

2011 年度

**超高齢社会に備え高齢者を中心とした住宅確保  
要配慮者に対する住宅施策の充実に関する研究**

中間報告書

2012年3月  
戸田市政策研究所

## 目 次

### 第1部 はじめに

#### 第1章 本研究の背景

- 1.1.1 戸田市の人口構成上の特徴 1
- 1.1.2 押し寄せる高齢化の波 1
- 1.1.3 超高齢社会の課題 1
- 1.1.4 議会からの要望 2
- 1.1.5 研究の必要性 3

#### 第2章 本研究の目的及び手法 3

- 1.2.1 本研究の目的 3
- 1.2.2 期待される効果 3
- 1.2.3 本研究の手法 3

#### 第3章 本報告書の概要 4

### 第2部 高齢者住宅施策の課題

#### 第1章 国・埼玉県の高齢者住宅施策 5

- 2.1.1 国の高齢者住宅施策の変遷 5
- 2.1.2 埼玉県の高齢者住宅施策 9

#### 第2章 戸田市における高齢者世帯の住宅事情 10

- 2.2.1 戸田市の高齢者住宅施策の現状 10
  - 2.2.1.1 高齢者住宅施策（ハード）の現状 11
  - 2.2.1.2 高齢者住宅施策（ソフト）の現状 16
- 2.2.2 高齢者世帯数の伸長率及び将来予測 19
- 2.2.3 戸田市の高齢者住宅施策の課題 21
  - 2.2.3.1 高齢者住宅施策（ハード）の課題 21
  - 2.2.3.2 高齢者住宅施策（ソフト）の課題 22
- 2.2.4 課題のまとめ及び2012年度の研究内容 24

### 第3部 高齢者以外の住宅確保要配慮者に対する住宅施策の課題

#### 第1章 障害者 25

- 3.1.1 国・県の制度調査 25
- 3.1.2 戸田市の対象世帯への施策の現状 31
- 3.1.3 対象世帯数の伸長率及び将来予測 32
- 3.1.4 住まいに関するアンケート調査 35
- 3.1.5 課題のまとめ及び2012年度の研究内容 37

#### 第2章 外国人

- 3.2.1 国内における外国人登録者の現状 39
  - 3.2.1.1 外国人登録者の増加 39
  - 3.2.1.2 外国人登録者の在留資格の変化 41
  - 3.2.1.3 外国人登録者における住宅環境 42
- 3.2.2 国・埼玉県の住宅支援制度 44

3.2.2.1	国による住宅支援制度	44
3.2.2.2	埼玉県による住宅支援制度	46
3.2.2.3	埼玉県が行う住宅施策における戸田市の役割	49
3.2.3	戸田市における外国人登録者の現状	50
3.2.3.1	増加する外国人登録者数	50
3.2.3.2	埼玉県内の他市町村との比較	50
3.2.3.3	戸田市在住外国人登録者へのアンケート調査	51
3.2.4	戸田市における外国人登録者の増加率及び将来予測	55
3.2.5	戸田市における住宅施策の必要性	56
3.2.6	課題のまとめ及び2012年度の研究内容	57
<b>第3章</b>	<b>子育て世帯</b>	<b>59</b>
3.3.1	埼玉県の制度調査	59
3.3.1.1	埼玉県住生活基本計画	59
3.3.2	戸田市の対象世帯への施策の現状	61
3.3.2.1	戸田市障害者及びひとり親世帯民間賃貸住宅家賃差額助成	61
3.3.2.2	母子生活支援施設むつみ荘	61
3.3.3	対象世帯数の伸長率及び将来予測	62
3.3.4	課題のまとめ及び2012年の研究内容	68
<b>第4章</b>	<b>生活保護世帯</b>	<b>69</b>
3.4.1	生活保護制度について	69
3.4.2	対象世帯数の伸長率及び将来予測	70
3.4.2.1	国の推移	70
3.4.2.2	埼玉県の推移	72
3.4.2.3	戸田市の推移	73
3.4.3	国・埼玉県の生活保護世帯への住宅施策調査	75
3.4.3.1	国の施策	75
3.4.3.2	埼玉県の施策	78
3.4.4	戸田市の対象世帯への施策の課題	79
3.4.5	課題のまとめ及び2012年度の研究内容	80
<b>第4部</b>	<b>先進事例調査</b>	
4.1.1	茨城県筑西市の高齢者向け賃貸住宅施策	88
4.2.1	神奈川県川崎市の住宅施策	99
4.3.1	子育て応援マンション「グランシンフォニア」	101
4.4.1	研修会	101
<b>第5部</b>	<b>まとめ</b>	
<b>第1章</b>	<b>課題整理</b>	
5.1.1	課題整理	109
5.1.2	都市整備部と福祉部との一体的推進	111
<b>第2章</b>	<b>2012年度の研究計画</b>	<b>112</b>
	<b>参考資料</b>	



# 第1部

## はじめに

第1部では、2009年度及び2010年度の2年間にわたり政策研究所が研究した「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」から導出された課題を基礎とし、本研究の背景について述べていく。また、この背景から、本研究の目的及び期待される効果、研究手法について述べていく。

## 第1章 本研究の背景

### 1.1.1 戸田市の人口構成上の特徴

戸田市は、1985年の埼京線開通や道路交通網の発達などにより利便性が向上し、1966年の市制施行以来、人口は増加の一途をたどっている。利便性の向上により、大型集合住宅の建設が増加し、発展を続け、人口減少時代に突入したと言われる中、今もなお人口が増加し続けている。

このため、近年は子育て世代を中心とした人口が増加し、子育て支援を中心とした行政ニーズが高まっている。2010年の国勢調査の速報値によると、戸田市の高齢化率は14.43%で全国の市の中で7番目<sup>1</sup>に低い。また、「埼玉県町（丁）字別人口調査（2012年1月1日現在）」によると、戸田市の平均年齢は38.9歳である。さらに、2012年2月現在では、全人口に対する30歳から39歳の年齢階層別人口は23,468人（18.6%）であり、5人に1人が30歳代である。これらのことから、戸田市は“若い人が多く活気溢れるまち”という人口構成上の特徴が伺える。

### 1.1.2 押し寄せる高齢化の波

しかし、国立社会保障・人口問題研究所が2008年に発表した「日本の市区町村別将来推計人口」によると、戸田市の2005年から2035年までの老年人口の増加率は、全国第10位にランキングされる。2035年の戸田市における老年人口の2005年比増加率は149.6%であり、国の45.1%、埼玉県の82.8%に比較して非常に早いスピードで高齢化が進行するとされている。また、2012年2月現在の実質の高齢化率<sup>2</sup>は約14%であるのに対し、2035年の高齢化率は27%となり、今後約25年間で老年人口が約2倍に膨れ上がると推計されている。

これらの推計結果は、現在若い戸田市においても、やがて急速に高齢化が進行し、高齢化率が21%を超える「超高齢社会」を迎えることを意味している。

### 1.1.3 超高齢社会の課題

上記の「超高齢社会」に対応した政策展開を行うため、戸田市政策研究所では、2009年度から2年間で、急速な高齢化が戸田市の行財政に与える影響等について研究を進めてきた<sup>3</sup>。

この研究結果によると、老年人口の増加により、高齢者世帯が増加すると試算されている。まず、2005年現在では65歳以上の単身高齢世帯は2,286世帯であるのに対し、2035年には2005年比で約2.5倍増加し、約5,700世帯に増加するものと試算された。

---

<sup>1</sup> 2012年国勢調査（速報値）による高齢化率（低い順）：1位 浦安市 11.72%、2位 みよし市 13.72%、3位 和光市 14.32%

<sup>2</sup> 高齢化率とは、総人口に占める老年人口の割合のことをいう。なお、高齢化率に応じて、「高齢化社会」（7～14%）、「高齢社会」（14～21%）、「超高齢社会」（21%以上）の3つに分類して呼称される。

<sup>3</sup> 戸田市政策研究所『急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究』2009年度及び2010年度

また、高齢夫婦世帯においても、2005年の2,338世帯に対し、2035年には同じく約2.5倍の5,835世帯と、大幅に増加することが予測されている。このような高齢者のみの世帯の増加により、在宅介護が困難になり、既存の施設等では対応が難しくなると考えられる。

また、2035年の介護サービス利用者は約3,200人と推計され、在宅8対施設2と考えると、約600人が特別養護老人ホームに入所する試算となった。したがって、今後100床の特別養護老ホームが6カ所必要であるという試算がなされている。現在のところ、2013年までで2カ所の整備が予定されているため、2035年までの22年間では4カ所の整備が必要とされている。

市内の高齢者の介護状況をみると、2009年12月現在、要介護認定者は市全体で約2,300人である。そのうち約360人が施設入所をしているが、残り約1,940人は自宅にて介護保険サービスや高齢者在宅福祉サービスを組み合わせて生活している。これらの人々は、家族が同居して介護している人、高齢者が高齢者を介護する「老老介護」、認知症の人が認知症の配偶者を介護する「認認介護」、または単身者など、本人や家族・介護者のニーズや経済的な問題、住環境の問題などを抱えながら生活を送っている。これらの要介護認定者は、2035年には約3倍増加し、約6,422人（全人口比5.0%）に達するものと前景の研究では試算している。

一方、老年人口の増加に伴い低所得者の増加も懸念される。市内の高齢者の経済状況をみると、高齢者の約9割は年金受給者であり、労働形態や世帯構成などで個人差は生じるものの、大部分の高齢者は公的年金が収入の柱となっている。所得額をみても、高齢者全体のうち6割の高齢者の年間所得は100万円以下である。高齢者世帯の収支では、勤労者世帯は黒字であるのに対し、無職世帯は赤字状態となっている。支出の面では医療費の増加や所得税、住民税、健康保険料などの義務的経費の負担も大きくのしかかってくるため、昨今の社会情勢を鑑みても、公的年金のみの収入で生活していくことは厳しいのが現状である。

上記の研究結果により、単身高齢者、要介護認定者、低所得者などを中心とした住宅確保要配慮者<sup>4</sup>が今後増加していくことが懸念されている。

#### 1.1.4 議会からの要望

平成23年第2回戸田市議会定例会において、健康福祉常任委員会から「高齢者住宅施策の充実を求める意見書」が提出された。この意見書では、「国においては2001年に高齢者の居住の安定確保に関する法律、2007年に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律に基づく高齢者の住宅施策を展開しているが、低所得者・中階層を対象とした要介護高齢者に対する住宅施策は、ほとんど検討されていない」という指摘がなされた。こうした状況から、「自治体において単身者や介護を必要とする者に対しては福祉的な視点を加えた対策と、低所得高齢者の住居の安定を確保する視点を持った、高齢期の生活に適したハード・ソフトの備え」についての要望もあった。

---

<sup>4</sup> 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいう（住生活基本法）

具体的な要望事項としては、①高齢者世帯賃貸住宅家賃差額助成制度を見直し民間賃貸住宅を利用できるシステムを確立、②高齢者対応民間賃貸住宅の建て主への税の優遇措置、③グループホームを整備し、ボランティア、NPOを活用した住民協働の対策、⑤都市整備部と福祉部の枠組みの一体的推進、などである。

### 1.1.5 研究の必要性

このような背景から、急速に進む高齢化の影響に対応するため、高齢者を中心とし独力で住宅を確保することが難しい人が、所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みの構築が必要である。また、だれもが住みやすく、住み続けられるまちの実現には、子育て世帯、障害者、生活保護受給者、外国人など、高齢者以外の住宅確保が困難な人も含めた住宅施策が必要である。そこで、高齢者を中心として、子育て世帯、障害者、生活保護受給者、外国人などの住宅確保要配慮者を対象とした戸田市における住宅セーフティネットについて研究する必要性が生じている。

## 第2章 本研究の目的及び手法

### 1.2.1 本研究の目的

本研究は、2009年度から2010年度まで戸田市政策研究所が研究した「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」の研究結果を踏まえ、次点を明らかにすることである。

#### 【2011年度の目的】

- (1) 高齢者を中心とし、障害者、外国人、子育て世帯、生活保護世帯等、いわゆる「住宅確保要配慮者」の住宅事情について現状や課題を整理し、戸田市でいつまでも安心して暮らし続けることのできる住宅の確保に資する。
- (2) 住宅政策を所管する都市整備部と福祉政策を所管する福祉部が一体となり、まちづくり、住宅関連サービス、医療・介護サービス、生活関連サービスに取り組むことのできる体制づくりを明らかにする。

#### 【2012年度の目的】

2011年度に整理した課題に対する解決策を導きだし、高齢者を中心とした住宅確保要配慮者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような住宅施策の方向性を提言する。

### 1.2.2 期待される効果

戸田市の高齢者世帯を中心とした住宅事情についての現状や課題を整理することにより、今後迎える超高齢社会の課題の1つと言える住宅政策のあり方や方向性を導き出すことが期待される。

### 1.2.3 本研究の手法

本研究は、分野横断的な行政課題を解決する必要があるため、政策プロジェクトチー

ム<sup>5</sup>（以下「PT」という。）を設置し、関係課の職員を研究員に任命し2年間の政策研究として取り組む。また、先進市視察を実施するとともに、専門的意見を得るため、2011年度は課題別アドバイザーとして「埼玉りそな産業協力財団 宮澤謙介主席研究員」を招致し、先進的な住宅政策について研修会を開催する。

PTは、住宅政策を所管する建築課及び高齢者福祉を所管する長寿福祉課をリーダーとし、管理職員を配置した。また事務局として政策秘書室職員を2名配置した。

PTの構成員は、住宅政策全般（建築課）、高齢者（長寿福祉課）、障害者（障害福祉課）、外国人（コミュニティ推進課）、子育て世帯（こども家庭課）、生活保護世帯（生活支援課）の6つの分野において、若手・中堅職員を研究員に任命している。

### 第3章 本報告書の概要

本報告書は、第1部から第5部までの構成となっている。

第2部では、高齢者の住宅施策の現状や課題について述べていく。

第3部では、高齢者以外の住宅確保要配慮者について、障害者、外国人、子育て世帯、生活保護世帯の住宅施策の現状や課題について、それぞれ述べていく。

第4部では、研究に当たり実施した先進事例調査を報告する。

第5部では、2011年度の研究結果の課題を整理し、2012年度の研究計画等について説明する。

また、巻末に、報告書中の図・表・早見表、アンケート等を参考資料として付す。

### 参考文献及びホームページ

- 1 「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」（戸田市政策研究所）、2009年度・2010年度
- 2 「平成20年国勢調査（速報値）」（総務省）
- 3 「平成22年版高齢社会白書」（内閣府）
- 4 総務省統計局・政策統括官（統計基準担当）・統計研修所ホームページ、2011年11月20日、(<http://www.stat.go.jp/data/index.htm>)
- 5 住宅・土地統計調査 「家計を主に支える者の持ち家率」、2011年2月10日 ([http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/hanashi/h\\_05.htm](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/hanashi/h_05.htm))
- 6 国土交通省「住宅セーフティネット」パンフレット、2012年1月10日 ([http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/02/dl/s0227-8at\\_0001.pdf](http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/02/dl/s0227-8at_0001.pdf))
- 7 「戸田市情報ポータル」、2012年11月10日、(<http://www.city.toda.saitama.jp/index.html>)

---

<sup>5</sup> 戸田市政策研究所では、「政策プロジェクトチーム」を、「分野横断的な行政課題に対し、効果的な解決策等の研究を進めるため、当該課題に関連する知識を有した職員で構成する政策研究グループ」と定義付ける。



## 第2部

### 高齢者住宅施策の現状と課題

第2部では、まず、第1章で、国及び埼玉県の高齢者住宅施策の動向について述べていく。第2章で、戸田市における高齢者住宅施策の現状及び課題をソフト・ハードの面から整理し、検討していく。

## 第1章 国・埼玉県の高齢者住宅施策

### 2.1.1 国の高齢者住宅施策の変遷

日本の戦後の住宅施策は、1950年代に確立した公営・公団・公庫のいわゆる三本柱を中核として始められたといえる。その後、本格的な高度経済成長期を迎えた1966年に、終戦後以来の住宅不足の解消を目指し「住宅建設計画」が制定された。以降、2005年まで8期にわたり「住宅建設5箇年計画」（以下「住宅建設計画」という）が策定され、我が国の住宅政策の方向付けを行ってきた。国土交通省の資料によれば、住宅計画は、第1期～3期中頃までは「住宅難の解消」、第3期～7期中頃までは「量の確保から質の向上へ」、第7・8期は「市場・ストック重視へ」と目標と性格を変えてきたとされている。

#### （1）住宅建設計画と高齢者をめぐる住宅施策

##### ①1970年代

1970年代中頃までは、住宅施策の目的は住宅不足に対する量的供給が最大のものであり、1964年に「老人世帯向けの公営住宅」が制度化されたこと以外、目立った高齢者住宅施策は実施されてこなかった。

その後、住宅建設計画第3期（1976～80年）では、1975年に全国で住宅総数が世帯総数を上回ったことから、住宅施策は量の供給から質の向上へと軸足が移ることとなった。そして、住宅の質の向上を目指して「居住水準」が改定され、高齢者も入居しやすい住宅の供給が開始された。

##### ②1980年代

老年人口が全人口の10%を超える1980年代になると、福祉政策と住宅施策の連携が図られるとともに、住宅建設の目標に高齢化の進行への対応が掲げられた。住宅計画第4期（1981～85年）では、施策の推進について「公的資金住宅の供給に当たっては、老人・母子・障害者等の世帯に特に配慮」といった福祉的観点が見られるなど、高齢化社会への対応が見えるようになる。また、1980年に「公営住宅法」の改正により高齢者の一人暮らし入居が認められるようになり、1987年には公営住宅、公団・公社賃貸住宅で「高齢者向け世話付き住宅（シルバーハウジング）」が当時の厚生省と建設省の連携によりスタートした。

また、この頃から有料老人ホームの開設が急速に増え始めた。1980年代後半からはバブル経済に突入したこともあり、入居一時金に1億円以上を要する超高級な有料老人ホームが出現するなど、有料老人ホームの高級化が進んだ時期でもあった。

##### ③1990～2000年代

そして、「高齢社会」に突入する1990年代には、高齢者福祉の大きな転換期であると同時に、高齢者住宅施策が本格的に取り組みされるようになるなど、高齢者住宅においても変革がみられた時期であった。1990年にはシニア住宅制度<sup>6</sup>が創設されたほか、1996

<sup>6</sup> 生活支援サービス付きの高齢者住宅を、住宅・都市整備公団や住宅供給公社に賃貸する制度

年には「公営住宅法」が抜本的に改正され、入居基準の見直しに伴い高齢者世帯や低所得者の入居が容易になるなど、公営住宅は居住に困窮する世帯向けの福祉住宅という意味合いが強まった。また、1998年には高齢者向け優良賃貸住宅事業制度（以下「高優賃」という）が創設され、これらの集大成として、2001年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（以下、「高齢者住まい法」という）が制定された。この法律により、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度（以下「高円賃」という）、高優賃、終身建物賃貸制度など、各種施策が講じられることとなった。

## （２）高齢者の居住の安定確保に関する法律

この法律は、高齢者の円滑な入居の促進や、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給の促進を図り、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができるよう措置を講ずることで、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものである。

この法律により、次の制度が創設され、高齢社会に向けた住宅施策が進められた。

### ①高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度

高齢者を理由に入居を拒まない賃貸住宅として都道府県に登録し、認定を受けることにより、「高齢者の入居を拒まない賃貸住宅」として高齢者住宅財団のホームページ、各都道府県の指定登録機関の窓口、市町村の窓口などで、閲覧できるようにする制度である。

### ②高齢者向け優良賃貸住宅制度

バリアフリー化された高優賃を建設したり、既存の住宅を高優賃とするためにバリアフリー化を図ったり、リフォームした場合、国・地方公共団体が整備費用の補助や税制上の優遇措置（新規建設のみ）を行うものである。

### ③終身建物賃貸借制度

「終身建物賃貸借制度」とは、知事の許可を受けた賃貸住宅について賃借人が生きている限り入居でき、死亡したときに契約が終了するという、借りた人本人の一代限りの借家契約である。賃貸住宅に居住する高齢者は、少なからず家主からの立ち退き要求に対する不安を抱えている。そのため、高齢者が賃貸住宅に安心して住み続けられるしくみとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事の認可を受けて、賃貸借契約において賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができることとしている。

### ④高齢者の持家に係るバリアフリー化等の推進

既存の持ち家のバリアフリー改良については、高齢者であるほどそのニーズがあるものの、高齢者はフローの収入が少なく、改良工事を行えない状況にある。この制度は、自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の住宅金融支援機構融資について、元金を死亡時に一括償還する方法によることができる高齢者向け返済特例制度である。

## （３）住宅建設法から住生活基本法へ

上記のように、住宅施策は質の向上へと性格を変え、効果を上げてきた。しかし、住宅建設に重点を置いた住宅建設計画では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来に

よる多様な課題に対応するには限界があった。そこで、第8期住宅建設計画終了後の2006年に「住宅建設法」が廃止され、新たに「住生活基本法」が制定された。

この法律は、「国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定める」というもので、単に住宅だけでなく、住宅を取り巻くハード・ソフトの環境や少子高齢化に伴う生活サービスを重要視している。そして、この法律に連動し、「住生活基本計画」が策定されることとなった。この計画では、「ストック重視」、「市場重視」、「福祉・まちづくり等関連する施策分野との連携」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな対応」という4つの横断的視点のもと、高齢者等の住宅の確保に特に配慮を必要とする者の居住が安定されるよう、住宅セーフティネットの機能向上を図るとされている。高齢者の住宅施策としては、ユニバーサルデザイン化の推進、住宅のバリアフリー化、見守り支援、高齢者等に配慮した賃貸住宅供給、公共住宅と福祉施設の一体的整備などが推進されている。

また、翌年2007年には、「住生活基本法」の基本理念を踏まえ、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として、「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」が制定された。また、同年9月には、この法律に基づく基本方針の告示が行われ、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に関しての基本的な事項、民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項を定めている。

#### **(4) 高齢者住まい法の改正**

上記の制度等により、住宅施策と福祉施策の一体的推進がなされ、高齢者が入居しやすい借家の供給や既存の持ち家のバリアフリー化を進めてきた。しかし、実際には、高齢者向け賃貸住宅では医療・介護事業者との連携が不十分な点も多くあった。制度上、生活支援サービスの提供は任意であったため、入居中に介護が必要となった場合、再度の住み替えが必要となるケースが多々あり、また、高齢者向け賃貸住宅については、特にサービス部分についての行政の指導監督権限や事業者の情報開示のルールがないと言う点も指摘されていた。加えて、高齢者の住まいの制度が複雑となっており、利用者にとっても利用し難いという現状があった。

一方、2009年に社会資本整備審議会において「高齢者が安心して暮らし続けることのできる住宅施策のあり方について」という答申がなされた。この答申では、①在宅で暮らし続けたいという高齢者の意思を尊重する社会の実現、②高齢者が安心して暮らし続けることのできる住まいの実現（バリアフリー化の促進、生活支援、介護サービスの確保）③高齢者が安心して住まいを選べる市場の整備、④住宅施策と福祉施策の一体的かつ計画的な推進、⑤地域の状況に対応したきめ細かな施策展開、が示された。

これらを踏まえ、2009年に「高齢者住まい法」の一部が改正された。改正法では、これまで国交省の所管だった同法を、国交省と厚労省の共管とすることで住宅政策と福祉政策の連携が促進されることとなった。また、都道府県知事が、住宅だけでなく老人ホームやデイサービス等の福祉サービス拠点の整備を含めた高齢者の居住の安定確保

に関する計画を定める枠組みが設けられた。高優賃制度については、高齢者生活支援施設を整備した場合の補助制度を設け、認知症高齢者のグループホームとしての賃貸を可能にするなどの仕組みが設けられ、制度の弾力化が図られている。

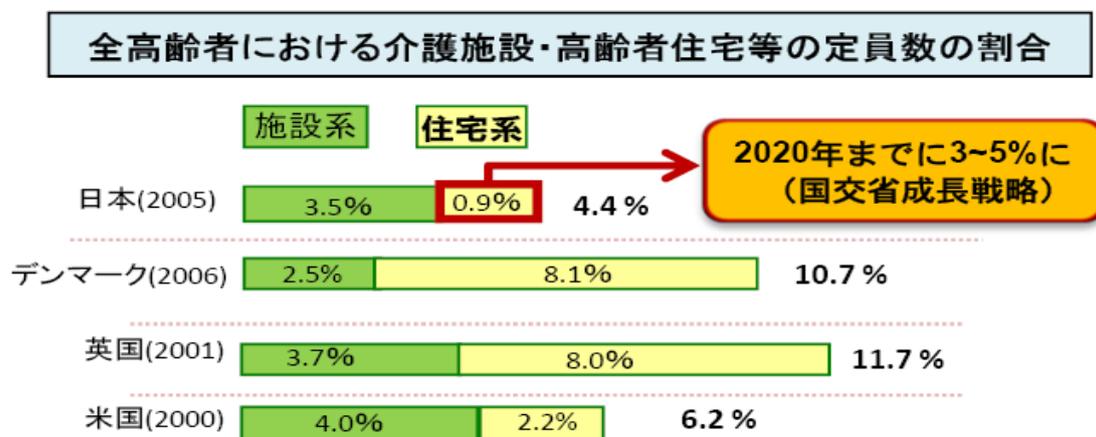
また、これまで高円賃は、設備等の登録基準がなかったため、バリアフリー化されていないものも多く、規模や設備のレベルに大きな格差があった。そこで、法改正により、住戸の面積、設備、管理に係る登録基準を設け、都道府県知事の指導監督権限を強化し、質の確保が図られることとなった。

その後、2011年にも同法律が大幅に改正され、同年10月から施行された。これにより、我が国の高齢者の住まいは介護施設から高齢者住宅へと政策転換が図られることになる。

