平成 30 年度住宅・土地統計調査から、民間借家の 1 住宅当たりの居住室数は 2.70 を超えていることから、市場の賃貸物件の傾向ではなく住宅 SN 登録物件の特徴と言える。

築年数は 1-10 年木造低層集合住宅 2 階建てが最も多く(9,184 棟)、次いで築年数 10-20 年の木造低層集合住宅 2 階建て(6,873 棟)である(表 10)。一方、木造戸建ては 41 棟である。

### 5.7 北海道・東北地方

北海道・東北地方は総登録数 10,831 棟、登録戸数 55,744 戸であり、最も登録数が多いのは福島県 2,704 棟(18,891 戸)で、次いで宮城県 2,279 棟(15,865 戸)である。

間取りタイプでは 1LDK、2LDK が多く部屋の面積は 50 m<sup>2</sup> 以上の建物が 42% を超えており(23,524 戸)、家族向けの物件が多い点が特徴である。また、家賃は 5 万円前後の物件が多くみられる(図5)。

築年数は 1-10 年木造低層集合住宅 2 階建てが最も多く(4,159 棟)、次いで築年数 10-20 年の木造低層集合住宅 2 階建て(2,142 棟)である(表 11)。一方、木造戸建ては 57 棟である。

## 6. 共同居住型住宅の事例

共同居住型住宅は 2022 年 10 月時点で 119 棟(1,177 戸)が登録されている。地域別の登録でみると北海道・東北 27 棟(341 戸)、関東 49 棟(429 戸)、中部 6 棟(73 戸)、近畿 17 棟(84 戸)、中国 6 棟(113 戸)、四国 2 棟(7 戸)、九州 12 棟(130 戸)である。

高齢者の入居を受け入れているのは 119 棟のうち 87 棟(73%)である。入居に要介護認定が必要な物件や、自立高齢者でなければならぬ物件など様々な入居条件がある。

119 棟のうち、築年数が 10 年未満の物件は 36 棟であり、30 年以上の物件は 43 棟と幅広く登録されている。1 居室の面積は 6 m<sup>2</sup> から 30 m<sup>2</sup> まで広く差があり、家賃は 2 万円台から 10 万円台まで幅広く登録されている。

### 6.1 集合住宅活用品共同居住型住宅の特徴

集合住宅活用品の物件は 2022 年 10 月時点で 101 棟が登録あり、築年数は 10 年未満の物件と 30 年以上の物件が多い。建物は木造の物件が多く登録されている。

家賃は 2 万円台から 10 万円台で幅があるが、3 万円前後の物件が多く、戸建て住宅を活用した物件の家賃と比較すると大差がないことがわかる。

部屋の面積は 15 m<sup>2</sup> から 20 m<sup>2</sup> までが 63 棟と多い。また、基準の 9 m<sup>2</sup> 以下の物件がみられるが、これは自治体で基準緩和が行われている<sup>注5)</sup>。