今回の改正で、従来から国民にわかりにくいと批判の多かった高専賃、高優賃、高円賃の制度が廃止され、新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」制度にすべて統一された。これにより、複雑だった建主に対しての公的補助制度が「サービス付き高齢者向け住宅」に一元化され、個人・法人を問わず一律に建築費の10%が公的補助となった。また、制度の特徴として、バリアフリーなど設備面の配慮に加え、専門職員による安否確認と生活相談のサービスを事業者が義務付けたことがあげられる。日常生活や介護に不安を抱く高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が、特別養護老人ホームではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、住まいに介護サービスを組み合わせた地域密着型サービスである。

今回の改正の背景の1つには、急速な高齢化により高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しているにもかかわらず、高齢者を支援するサービス付き住宅の供給が、欧米諸国に比べて立ち遅れていることがある。そのため、国土交通省では「今後、10年間に60万戸の高齢者住宅を供給する」という目標を掲げ、2020年までにサービス付き高齢者住宅の割合を、欧米並みの3～5%に高める方針を打ち出している。

図2-1-1 「全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合」



資料：国土交通省「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律案について」概要（PDF ファイル）

より抜粋

## 2.1.2 埼玉県の高齢者住宅施策

埼玉県においても、これまで国の法整備の流れに合わせ、高齢社会への対応を目指した住宅施策を行ってきた。埼玉県で実施されている高齢者住宅施策は、以下のものがある。

まず、高齢者住まい法に基づく制度として、高優賃や高専賃を創設し、高円賃の登録数は185件3,106戸になるなど、制度を推進してきた。これらの制度は、2011年の高齢者すまい法の改正に伴い「サービス付き高齢者向け住宅」に統合され、廃止されることとなった。

「住宅セーフティネット法」に位置づける制度としては、2011年4月からスタートした「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」がある。これは、民間賃貸住宅の市場において、仲介事業者、NPO等の支援団体と連携して入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）や、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録する制度である。民間賃貸住宅市場の環境整備を図ることにより、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯といった、賃貸住宅への入居の制限を受けやすい人々の入居の円滑化と、賃貸人の双方が安心できる賃貸借関係の構築の支援を目的としている。

また、「住生活基本法」に基づく「全国計画」により、2006年に「埼玉県住生活基本計画」を制定し、急激な高齢者の増加を踏まえた住宅施策の再構築を行ってきた。この計画は県がこれまで進めてきた「埼玉県住宅マスタープラン」（2002年3月策定）の趣旨を移行するとともに、県の住宅政策を展開する上での基本となる計画である。高齢者の住宅施策関連では、住宅のバリアフリー化の推進やリフォームの促進、高齢者等のライフステージに応じた住まい環境づくりの促進、賃貸住宅のセーフティネット機能の向上、適切な住替え支援等が主な施策として挙げられている。

一方、2011年には、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第4条に基づき、埼玉県高齢者居住安定確保計画（案）<sup>7</sup>を定め、高齢者の多様なニーズに応えることを目的に、住宅施策と福祉施策がより一層連携するための具体的施策を示している。

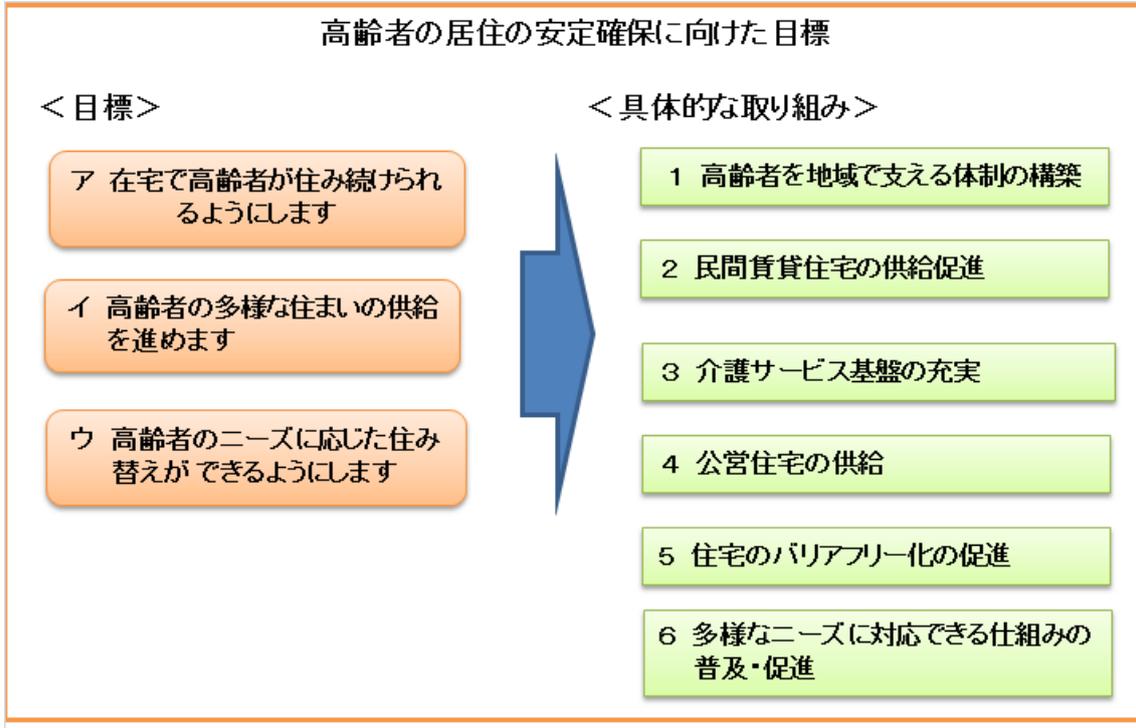
2012年度からスタートするこの計画では、埼玉県の高齢者の住まいの課題として、①高齢者の増加に伴う要介護者の増加に対応するため、サービス付き高齢者住宅の供給を進めるとともに、持家や借家に住む高齢者に対する在宅介護や在宅医療の充実を図る、②単身高齢者や高齢夫婦の日常生活・介護への不安の解消、③地域での見守り体制の充実、④住宅のバリアフリー化、などを挙げている。

このような現状を踏まえ、図2-1-2のように高齢者の居住の安定確保に向けた目標と、具体的取り組みを掲げ、福祉施策と住宅施策の連携を強化させるとともに、市町村等の関係部局との連携も図りながら計画を推進していくこととしている。

---

<sup>7</sup> 高齢者住まい法に基づいた計画で、2012年1月4日～2月3日の期間で県民コメントを実施した。計画期間は2012年度～2016年度の5年間としている。

図2-1-2 「埼玉県高齢者居住安定確保計画（案）の目標及び具体的な取り組み」



資料：「埼玉県高齢者居住安定確保計画（案）」より筆者が作成

また、前述の国の「高齢者住まい法」の改正に伴い、埼玉県でも制度の迅速な手続きとニーズを踏まえた地域バランスに配慮した住宅供給を進めるため、「埼玉県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る事前協議要綱」を制定した。2011年10月から、同制度の事前相談、事前協議を実施している。

## 第2章 戸田市における高齢者世帯の住宅事情

### 2.2.1 戸田市の高齢者住宅施策の現状

第1部で述べたとおり、現在平均年齢が低い戸田市においても、2035年には現在の老年人口が約2倍、高齢者単身世帯が約2.5倍になることが推測され、急速な高齢化が懸念されている。

そして、高齢者の増加により、介護を必要とする要介護認定者が約3倍に増加すること。さらには、単身高齢者や年金受給額の低い高齢者が増加することが見込まれている。こうした高齢化の進行に伴い、介護老人福祉施設や特別養護老人ホームなどの施設不足や、年金収入だけでは生活することが難しい高齢者の増加などにより、住生活そのもの問題が懸念されている。

こうした未来への懸念に対して、戸田市の現在の住宅事情はどのようになっているのか。第1章では現在の国、県の住宅施策について述べてきたが、住宅施策は一般的に大別すると、介護老人福祉施設・高齢者向け住宅などのハードと、入居支援・家賃補助などのソフトに分けられる。本章においては、戸田市の住宅施策の現状をハードとソフト

に分けて述べていくこととする。

### **2.2.1.1 高齢者住宅施策（ハード）の現状**

#### **（1）高齢者対応の住まい・施設の現状**

高齢者住宅施策のハードとは、「高齢者の住まい」そのものである。現在は、介護が必要な高齢者が住まいとして生活をする施設や、高齢者の身体的要素に配慮したバリアフリー住宅など、高齢者住宅施策のハードについては国をはじめとして県・市、そして民間レベルにおいても様々なハードが展開している。

はじめに、現在社会的に認知されている高齢者住宅施策のハードについて整理した。その区分、種別、概要、主な設置主体についてまとめたものが、表2-2-1である。

表 2-2-1 「高齢者対応の住まい・施設一覧表」

区 分	種 別	概 要	主な設置主体
有料老人ホーム	介護付き有料老人ホーム	介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を受けた者	社会福祉法人 医療法人 民間企業
	住宅型有料老人ホーム	介護が想定される者	社会福祉法人 医療法人 民間企業
	健康型有料老人ホーム	介護を想定しない者	社会福祉法人 医療法人 民間企業
賃貸・分譲住宅	シルバーハウジング	60歳以上の高齢者を対象にバリアフリーや緊急呼出ベル等を設置し、安否の確認や緊急時対応などのサービスを行う生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置した公共賃貸住宅	自治体 住宅供給公社 都市再生機構
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">サービス付き高齢者向け住宅</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">  </div>	高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリー仕様で緊急時の対応が受けられる住宅。知事に届出。	自治体 医療法人 住宅供給公社 都市再生機構 民間企業
	高齢者専用賃貸住宅	高円賃のうち、高齢者専用の住宅。知事に届出	自治体 社会福祉法人 医療法人 住宅供給公社 都市再生機構 民間企業
	高齢者円滑入居賃貸住宅	高齢者の入居を拒否しない住宅。知事に届出	民間企業
	シニア向け分譲マンション	自立高齢者が対象	民間企業
介護保険施設	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	自宅での介護が困難で、食事、入浴、排泄などの介護を受けながら生活する施設	自治体 社会福祉法人
	介護老人保健施設（老健）	医学的な管理のもと、介護、看護リハビリなどを行いながら在宅への復帰を目指す施設	自治体 社会福祉法人 医療法人
	介護療養型医療施設（介護療養病床）	医療の必要性が高く、かつ介護が必要で、介護、看護、医療などを受けられることができる施設	自治体 社会福祉法人 医療法人 公益法人
その他	認知症高齢者グループホーム	認知症高齢者が少人数で家庭的環境にて生活する住居	自治体 社会福祉法人 医療法人 NPO法人

			民間企業
	小規模多機能ホーム	「デイサービス」を中心に、利用者の様態や希望などに応じて、随時「訪問（ヘルパー）」や「宿泊（ショートステイ）」を組み合わせ、サービスを提供する住宅	自治体 社会福祉法人 医療法人 NPO法人
	軽費老人ホーム	家庭環境・住宅事情等により、居宅生活が困難となった者が対象。食事提供型・自炊型	自治体 社会福祉法人
	ケアハウス	軽費老人ホームに属し、自炊ができない程度で、独立生活するのに不安が認められる者が対象	自治体 社会福祉法人 医療法人 NPO法人 民間企業
	養護老人ホーム	環境上・経済的事情により、居宅生活が困難な者が対象	自治体 社会福祉法人

資料：埼玉りそな産業協力財団 宮澤謙介主席研究員作成の資料をもとに筆者が作成

## （２）戸田市の高齢者住宅の現状

現在の戸田市に存在する高齢者対応の住まい・施設については、2009年度・2010年度政策研究「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」で報告のとおりであるが、本研究において新たに加えたものと、前掲の表2-2-1と照らし合わせ、戸田市の高齢者対応の住まい・施設の現状をまとめたものが表2-2-2である。

表2-2-2 「戸田市の高齢者対応の住まい・施設の現状」

大別	種別	戸田市における有無	現状
介護保険施設	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	2箇所	①入所待機者増大（2施設で市外を含め900人超） ②2014年1月に戸田市新曽南に社会福祉法人が1箇所開設予定130床以上（ユニット型・従来型含む。）、ショートステイ、老人デイサービスセンター（通所介護）、ケアハウス、居宅介護支援事業所等併設、戸田市軽費老人ホーム入居者受入れ ③2013年4月に戸田市中町に医療法人が1箇所開設予定90床程度
	介護老人保健施設（老健）	2箇所	①入所待機者増大（2施設で120人超） ②増床（60床⇒100床）を計画中
	介護療養型医療施設（介護療養病床）	1箇所	下戸田地区の医療法人が設置

有料老人ホーム	介護付き有料老人ホーム	5 箇所	①入居一時金及び月々の利用料など、金銭的な負担が大きい。 ②空室があり、市外者からの入所希望が多い。 ③東部側に4箇所、西部地域は1箇所
	住宅型有料老人ホーム		
	健康型有料老人ホーム		
賃貸・分譲住宅	シルバーハウジング	なし	
	高齢者向け優良賃貸住宅	なし	
	高齢者専用賃貸住宅	2 箇所	適合高齢者専用賃貸住宅
	高齢者円滑入居賃貸住宅	なし	
	シニア向け分譲マンション	なし	
その他	認知症高齢者グループホーム	7 箇所	①入居一時金及び月々の利用料など、金銭的な負担が大きい。 ②空室があり、市外者からの入所希望が多い。 ③東部側に6箇所、西部地域は1箇所
	小規模多機能ホーム	2 箇所	利用者が少ない。
	軽費老人ホーム	1 箇所	老朽化により建替えによる再整備を検討中のため、新規の入居は行っていない。
	ケアハウス	なし	
	養護老人ホーム	なし	

資料：戸田市政策研究所 2010 年度「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」、P41～P42

#### ①介護保険施設の現状

現在、戸田市においては、自宅での介護が困難で、食事、入浴、排泄などの介護を受けながら生活する介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）は2箇所であるが、入所待機者が2011年11月1日現在900人超と多いことから、2010年度政策研究「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」においても掲げているとおり、現在、2013年度に130床の施設1箇所、2014年度に90床程度の施設1箇所の設置を予定している。また、介護、看護リハビリなどを行いながら在宅への復帰を目指す介護老人保健施設についても、入所待機者が120人を超えているため、現在増床を計画中である。

そして、2013年度以後の介護老人保健施設の整備については、2035年度までに100

床程度の施設 4 箇所を必要としているが、公設に対する国庫補助の打ち切りによる市の財政負担増や市内在住の介護保険被保険者の保険料負担増を考慮し、設置に当たっては土地を市が提供又は賃貸するなどした民設民営による設置を計画的に進めていく必要があるとしている。

## ②有料老人ホームの現状

有料老人ホームは、近年開設したものを含め 5 箇所開設、また、認知症高齢者グループホームは 7 箇所開設しているが、入居一時金及び月々の利用料が他の施設に比べて高額となる傾向にあり、5 割程度の利用となっている施設もある。金銭面の負担が大きいことから、今後増え続けていくと推測される高齢者世帯や単身高齢者世帯を広範囲でカバーしていく受け皿となることは難しいと考えられる。

## ③賃貸・分譲住宅の現状

賃貸・分譲住宅のうち、高齢者専用賃貸住宅等については、1999 年度から高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「高円賃」という。）、高齢者専用賃貸住宅（以下「高専賃」という。）、高齢者向け優良賃貸住宅（以下「高優賃」という。）を軸に「高齢者住まい法」により国が主導で展開してきた経過があるが、現在の戸田市における高齢者賃貸住宅等については、高専賃 2 箇所のみであり、近隣のさいたま市の設置数（高専賃 4 箇所、高優賃 4 箇所）と比べると少ない現状である。

高優賃は、60 歳以上の単身世帯などの低所得者を対象として、バリアフリーに配慮し、入居者の事故や急病などの緊急時に対応できる通報システムなどを装備した施設である。民間企業が設置するに当たっては国県市などからの施設整備費の補助があり、また、高齢者の負担軽減のため家賃の一部を設置した民間事業者に補助し、比較的安価にて賃貸住宅を提供するスタイルが主流のものである。

埼玉県においても、この高優賃について 1999 年 11 月に「埼玉県高齢者向け優良賃貸住宅制度」が設置され、県、市町村が賃貸住宅を設置する事業者に対して助成する制度がスタートした。しかし、入居高齢者の負担軽減のための民間事業者に対する家賃補助について市町村の長期的な財政負担が伴うことから、市町村からの積極的な制度活用も進まず、2004 年度に県の補助制度も廃止となった。こうしたことも、市町村レベルにおいて高優賃が発達しなかった要因となっていることが推測される。

こうした状況を経て、2011 年 4 月には「改正高齢者の住居の確保に関する法律」が施行され、高円賃、高専賃、高優賃は一本化、そして、「サービス付き高齢者向け住宅」へシフトされている。「サービス付き高齢者向け住宅」は、ハード面では住宅構造をバリアフリー、床面積を一人当たり原則 25 平方メートル以上とし、サービス面ではヘルパーなどの資格を持つスタッフによる生活相談、安否確認が義務付けられていて、入居の際の一時金などの費用負担がないものとしている。

2011 年 8 月には、国土交通大臣と厚生労働大臣が、横浜市にあるサービス付高齢者向け賃貸住宅を視察し、国として「サービス付き高齢者向け住宅」を 2021 年までの 10 年間で 60 万戸を整備する目標を掲げ、概算要求で 2010 年度の 2.19 倍の 350 億円を盛り込む方向を示した。現行の建設支援策としては、高齢者向け優良住宅を整備する事業者に対して 1 戸当たり上限 100 万円、集合住宅に併設する介護施設などには 1 千万円まで補助する制度があるが、これに加えて、税制改正でも事業者向けの優遇措置を設置し

て促進を図るとのことである。

こうした流れを受け、埼玉県においてもこの「サービス付き高齢者向け住宅」の設置促進へ向けて動き出し、2011年10月から設置を希望する民間事業者に対する事前相談と登録の受付を開始している。

「サービス付き高齢者向け住宅」を建設する民間事業者の登録は、都道府県、政令市、中核市に限られているが、戸田市へ建設を希望する民間事業者がいた場合、市から県への意見書等の提出が必要となることから、戸田市においてもこの「サービス付き高齢者向け住宅」の設置へ向けて、優良な民間事業者との共同に必要な手立てについて検討し、積極的に民間の力を活用したいところである。

### **2.2.1.2 高齢者住宅施策（ソフト）の現状**

高齢者住宅施策は、以前から「高齢者の住まい」としての量やストックの不足を問題として住宅建設や施設整備などのハード対策が主流であったが、この高齢者施策のソフト事業は、「高齢者の住まい」があることを前提としたうえで、その補完的な役割をなす家賃補助や入居支援、そしてバリアフリー仕様への整備補助といった扶助的・福祉的要素のある事業である。

#### **（1）戸田市の高齢者住宅施策関連ソフト事業**

現在、戸田市においても、高齢者世帯賃貸住宅家賃差額助成事業（以下「家賃差額助成事業」という。）、民間賃貸住宅入居支援事業（以下「入居支援事業」という。）、高齢者居室等整備資金融資事業（以下「整備資金融資事業」という。）の3事業を実施している。この3事業の概要、対象者、要件、助成額、利用実績について整理したものが、表2-2-3である。

表 2-2-3 「戸田市高齢者住宅関連ソフト事業一覧」

事業名 項目	高齢者世帯賃貸住宅 家賃差額助成事業	民間賃貸住宅入居支援 事業	高齢者居室等整備資金 融資事業
概要	民間の賃貸住宅に居住している高齢者世帯が、居住を継続することが困難になったことにより別の住居に転居した場合、住み替えによって生じた家賃の差額を助成する事業	連帯保証人がいないため民間賃貸住宅に入居することが困難な高齢者に、民間保証会社が債務保証し、入居が容易になるよう支援する。また、低所得者等へは債務保証料の一部を助成する事業	同居している高齢者の居室等の新築、改築、増築、改造、取得等を計画している者に資金を融資するとともに、利子補給も行う事業
対象者	①市内に1年以上居住し、住民登録があること。 ②65歳以上の独居又は65歳以上の者を含む60歳以上の者で構成された世帯であること。 ③生計中心者の前年度市民税が非課税であること。 ④生活保護受給中でないこと。 ⑤家賃滞納がないこと。 ⑥独立して生計を営むことができること。	①市内に1年以上居住し、住民登録があること。 ②65歳以上の独居又は65歳以上の者を含む60歳以上の者で構成された世帯であること。 ③家賃支払いが可能なこと。 ④連帯保証人の確保が困難であること。 ⑤緊急時の連絡先があること。	60歳以上の高齢者と同居している親族又は同居しようとしている親族で次の①から④に該当している者 ①市内に1年以上居住し、住民登録があること。 ②市税を完納していること。 ③整備に要する費用を自己資金のみで一度に負担することが困難と認められること。 ④連帯保証人が2人いること。
要件	利用要件 ①3箇月以内に住宅を取り壊す予定があること。 ②要介護認定されている65歳以上の世帯員がいて、住居がバリアフリーでないため、日常生活が困難であること。	助成要件 ①転居日において世帯全員が住民税非課税であること。 ②生活保護受給中でないこと。 ③市内民間賃貸住宅に転居していること。 ④転居後も高齢者世帯であること。 ⑤当制度での助成金受領から5年以上経過していること。	連帯保証人の要件 ①市内に1年以上居住し、住民登録があること。ただし、1人は市外でも可 ②一定の職業を有し、独立した生計を営んでいること。 ③市税を完納していること。 ④高齢者居室等整備資金融資を現に受けていないこと。
助成額	単身世帯 月額 25,000 円 2人以上世帯 月額 30,000 円	初回債務保証料（家賃等の1/2）について、50,000円を限度として助成	①融資限度額 1件 5,000,000円 （償還期間15年以内） （市内金融機関から融資） ②利子補給 支払利子の50%を助成

利用実績	2006年度	15件	2010年度	1件	1995年度	1件	
	2007年度	15件		2006年度	1件	1996年度	2件
	2008年度	14件		2001年度	1件	2006年度	1件
	2009年度	12件		2008年度	1件		
	2010年度	13件					

資料：「戸田市高齢者の福祉（サービス）ガイドブック」（2008年度改訂版）

利用実績については福祉部長寿福祉課提供

## （２）戸田市の各ソフト事業の現状

### ①家賃差額助成事業の現状

この事業は、高齢者・障害者・ひとり親（以下「高齢者等」という。）が居住している賃貸住宅が、取り壊しにより市内転居をした場合に、高齢者等ができるだけ住み慣れた地域で生活を続けられるよう、福祉施策の一環として1992年4月にスタートしたものである。

スタートした当時は、木造賃貸住宅のマンション・アパート等への建て替えが進んだ時期であり、このため、高齢者等の低所得者層にあっては、比較的の家賃であった木造賃貸住宅が、マンション・アパートに建て替えられたことにより、結果的に家賃の高いマンション・アパート等への転居を余儀なくされ、収入が家賃の上昇に追いつかず、生活が困難な状況に陥るケースや、居住の確保が厳しい状況に至るケースもあった。こうしたケースへの対応として市内転居後の家賃の一部を助成する事業をスタートさせた。その後、2000年4月には高齢者の事業分が条例化（戸田市高齢者総合介護福祉条例）され、2006年4月には高齢者・障害者の事業分が、バリアフリーに配慮した住宅への住み替えについての規定も盛り込み現在に至っている。

事業の利用状況は、過去5年間で平均13.8件である。

### ②入居支援事業の現状

この事業は、近年核家族化の進行により親族との関係も希薄化してきているなかで、高齢者等が民間賃貸住宅を借りるに当たって保証人がいないために入居が困難になるケースへの入居支援として、2004年4月にスタートした。戸田市が指定する協力不動産店が民間保証会社を斡旋し、金銭を保証人の代りとする事で入居を円滑にしていくのが狙いであり、非課税世帯等の要件を満たした場合には、別途、市が初回保証料を助成することも行っている。

事業の利用状況は、2010年度の1件のみである。

### ③整備資金融資事業の現状

この事業は、同居している高齢者の居室等の新築、改築、増築、改造、取得等を計画している者に対する住宅のバリアフリー化推進のための事業であり、融資は市内の金融機関が行い、市は利子の50%を助成している。

事業の利用状況は、1995年度から2008年度までの実件数で6件である。

以上のように、現在の戸田市における各種のソフト事業は、それぞれの高齢者の福祉の増進を目的とした補助事業として実施しているが、その利用状況は相対的に少ない

況である。定期的な広報等による啓発も実施しているが、利用に関する相談も頻繁にあるわけではない。

それに比べ、最近の市の窓口においては、生活困窮を理由としているケースの相談が増えてきていると感じる。実際に家賃補助制度の有無について相談を受けることもあるが、生活困窮を要件とした家賃補助制度等を行っていないため、生活保護の相談をするよう生活保護担当へつないでいるケースがほとんどである。

このように、現在の戸田市のソフト事業は、低所得者や生活困窮者が民間賃貸住宅に入居している場合に助成をするような、広義的な意味での家賃助成事業は行っていない状況である。

## 2.2.2 高齢者世帯数の伸長率及び将来予測

### (1) 高齢者世帯数の推計

本格的な高齢社会を迎える今、高齢者住宅施策の研究に当たっては、高齢者の中でもどのような生活状況にある高齢者が住宅困難者となるかを考えていかなければならない。

今後は、高齢者の人口が増加し、それに伴い介護が必要な高齢者が増えるだけでなく、核家族化の進展や地域との繋がり希薄化などにより、家族や地域からの支えがない高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯が増加すると推測される。

こうした高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯が将来どの程度増加になるのか、ということ推計するため、今回の研究では2010年の国勢調査（速報値）における65歳以上の親族がいる核家族世帯、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯の数値を基にし、将来的な数値を推計したものが表2-2-4である。推計方法については、2010年の65歳以上の親族がいる世帯、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯の数値に、2010年度政策研究「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」第Ⅲ部で示された、戸田市第4次総合振興計画の高齢化率の2010年から2035年の伸び率を乗じて作成した。

表 2-2-4 「第 4 次総合振興計画の将来推計人口と高齢者世帯への影響」

	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年
将来推計人口	124,362	131,706	137,048	141,641	145,707	143,913
将来推計老年人口	17,136	20,325	22,549	23,572	26,027	29,952
高齢化率	13.8	15.4	16.5	16.6	17.9	20.8
2010 年からの高齢化率の伸び率①		1.6	2.7	2.8	4.1	7.0
将来推計 65 歳以上の親族がいる核家族世帯②	5,332	5,417	5,476	5,481	5,551	5,705
将来推計高齢者夫婦世帯③	2,338	2,375	2,439	2,504	2,600	2,764
将来推計高齢者単身世帯④	2,286	2,323	2,384	2,448	2,542	2,702

資料：2010 年度政策研究「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」（P79）

第四次総合振興計画の将来推計人口

総務省統計局・政策統括官（統計基準担当）・統計研修所ホームページ

<http://www.stat.go.jp/data/ssds/5b.htm> 2011 年 11 月 20 日アクセスを基に作成

計算式：2010 年からの高齢化率の伸び率①×2010 年の②③④の数値

表 2-2-4 により戸田市の 3 つの高齢者世帯の全体的な将来の数値を推計したが、高齢者世帯における住宅困難者をとらえるべき観点として、高齢者世帯等のうち持ち家がない借家住まいの世帯がどの程度存在するのかということについては、現在のところ詳しい数値資料はない。そこで、2005 年の国勢調査における戸田市の「65 歳以上の持ち家世帯数・借家世帯数」を参考として、借家住まいの世帯を推計してみることにした。2005 年の国勢調査の結果では、戸田市の 65 歳以上の世帯における持ち家世帯率は 68.03%、借家住まい世帯は 26.89%となっていたので、2010 年以降においても同じ水準で借家住まい世帯が推移していくと仮定し、表 2-2-4 における②③④の高齢者世帯数の推計数値に借家住まいの割合 26.89%を乗じて 2035 年までの高齢者世帯における借家住まい世帯数を推計したものが、表 2-2-5 である。

表 2-2-5 「高齢者世帯の借家住まいの将来推計」

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
将来推計借家住まい65歳以上の親族がいる核家族世帯	1,434	1,457	1,472	1,474	1,493	1,534
将来推計借家住まい高齢者夫婦世帯	629	639	656	673	699	743
将来推計借家住まい高齢者単身世帯	615	625	641	658	684	727

資料：2010年度政策研究「急速な高齢化が戸田市へもたらす影響に関する研究」（P79）

2005年国勢調査：65歳以上世帯における持ち家世帯率 68.03%

借家世帯率 26.89%

公営住宅等世帯率 3.17%

その他住宅世帯率 1.91%

計算式：表 2-2-4 の②③④の各年度の数値×26.89%

表 2-2-5 の 2035 年の全体の借家住まい世帯の見込みは 3004 世帯という結果となったが、こうした借家住まい世帯のうち、年金などの収入が少なく経済的に困窮している低所得者世帯がどの程度存在しているのか、また、生活保護世帯はどのくらい存在するのかという数値を把握するための調査が必要となってくると思われる。

## 2.2.3 戸田市の高齢者住宅施策の課題

### 2.2.3.1 高齢者住宅施策（ハード）の課題

#### （1）介護老人福祉施設の設置

介護老人福祉施設については、2013 年度までに現在 2 箇所の設置が予定され、2035 年度までに 100 床程度の施設 4 箇所の設置が必要としているが、課題としては以下の点が考えられる。

- ①土地の問題・・・3 千平方メートル程度の土地が必要
- ②介護保険料への影響・・・建設費補助等による介護保険料の上昇
- ③施設整備に要する期間・・・最低 4 年は必要
- ④施設設置による需要の増加・・・入所希望転入者の増加
- ⑤入所待機者の実質的な数の把握の問題・・・入所待機者の名寄せの必要性

介護老人福祉施設の総量規制の緩和はあったとしても、施設整備が多額に及ぶこと、また、設置後のランニングコストがかさむこと、入所希望者が増加する懸念などから、900 人を超える入所待機者数（延べ人数）に対して介護老人福祉施設の新設を続けていくことには限界があると思われる。現在、特別養護老人ホームにあっては、入所希望者の名寄せ調査が埼玉県によって行われており、戸田市に住所を有する実質的な入所希望

者数の結果は表 2-2-6 のとおりとなっていることから、これらの数値を基に、具体的な施設設置数の見直しを図っていくことが必要であろう。

表 2-2-6 「戸田市の特別養護老人ホームの入所希望者数（実人数）」

要介護度	入所希望者数（実人数）
要介護度 1	21 人
要介護度 2	35 人
要介護度 3	48 人
要介護度 4	53 人
要介護度 5	48 人
合 計	205 人

資料：介護保険課からの資料「特別養護老人ホーム入所希望者調査の結果について」を基に作成

## （2）高齢者向け住宅設置の課題

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等の新設については課題も多いことから、その補完施設として介護や見守りサービスを備えた高齢者向け住宅、特に前述したとおり、高円賃、高専賃、高優賃が一本化された新制度「サービス付き高齢者向け住宅」の設置が必要と思われる。新制度にあっては、国や県も大きく動き出しているため、戸田市としても優良な民間事業者との共同に必要な手立てについて検討し、積極的に民間の力を活用していきたいところである。この新制度を検討していくに当たっては、誘致という観点で民設民営への建設費補助や税制面の優遇などの検討も必要であると思われる。また同時に、家賃設定が低所得高齢者に配慮されたものであることに留意していかなくてはならない。民間設置業者の建設費やランニングコストに見合う家賃設定が、低所得高齢者が入居可能な家賃設定であれば良いが、家賃設定が高いことにより空き状況が生じるということにならないよう、状況によっては、低家賃設定のための民間事業者への家賃補助も検討していかなくてはならないであろう。

### 2.2.3.2 高齢者住宅施策（ソフト）の課題

#### （1）既存のソフト事業の課題

現在戸田市で展開して既存の各ソフト事業の課題としては、以下の点が考えられる。

##### ① 高齢者世帯賃貸住宅家賃差額助成事業の課題

要件が取り壊しによる継続居住困難や非バリアフリーによる日常生活困難な場合の転居に限られているため、利用者も少ない状況である。また、今後増加すると見込まれる高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯の中でも低所得高齢者等が民間賃貸住宅を利用する際の支援措置には至っていない。こうした低所得高齢者等のためには、本制度の利用要件等を見直した家賃補助事業への転換が必要なのか、また、この制度は存続させた上で新たに広義的な家賃補助事業を創設することが必要なのか、十分な検討をしなければならぬと考える。

また、現行制度では、助成期間が定められていないため、継続的に助成を受け続けることで、家賃差額が生じない物件への転居への動機や機会を逸する懸念がある。この部分については、ある一定の助成期間を設け、助成を受ける人にも長期的な財政負担を少なくするための要件をお願いすることも必要ではないかと考える。

#### ②民間賃貸住宅入居支援事業の課題

この制度は、身寄りがいない人や親族と疎遠になっている人にとっては、プラスの働きが十分に示せる事業であるが、現在、利用状況が非常に少ない状況であるが、その原因は何であるのか。対象者そのものが少ないのか、また、利用したいが利用要件等を満たせないことにより申請には至らないのか。様々な要因が考えられると思うので、今後においては住民ニーズをよく調査したうえで、事業の存続や利用要件等の見直しについて検討していくことが必要であると思われる。

#### ③居室等整備資金融資事業の課題

この制度は、バリアフリー化のための居室整備の資金融資であり、融資自体は市内金融機関が担い、市は利子補給が中心となっている制度であるが、現実のところは介護保険制度による居室整備の利用が多いため、大規模な居室改修をイメージする本制度の利用者も少ないのが現実である。今後においては、介護保険制度との兼ね合いを研究し、状況によっては利子補給等の条件を見直すことも必要なのではないかと思われる。

以上のことから、各ソフト事業については全般的に利用者が少ないことが言えるが、本来の住民ニーズは何かということも含めて検証し、状況によっては要件の緩和や事業自体の抜本的な見直しをする必要があると感じる。

### (2) 民間賃貸住宅に対する広義的な家賃補助事業の課題と方向性

民間賃貸住宅に対する広義的な家賃補助事業については、公共住宅等のハードの建設費やランニングコスト、設置までの年数などの観点と比較すると、公営住宅の入居資格がありながらも、空きが出ない、応募倍率が高いなどの理由で公営住宅に入居できず困っている高齢者等への即効性があるため、導入すべきであるとの議論はある。しかしながら、施策対象や補助の基準、運営体制の整備、補助額の設定、長期的に継続する補助による財政上の負担、住宅の質の向上（バリアフリー化等）が進まない懸念など、課題も山積していることから、事業化へ向けた動きはなかなか進んでいないのが現状である。

こうした中、近年の不況に輪をかけ襲ってきた東日本大震災の影響もあり、2011年7月現在の全国における生活保護受給者は、205万495人と過去最高を記録し、増加の一端をたどっているが、このことは戸田市においても例外ではなく、今後も増加傾向は続いていくと思われる。また、年金収入等が生活保護の支給基準を満たしている低所得高齢者等が今後どの程度生活保護受給になっていくかということを考えると、やはり増加していく傾向である感は否めない。

こうした生活保護をめぐる状況から、今後の戸田市においては、低所得高齢者等の住宅に関するセーフティネットを市単独事業としての広義的な家賃補助制度で賄っていくのか、また、国県市が負担を分け合う生活保護制度にゆだねていくのか、双方を十分

比較し検討していくことが必要でないかと考える。

仮に課題解決へ向け、戸田市が全国的にも先駆けた市単独事業による家賃補助制度を創設するとしたならば、他市からの対象者の転入増加による財政面での様々な負担増は免れられないと推測される。そのため、例えば対象者を高齢者夫婦世帯のみに絞ることや、在住年数を複数年にするなどの要件設定について十分な検討が必要である。また、既存の何らかのサービスを縮小又は廃止するなどして必要な財源を確保することも必要であろう。

今後の家賃補助の導入については、対象者の設定や数的把握、生活保護制度との財政的な面や要件的な面での比較、スクラップ&ビルドによる財源の確保などの実施レベル的な調査を行いつつ、近隣自治体の家賃補助事業の状況や国・県の動向等も見据えながら研究していくことも必要であると思われる。

## 2.2.4 課題のまとめ及び2012年度の研究内容

### (1) 課題のまとめ

高齢者住宅施策ハードの課題として、介護が必要な高齢者への特別養護老人ホーム等の施設整備は当然ながら必要であり、今後も実質的な待機者数の把握に努めながら適切な施設数の設置を進める必要がある。

また一方で、介護に至らない高齢者であっても、自宅がバリアフリーでないことや、身近な見守りなどのサービスがないことにより、自宅で事故等により病院や介護施設に入所となる高齢者がいることを懸念すると、やはり、バリアフリー仕様で、見守りサービスを備えた「サービス付き高齢者向け住宅」の設置が必要と思われる。「サービス付き高齢者向け住宅」の設置へ向けて、優良な民間事業者との共同に必要な手立てについて検討し、積極的に民間の力を活用し、今後増加していく高齢者に対する根本的な住宅ストックを備えていきたいところである。

高齢者住宅施策ソフトの課題としては、現在ある施策が特定の福祉的要件に特化した施策であるため、今後増加が懸念される高齢者、中でも低所得高齢者への配慮が薄いことを勘案し、広義的な家賃補助事業への転換や、ニーズをとらえた支援への制度見直しが必要であると思われる。見直しに当たっては、事業が市単独事業であることから、対象者の急激な流入を回避する意味でも、近隣市区町村の同等事業との比較を十分に行い、検討していくことが必要である。

### (2) 2012年度の研究内容

#### ①高齢者住宅施策（ハード）

「サービス付き高齢者向け住宅」の設置へ向けた調査研究

#### ②高齢者住宅施策（ソフト）

近隣市区町村のソフト事業の実施状況調査と制度見直しについての研究

広義的な家賃補助制度に関する調査研究

(生活保護制度との要件的な面や財政的な面での比較)



## **第3部**

### **高齢者以外の住宅確保要配慮者に対する 住宅施策の課題**

第3部では、高齢者以外の住宅確保要配慮者として、障害者、外国人、子育て世帯、生活保護世帯に対する住宅施策について検討する。章ごとに、各対象への住宅施策の現状及び課題について整理・検討していく。

## 第1章 障害者

### 3.1.1 国・県の制度調査

#### (1) 国の障害者に係る居住政策

国の障害者に係る居住政策については、住宅政策と福祉政策の双方の立場から実施されている。

住宅政策は、国土交通省の所管である「住生活基本法」(2006年法律第61号)に規定されている住生活基本計画(全国計画)において基本的な方針が定められており、その中で障害者に係る基本的な住宅政策も定められている。具体的には、2011年度から2020年度までを期間とした当該計画において、「第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策」の「目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の中で、障害者の特性に応じた適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の的確な供給と民間賃貸住宅への円滑な入居支援の推進との重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指すこととされている。

一方、国の福祉政策としての居住政策は、厚生労働省が所管する「障害者基本法」(1970年法律第84号)に基本理念が示されている。「障害者基本法」は2011年7月29日に改正され、住宅の確保について、「障害者の生活の安定を図る」(旧第17条)から「障害者が地域社会において安定した生活を営むことができるようにするため」(第20条)に国及び地方公共団体が施策を講じなければならないとされ、単に施設・病院においてではなく、「地域社会」で安定した生活を送ることが基本理念となった。

次に、福祉政策の基本方針と施策の基本的方向については、「障害者基本法」に規定されている障害者基本計画で示されている。具体的には、2003年度から2012年度までを期間とした当該計画において、「共生社会」を基本として、「障害者が地域において自立し安心して生活できることを基本にその基盤となる住宅、公共施設、交通等の基盤整備を一層推進するとともに、障害者の日常生活の支援体制を充実する」こととされている。「Ⅲ分野別施策の基本的方向」における居住政策関連は次の通りとなっている。

#### ①利用者本位の生活支援体制の整備

##### ア 身近な相談支援体制の構築

身近な相談支援体制を構築するため、各種の生活支援方策を中心として、ケアマネジメント実施体制の整備やケアマネジメント従事者の養成を図る。なお、これらの相談窓口は、様々な障害種別に対応して、総合的な運営を図る。

##### イ 権利擁護の推進

#### ②在宅サービス等の充実

##### ア 在宅サービスの充実

ホームヘルプサービス等の在宅サービスを障害者がニーズに応じて利用できるよう、その量的・質的充実に努める。このため、既存事業者の活用とともに、新規事業者が参入しやすい仕組みとする。

##### イ 住居の確保

障害者の地域での居住の場であるグループホーム及び福祉ホームについて、重度障

害者などのニーズに応じて利用できるよう量的・質的充実に努める。

### ③施設サービスの再構築

#### ア 施設等から地域生活への移行の促進

障害者本人の意向を尊重し、入所（院）者の地域生活への移行を促進するため、地域での生活を念頭に置いた社会生活技能を高めるための援助技術の確立などを検討する。

「障害者は施設」という認識を改めるため、保護者、関係者及び市民の地域福祉への理解を促進する。

### ④住宅・建築物のバリアフリー化の推進

障害者の特性やニーズに対応した適切な設備・仕様を有する障害者向けの公共賃貸住宅の供給を推進するとともに、バリアフリー化された住宅ストックの形成を推進する。

## （２）国の制度

前述の居住政策に基づいて国が実施している事業・サービスを、障害者の施設・在宅の福祉サービスの提供を定めた「障害者自立支援法」（2005年法律123号）を中心に述べていく。

「障害者自立支援法」は、「障害者基本法」の理念にのっとり、障害者が地域で安心して暮らすことができるよう、福祉サービスを質・量共に充実することを目的として2006年4月に施行された。「障害者自立支援法」による福祉サービスは、「自立支援給付」と「地域生活支援事業」で構成されている。自立支援給付は全国一律でどこの市町村でも受けられるサービスで、国及び都道府県の義務的経費が伴う。一方、地域生活支援事業は地域の特性や利用者の状況に応じて市町村及び都道府県が実施する補助事業であり、法律上必ず実施しなければならないサービス（必須）と市町村及び都道府県が必要性を判断して実施するサービス（選択）にわかれる。

具体的な事業・サービスについては以下のとおりである。「障害者自立支援法」に基づくサービスについては、自立支援給付と地域生活支援事業の別を備考欄でわかるようにした。なお、「民間賃貸住宅における高齢者等を対象とした居住支援の特徴と効果」（米野史健、2008年）を参考に、事業・サービスを居住の場所である「住まい」、相談を受けてから物件が決まり入居するまでの「入居前支援」、住まいでの暮らしをサポートする「入居後支援」、住まいを離れる場合の「退去後支援」、ハード面・ソフト面の基礎的な支えとなる「基盤整備」の5つに分類した。

#### ●住まい

制度名	グループホーム
制度内容	夜間や休日に共同生活を行う住居で、相談支援や日常生活上の援助を提供。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/">http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/</a> 2012年2月17日アクセス
備考	障害者自立支援法・自立支援給付

	※戸田市内に 11 ヲ所で定員 65 名、主に精神障害者を対象（2012 年 1 月 25 日現在）。
--	-----------------------------------------------------

制度名	ケアホーム
制度内容	夜間や休日に共同生活を行う住居で、入浴、排せつ、食事の介護や相談支援、日常生活上の援助を提供。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/">http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/</a> 2012 年 2 月 17 日アクセス
備考	障害者自立支援法・自立支援給付 ※戸田市内に 2 ヲ所で定員 16 名、主に知的障害者を対象（2012 年 1 月 25 日現在）。

制度名	福祉ホーム
制度内容	現に住居を求めている障害者につき、低額な料金で、居室その他の設備を利用させるとともに、日常生活に必要な便宜を供与する施設。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/">http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/</a> 2012 年 2 月 17 日アクセス
備考	障害者自立支援法・地域生活支援事業（選択） ※戸田市では未実施（2012 年 1 月 25 日現在）。

制度名	施設入所支援
制度内容	施設入所者に対して、夜間や休日に入浴、排せつ等の介護や日常生活上の相談支援等を提供。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/bunya/shougaihoken/service/taikei.html">http://www.mhlw.go.jp/bunya/shougaihoken/service/taikei.html</a> 2012 年 2 月 17 日アクセス
備考	障害者自立支援法・自立支援給付 ※戸田市には施設無し（2012 年 1 月 25 日現在）。

●入居前支援

制度名	家賃債務保証制度
制度内容	賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。
URL	<a href="http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html">http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html</a> 2012 年 2 月 17 日アクセス
実施主体	財団法人高齢者住宅財団

●入居後支援

制度名	特定障害者特別給付費（グループホーム・ケアホームの家賃助成）
制度内容	2011年10月から、グループホーム・ケアホームの利用者（市町村民税課税世帯を除く）に対して、月額1万円を上限に家賃を助成。
URL	<a href="http://www.pref.saitama.lg.jp/site/s5031/2310kaisei.html#2">http://www.pref.saitama.lg.jp/site/s5031/2310kaisei.html#2</a> 2012年2月17日アクセス
備考	障害者自立支援法・自立支援給付

●入居前・後支援

制度名	日常生活用具給付等事業
制度内容	在宅の重度身体障害者（児）の住環境の改善を促進。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/">http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/</a> 2012年2月17日アクセス
備考	障害者自立支援法・地域生活支援事業（必須） ※戸田市では移動等を円滑にする用具で住宅改修を伴うものに対して、20万円を限度として費用助成（2012年1月25日現在）。

制度名	住宅に係るバリアフリー改修税制
制度内容	障害者が居住する住宅（賃貸住宅をのぞく）で、一定のバリアフリー改修工事を行った場合、所得税の控除や固定資産税の減額が受けられる制度。
URL	<a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/juuseikatu-suisinkagi/jisshijoukyou/jisshijoukyou_top.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/juuseikatu-suisinkagi/jisshijoukyou/jisshijoukyou_top.html</a> 2012年2月17日アクセス

●入居前・後・退去時支援

制度名	障害者相談支援事業
制度内容	障害のある人の福祉に関する様々な問題について、障害のある人等からの相談に応じ、必要な情報の提供、障害福祉サービスの利用支援等を行うほか、権利擁護のために必要な援助を行う。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/bunya/shougaihoken/service/soudan.html">http://www.mhlw.go.jp/bunya/shougaihoken/service/soudan.html</a> 2012年2月17日アクセス
実施主体	市町村又は市町村から委託された相談支援事業者
備考	障害者自立支援法・地域生活支援事業（必須） ※戸田市内に3カ所（委託）（2012年1月25日現在）。

制度名	居住サポート事業
制度内容	賃貸契約による一般住宅への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障害者に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障害者の地域生活を支援。具体的には、入居支援（物件のあっせん依頼、入居契約手続き支援）、24時間支援（緊急時等の対応）、地域の関係機関等との連絡・調整など。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/">http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/</a> 2012年2月17日アクセス
実施主体	市町村又は市町村から委託された相談支援事業者
備考	障害者自立支援法・地域生活支援事業（選択） ※戸田市では未実施（2012年1月25日現在）。2012年4月1日から自立支援給付の中に創設される地域移行・定着支援に移行し、どこの市町村でも受けられるサービスとなる。

●基盤整備

制度名	社会福祉施設整備費国庫補助金
制度内容	住まいの場であるグループホーム・ケアホームの事業を実施するために改築や創設等の施設整備を行う社会福祉法人等に対し補助を行う国庫補助制度。
URL	<a href="http://www.pref.saitama.lg.jp/page/shisetsuseibi-kokko-hojo.html">http://www.pref.saitama.lg.jp/page/shisetsuseibi-kokko-hojo.html</a> 2012年2月17日アクセス

制度名	グループホーム事業への公営住宅の活用
制度内容	公営住宅を活用したグループホーム・ケアホームの事業により、障害者に対する介護等の便宜供与を促進。
URL	<a href="http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/">http://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/</a> 2012年2月17日アクセス

**(3) 県の制度**

埼玉県障害者に係る居住政策についても、国の政策に基づいて住宅政策と福祉政策の双方の立場から実施されている。住宅政策については、「住生活基本法」に規定されている埼玉県住生活基本計画（2011年度～2020年度）に、基本的方針、目標及び目標達成に向けた施策が示されており、その中で障害者が安心して安全な生活をおくれるよう、公営住宅の供給と民間賃貸住宅事業者に協力を求めるなどして、重層的なセーフティネットの構築を目指すこととそのための施策が挙げられている。

福祉政策については、「障害者基本法」と「障害者自立支援法」に規定されている計画を一体化した第3期埼玉県障害者支援計画（2012年度から2014年度）に、基本的視点、取り組むべき課題及び施策が示されており、その中の「第5施策の展開 II 地域生

活を充実させる」において、住まいの場の確保の課題と施策が挙げられている。

具体的な事業・サービスについては、以下のとおりである。また、分類については国の制度と同様である。

●入居前・後支援

制度名	重度障害者居宅改善整備費補助金
制度内容	身体障害者が障害に応じて住宅改造を行う場合に助成を行う市町村に対し、補助金を交付することにより、身体障害者の日常生活の環境改善と介護者の負担の軽減を図る。障害者自立支援法の日常生活用具給付事業が優先で併用不可。
URL	<a href="http://www.pref.saitama.lg.jp/page/guide1.html">http://www.pref.saitama.lg.jp/page/guide1.html</a> 2012年2月17日アクセス
備考	埼玉県障害者福祉施設等支援事業補助金交付要綱

制度名	障害者地域移行ステップアップ事業
制度内容	グループホーム及びケアホームから退居、精神科病院から退院又は介護者が不在となり、地域において単身で生活している障害者の相談に応じ、助言を与えるなど生活に必要な支援を行う。
URL	<a href="http://www.pref.saitama.lg.jp/site/s190/">http://www.pref.saitama.lg.jp/site/s190/</a> 2012年2月17日アクセス
備考	障害者地域移行ステップアップ事業実施要綱
制度名	介護用品・住宅改修の相談
制度内容	介護スマイル館で介護用品・住宅改修の相談支援をする。
URL	<a href="http://www.fukushi-saitama.or.jp/saitama07/index.shtml">http://www.fukushi-saitama.or.jp/saitama07/index.shtml</a> 2012年2月17日アクセス

制度名	リフォーム事業者登録制度
制度内容	昨今のリフォーム工事における消費者と事業者のトラブルが多発している状況を改善し、消費者が安心してリフォームできるよう、信頼できる登録事業者の検索ができる。
URL	<a href="http://www.sahn.jp/">http://www.sahn.jp/</a> 2012年2月17日アクセス
実施主体	埼玉県や住宅メーカーなど官民一体で活動している「埼玉県住まいづくり協議会」

●基盤整備

制度名	埼玉県住まいづくり協議会
制度内容	時代に適したより広域で高次元の住宅整備の実現と住宅産業の発展を目指して、住宅関連の民間企業と行政とが、住まいに関する情報を共有しながらさまざまな事業に共同で取組めるネットワークを構築するための協議会。
URL	<a href="http://www.sahn.jp/">http://www.sahn.jp/</a> 2012年2月17日アクセス
実施主体	民間企業・埼玉県

制度名	埼玉県住まい安心支援ネットワーク
制度内容	活力ある、安心・安全な住環境の実現を目指して、民間と行政が連携し、子育て支援情報及び住宅情報の一体的提供により、子育て世代の住替え支援や住宅セーフティネットの構築すること等を目的としたネットワーク。
URL	<a href="http://prosv.pref.saitama.lg.jp/scripts/news/news.cgi?mode=ref&amp;yy=2011&amp;mm=1&amp;seq=21">http://prosv.pref.saitama.lg.jp/scripts/news/news.cgi?mode=ref&amp;yy=2011&amp;mm=1&amp;seq=21</a> 2012年2月17日アクセス
実施主体	住宅関連事業者団体、居住支援団体、地方公共団体（埼玉県、戸田市など13団体）

●基盤整備・入居前・後支援

制度名	埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度
制度内容	これまで賃貸住宅への入居の制限を受けやすかった障害者世帯の入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、障害者世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）やサポート店（仲介事業者）、居住に関する各種サポートを行う支援団体（NPO、社会福祉法人等）を登録する制度。
URL	<a href="http://www.pref.saitama.lg.jp/page/ansintintai.html">http://www.pref.saitama.lg.jp/page/ansintintai.html</a> 2012年2月17日アクセス
実施主体	埼玉県、県内関係市町村、サポート店、支援団体及び関係法人等
備考	埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度実施要綱