特徴として、高齢者向けの賃貸住宅や、要介護認定を受けている高齢者向けの施設、グループホームなどの入居対象者を制限する専門性の高い物件の登録がみられる。

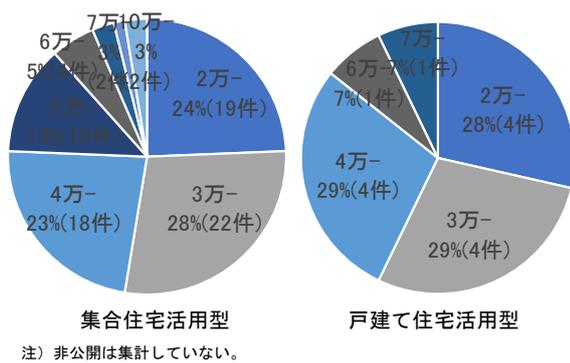


図8 共同居住型住宅の家賃

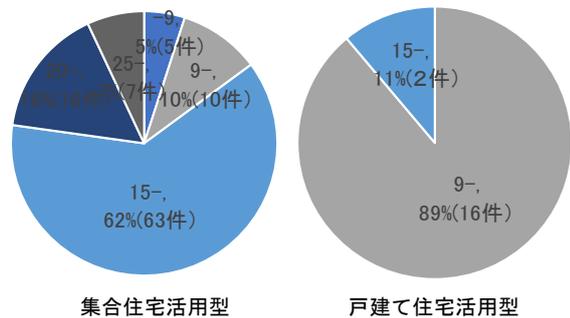


図9 共同居住型住宅の部屋の面積

## 6.2 戸建て住宅活用品共同居住型住宅の特徴

戸建て住宅活用品の物件は2022年10月時点で18棟が登録されている。そのうち、半数は築年数が30年以上の物件である。建物は16棟が木造の物件である。

家賃は2万円台から7万円台で幅があるが、4万円未満が多い。

部屋の面積は9㎡から15㎡までの物件が16棟と多い。高齢者の入居を受け入れているのは18棟のうち11棟(61%)であり、入居対象者は多くが高齢者や低所得者など住宅確保要配慮者などであるが、4棟は若年単身・学生単身対象の共同居住型住宅となっている。

## 7. 考察

本稿にて得られた知見を以下に示す。

- 1) 居住支援協議会を設置する100自治体のうち、賃貸住宅供給計画において独自の登録基準を設定するのは15/43自治体と少ない点が指摘される。また、物件改修時のサポートを行う自治体は少ない。登録が進まない理由として、新耐震基準や面積に満たない物件が多いことや、制度が難解・複雑である点などが挙げられる。
- 2) 居住支援協議会の運営上の課題は、組織連携の強化による入居者支援である。居住支援協議会は自治体や住宅及び福祉関係の専門組織にて構成されるものの、組織間の連携体制が未成熟であり、ソフト面でのサポートの充実が求められる。一方、システム上の運営課題は、登録

物件の確保であり、各自治体による賃貸住宅供給促進計画策定の促進及び登録基準緩和の検討が必要である。

- 3) 全国の登録物件数は地方に比べ関東地方が23万件と最も多い。低層集合住宅の割合が79.6%と高く、戸建てと共同居住型住宅の登録は約0.2%と少ない。
  - 4) 全国で木造低層集合住宅の登録が多く、次いで重量鉄骨造、RC造が多いという共通の傾向が認められる。これは、国交省が提携した元雇用促進住宅を改修したビレッジハウスとD社の影響である。
  - 5) 入居率の高さは、制度上入居者のいる住宅の登録も可能であるため、高くなっていると考えられる。従って、D社とビレッジハウスには民間市場経由での一般入居者が多いことが推察される。
  - 6) 築年数及び部屋面積で見ると、北海道・東北地方、関東地方、中部地方、近畿地方、四国地方、九州地方では築年数が10年程度の物件が多く、部屋面積が50㎡以上の家族向けの物件が多い。ただし、首都圏や、京都府・大阪府の都市部では単身者向けの物件が多い点が特徴である。これに対し、中国地方では築年数が20年以下の物件が多く、部屋面積は40㎡前後と50㎡以上が多いことから、単身者や夫婦向けから家族向けの物件まで幅広く登録されている点は特徴と言える。
  - 7) 戸建ての登録件数は北海道・東北地方57戸、関東地方41戸、中部地方26戸、近畿地方57戸、中国地方3戸、四国地方7戸、九州地方5戸のみであり、全ての地方において戸建て物件の少なさが指摘される。
  - 8) 共同居住型住宅は2022年10月時点で119棟(1,177戸)が登録されており、そのうち高齢者の入居を受け入れているのは87棟(73%)である。集合住宅活用品は101棟あり、一方戸建て住宅活用品は18棟にとどまる。そのうち高齢者の入居を受け入れているのは11棟(61%)である。
  - 9) 共同居住型住宅において、集合住宅活用品と戸建て住宅活用品の家賃は、ともに3万から4万円に分布し、顕著な差が認められない。
- 本論では、自立高齢者向け住宅の整備状況の把握、居住支援協議会の運営課題、現在登録されている高齢者向け住宅の現状把握を行った。以下に得られた知見より新住宅セーフティネット制度運営上の課題を考察する。
- 第一に居住支援協議会の運営上の課題は、組織連携の強化による入居者支援であり、ソフト面でのサポートの充実が求められる。また、物件登録システム上の運営課題としては、物件確保が課題であり、各自治体による賃貸住宅供給促進計画策定の促進及び登録基準緩和の検討や、登録物件の改修費や相談対応等の支援の浸透が求められる。
- 第二に住宅SNに登録される物件の特徴は、築年数10年程度の木造低層集合住宅が多く登録されており、その大半は業界団体提携による物件であることを確認している。制