### 3.1.2 戸田市の対象者世帯への施策の現状

戸田市の障害者に係る居住政策について、ここでは福祉政策の立場から述べていくこととする。戸田市の福祉政策も「障害者基本法」に規定されている戸田市障がい者計画（2008年度～2012年度）に基本理念と基本方針が示されており、「第5章 分野別施

策・事業」の「3 自立した生活への支援」と「4 あらゆるバリアの解消」の中で、地域生活の支援及び住まいの場の確保に関する居住施策が挙げられている。

具体的な事業・サービスについては以下のとおりである。また、分類については国と同様である。

●入居前支援

制度名	戸田市高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業
制度内容	民間賃貸住宅を探すことが困難な障害者に対し、支援をしてくれる協力不動産業者を紹介。また、連帯保証人が見つからない障害者に、協定を結んだ民間保証会社を紹介。さらに、非課税世帯の場合は、初回の保証料を5万円を限度に助成。
利用者	2010年度利用者無し

●入居後支援

制度名	戸田市身体障害者等緊急時連絡システム事業
制度内容	重度心身障害者等の安全を確保し、不安を解消するため、緊急発信ができる電話機及びペンダント型発信機を貸与。
利用者	9名（2012年2月23日現在）

制度名	戸田市障害者及びひとり親世帯民間賃貸住宅家賃差額助成
制度内容	民間の賃貸住宅に住居し、住宅の取り壊しや、住宅の構造が障害者に配慮されたものでない等の理由により、転居が必要になり、引き続き市内の賃貸住宅に居住する障害者世帯に、家賃の差額の一部を助成。
利用者	1名（2012年2月23日現在）

制度名	戸田市共同生活介護利用者に対する家賃助成
制度内容	1月当たりの家賃の額が基準額を超えるケアホームに入居している方に、家賃の一部を助成。
利用者	5名（2012年2月23日現在）

### 3.1.3 対象者数の伸長率及び将来予測

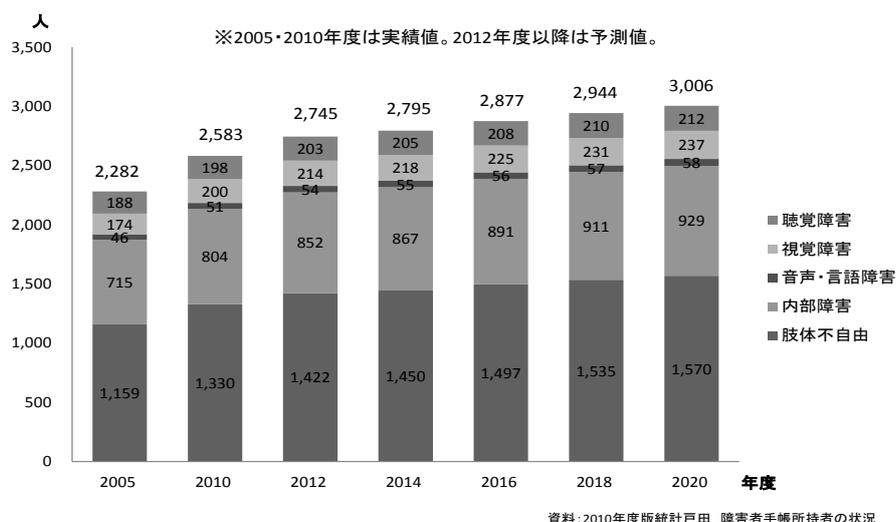
#### （1）身体障害者

身体障害者とは、身体機能に障害がある方で、「身体障害者福祉法」に基づき身体障害者手帳の交付を受けた方のことをいう。身体障害の種類としては、①肢体不自由、②心臓、じん臓、肝臓、呼吸器、ぼうこう・直腸、小腸又はヒト免疫不全ウイルスによる免疫機能障害の内部障害、③音声、言語機能又はそしゃく機能障害、④視覚障害、⑤聴覚又は平衡機能障害がある。

戸田市第4次総合振興計画の将来推計人口に基づき、2005年度から2010年度の身体

障害者数の増加率を参考に、2020 年度までを予測すると（知的障害者及び精神障害者も同様の計算式を用いて予測）、総数が 2010 年度の 2,583 人から 2020 年度には 1.16 倍の 3,006 人になると推計される。特に、肢体不自由は 2010 年度の 1,330 人から 1.18 倍の 1,570 人となり、身体障害者数の 52%を占めることとなる。そのため、次の 3.1.4 では、肢体不自由の方が在宅で生活をする上で問題となるバリアフリー対応について実施したアンケートの結果とそこから見えてくる課題について報告する。

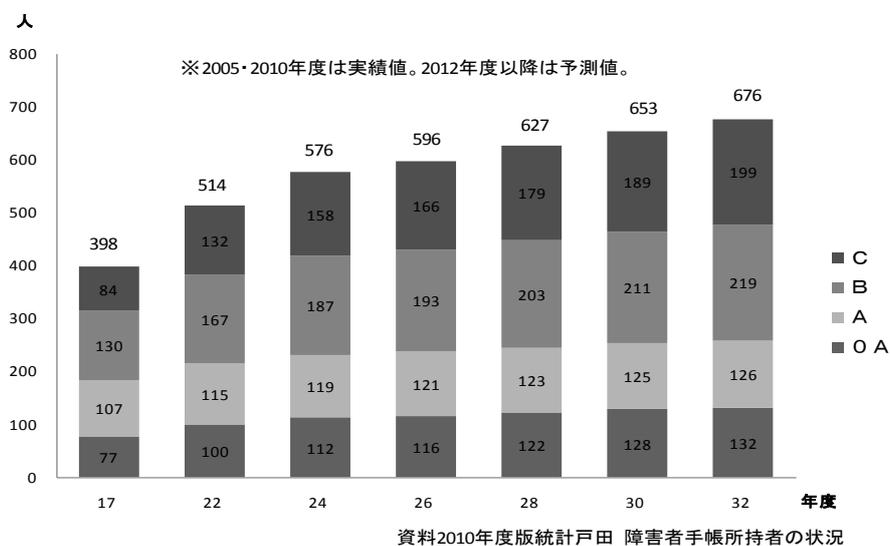
図 3-1-1 「身体障害者手帳所持者数」



## （2）知的障害者・精神障害者

知的障害者は、生まれつき又は出産時ないし乳幼児期に脳になんらかの障害を受けて、知能が未発達の状態にとどまり、学習、社会生活への適応が困難な方をいう。知的障害がある方には療育手帳が交付され、埼玉県では重度から○A、A、B、C の 4 段階に分かれている。将来予測数としては、総数が 2010 年度の 514 人から 2020 年度には 1.31 倍の 676 人になると推計される。特に、中度から軽度の伸びが大きく、C 級は 2020 年度で 1.50 倍の伸び率となっている。

図3-1-2 「療育手帳所持者数」

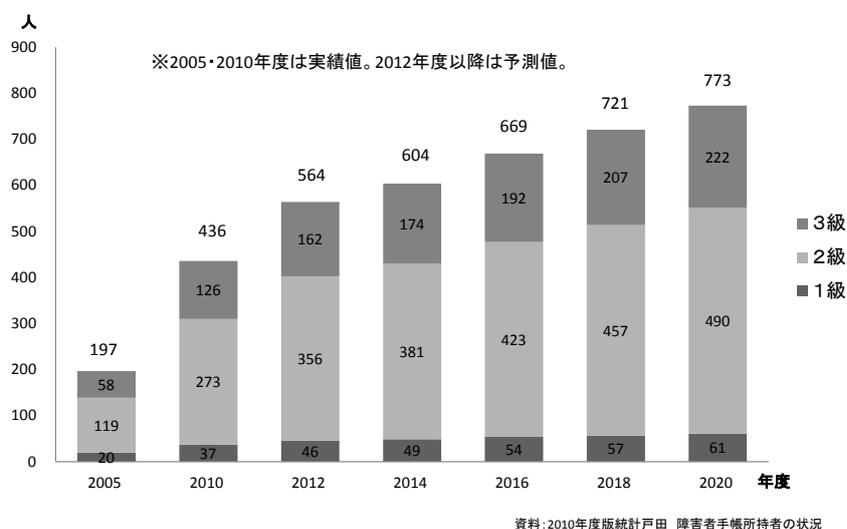


精神障害者は、「精神保健福祉法」において「統合失調症、精神作用物質による急性中毒又はその依存症、知的障害、精神病質その他の精神疾患を有する者」と定義されている。精神障害がある方には精神障害者保健福祉手帳（以下、「精神障害者手帳」という）が交付され、重度の1級から3級まで分かれている。

将来予測数としては、総数が2010年度の436人から2020年度には1.77倍の773人となると推計される。2014年度には療育手帳所持者数を上回る予測である。特に、中度の障害である2級の増加数が多く、2020年度までで217人増となっている（図3-1-3）。

知的障害者、精神障害者共に中度・軽度の増加数が多く、このことは、施設・病院ではなく、支援があれば地域で生活をする人が増えることを意味している。そのため、次の3.1.4では、地域で生活をしている障害者からの住宅確保についての相談事例に関するアンケートから見えてくる住宅確保におけるニーズについて報告する。

図3-1-3 「精神障害者手帳所持者数」



### 3.1.4 住まいに関するアンケート調査

#### (1) バリアフリー対応についてのアンケート

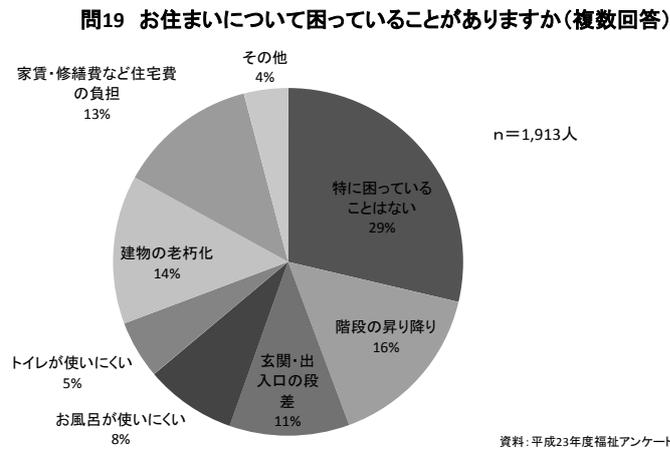
「障害者自立支援法」に基づく市町村障害福祉計画について、2011年度が「戸田市第3期障がい福祉計画」（2012年度から2014年度）の策定年度となっており、「障害者自立支援法」に基づいて実施されているサービスを中心に利用実態、利用意向等を把握することを目的として、2011年9月上旬に福祉アンケート<sup>8</sup>を実施した。その中で、「住まい」についての項目も設け、バリアフリー対応について聞いた。

まず、「住まいについて困っていること」（図3-1-4）では、約30%の人は「特に困っていることはない」と回答しているが、階段、玄関、出入口、お風呂またはトイレなどが使いにくいと40%の人が回答しており、バリアフリー対応へのニーズがあることがわかる。

次に、「住まいのバリアフリー対応」（図3-1-5）について、持ち家の方については、約70%が「バリアフリー化済み」（改修予定含む）または「バリアフリーにする必要なし」と回答している。「改修したいができない」は18%となっており、その理由として半数以上が経済的な理由を挙げている。

<sup>8</sup> 障害福祉計画の策定にあたり、障害者自立支援法に基づくサービスの理解・評価、及び利用実態・利用意向を的確に把握することを目的として、2011年9月上旬に実施。対象者は障害者で、4,005人にアンケートを送付して、郵送にて回収。

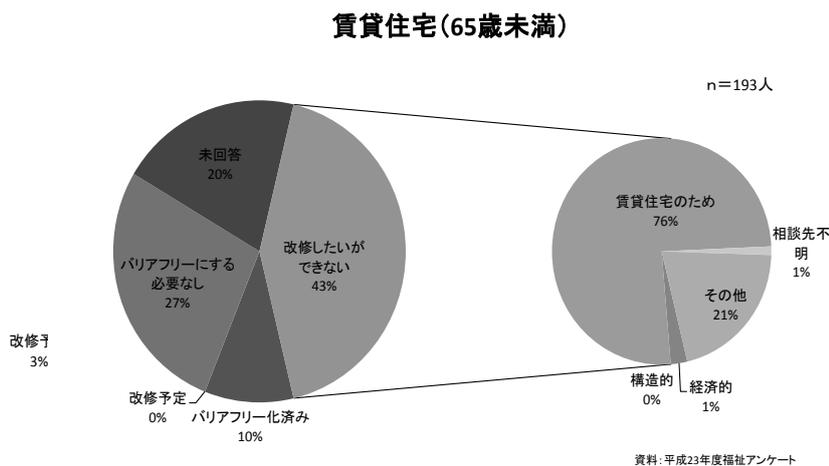
図3-1-4 「住まいについて困っていること」



一方、賃貸住宅の方については、「改修したいができない」が43%となっており、「バリアフリー化済み」または「バリアフリーにする必要なし」の37%を上回っている。改修したいができない理由として、第一に挙げているのが「賃貸住宅のため」となっており、賃貸住宅でのバリアフリー対応の難しさがわかる。なお、65歳以上を除いてグラフを作成した理由は、65歳以上は障害福祉よりも介護保険など高齢者福祉での対応が優先となっているためである。

図3-1-5 「住まいのバリアフリー対応」

問20 お住まいのバリアフリー対応についてお聞かせください。(あてはまるもの1つ) 改修したいができない場合は、その理由についてもお聞かせください。(あてはまるもの1つ)



## (2) 住宅確保要配慮者の相談事例アンケート

障害者の「住宅確保についてのニーズ」を把握することを目的として、地域で活動し

ている支援者に対して、住宅確保についての相談事例のアンケート<sup>9</sup>を2011年9月に実施した。支援者として「地域自立支援協議会」の委員を選んだ。地域自立支援協議会とは、地域における障害福祉に関する関係者による連携及び支援の体制に関する協議を行うための協議会であり、障害福祉課、相談支援事業所、障害者就労支援センター、社会福祉協議会、地域包括支援センターの職員や戸田市福祉保健センターの保健師など日常業務として障害者を支援している方が委員となっている。

アンケートは、障害、年齢、相談内容、解決・未解決の項目を設定し、実際に住宅確保の相談を受けた事例について回答してもらった。

相談内容から把握することができた「住宅確保についてのニーズ」(表3-1-1)を見ると、支援として、日常的な関わりと何時でも対応できることが求められていることがわかる。

表3-1-1 「住宅確保についてのニーズ」

住宅確保についてのニーズ	
入居前	身寄りがないため、緊急連絡先の確保。
	身寄りがないため、保証人の確保。
	物件探し、契約及び引っ越しなど手続きの同行支援。
入居後	財産処分の手続き支援。
	トラブル対応など住人・大家との調整支援。
住まい	障害が重くなり日常生活全般一人でできず、障害者向けの住まいへの転居。

資料：2011年度住宅確保について相談事例アンケート

### 3.1.5 課題のまとめ及び2012年度の研究内容

#### (1) 課題のまとめ

3.1.2で述べた戸田市の施策の課題は、一部サービスにおいて利用者数が少ないことである。この節では「戸田市高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業」(以下、「賃貸住宅入居支援事業」という)の課題に焦点を当てて述べることとする。

賃貸住宅入居支援事業は、サービスが3つに分かれており、①協力不動産会社の紹介、②民間保証会社の紹介、③初回の保証料の助成となっている。2010年度・2011年度(2012年2月17日現在)と全てのサービスで利用者がいなかった。②民間保証会社の紹介は、本来であれば前述の2011年度住宅確保について相談事例アンケート(以下、「住宅確保についてのアンケート」という)からもわかるようにニーズが高いはずであるが、利用

<sup>9</sup> 地域で活動している支援者から、住宅確保要配慮者の相談事例の情報を提供していただき、住宅確保要配慮者のニーズを把握することを目的として、2011年10月に実施。対象者は障害者の支援者の集まりである戸田市地域自立支援協議会の委員11名。

者がいなかった。

その理由として考えられるのが、民間保証会社を利用するにあたり、緊急連絡先が必要となることである。通常、民間保証会社を利用する方は、身寄りがいないか、家族がいても長期間連絡を取っていない方のため緊急連絡先となる人もいないのである。そのような場合、住宅確保についてのアンケートでは、支援者が病院と協力して連絡先となる家族を探したり、病院が緊急連絡先となったりする事例があった。つまり、緊急連絡先を確保するためには、緊急連絡先となる人を探したり、支援機関自体が緊急連絡先となったりする支援が必要となる。

しかし、戸田市では緊急連絡先を確保するための公的なサービスが現時点ではないために、賃貸住宅入居支援事業の利用に結びつかないと考えられる。そこで、第5部において先進事例として、民間保証会社の紹介などの入居前支援である「入居保証システム」に加えて、緊急連絡先の確保を含めた入居後支援である「居住継続システム」を実施している川崎市の居住支援制度について報告し、戸田市への移転可能性を検討する。

## **(2) 2012 年度の研究内容**

今年度は、国、埼玉県及び戸田市の障害者の居住に係る制度とサービスを整理するとともに、住まいについてのアンケートからバリアフリー対応と入居前から退去までの継続的な支援の必要性を明らかにした。最後に、戸田市では実施していない「居住継続システム」を実施している先進的な事例として、川崎市の居住支援制度について報告した。川崎市では、障害者自立支援法の地域生活支援事業である「居住サポート事業」を市から委託された障害者団体が居住継続の支援を担っていた。居住サポート事業は、2012年4月1日から障害者自立支援法の自立支援給付に創設される地域移行・定着支援に移行され、戸田市でも市内に実施団体を確保できる予定である。地域移行・定着支援は、入居前の手続きの同行、入居後の緊急時の対応、退去時までを切れ目なく支援する制度となっており、住宅確保について直接的な支援をするサービスとなっている。そのため、障害者のニーズを把握しやすく、また地域資源との関わりも持つこととなる。

そこで、2012年度は地域移行・定着支援を実施する支援団体と連携して、戸田市の地域資源を活用した居住支援制度の研究をしていきたい。

## 第2章 外国人

従来から、日本に住む外国人にとって、民間賃貸住宅の入居にあたっては大変な困難を伴うと言われている。こうしたことから、国・県では外国人への住宅支援を実施しているが戸田市では明確な支援方法を打ち出していないのが現状である。そこで、国内及び戸田市における外国人登録者の現状を分析し、戸田市が外国人登録者への住宅施策を行う必要性について研究を進める。

### 3.2.1 国内における外国人登録者<sup>10</sup>の現状

#### 3.2.1.1 外国人登録者の増加

国内では、1980年以降、政府によるインドシナ難民の受入れや、「留学生受入れ10万人計画」による留学生の受入れなどもあり、日本における外国人住民の数は増加していった。さらに、1990年に「出入国管理及び難民認定法」の改定により、日系南米人の来日が促進された。また、アジアを中心とする国々からは、「外国人研修・技能実習制度」により受入れが拡大したこともあり、日本には多くの外国人が滞在するようになった。

こうしたことから、日本における外国人登録者数は図3-2-1のとおり2008年までは年々増加し、2009年以降は日本の景気悪化等の要因により減少したが、2010年末の外国人登録者数は2,134,151人となっている。これは、日本の総人口の1.67%に相当し、10年前と比較すると約1.3倍の増加になっている。

図3-2-1 「国内外外国人登録者数」



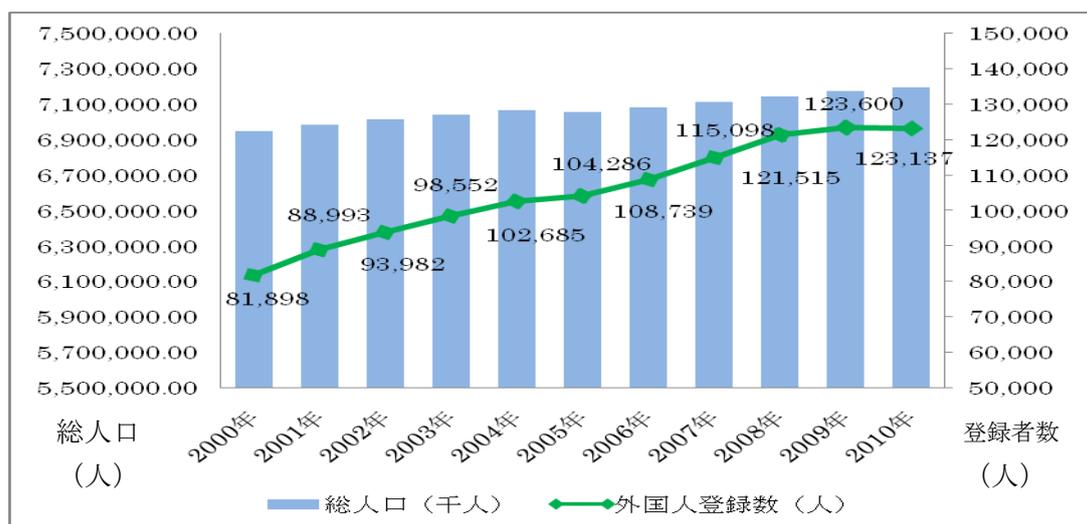
資料：法務省外国人登録者統計

<sup>10</sup> 外国人が日本国内に90日を超えて在留する場合等には、市町村で外国人登録を行わなければならない。その人数が外国人登録者数である。

今後の推移については、日本景気の悪化や2011年の大震災等により減少する可能性がある。しかしながら、2006年の総務省の報告書<sup>11</sup>において、「今後、日本は本格的な少子高齢化の進展により、人口減少の時代を迎え、日本の労働力人口は大きく減少するものと思われる。一方、フィリピンとの経済連携協定（EPA）の交渉における看護師・介護福祉士の受入れの検討など、諸外国とのEPAを契機に日本の外国人受入れが進む可能性もある。こうした国内外の様々な要因によって、外国人住民の更なる増加が予想される。」と述べており、国の見通しとしては、外国人登録者数の増加を見込んでいることがわかる。

続いて、埼玉県における外国人登録者数の推移を考察する。埼玉県の外国人登録者数は図3-2-2のとおり2009年まで年々増加し、2010年には若干減少したが、2010年末の外国人登録数は123,137人となっている。これは、埼玉県民の1.71%に相当し、10年前と比較すると約1.5倍の増加になっている。

図3-2-2 「埼玉県外国人登録者数」



資料：埼玉県国際課統計データ

こうした外国人登録者数の増加を考察するため、図3-2-1と図3-2-2の比較を行った。その結果、外国人登録者数が減少した年にこそ違いがあるが、その他の年では同じような増加傾向にあることがわかった。このことから、これまでの埼玉県の外国人登録者数に関しては、少なからず国内全体の外国人登録者数に影響を受けていると考えられる。

よって、今後の推移についても、埼玉県が独自に外国人の受け入れ等を実施せず、国内の外国人登録者数が総務省の見解どおりにいくなれば、埼玉県でも増加していくと予測される。

また、2010年の法務省の統計によると、埼玉県は全国で5番目に外国人登録の多い県であり、東京都・大阪府・愛知県・神奈川県に次ぐ順位である。この順位は、事業所の

<sup>11</sup> 総務省「多文化共生の推進に関する研究会報告書」、2006年

多い都道府県別の順位と類似しており、働く場所の多い地域に外国人登録者が集まっていると考えられる。よって、全国的に事業所が多い埼玉県において、外国人登録者数が多いのは必然であると言える。

表 3-2-1 「都道府県別外国人登録者数（2011年）」

都道府県	外国人登録者数 (人)
東京都	418,012
大阪府	206,951
愛知県	204,836
神奈川県	169,405
埼玉県	123,137
千葉県	114,254
兵庫県	100,387
静岡県	86,158
茨城県	54,439
福岡県	52,750
その他	603,822

資料：法務省「登録外国人統計表」

表 3-2-2 「都道府県別事業者数（2009年）」

都道府県	事業所数 (事務所)
東京都	694,212
大阪府	449,766
愛知県	344,523
神奈川県	315,002
埼玉県	267,630
北海道	258,041
兵庫県	242,915
福岡県	231,566
千葉県	208,091
静岡県	194,589
その他	2,836,965

資料：総務省「平成21年経済センサス」

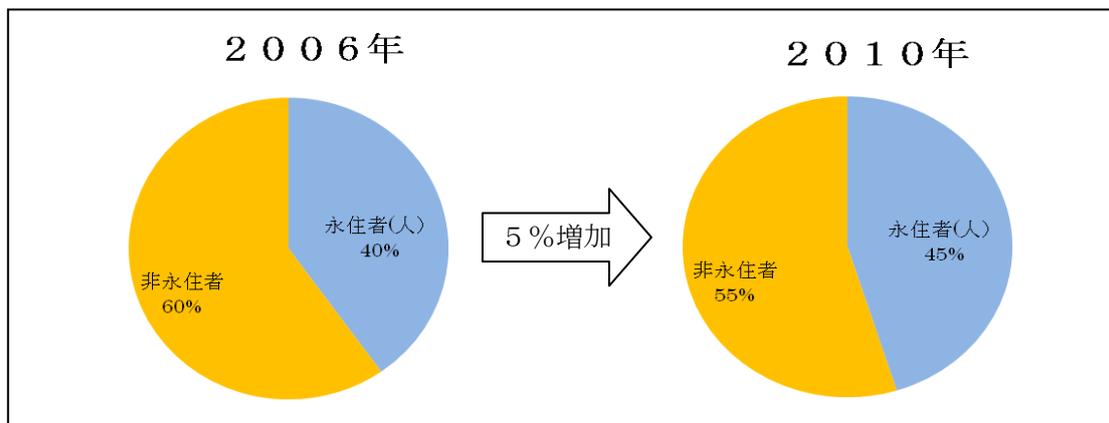
### 3.2.1.2 外国人登録者の在留資格の変化

外国人が日本に滞在する際には、在留資格を取得しなくてはならない。在留資格とは、外国人が日本に滞在する根拠となるもので、日本在留中に行うことができる活動の範囲や滞在期間を示すものとなっている。資格は27種類あり、それぞれに活動範囲や滞在期間が定められている。その資格の中でも、「留学」や「研修」、「技能実習」、「日本人の配偶者等」といった一時的な滞在資格を持つ外国人登録者が多かった。

しかしながら、昨今、国や埼玉県において、外国人登録者の在留資格の構成が大きく変化している。在留資格の中に、「永住者」という資格がある。この資格は、在留期間の定めがなく無期限に滞在できる資格だが、この資格を取得した外国人登録者が増加しているのである。

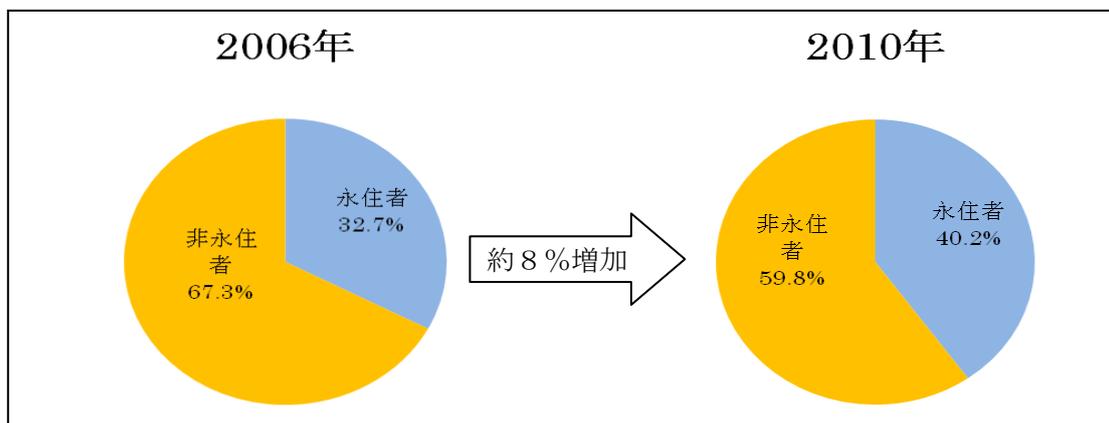
図3-2-3は、国や埼玉県における外国人登録者の在留資格を、2006年と2010年で比較したものである。在留資格である「永住者」を持つ外国人登録者は、そのまま図中で永住者と表記されており、「永住者」以外の在留資格を持つ外国人登録者は非永住者として標記されている。

図3-2-3 「国内外国人登録者の在留資格」



資料：法務省外国人登録者統計

図3-2-4 「埼玉県外国人登録者の在留資格」



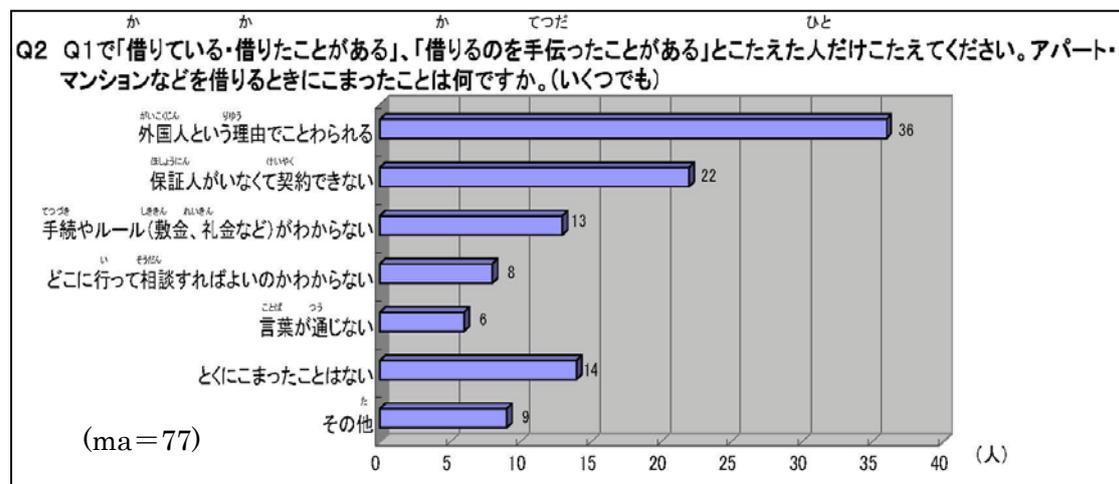
資料：埼玉県国際課統計データ

こうした「永住者」の増加は、外国人登録者の定住化を表しており、今後もこうした定住化が進むと考えられる今、外国人を観光客や一時的滞在者として捉えるのではなく、地域住民として認識していくことが必要となってくる。そのためには、外国人が住民として生活できる環境を整え、地域の一員として生活できるような仕組みを構築することが重要である。

### 3.2.1.3 外国人登録者における住宅環境

外国人登録者が地域の一員として生活していくためには、地域において安定的に生活できる環境を整えていく必要がある。特に住宅の確保は、地域で生活していく上で欠かすことのできない要素である。しかしながら、この住宅確保に関しては、借りる側の外国人登録者、貸す側の家主・不動産店の両者に問題が生じている。次の図は、2005年度に埼玉県が実施した「外国籍県民インターネット県政モニター 第2回アンケート」(回答数77名)を抜粋したものである。

図3-2-5 「外国籍県民インターネット県政モニター第2回アンケート」

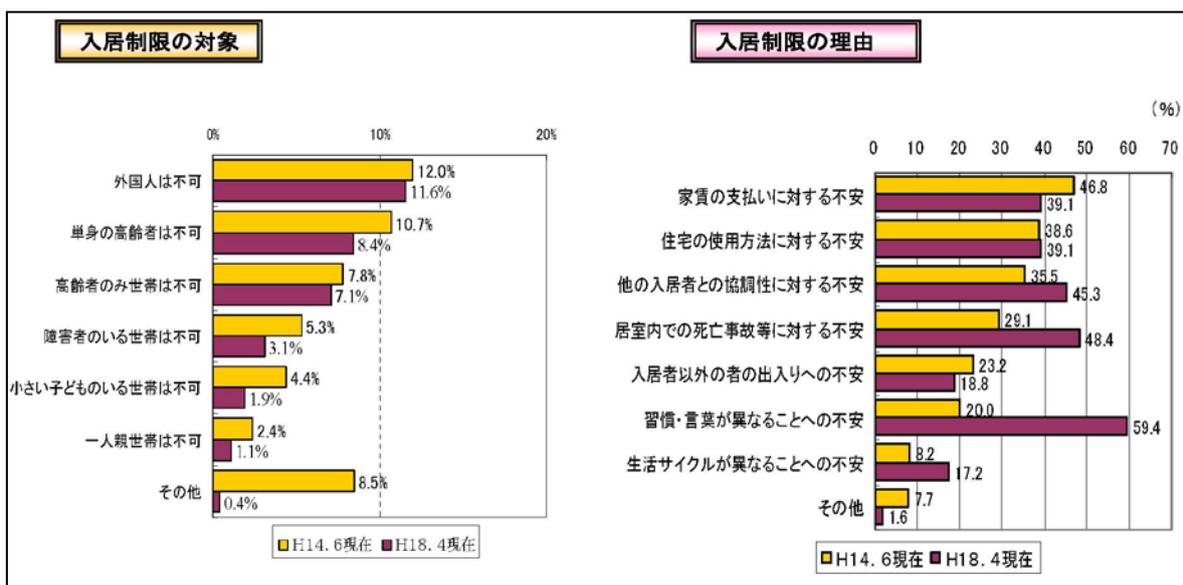


資料：2005年度外国籍県民インターネット県政モニター 第2回アンケートから抜粋

アンケート結果をみると、約半数の人が「外国人という理由でことわられる」と回答しており、次いで「保証人」や「敷金・礼金」といった日本の不動産手続きによるものが多いことがわかる。また、このアンケート結果では回答数が少なかったが、住宅を探すにあたり「どこに行っても相談すればよいのかわからない」や、「言葉が通じない」といった回答も見受けられた。こうした回答の中で、目を引くのはやはり約半数の人が回答している「外国人という理由でことわられる」である。

では、なぜ、貸主である家主・不動産店は外国人を断るのか。その答えのヒントになるのが、2006年度に(財)日本賃貸住宅管理協会が実施した「民間賃貸住宅の管理状況に関するアンケート調査」である。

図3-2-6 「民間賃貸住宅の管理状況に関するアンケート調査」



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会「民間賃貸住宅の管理状況に関するアンケート調査」

このアンケートは、(財)日本賃貸住宅管理協会の所属している家主・不動産店を対象にしたアンケート結果である。その中で、「習慣・言葉が異なることへの不安」という回答が、非常に多くなっている。これは、言葉の問題で、入居時の契約内容や敷金・礼金・更新料といった日本独特の契約システムが理解できない、あるいは、生活文化の違いからゴミ出しのルールなどが十分理解できない外国人登録者に対しての不安を表しており、外国人が入居を拒否される原因ともなっている。

このように、外国人登録者にとって住宅確保というのは困難を伴うものであり、その困難の原因を解消するためには、外国人登録者への支援だけではなく、家主や不動産店への啓発活動も必要不可欠なものとなってくる。

### 3.2.2 国・埼玉県における住宅支援制度

これまで述べてきたように、外国人登録者数が増加し、定住化傾向も進んでいる今、外国人登録者が安定的な生活をおくれるよう支援を行う必要が生じている。特に住宅の確保は生活の基本となるものだが、外国人登録者にとって、入居可能な賃貸住宅を探すこと、日本の賃貸住宅制度、言葉の問題など入居に至るまで大変な困難を伴っている。また、入居後は、生活習慣の違いなどから家主、近隣住民とのトラブルを抱えてしまうケースがある。貸す側である家主にとっても、言葉や習慣の違いにより、外国人に貸すことに不安を感じている。

こうした課題を解決するため、国(国土交通省)では、2006年度から2010年度まで「あんしん賃貸支援事業」を実施し、2011年からは埼玉県が同事業を引き継ぎ「あんしん賃貸住宅等登録制度」と名称を変更し、県独自の外国人支援と併せて実施している。ここでは、「あんしん賃貸支援事業」を軸とした国の住宅支援制度と、埼玉県が実施している住宅支援制度を考察していく。

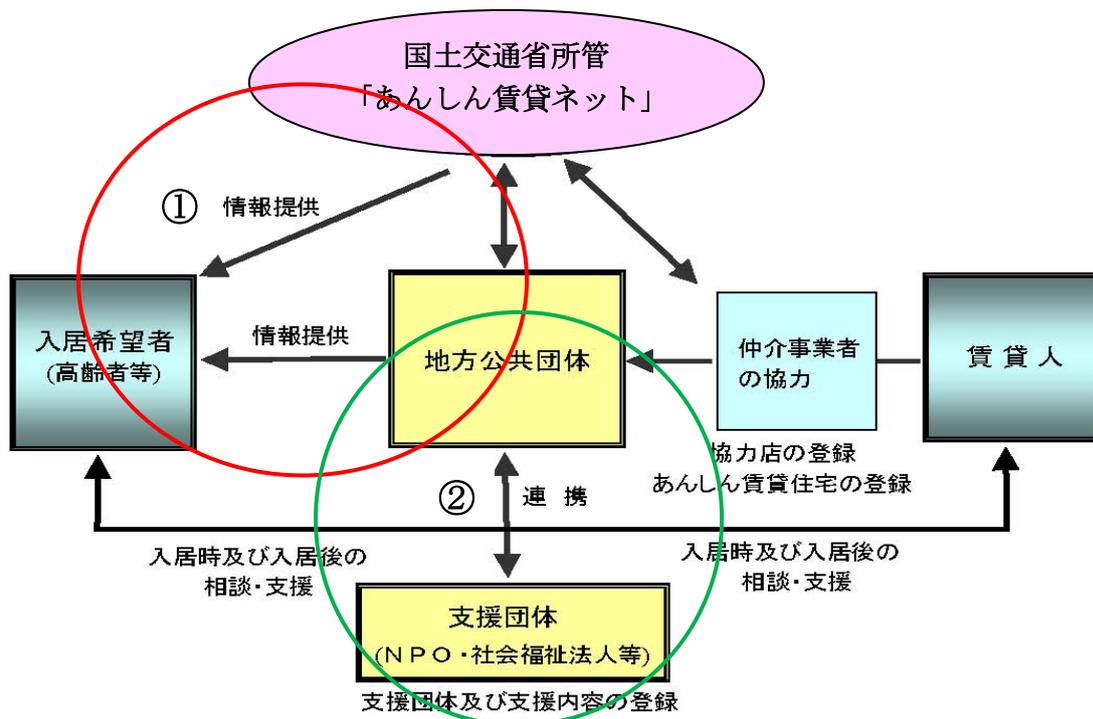
なお、「あんしん賃貸支援事業」及び「あんしん賃貸住宅等登録制度」については、外国人登録者だけではなく、高齢者、障害者、子育て世代といった住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人たちを対象とした事業であるが、ここでは、外国人登録者に焦点を絞った。

#### 3.2.2.1 国による住宅支援制度

国の住宅支援制度である「あんしん賃貸支援事業」とは、国土交通省が2006年度から2010年度にかけて実施した住宅支援事業である。事業内容は、国土交通省が地方公共団体、支援団体(NPO・社会福祉法人等)、仲介事業者等と連携して、外国人等住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅(あんしん賃貸住宅)の登録や、居住に関する各種サポート等を行うことにより、外国人等住宅確保要配慮者の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を目指した事業となっている。

事業の骨子となるのは、図3-2-7の中で①・②と印をつけた部分である。①の情報提供については、主に外国人登録者に対する支援となっており、②の居住支援については、外国人登録者と貸主である家主・不動産店への支援となっている。

図3-2-7 「あんしん賃貸支援事業概要図」



資料：国土交通省「あんしん賃貸支援事業の概要」

①情報提供

国土交通省所管「あんしん賃貸ネット」(2006年度から2010年度まで実施)において、次の3項目の情報提供を行う

- 外国人等住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとして都道府県に登録された賃貸住宅「あんしん賃貸住宅」
- 外国人等住宅確保要配慮者への賃貸住宅の手伝いし、入居をサポートする不動産店として都道府県に登録された「あんしん賃貸住宅協力店」
- 外国人等住宅確保要配慮者の入居を支援することとして都道府県に登録された「あんしん賃貸支援団体」(NPO・社会福祉法人など)が行う支援サービスに関する情報

②居住支援

地方公共団体、NPO・社会福祉法人等が連携し、外国人世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、安心できる賃貸借関係の構築を実現するため、契約時の立会い、トラブルや退去時の調整、安否確認等の居住に関するサポートの提供

参考：国土交通省「あんしん賃貸住宅と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」

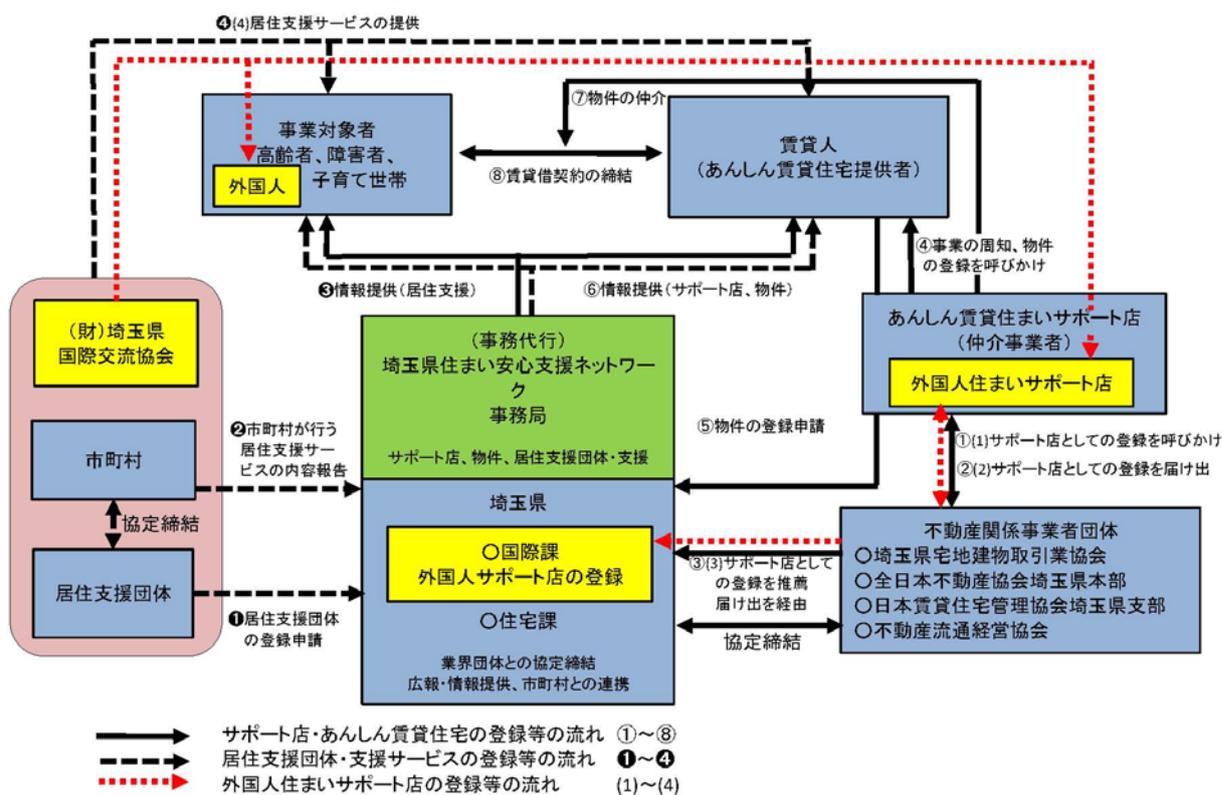
当初は、8つの地方公共団体(宮城県、東京都、大阪府、福岡県、川崎市、福岡市、北九州市、板橋区)がモデル地区に選定され、その後、多くの地方公共団体が参加する事業となった。2011年度からは、各地方公共団体にて事業を引き継ぎ、地域に即した支援を行っていくことになる。

### 3.2.2.2 埼玉県による住宅支援制度

埼玉県では、外国人登録者に対する住宅支援制度が2つある。1つは、国が実施してきた「あんしん賃貸支援事業」を引き継いだ「あんしん賃貸住宅等登録制度」である。もう1つは、「埼玉県多文化共生推進プラン<sup>12</sup>」（以下、「多文化共生プラン」という。）による住宅支援制度である。

「あんしん賃貸住宅等登録制度」とは、外国人世帯、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯といった、これまでは賃貸住宅への入居の制限を受けやすかった人たちを対象としている。そういった人々の入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、サポート店（仲介事業者）、支援団体（NPO、社会福祉法人等）と連携して、こうした世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）やサポート店、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録する制度となっている。2012年2月現在の状況としては、県内市町村に対して制度の説明及び情報提供を求めている段階であり、実質的な運用にはもうしばらく時間が必要となる。

図3-2-8 「あんしん賃貸住宅等登録制度概要図」



資料：埼玉県都市整備部住宅課

※黄色で表示されている部分は、次頁で後述するもう1つの支援制度である。

<sup>12</sup> 埼玉県が、外国人住民の増加と定住化の傾向を踏まえ、日本人と外国人とが協働して地域を支え合う、「多文化共生社会」を目指すための計画であり、平成23年度までに取り組む施策を定めている。

次に、「多文化共生プラン」による住宅支援について述べていく。埼玉県では、外国人登録者が住宅の賃貸借を行う場合、住宅の探し方がわからなかったり、保証人を見つけるのに苦労したり、日本語能力が不十分であるため契約書等の内容を十分に理解できないまま契約する場合を想定し、住まいに関する情報提供・相談体制の充実や不動産業者等に対する啓発が必要であるとしている。

こうしたことをふまえ、外国人登録者への住宅施策として「多文化共生プラン」では、2つの施策とそれを実現させるための4つの取り組みを掲げている。

**表3-2-3 「多文化共生プラン」による外国人登録者への住宅施策及び取り組み**

<p>[施策] 1 住まいに関する情報提供・相談体制の充実 ⇒県営住宅に関する情報、民間賃貸住宅の借り方や生活ルールに関する情報を、多言語で外国人住民に提供。また、「外国人住まいサポート店<sup>13</sup>」の充実を図るなど、外国人の住居探しを支援する。</p> <p>2 不動産業界に対する啓発 ⇒不動産業界に対し、外国人の人権や多文化共生について啓発を行う。</p> <p>[取組] 1 埼玉県暮らしのガイド情報更新 ⇒外国人向けに多言語で、生活情報や各種行政情報を掲載している「埼玉県暮らしのガイド」の情報更新を行い、県ホームページに掲載する。</p> <p>2 外国人住まいサポート事業（制度） ⇒・宅地建物取引業者を「埼玉県外国人住まいサポート店」として登録し、無償で住居相談等を実施 ・在住外国人向けに、日本の居住慣習やルールを啓発する多言語版冊子を作成</p> <p>3 多言語による県営住宅の入居者募集等の情報提供 ⇒県営住宅の入居者募集や入居手続の方法などを多言語により情報提供</p> <p>4 不動産業界に対する啓発（短期） ⇒不動産業界の協力を得て、宅地建物取引業者へ多文化共生の啓発を行う。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

資料：埼玉県「埼玉県多文化共生推進プラン」、2007年

こちらの住宅支援については既に運用が始まっており、それぞれの取り組み状況や結果については、埼玉県国際課のHPにて確認することができる。

なお、上述してきた2つの住宅支援制度については類似する点が多いことから、埼玉

<sup>13</sup> 埼玉県内で、住居に関する情報を必要としている外国人に対し、情報の提供及び助言を行うなどにより外国人の住まい探しに協力してくれる不動産業者のこと。

県では、次のように整理している。

図3-2-9 「あんしん賃貸住宅等登録制度と関連事業との整理」

本県では、平成13年から高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度を、平成18年から埼玉県外国人住まいサポート店の登録・入居支援制度を運用している。今回、新たに埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度をスタートさせるが、当分の間は3つの制度が並存することとなる。

なお、サポート店や住宅の登録は次のように整理することとする。

**高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)登録制度との関係**

- 高円賃に登録した住宅 → あんしん賃貸住宅に登録することができる(任意)
- あんしん賃貸住宅等登録制度の高齢者に登録した住宅  
→ 高円賃に登録することができる(任意)

※ 国のあんしん賃貸支援事業実施要領では高円賃への登録を義務付けているが、高円賃の登録基準を満たさない住宅の登録も可能となるよう任意とする。

**埼玉県外国人住まいサポート店登録制度との関係**

- 外国人住まいサポート店に登録した店舗  
→ あんしん賃貸住まいサポート店に登録することができる(任意)
- あんしん賃貸住まいサポート店に登録した店舗  
→ 外国人住まいサポート店に登録しなければならない(必須)

※ あんしん賃貸住まいサポート店の登録申請に併せ外国人住まいサポート店に登録される仕組みとする。

資料：埼玉県都市整備部住宅課ホームページ

図3-2-10 「あんしん賃貸住宅等登録制度と埼玉県外国人サポート店制度の整理」

埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度		埼玉県外国人サポート店制度	
根拠	・住宅セーフティネット法へ位置づけ	根拠	・県制度実施要綱(H18～) ・業界2団体への依頼文
提供情報	県(ネットワーク)HPにより ・物件の情報を表示 所在地、戸数、家賃、規模、構造、階数、及びバリアフリーに関する情報など ・居住支援に関する情報の提供 ・サポート店に関する情報の提供	提供情報	県HPにより  ・支援に関する情報の提供 ・サポート店に関する情報の提供
対象者	・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯	対象者	・外国人
手数料	・無料	手数料	・無料
その他	・実施都道府県数：23都道府県 ・国のあんしん賃貸支援事業はH22で終了 ・高齢者住宅財団管理の「あんしん賃貸ネット」も終了	その他	・登録店舗数：157店舗

資料：埼玉県都市整備部住宅課ホームページ

### 3.2.2.3 県が行う住宅支援制度における戸田市の役割

ここまで、国が実施した住宅支援制度と、埼玉県が実施している2つの住宅支援制度の概要を述べてきた。総じて言えることは、どの制度も外国人登録者側への支援と、貸主である家主・不動産店への支援を実施することにより、外国人登録者の入居の円滑化と外国人登録者と貸主との安心できる賃貸借関係の構築を目指していることである。

確かに、図3-2-7のような仕組みが埼玉県で構築できたならば、「情報提供による居住支援」や「入居差別の解消」等により、外国人登録者の住宅確保の障害となっていた問題が解決でき、今より円滑に住宅を確保できると考えられる。

では、こうした仕組みを構築するために戸田市が担う役割とは何か。埼玉県が策定した「あんしん賃貸住宅等登録制度実施要綱」では、県と市町村の役割を次のように定めている。

#### (県の役割)

第4条 県は、制度対象者の円滑入居と安定した賃貸借関係の構築を支援するため、あんしん賃貸住宅、サポート店及び支援団体の登録の事務を行うとともに、各種登録情報の管理及び本制度に係る各種情報の提供を行うほか、市町村及び関係四団体<sup>14</sup>と連携して本制度の推進を図っていくこととする。

2 県は、本制度における各種登録情報等を収集してリスト化を図るとともに、ホームページ（以下「あんしんHP」という。）上で情報を公開することとする。

#### (市町村の役割)

第5条 市町村は、制度対象者の円滑入居と安定した賃貸借関係の構築を支援するため、本制度に係る各種情報の提供を行うほか、関係四団体の支部等（以下「団体支部等」という。）、サポート店及び支援団体並びに行政による住宅施策及び福祉施策等の連携を図り、本制度の推進を図っていくこととする。

つまり、埼玉県は市町村からの情報を取りまとめ、その情報を提供することが役割となっており、各種関係団体への調整や外国人登録者への対応は、各市町村が行うことになる。

冒頭でも述べたように、戸田市では外国人登録者の住宅確保に対する明確な支援制度を打ち出していない。よって、埼玉県が支援制度の仕組みを構築したとしても、戸田市としての支援体制が整っておらず、県が構築した仕組みを活用できない状態になるおそれがある。