度の条件では登録物件の家賃は市場家賃であり、低廉化されておらず、専用住宅以外では家賃補助もないことや、戸建て空き家活用の面では制度自体の課題が残る。特定の不動産業者（ビレッジハウス・D社）との提携は、供給確保の面では登録数の増加に一役買っている。登録数が増加し、本制度の利用者が増えることで、制度の周知に繋がることが期待できる。しかし、空き家の活用という面では特定の業者に偏ってしまう現状は課題が残る。

また、共同居住型住宅の物件の特徴は、高齢者の受け入れをしている集合住宅活用型の物件では専用の施設等が多く登録されている。さらに戸建て住宅活用型の物件でも、高齢者の受け入れをしている物件が半数を超えている。このことから、自立高齢者向けの共同居住型住宅が普及する可能性もあると考えられ、今後、本制度上で建物の確保だけでなく、ソフト面でのサポートが求められる。

今後は新住宅 SN について一般の入居者と、住宅セーフティネット経由の入居者とのかかわり方を含めた、入居者同士の繋がりや、入居後の日常支援サービス、在宅生活支援サービス、高齢者向けの介護支援サービスなどの制度上の支援のあり方についての議論が求められる。

## 謝辞

本研究は JSPS 科研費 JP20K14920 の助成を受けたものである。

## 注釈

注1) 計画策定一覧は URL より入手した (2020 年 8 月末時点) セーフティネット住宅情報提供システム (safetynet-jutaku.jp)

注2) 協議会事務局一覧は URL より入手した (2020 年 8 月末時点) 国土交通 ([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr3\\_000019.htm](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.htm))

注3) セーフティネット登録住宅の登録戸数の月別推移 (H30.6~R3.1) <促進策: 第3弾>④業界団体連携による一括申請 (データ連携型) の導入 (R2.3) から引用

注4) 全国の登録物件数の総数は直近の情報である 2022.12.8 時点の数値を掲載している。また、本稿の 5.1 以降における特徴分析で使用する登録物件のデータベースは、分析時期のものである。中国地方の広島県ではデータベース化時に D 社の物件が登録されていなかった。今後はデータベースの更新が必要と考えている。

注5) 専有面積が 9 m<sup>2</sup>以下の物件が登録されている東京都、大阪府、横浜市では基準の緩和がされていることを、賃貸住宅供給促進計画による面積基準等の緩和の状況 (R2.12.28 時点) から確認している。

## 参考文献

- 1) 国土交通省：サービス付き高齢者向け住宅の整備などのあり方に関する検討会の中間とりまとめ, 2016 年
- 2) 岡部真智子・児玉善郎：住宅確保要配慮者への居住支援を担う居住支援協議会の活動実績と今後の課題, pp. 1245-1246, 2018. 9
- 3) 平山洋介：これが本当に住まいのセーフティネットなのか, 世界, pp. 189-196, 2021. 5
- 4) 平山洋介：住宅セーフティネット政策の位置と性質について, 個人金融 14(4), pp. 14-23, 2020. 2
- 5) 佐藤由美：奈良県における新型コロナウイルス感染拡大と「住宅セーフティネット」(1), 奈良県立大学研究季報 32 巻 1 号, pp. 77-98, 2021. 06. 30
- 6) 矢田尚子, 高齢期の住まいとしての住宅セーフティネット制度にかかる法的課題, 個人金融, pp. 81-90, 2022. 5
- 7) 富増弥希・藤原ひとみ：居住支援協議会の実態調査と今後の支援の在り方に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東北), pp. 333-334, 2018. 9
- 8) 丸山将平, 大庭知子, 信濃康博, 嘉野広美：新住宅セーフティネット制度における地方圏シェアハウスの運営形態及び整備状況, 日本建築学会九州支部研究報告集 第 60 号 (福岡), pp. 237-240, 2021. 3
- 9) 立神靖久, 横山俊祐, 徳尾野徹：全国自治体における空き家対策の評価と質的対応の可能性, 日本建築学会計画系論文集 第 85 巻第 768 号, pp. 393-403, 2020. 2
- 10) 金指有里佳, 小池孝子, 定行まり子：ひとり親世帯の今後の居住支援展開における課題について-豊島区居住支援協議会の取り組みを事例として-, 日本建築学会技術報告集 第 25 巻第 59 号, pp. 445-449, 2019. 2