---

<sup>14</sup> 不動産業関係事業者団体である（財）日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部、（社）埼玉県宅地建物取引業協会、（社）全日本不動産協会埼玉県本部及び（社）不動産流通経営協会をいう。

### 3.2.3 戸田市における外国人登録者の現状

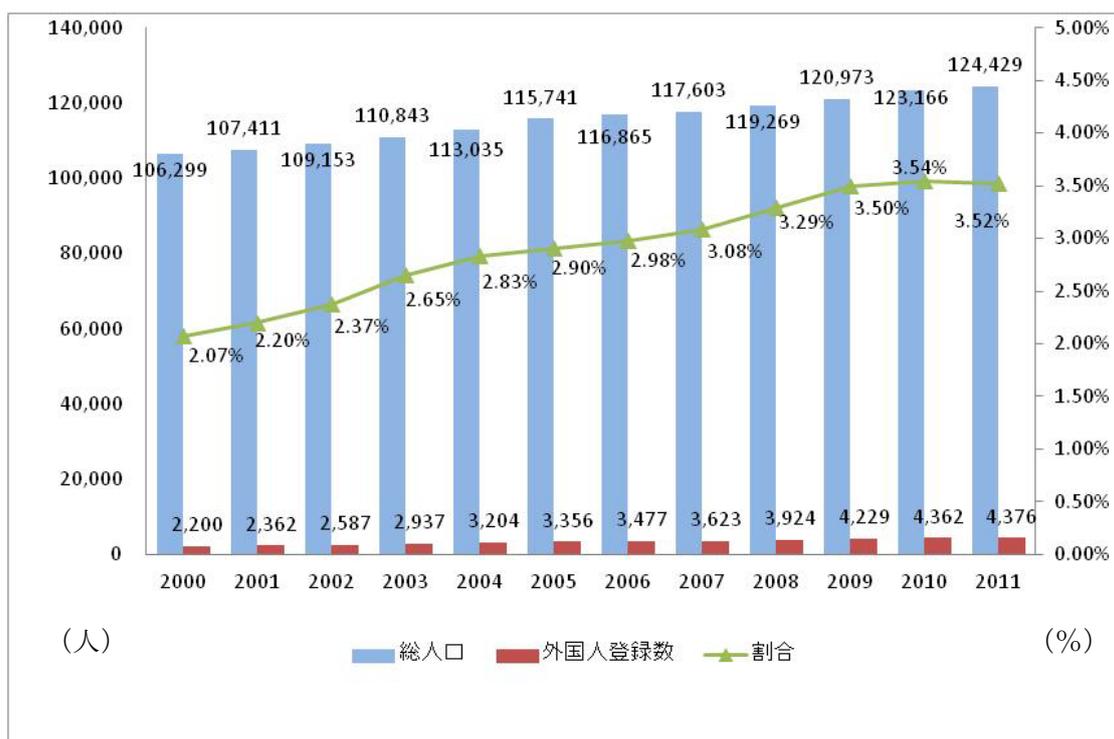
戸田市では、どのような住宅支援を行う必要があるのか。まずは、戸田市の外国人登録者の現状をみる。

#### 3.2.3.1 増加する外国人登録者数

戸田市の外国人登録者数は、年々増加している。2000年に2,200人だった外国人登録者数は、2011年4月1日現在で4,376人となっており、総人口における外国人登録者の割合も2.07%から約3.52%に増加している。これは、戸田市民の約50人に1人が外国人登録者だったのが、戸田市民の約29人に1人が外国人登録者ということになる。

また、国や埼玉県の総人口における外国人登録者の割合が、2%を下回っていたのに対し、戸田市は4%近い割合であることから決して小さい数値ではないことがわかる。

図3-2-11 「戸田市総人口に対する外国人登録者の割合」



資料：戸田市統計データ

#### 3.2.3.2 埼玉県内の他市町村との比較

表3-2-4は、左欄に「県内各市町村の外国人登録者数の上位10団体」を表し、右欄には「県内各市町村の総人口に対する外国人登録者数の割合の上位10団体」を表した表である。

外国人登録者数を2010年12月現在の数値で比較すると、本市の外国人登録者数は

県内で6位となっている。上位10市の共通点を挙げると、都心へのアクセスが良く、距離的にも都心に近い市であり、県内でも比較的事業所が多い地域である。このことから、外国人登録者が多い市というのは、地理的要因や事業所の数と密接に関わっていると推察され、今後、埼玉県内の外国人登録者数が増加した場合、上位10市の外国人登録者数も増加していくと考えられる。

各市町村の人口に対する外国人登録者数の割合は、県内で3番目に高い数値となっている。上位10市のうち、外国人登録者の多い10市（左欄の表）に入っているのが蕨市・川口市・戸田市・朝霞市の4市だけとなっており、いずれも都心へのアクセスが良い地域となっている。

表3-2-4 「県内の外国人登録者の状況」（上位10団体）

	市町村名	外国人登録者数		市町村名	割合
1	川口市	22,075	1	蕨市	5.2%
2	さいたま市	17,507	2	川口市	3.9%
3	草加市	4,843	3	戸田市	3.7%
4	川越市	4,714	4	上里町	3.6%
5	越谷市	4,644	5	本庄市	3.0%
6	戸田市	4,494	6	八潮市	2.9%
7	所沢市	4,283	7	和光市	2.3%
8	蕨市	3,713	8	朝霞市	2.2%
9	熊谷市	2,882	9	三郷市	2.1%
10	朝霞市	2,863	10	神川町	2.1%

資料：埼玉県国際課統計データ

### 3.2.3.3 戸田市在住外国人登録者へのアンケート調査

ここまで、戸田市の外国人登録者数について述べてきたが、数が増えるということは、それだけ戸田市内で住宅を探す外国人登録者がいるということである。そこで、戸田市での住居探しがどんな状況だったかを調べるため、（財）戸田市国際交流協会（以下、「国際交流協会」という。）の協力を得て、住宅に関するアンケートを実施した。

アンケートは、国際交流協会の主催する日本語教室に通う外国人登録者50名を対象とし、実施期間は2011年10月の1カ月間とした。アンケートの回収結果は、38名（回答率76%）となった。質問内容は、住居に関わる設問を次の3題とし、

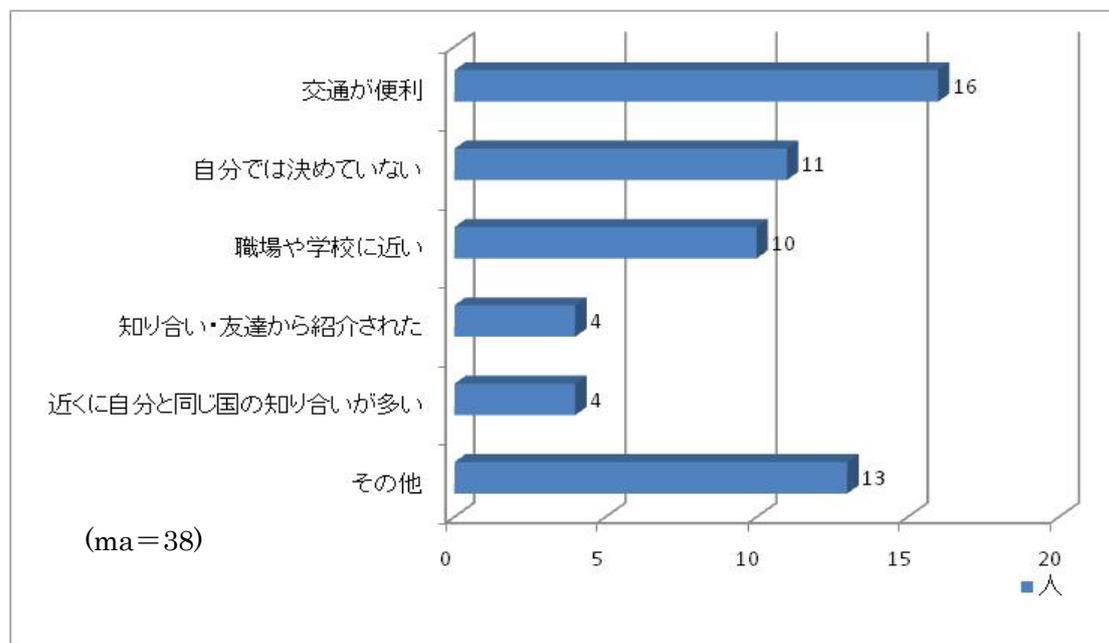
Q1 あなたが今の場所に住んでいる理由はなんですか。（複数回答可）

Q2 いまあなたが住んでいるところはどれですか。

Q3 住む家を探すのに困ったことがありますか。(複数回答可)

回答結果については、次のとおりである。

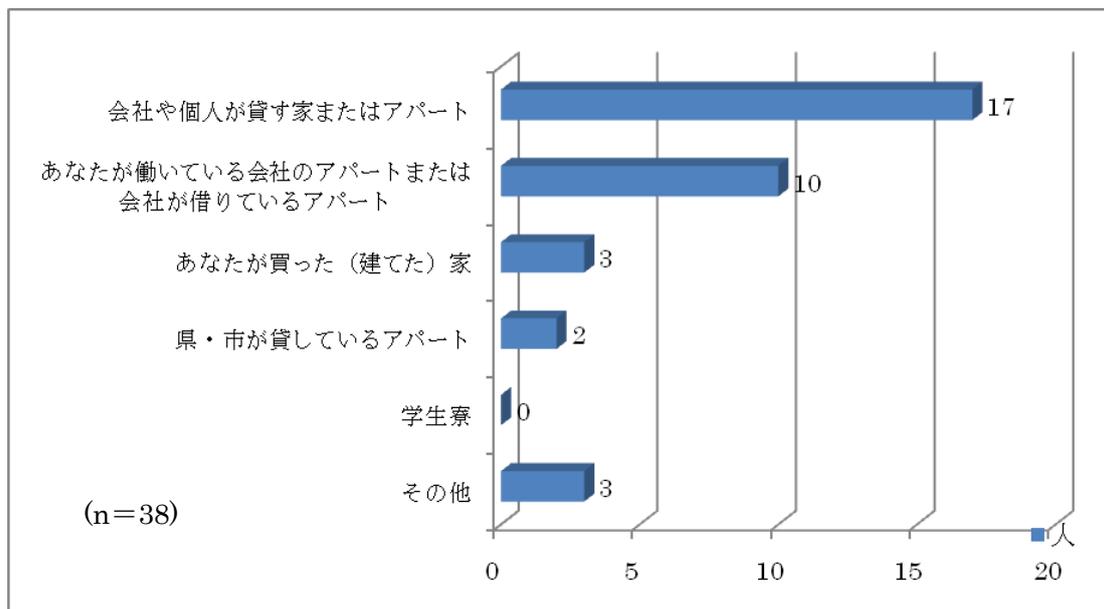
図3-2-12 「あなたが今の場所に住んでいる理由はなんですか(複数回答可)」



この質問では、戸田市を居住地として選んだ理由を聞いている。回答数が多かったのが、「交通が便利」で全体の約28%を占めている。次に多かったのが「その他」(約22%)となり、「自分では決めていない」(約19%)、「職場や学校が近い」(約17%)「知り合い。友達から紹介された」(約4%)、「近くに自分と同じ国の知り合いが多い」(約4%)という順位となっている。なお、「その他」の中で多かった回答は、「東京に近い」である。

戸田市は、埼京線沿線にあり都心へのアクセスが非常に良い。こういった地理的要因がこの回答結果につながっていると考えられるため、今後、埼玉県外国人登録者が増加した場合、戸田市の外国人登録者数も増加していくと考えられる。

図3-2-13 「いまあなたが住んでいるところはどれですか。」

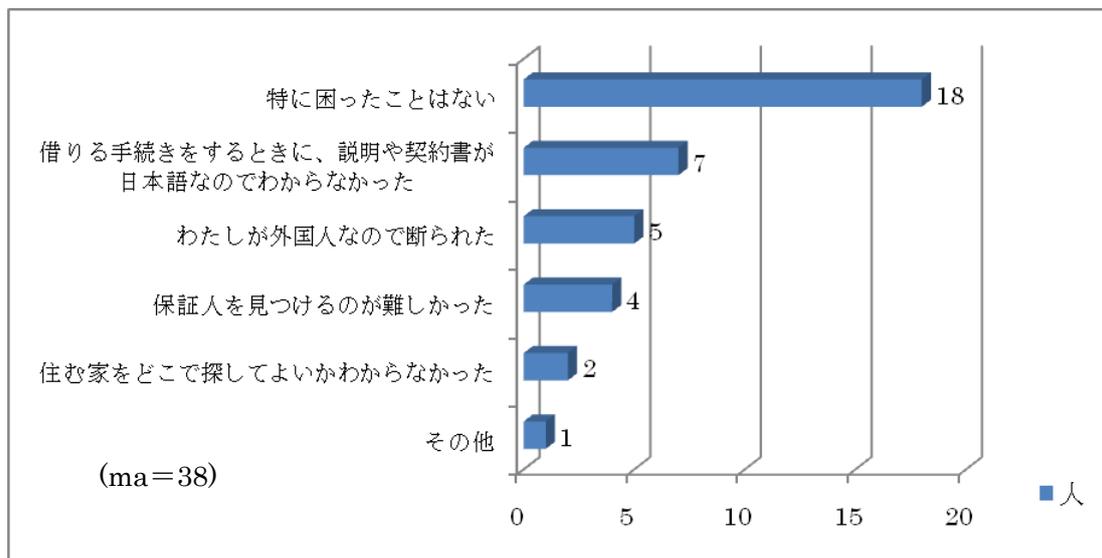


結果をみると、「会社や個人が貸す家またはアパート」、いわゆる民間賃貸住宅に住んでいるという回答が一番多く、全体の約48%にあたる。次に回答数が多かったのが、「あなたが働いている会社のアパートまたは会社が借りているアパート」、いわゆる社宅に住んでいるという回答で、全体の約29%にあたる。この民間賃貸住宅に住んでいる人と、社宅に住んでいる人で全体の約77%を占めており、残りを「あなたが買った(建てた)家」、「県・市が貸しているアパート」、「その他」が占める結果となった。

ここで着目したい部分は、民間賃貸住宅に住んでいる人と、社宅に住んでいる人の割合が全体の77%もの割合を占めている点である。これは、戸田市在住の外国人登録者のほとんどが民間賃貸住宅を自分で探し契約するか、社宅に住むかのどちらかであるということを表している。つまり、戸田市が外国人登録者への住宅支援をするのであれば、民間賃貸住宅を探している外国人登録者を対象とするべきであり、国や埼玉県の住宅支援制度のように貸主である家主・不動産店も念頭に入れた施策でなければ意味がないということである。

住宅支援の関係で、公営住宅も関わってくる。今回のアンケート結果では、「県・市が貸しているアパート」に住んでいる人の割合が全体の約6%と少なかった。これは、公営住宅という性質上、住宅に困窮する低額所得者を入居対象としていることが大きく関係していると思われるが、戸田市では、公営住宅の入居に関する案内を多言語で行っていないため、公営住宅そのものが認知されていない可能性も考えられる。こうした問題も解決していく必要があるように思われる。

図3-2-14 「住む家を探すのに困ったことがありますか。」



まず、「特に困ったことはない」という回答が一番多く、全体の 49%を占めている。回答数でいくと 18 人からの回答となるが、社宅に住んでいる人は、自分で民間住宅を探したが見つからず社宅に住んでいる人を除き、家を探す必要がない。このアンケートだけでは、そこまで詳細に聞いていないためわからない部分もあるが、細かな部分を考慮に入れないのであれば、社宅に住んでいる人を除いた 8 名の人「特に困ったことはない」と回答したことになる。一方で、なんらかの理由で困ったと回答した人が 19 名おり、全体（回答総数 37 人のうち社宅の 10 名を除いた数）の 76%にあたる。

では、どういった理由で困ったのか。一番多かったのが言葉の問題である。住宅を借りる際、住宅に関することや契約方法など色々と説明を受ける事が多い。そして、その際の説明はほとんどが日本語で行われるため、外国人登録者にとっては大きな障害になってしまう。この問題は、外国人登録者にとってはもちろんのこと、住宅を貸す家主・不動産店にとっても大きな問題であると思われる。続いて多かったのが、「わたしが外国人なので断られた」である。これは、一見すると貸主側に非があると思われるが、貸主側としては、文化・習慣の異なる外国人登録者に貸してトラブルに巻き込まれるぐらいなら、貸さない方が良く考えた結果とも思える。つまり、この問題を解決するためには、貸主側への啓発活動はもちろんのこと、外国人登録者へ日本の生活習慣等を伝え、貸主側が安心して貸せる環境を整える必要がある。次に多かったのが、「保証人を見つけるのが難しかった」という回答で、次が「住む家をどこで探してよいかわからなかった」という回答である。確かに、日本で知り合いがいない外国人登録者にとって、保証人を見つけることや住宅を探すことは非常に難問である。まずは、こういった問題等を相談できる窓口の設置が解決への一歩になるように思われる。

今回のアンケート結果から、戸田市は外国人登録者にとって住むやすい立地にも関わらず、外国人登録者や貸す側の家主にとって、解決していかなくてはならない問題があることがわかった。

### 3.2.4 戸田市における外国人登録者の増加率及び将来予測

外国人登録者への有効な住宅支援を考えるにあたり、戸田市の外国人登録者の現状を考察してきた。その結果、現状において外国人登録者の住宅問題が浮かび上がってきた。そこで、将来的にもこうした住宅問題が起こりうるのかを検証していくため、戸田市における外国人登録者数の増加率及び将来推計数を推測していく。

まず、戸田市における外国人登録者数の増加率を求める。ここでは、図3-2-10を用いて、戸田市の2000年の外国人登録者数から2011年の外国人登録者数までの年度ごとの増加率を計算し、年度ごとの増加率の平均値を戸田市における外国人登録者の増加率とした。

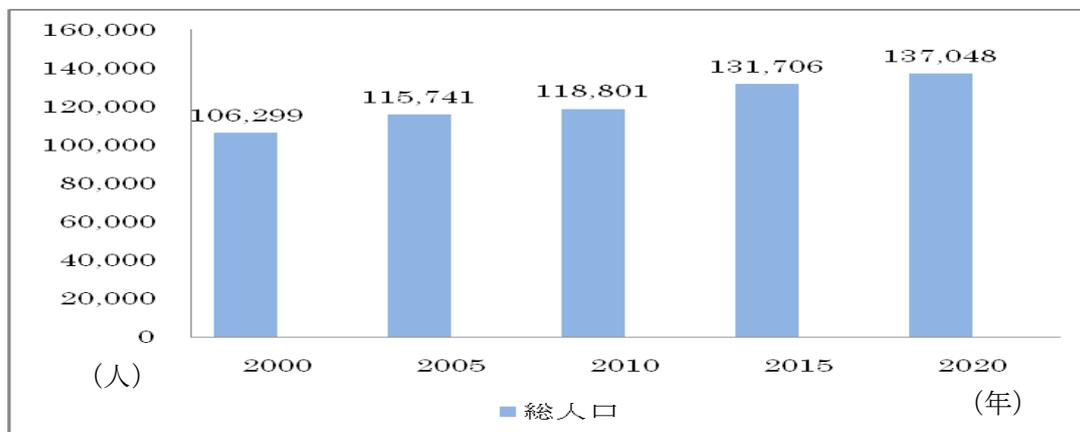
計算の結果、戸田市における外国人登録者数の増加率は6.5%となった。なお、同様の計算方法で国内及び埼玉県増加率を求めた結果、国内の増加率は2.4%、埼玉県の増加率は4.2%となり、戸田市の増加率の高さが際立つ結果となった。

次に、戸田市の将来的な外国人登録者数を推測していくため、「国内及び埼玉県内における外国人登録者数の推移」及び「戸田市の将来推計人口」を考察する。

国内及び埼玉県内における外国人登録者数の推移を見ると、国では図3-2-1のとおり2008年がピークとなっており、埼玉県では図3-2-2のとおり2009年がピークとなっている。このまま国内の外国人登録者数が減少していけば、戸田市でもいずれはピークを迎えるはずではあるが、2010年及び2011年12月現在では増加傾向にある。そこで、戸田市のピークがいつ頃になるのかを考える必要が出てくるが、こうした国や埼玉県に起きている現象と戸田市に起きている現象とが違うといったことは、国、埼玉県、戸田市における将来推計人口にも表れている。

戸田市の総人口は、市制施行当時から現在までほぼ右肩上がりに増え続けており、第4次総合振興計画の将来推計人口によると、2015年以降も増加傾向にあるとしている。一方、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、国及び埼玉県の将来推計人口は、国では2005年、埼玉県でも2010年をピークにその後は減少の一途をたどると推測されている。

図3-2-15 「戸田市人口推計」



資料：戸田市第4次総合振興計画

以上のことより、ここでは、戸田市の外国人登録者数の推移と戸田市の将来推計人口が似ていることや、戸田市の将来推計人口は、戸田市に住んでいる人が対象となっているため、戸田市在住の外国人登録者も含まれていることを考慮し、戸田市の外国人登録者数も将来的に増加していくと推測する。

次の図3-2-15は、戸田市における外国人登録者数の増加率である6.5%を使用した「外国人登録者数増加率の将来予測」である。2011年4月1日現在の外国人登録者数に増加率6.5%を乗じた値を、2012年4月1日の外国人登録者数とし、それ以降も同様の計算を行い、2020年4月1日までの値を求めた。

図3-2-16 「外国人登録者数の将来予測」



その結果、本市の外国人登録者数は右肩上がりに増加し、2020年の外国人登録者は7,713人となり、本市総人口の約5.62%に相当する試算結果となった。

### 3.2.5 戸田市における住宅施策の必要性

戸田市で実施したアンケート結果をみると、外国人登録者にとって、住居を探すのは容易なことではなく、問題の所在も「家の探し方」から「言葉の違い」まで多岐にわたっている。これらの問題を解決していくには、外国人登録者への支援と家主への支援の両方が必要になると考えられ、時間の経過と共に自然に解決されるようなものではないように思われる。また、戸田市外国人登録者数は、今後も増加していくと予測されるため、将来的にも住宅の問題は起こり得ると考えられる。

また、埼玉県では外国人登録者への住宅支援を実施しているが、戸田市がその支援制度を活用するためには、戸田市としての外国人登録者への支援体制が必要になってくる。

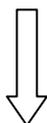
こうしたことから、外国人への住宅施策は必要であり、施策の策定が早ければ早いほど良いと考えられる。

### 3.2.6 課題のまとめ及び2012年度の研究内容

先述したとおり、戸田市には外国人登録者に対する住宅施策を実施していない。そこで、外国人登録者が戸田市で住宅を探し、入居した後の生活までを想定し、戸田市に必要な施策を検討していく。

#### ① 外国人登録者が戸田市で家を探している

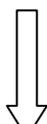
- 《問題発生》
- ・ どうやって賃貸住宅を探したら良いかわからない。
  - ・ 市内の不動産店を訪ねたが、外国人だから断れられた。
  - ・ 公営住宅の入居を希望しているが、日本語の説明でわからない。



- 《解決策》
- ・ 外国人の入居を受け入れる不動産及び賃貸住宅の情報を提供する。
  - ・ 市内不動産店及び家主への説明及び支援体制の協力依頼
  - ・ 公営住宅に関する情報の多言語化
  - ・ 相談窓口の設立

#### ② 家が見つかったので、契約をしたい。

- 《問題発生》
- ・ 敷金、礼金など日本の住宅賃貸借契約のシステムがわからない
  - ・ 契約書及び不動産店の説明が日本語でわからない
  - ・ 保証人が見つからない。



- 《解決策》
- ・ 日本の住宅賃貸借契約についてのガイドブックを多言語で作成する。
  - ・ 通訳を派遣する。相談窓口を作る。
  - ・ 県の保証人制度や保証会社の紹介

#### ③ 入居後

- 《問題発生》
- ・ 家主から、ゴミの捨て方等で注意をされる。



- 《解決策》
- ・ 外国人登録者及び家主に対して、生活習慣の違いを説明する。

ここでは、国土交通省が作成した『あんしん賃貸支援事業 部屋探しのガイドブック』を参考に、問題が起きた際の解決策を記したが、市単独で実現するには難しいものもあり、埼玉県や市内市民活動団体、そして、戸田市において外国人登録者への支援を行う際に中核を担う国際交流協会との連携・協力が必要不可欠となる。よって、戸田市が外国人登録者への住宅施策を策定する際には、前述した解決策を全市的に取り組むような仕組み作りが必要となる。

こうしたことをふまえ、2012年度の研究では次の項目を中心に研究をすすめていく。

- ①埼玉県が実施している住宅支援制度と戸田市との連携について
- ②全市的な住宅支援を行うために必要となる庁内体制について
- ③市民活動団体の調査及び連携・協力体制について
- ④国際交流協会の力を生かす体制づくりについて
- ⑤先進地事例の研究

この中でも特に、外国人登録者への住宅支援を行うには国際交流協会の協力は必要不可欠である。

国際交流協会では、これまで様々な形で外国人登録者への支援を行っており、1997年から開催された日本語教室はその代表的なものである。参加する外国人登録者も数多く、2010年度は、年間で3期（5月～7月、9月～11月、1月～3月）教室が開催され、年間延べ人数で286人も外国人登録者が参加している。その他にも外国人登録者が参加できる事業を開催しており、戸田市在住の外国人登録者と一番接している組織である。

こうした経緯もあり、外国人登録者への住宅施策を研究していく上で、国際交流協会の存在は必要不可欠であるといえる。

写真3-2-1 「戸田市国際交流協会主催による日本語教室」



撮影：2012年2月

## 第3章 子育て世帯

### 3.3.1 埼玉県制度調査

#### 3.3.1.1 埼玉県住生活基本計画

国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に、国民の豊かな住生活を実現するために、2006年6月に「住生活基本法」を制定し、同年9月に住生活基本計画（全国計画）を策定している。

この「住生活基本法」に基づき、埼玉県は、県の住宅施策を展開する上で基本とする「埼玉県住生活基本計画」を策定した。本計画は従来の「埼玉県住宅マスタープラン（2002年3月策定）」の趣旨を移行し、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進するために策定されたものである。

この計画は2006年度から2015年度までの10年間の計画期間とし、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、おおむね5年ごとに見直しを行うこととなっている。

本計画中で、埼玉県の住宅施策の目標として4点挙げられている。

- （目標1）だれもが安心して安全に暮らせる住まい・まちづくり
- （目標2）次世代に継承できる良質で美しい住まい・まちづくり
- （目標3）住み手とつくり手・供給者がともに育む住まい・まちづくり
- （目標4）住まいのセーフティネットが整った住まい・まちづくり

上記目標の中で、子育て世帯が対象となっているものは目標1と目標4であり、住宅外のバリアフリー化率及び子育て世帯における誘導居住面積水準達成率の向上が掲げられている。住宅外の「バリアフリー化率」とは、共同住宅のうち道路から玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率のことで、だれでも戸外に出やすい環境の充実を指している。「誘導居住面積水準」とは、子育てにあたり必要である住居面積を満たす住居に住む子育て世帯率の向上のことで、高齢者が必要以上に広い家に住み、子育て世帯は手狭と感じる住居に住んでいるというミスマッチ解消を指している。

また、当計画の中で各市町村に重点供給地域<sup>15</sup>が挙げられており、戸田市については以下のとおりである。

---

<sup>15</sup> 「重点供給地域」とは、計画的に良好な住宅の供給を重点的に図るために設けられたものである。重点供給地域は、①立地、土地利用の状況等からみて、住宅若しくは宅地の計画的な供給の促進を図るべき地域、②居住水準、都市構造からみて、住宅供給等の必要性が高い地域、③今後10年間に相当量の良質な住宅・宅地の供給が見込まれる一定のまとまりのある地域、以上3点のうちいずれかに該当するものである。該当地域は特に優先的かつ重点的な措置を講じ、良質な住宅・宅地の計画的供給に努められる。

表 3-3-1 「重点供給地域」

	地域名称	位置	地域面積 (h a)	施策の方向
1	新曽第一	大字新曽、 下笹目の一部	100	基盤施設の整備と併せて中低層住宅等の供給を図るため、施行中の新曽第一土地区画整理事業（市施行）を推進する。
2	新曽第二	大字上戸田、 新曽の一部	44	基盤施設の整備と併せて中低層住宅等の供給を図るため、施行中の新曽第二土地区画整理事業（市施行）を推進する。
3	新曽中央地区	新曽	65	基盤施設の整備と併せて、緑豊かで良好な住環境の整備を図ると共に、地区全体として低層と中層が調和した住宅地の形成を図る。
4	喜沢	喜沢 1・2 丁目、 中町 1 丁目 全域	66	住宅等密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
5	中町	中町 2 丁目	21	住宅等密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
6	戸田公園駅周辺	本町 4 丁目の 全域、本町 1・2 丁目、 川岸 3 丁目、 本町 5 丁目の 各一部	33	J R 埼京線戸田公園駅周辺地域における基盤施設整備と併せて、生活サービス関連施設及び中高層住宅の供給を図るため、駅前地区建築物等整備事業の促進に努める。
7	下前	下前 2 丁目	13	住宅等密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
8	喜沢南	喜沢南 2 丁目 の一部	11	住宅等密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
9	川岸	川岸 1・2 丁目 の一部	14	住宅等密集する地域内の住環境の改善を図るため、住宅環境整備事業の促進に努める。

資料：埼玉県住生活基本計画

2010 年度に「埼玉県住宅施策懇話会」が開催され、埼玉県住政策基本計画の見直しも含め、知事に向けていくつかの提言がなされている。

そのうちの一つが子育て関係に言及しており、「子育て力」を高めるための施策としてあげられた中に、子育て応援マンション認定制度がある。この制度は、マンションの住戸内、共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフトの両面に

において子育てに配慮したマンションを埼玉県が認定する制度である。

認定要件は、

- ① 全住戸の1/2以上の住戸専用面積 → 分譲住宅の場合=65平方メートル以上、賃貸住宅の場合=55平方メートル以上
- ② 階数が2以上の場合は、エレベータを設置していること ※ただし、2階建てのメゾネット形式の場合は除く
- ③ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能第5条第1項に定める設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を取得していること
- ④ その他法令等に違反していないこと

以上4点を満たすことと、他に定められた必須7項目、管理運営上の工夫のうち1項目以上、及び配点がある項目（住戸専有部分、共有部分及び立地）のなかで一定以上の合計点数を満たすことが必要である。

その他の提言としては、良質でお手ごろ価格の中古リフォーム住宅の提供や子育て情報など暮らしの情報と住宅情報を提供する総合窓口の設置など、幅広い視野で提言された。

### 3.3.2 戸田市の対象世帯への施策の課題

#### 3.3.2.1 戸田市障害者及びひとり親世帯民間賃貸住宅家賃差額助成

本制度は、民間の賃貸住宅に居住していて、取壊しにより転居を求められた者を対象として、3万円を限度に家賃の差額を助成するものである。

前述のとおり、転居の理由が取壊しとされているため、対象となる世帯は限られたものとなる。当初は1992年度に高齢者及び障害者世帯を対象に開始した事業であるが、2008年からひとり親支援の拡充として、ひとり親世帯を対象にも加えた。ひとり親世帯の実績は2012年2月現在1世帯であり、もともとの対象世帯が少ないこと、助成対象要件に該当する案件が少ないことなどが、実績が伸びない要因と考えられる。また、この制度には助成期限が決められていないため、際限なく助成が継続されている。

#### 3.3.2.2 母子生活支援施設むつみ荘

母子生活支援施設とは、18歳未満の子どもを養育している母子家庭、または何らかの事情で離婚の届出ができないなど、母子家庭に準じる家庭の女性が、母子での自立を目的に子どもと一緒に利用できる児童福祉施設である。機能としては居室の提供のほか、生活相談、生活支援と生活スキルの向上のための支援、健康維持のための支援、しつけなどの子育て支援や子どもの進路相談などがあり、入所者の自立を促す幅広い支援を受けることができる。

戸田市内には、社会福祉法人むつみ会が運営する「むつみ荘」があり、定員である20世帯の居室がある。入所料は不要であり、入所にあたっては様々な理由があるが、戸田市の利用者のほとんどは低収入などによる生活困窮を理由に入所している。その他

に家族からのドメスティック・バイオレンス（以下「DV」という。）を受け、避難・保護のために入所する場合もあるが、同じ市内では避難場所とするには距離が近いなど避難には適さないため、DV被害が理由となることは少ない。昨今の社会情勢、雇用情勢の悪化などから母子世帯の自立は困難になってきており、また、全国的な傾向として、多問題を抱えている世帯の増加や、外国人、障害者の利用など増えていることもあり、幅広い支援が必要とされ、支援は複雑かつ困難化してきている。

母子生活支援施設では、地域の子育て家庭の支援を進めるため、入所者以外が利用できる様々な事業を展開している。戸田市においても、①小規模分園型（サテライト型）母子生活支援施設の運営、②トワイライトステイ事業、③一時預かり事業の3事業について行っている。

①小規模分園型（サテライト型）母子生活支援施設とは、母子生活支援施設に入所された方の自立をすすめるために、地域の住宅地などに小規模分園型の母子生活支援施設を設けるもので、戸田市では笹目に1箇所設置している。

②トワイライトステイ事業は、小学1年から3年生の子どもを養育している保護者が、残業等で夜間の養育が困難となる場合に、有料で子どもを預かるものである。1日の利用定員は10名であり、利用時間は午後5時から午後9時半までである。学童保育室から施設までの移送サービスも行っている。

③「たんぼぼルーム」という一時児預かり事業も行っている。一時的に児童の保育が必要となった場合に有料で利用出来る保育サービスで、地域における子育て支援の充実と、児童に対する福祉の増進及び、保護者の心身のリフレッシュを図る事を目的としている。

全国的にみると、上記3事業のほかに学童保育やショートステイ事業も行っている場合がある。戸田市では学童保育室は各小学校に併設しており、ショートステイ事業<sup>16</sup>については乳児院に委託し実施している。

### 3.3.3 対象世帯の伸長率及び将来予測

まず、子育て世帯の中で対象をどこまで広げるべきかが問題となるが、超高齢社会に備えて戸田市として重要なことは若い世帯に定住してもらうことであると考えられる。また、前述の戸田市の現状を勘案すると、住宅施策としてみた場合、ひとり親世帯やDV被害者に焦点を当てたものは実績として評価は難しい。これは施策の対象となる世帯自体が少ないことも理由となっているだろう。

ひとり親及びDV被害者のみに焦点を当てた施策は、個々の抱える問題に対して様々な側面からの支援として福祉的要素の施策が必要となることから、住宅施策として考えた場合、費用対効果が悪いことと対象世帯をいたずらに呼び込む可能性があるなどから効率的ではないと思われる。しかしひとり親及びDV被害者について住宅確保要配慮者であることは変わらないため、母体の大きい世帯（高齢者、障害者及び生活保護等）を

---

<sup>16</sup> 「ショートステイ事業」とは、3歳未満の子どもを持つ保護者が入院・出産・介護などの理由により一時的に子どもの養育が困難になった場合、市と契約している乳児院で短期間有料にて子どもを預かる制度である。

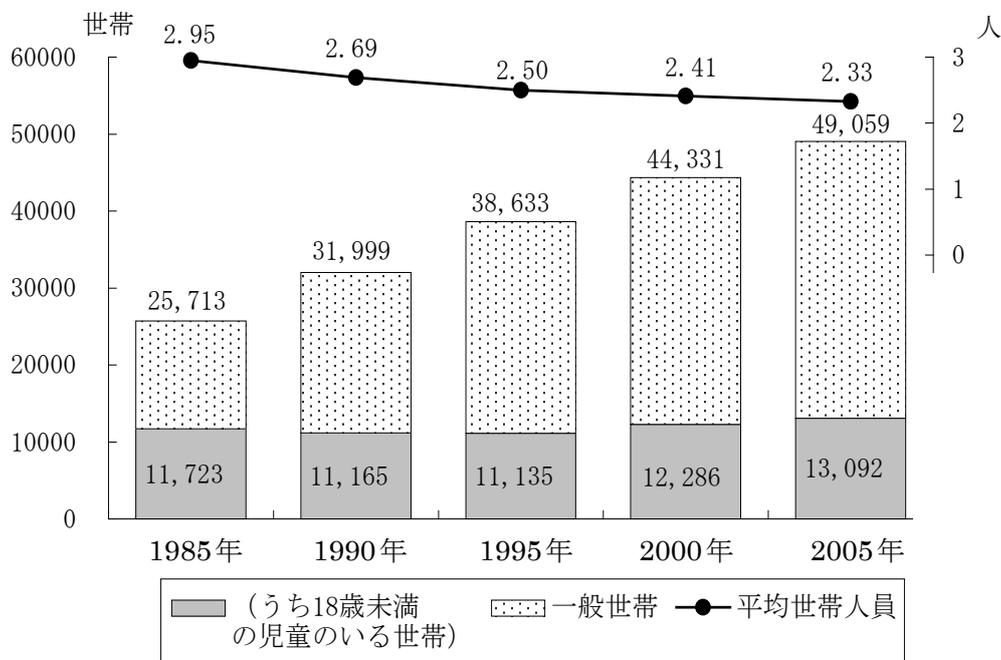
対象とする事業の中に、対象世帯として加えることは有効であると考える。

よって、ここでの対象はひとり親及びDV被害者に限定せず、広く子育て世帯全般を呼び込み、定住を促すための研究をしていく。また、子育て世帯を呼び込むことによって担税能力のある若い世代が転入し、市税が安定し、持続可能なまちづくりが進められるメリットがある。その中で保育料や医療費について市の支出が増大するが、長期的に市の存続を考えれば若い世代の定住は大きな支えとなる。何かと支出の多い子育て世帯に、戸田市に定住したいと思わせる施策を考えていく。

図3-3-1のとおり、戸田市の世帯数は増加の一途をたどり、日本の少子化が進んでいるにも関わらず、戸田市では子育て世帯が微増している。戸田市には子育て世帯が集まる傾向があるようだ。また、戸田市の平均世帯人数はもともと低く、核家族が多く在住していた。2005年では平均生体人数が2.33人と、核家族化が進行している。

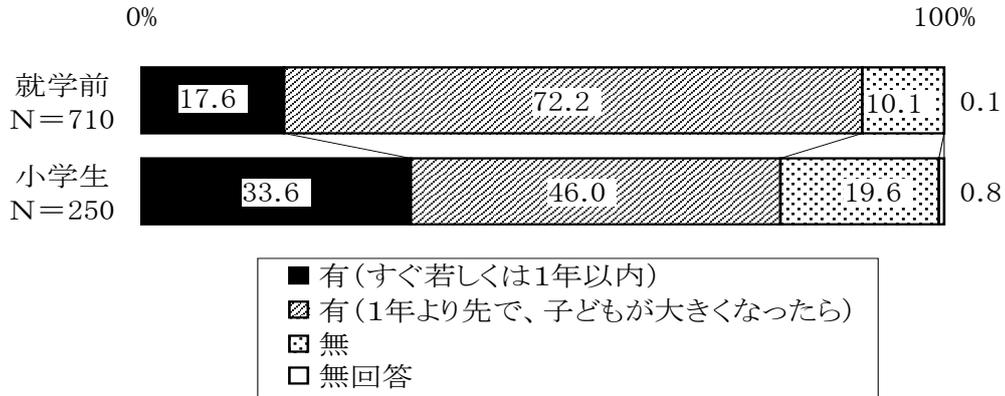
戸田市に子育て世帯が集まる理由として、市の立地と工業施設の存在があるのではないかと。まず、図3-3-2のとおり、子育て中の女性で就労を希望している割合は子どもの就学前で約9割、就学後でも約8割となっており、子育て中の女性の就労意識が高いことがわかる。そして図3-3-3のとおり戸田市は昼夜人口に差が少ないこと、かつ図3-3-5のとおり市内での就業が4割を超え、就職先が多く存在することがわかる。子育てしながら働くに、市内で就業できることは母親にとって都合がよく、ニーズに合っている。このことが戸田市に子育て世帯が多く存在する理由の一つとなっているだろう。

図3-3-1 「戸田市の世帯数と平均世帯人員の推移」



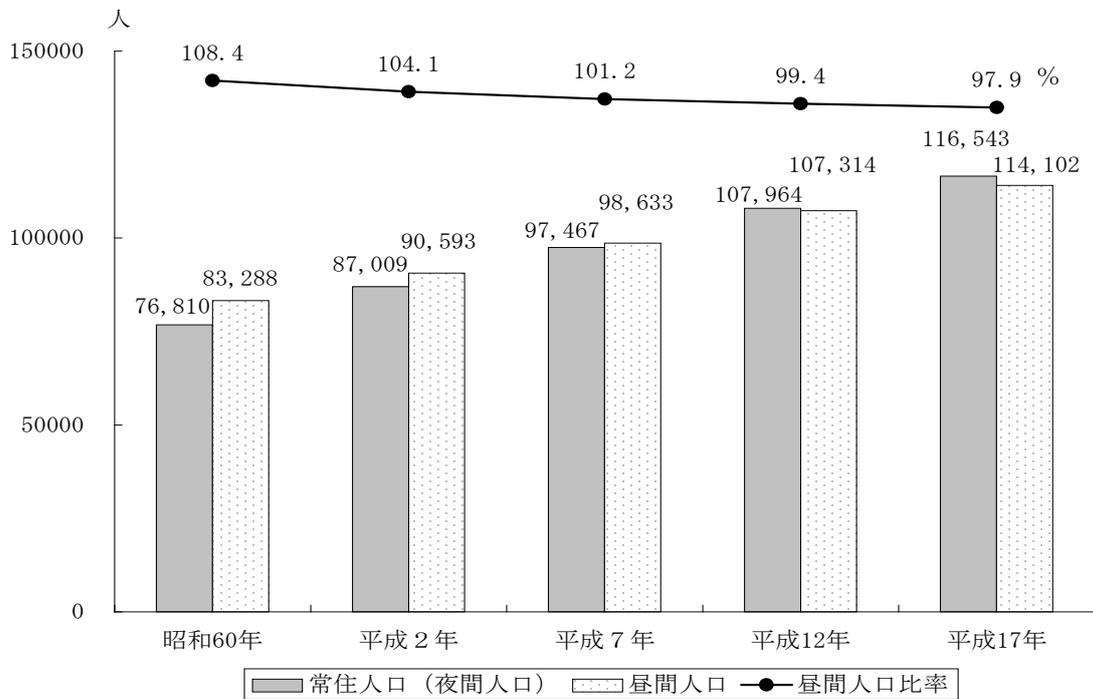
資料：戸田市次世代育成支援行動計画（後期計画）

図3-3-2 「就労していない母親の就労希望」



資料：戸田市次世代育成支援行動計画（後期計画）

図3-3-3 「戸田市の常住人口、昼間人口、昼間人口率の推移」



資料：戸田市次世代育成支援行動計画（後期計画）

表3-3-2 「戸田市に住んでいる就業者の従業地」(2000年と比較)

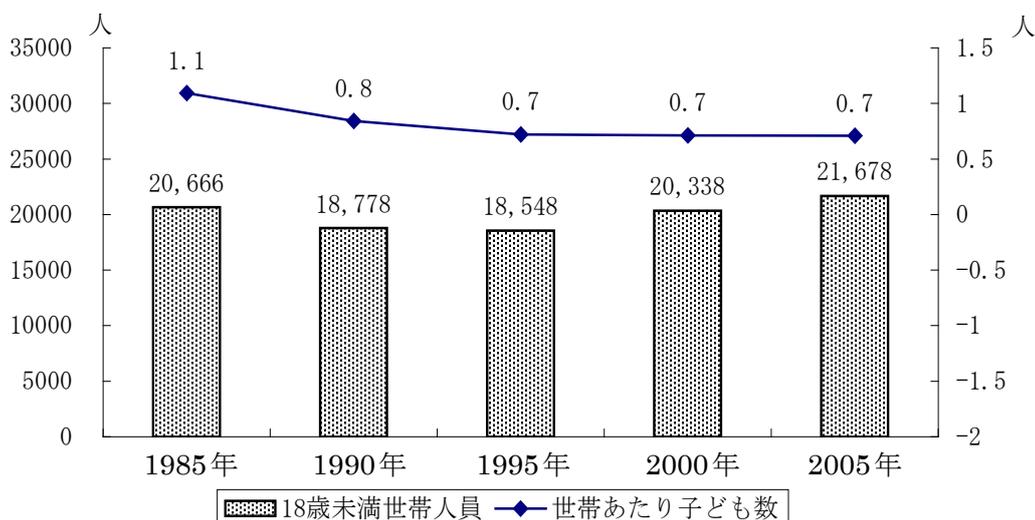
	2000年		2005年	
	(人)	(%)	(人)	(%)
就業者総数	57,394	100.0	59,527	100.0
市内で従業	24,791	43.2	25,350	42.6
県内(戸田市外)で従業	9,194	16.0	9,916	16.7
さいたま市内で従業	3,452	6.0	3,422	5.7
川口市内で従業	2,595	4.5	2,674	4.5
蕨市内で従業	1,114	1.9	1,496	2.5
その他県内で従業	2,033	3.5	2,324	3.9
東京都内で従業	22,374	39.0	23,129	38.9
その他県外で従業	1,035	1.8	1,132	1.9

注：割合は小数点以下第2位で四捨五入しているために合計が合わない場合がある。

資料：戸田市次世代育成支援行動計画(後期計画)

図3-3-4のとおり世帯あたりの子ども数を詳しく見ると、1995年から10年間横ばいの0.7人。18歳未満世帯人員が1995年以降増加している。

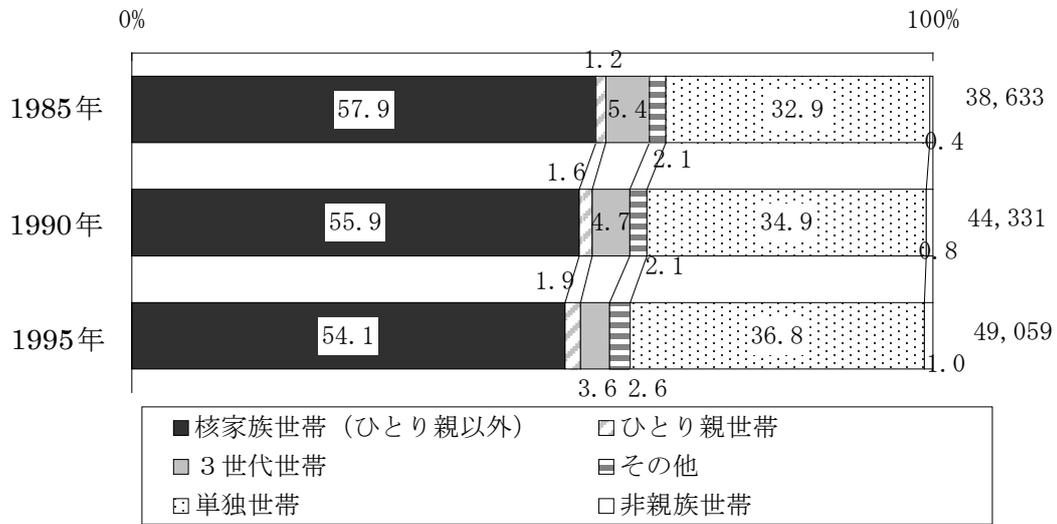
図3-3-4 「戸田市の18歳未満世帯人員と一世帯あたり子ども数の推移」



資料：戸田市次世代育成支援行動計画(後期計画)

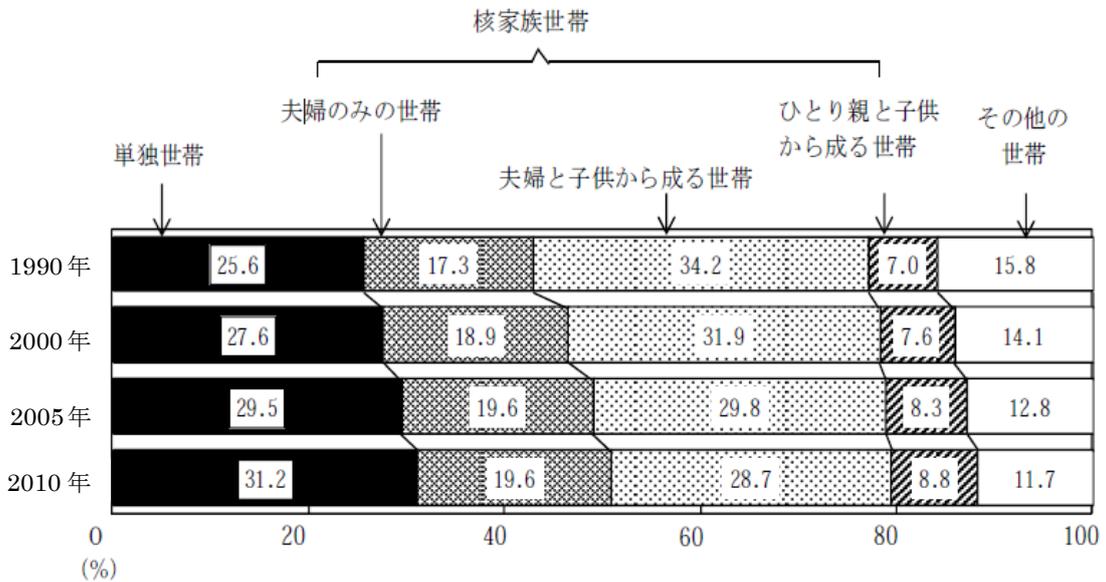
さらに図3-3-5のとおり1985年以降はそれほど世帯構成に変化はなく、10年間を通して核家族世帯と単身世帯が9割を超えている。国及び県の統計上でもおおむね同じ割合で構成されている(図3-3-6及び7参照)。

図3-3-5 「戸田市の世帯構成の推移」



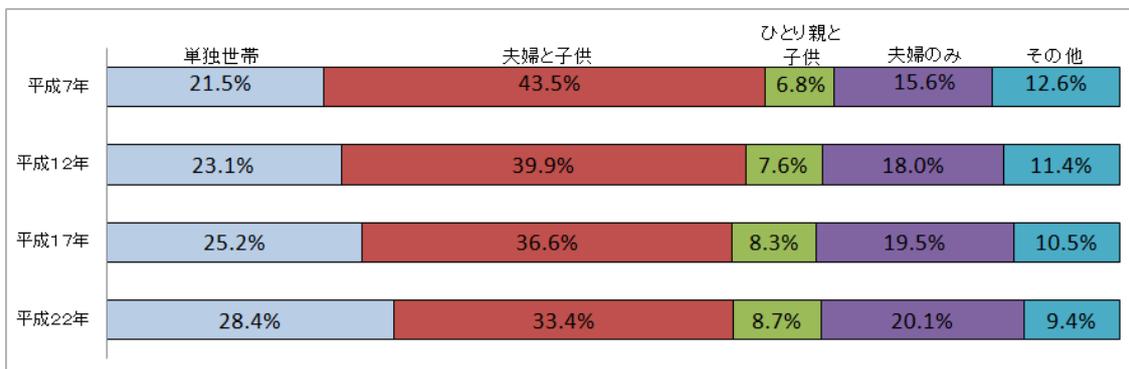
資料：戸田市次世代育成支援行動計画（後期計画）

図3-3-6 「一般世帯の家族類型別割合の推移—全国（1995年～2010年）」



資料 総務省統計局 統計ヘッドライン No. 17

図 3-3-7 「一般世帯の家族類型別割合の推移—埼玉県（1995年～2010年）」



資料：2012年国勢調査 人口等基本集計結果

また、市内の区画整理事業が進めばさらに住宅の建設が進むことと、表 3-3-3 のとおり児童数がほぼ横ばいで推移するという推計から、今後子育て世帯数においては激減することも考えづらい。

表 3-3-3 「戸田市の児童数の推計値」

単位：人

	就学前児童			小学生			中・高生	合計
	3歳未満	3歳以上	計	1～3年生	4～6年生	計	12～17歳	
2009年	4,086	3,853	7,939	3,925	3,852	7,777	6,841	22,557
2010年	4,058	3,795	7,853	3,927	3,814	7,741	7,122	22,716
2011年	3,985	3,825	7,810	3,837	3,835	7,672	7,393	22,875
2012年	3,915	3,828	7,743	3,755	3,917	7,672	7,480	22,895
2013年	3,880	3,801	7,681	3,696	3,919	7,615	7,576	22,872
2014年	3,852	3,732	7,584	3,723	3,830	7,553	7,714	22,851
：	：	：	：	：	：	：	：	：
2017年	3,850	3,603	7,453	3,633	3,719	7,352	7,662	22,467

注：2009年4月1日現在の町（丁）別人口を基にコーホート変化率法にて推計を行った。

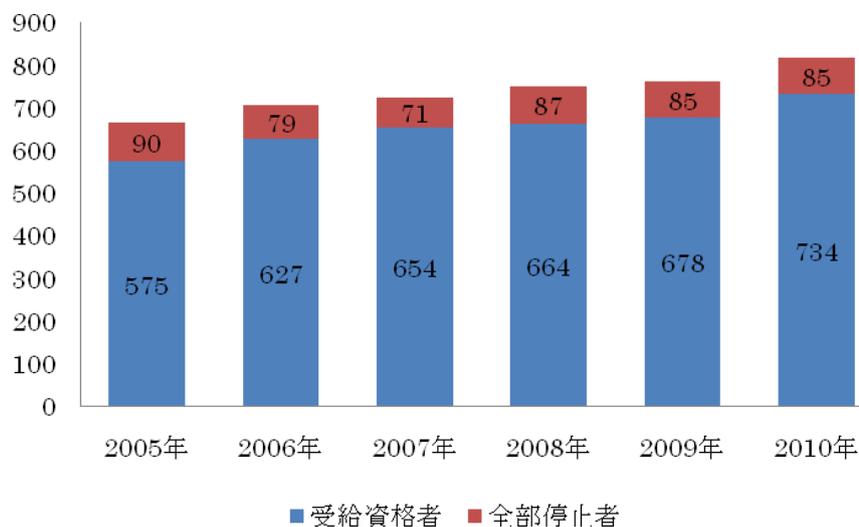
資料：戸田市次世代育成支援行動計画（後期計画）

なお、図 3-3-5～7 の家族類型別割合のなかで「ひとり親世帯」があるが、このひとり親世帯の中で所得が一定以下である場合に児童扶養手当を受給することができる。児童扶養手当を受給しているということは所得が低く、住宅確保の観点からも要配慮者と言える。戸田市の受給状況については図 3-3-8 のとおり、毎年微増している。

やはり住宅施策において、対象者を幅広く設けられる事業についてはひとり親についても加えることとし、所得の低いひとり親家庭についても支援していきたい。

図3-3-8 「児童扶養手当認定者数」

(単位 人)



資料：戸田市子ども青少年部子ども家庭課提供

### 3.3.4 課題のまとめ及び2012年度の研究内容

子育て世帯の住宅確保要配慮者については、一般的に考えられるひとり親世帯やDV被害者世帯に限定せず、子育て世帯全体が戸田市において住宅を確保しやすい環境にするための施策であるほうが効果的に機能すると考えられる。

戸田市の子育て世帯数は今後横ばいで推移することと考えられるため、子育て世帯が市外に流出するのを防ぎ、定住させる仕組みを考えていきたい。その際に、ひとり親世帯やDV被害者のような特に配慮が必要な世帯について優遇する部分も盛り込めればと考える。

## 第4章 生活保護世帯

### 3.4.1 生活保護制度について

生活保護制度は、憲法第25条に規定する理念に基づき、国が生活に困窮するすべての国民に対し、必要な保護を行い、最低限度の生活を保障するとともに、その自立を助長することを目的としている。「生活保護法」を基本法とし、全国で一律の運用を行っている制度である。

#### (1) 保護の種類

生活保護の種類は下記のとおり8種類あり、要保護者の必要に応じ、単給又は併給として支給される。具体的には、扶助項目別に計算される世帯毎の最低生活費を割り出した後、その世帯の収入を①～⑧の順に充足し、不足分を支給する。

- ① 生活扶助 — 主に衣食その他日常生活の需要を満たすために必要なもの
- ② 住宅扶助 — 住居やその補修、その他住宅の維持のために必要なもの
- ③ 教育扶助 — 義務教育に伴って必要な教科書や通学用品、学校給食等
- ④ 介護扶助 — 居宅介護や福祉用具、住宅改修や施設介護等
- ⑤ 医療扶助 — 医学的処置や薬剤又は治療材料等
- ⑥ 出産扶助 — 分べんの介助や分べん前後の処置等
- ⑦ 生業扶助 — 生業に必要な資金、器具または資料
- ⑧ 葬祭扶助 — 検案や死体の運搬含む、葬祭のために必要なもの

#### (2) 保護の補足性

生活保護法第4条では保護の補足性について定めている。保護の補足性とは、ある者の生活保護の要否判定を行う際、下記の3点が生活保護に優先して行われるとするものである。

- ① その者が利用し得る資産・能力その他あらゆるものの活用
- ② 民法に定める扶養義務者の扶養
- ③ 他の法律に定める扶助

上記①の「資産」の中には、その者が所有する不動産も含まれる。そのため、家屋・土地を所有した状態での生活保護の適用は原則として有り得ず、それらを売却し、賃貸物件等に入居して初めて保護の要否判定が行われる。

#### (3) 住宅扶助・上限額について

主に家賃の支払い等に充てられる住宅扶助は、自治体ごとに定められた級地や世帯の人数によって上限額が決められており、上限額を下回る場合は実費が、上回る場合は上限額が支給される。この基準は保護の要否判定の際にも適用されるため、高額な家賃が

家計を圧迫している世帯が、要否判定の結果、否になることもある。

表 3-4-1 「戸田市及び近隣市の住宅扶助上限」

(単位：円)

	戸田市	吉川市	板橋区
単身世帯	47,700	41,500	53,700
2～6人世帯	62,000	53,900	69,800
7名以上	74,400	64,700	83,800

資料：全国障害者介護制度情報ホームページをもとに筆者が作成

<http://www.kaigoseido.net/topF.htm> 2012年2月9日アクセス

#### (4) 入居・転居費用について

生活保護開始時に、居住地の家賃が住宅扶助の上限額以上であったり、保護受給中に家賃が上限額を超えたりした場合、高額家賃として転居指導の対象となる。この場合、敷金等の入居費用や引越し代も支給対象となる。逆に、収入が最低生活費を上回っており、要否判定の結果、保護を要しないと判断された世帯については、より低額な家賃の住宅への転居費用を含め、一切の生活保護費が支給対象外となる。

### 3.4.2 対象世帯数の伸長率及び将来予測

#### 3.4.2.1 国の推移

全国的な生活保護世帯数の推移を見ると、1990年度から1995年度にかけては若干減少したものの、1995年度以降は一貫して増加傾向にあることがわかる。世帯類型毎の特徴としては、全ての期間において高齢者世帯と、障害者・傷病者世帯が多数を占めているほか、ここ数年は、障害や傷病がなく、稼働年齢層でありながら、働き口がない等の理由で保護を受ける者が多数を占める、「その他世帯」の増加が著しい。背景には、2008年9月に起きたリーマン・ショックに端を発する景気の悪化により、失業者が急増したことが考えられる。今後も、本格的な少子高齢社会への突入や、世界的な景気の低迷などの不安材料が多いことから、生活保護世帯数は増加していくことが予想される。

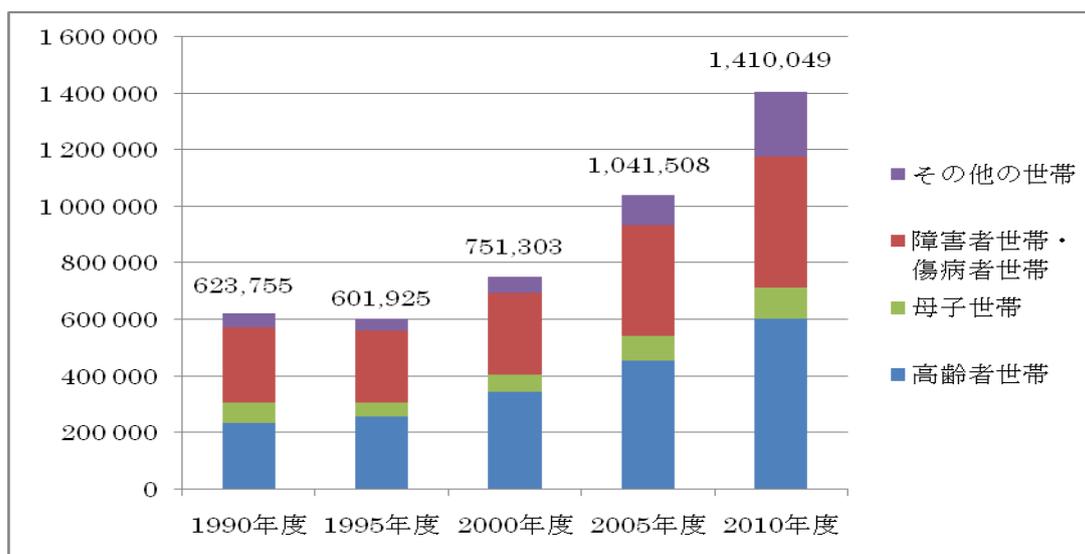
表 3-4-2 「世帯類型の定義」

高齢者世帯	65歳以上の者のみで構成されているか、これらの者に18歳未満の者が加わった世帯
母子世帯	配偶者がいない(死別・離別・生死不明又は未婚等による)18歳から65歳未満の女子とその18歳未満の子(養子を含む。)のみで構成されている世帯
障害者世帯	世帯主が障害者加算を受けているか、障害・知的障害等の心身上の障害のため働けない者である世帯
傷病者世帯	世帯主が入院(介護老人保健施設入所を含む)しているか、在宅患者加算を受けている世帯、若しくは世帯主が傷病のため働けない者である世帯
その他世帯	上記のいずれにも該当しない世帯

資料：埼玉県社会福祉課ホームページ

図 3-4-1 「全国の世帯類型別被保護世帯数の年次推移(1か月平均)」

(単位：人)



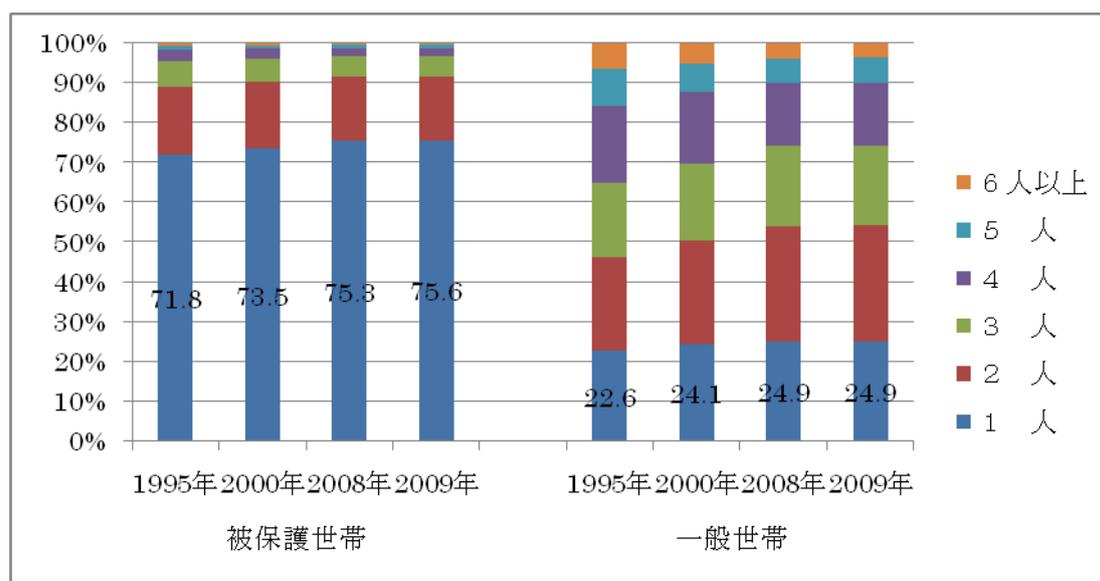
※1999年度から、「障害者世帯・傷病者世帯」がそれぞれ「障害者世帯」、「傷病者世帯」に細分化されているが、資料ではそれぞれの値がなかったため、合算値を使用。

資料：厚生労働省 2010年度福祉行政報告例

次に、世帯人員別の世帯構成割合を見てもみることにする。図 3-4-2 は、被保護世帯と一般世帯を分け、それぞれの世帯人員構成割合の推移を示したものである。一般世帯は、1人世帯と2人世帯の割合が若干高いほか、2人世帯に増加傾向が見られるものの、顕著な特徴は見られない。一方、被保護世帯は、1995年から一貫して1人世帯が全体の7割以上を占めており、依然として増加傾向にある。2009年の平均世帯人員を

比較すると、一般世帯は2.62人、被保護世帯は1.38人と、大きな開きがある。背景には、生計維持者との死別・離別したり、これまで就労収入を得ながら生活を送ってきたものの、景気の悪化を受けて失職したりする単身生活者が、高齢化により増加していることが挙げられる。

図3-4-2 「全国の被保護世帯数・一般世帯数の構成割合、世帯人員×年次別」



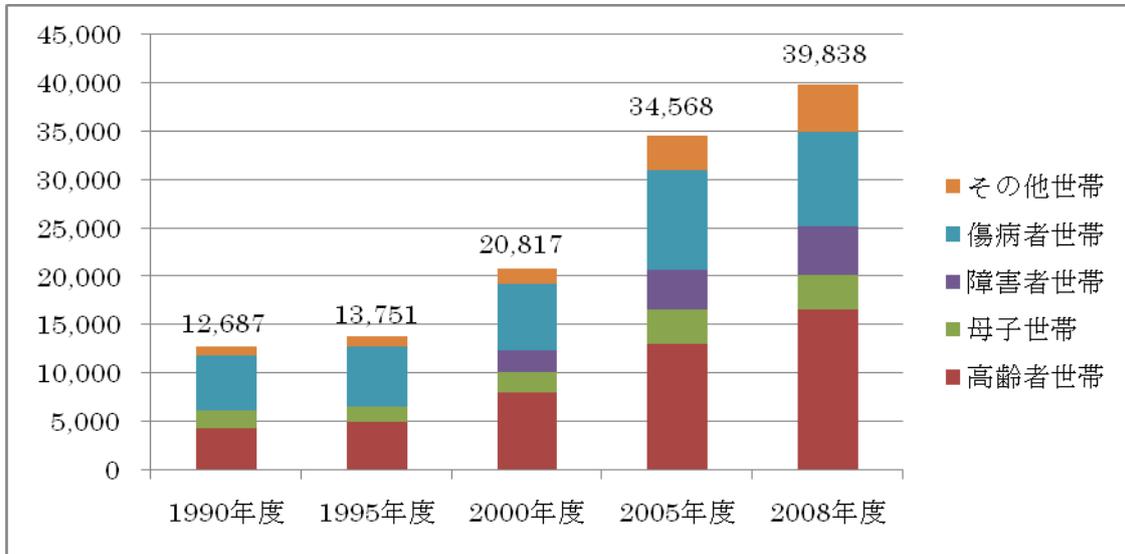
資料：社会・援護局「被保護者全国一斉調査結果報告書」（各年7月1日現在），  
統計情報部「国民生活基礎調査」

### 3.4.2.2 埼玉県の推移

図3-4-3を見ると、埼玉県内においても、全国的な傾向と同様、高齢者世帯及びその他世帯を中心に被保護者数が増加しており、2000年度以降はその他世帯の伸び率が高いことがわかる。単身世帯率の推移については、図3-4-4のとおり、少なくとも1985年度までは単身世帯が約半数であったが、以後増加し続け、1995年度以降は全体の7割以上を占めている。一般世帯と被保護世帯の平均世帯人員数は、2008年度比でそれぞれ2.48人と1.43人であり、全国の数値よりは差が小さいものの、やはり被保護世帯の方が、圧倒的に世帯員数が少ないことがわかる。

図3-4-3 「埼玉県内の世帯類型別被保護世帯数の推移（1か月平均）」

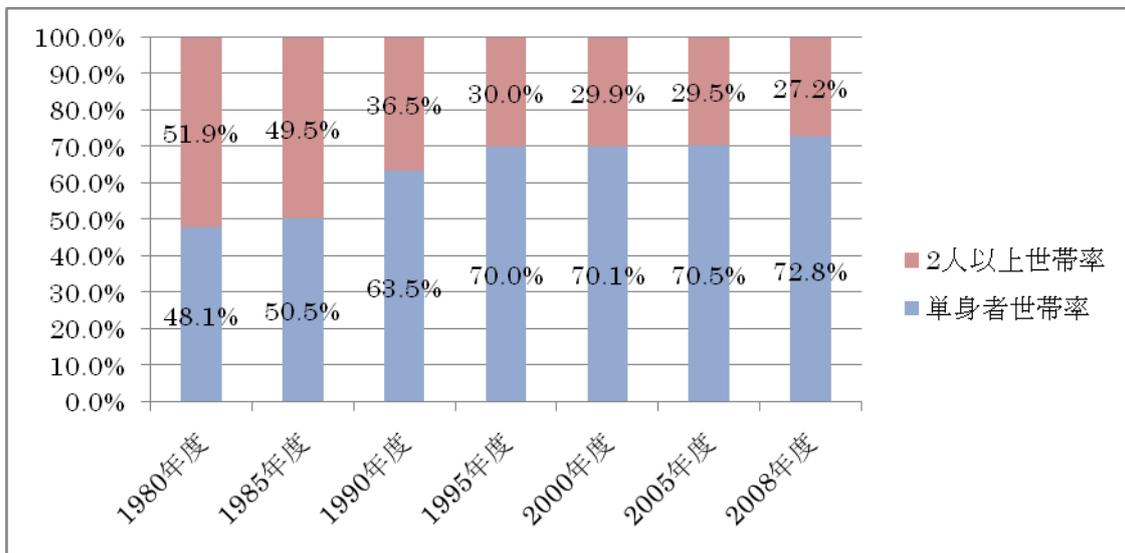
(単位：世帯)



※1999年度から、「障害者世帯・傷病者世帯」がそれぞれ「障害者世帯」、「傷病者世帯」に細分化された。

資料：埼玉県社会福祉課ホームページ

図3-4-4 「埼玉県内の被保護単身者世帯の推移」



資料：埼玉県社会福祉課ホームページ

### 3.4.2.3 戸田市の推移

最後に、戸田市における生活保護受給世帯の推移を見てみることにする。図3-4-5は、戸田市内の世帯類型別被保護世帯数の推移をグラフで示したものである。より詳細な動きがわかるよう、1年度毎のデータを使用した。

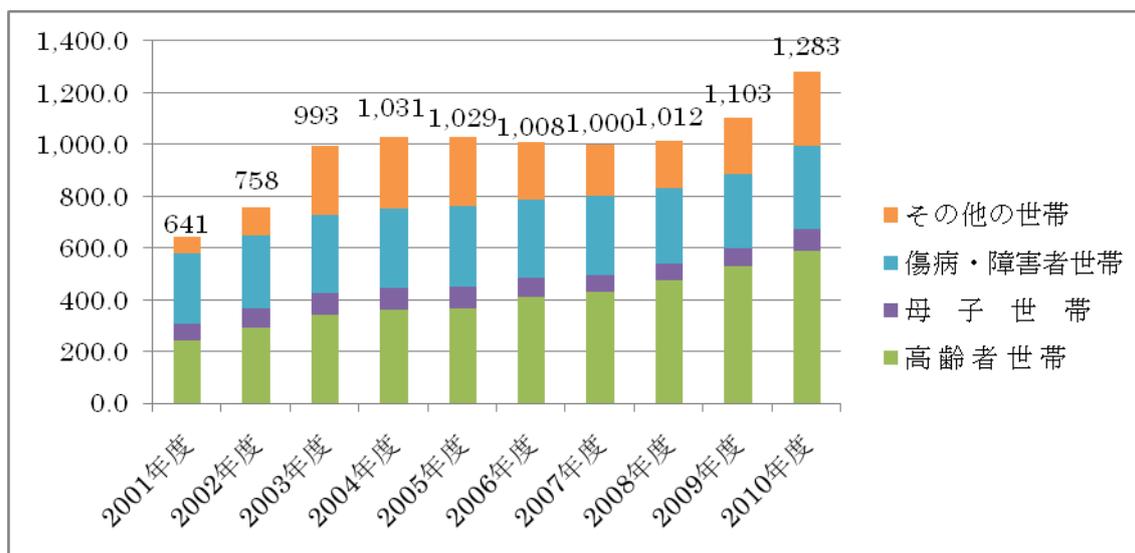
高齢者世帯を中心に、総数が増加傾向にあることは国や県と同じだが、その他世帯が

全体の中で占める割合が国や県よりも比較的高い。これは、まだ戸田市の高齢化率が低く、稼働年齢層が多いことによるものと推測される。また、長引く不況等の影響により、ここ1～2年で、爆発的に被保護世帯が増えていることが読み取れる。

単身者世帯の推移については、図3-4-6に示したとおり、やはり単身者世帯が圧倒的に多い。若干ではあるが、国や県よりも単身者世帯の割合が高く、2009年度には8割に達している。

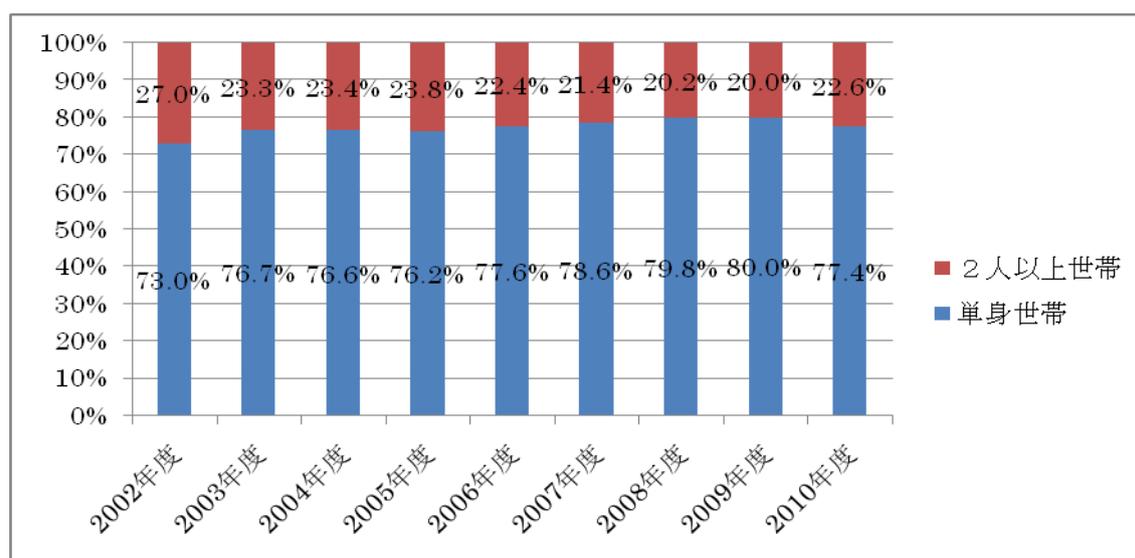
図3-4-5 「戸市内の世帯類型別被保護世帯数の推移（1か月平均）」

(単位：世帯)



資料：戸田市福祉部生活支援課提供

図3-4-6 「戸市の被保護単身者世帯の推移」



資料：戸田市福祉部生活支援課提供

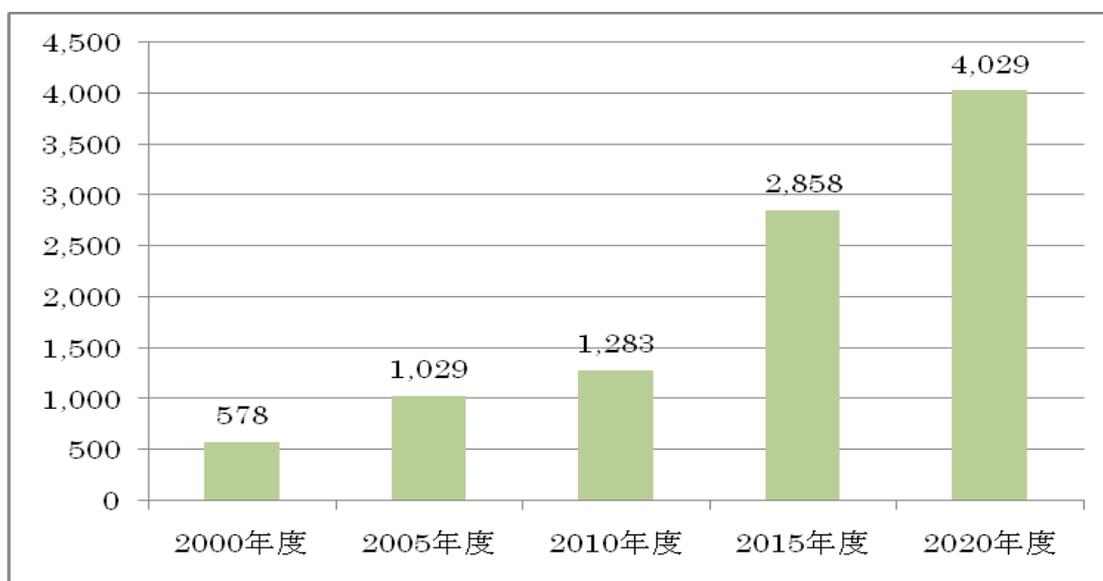
図3-4-7は、戸田市における2020年度までの被保護世帯の推計値を図示したものである。推計にあたっては、昨今の経済状況をできる限り明確に反映するため、2008年度から2010年度までの保護率の伸び率を平均化した値を計算値として使用した。

生活保護世帯が増加傾向にあることは既に述べたが、割り出した計算値に基づく推計では、2020年度には戸田市内で4,029世帯が生活保護を受給するという結果となった。これは2010年度の値と比較すると、3倍以上の数値である。

なお、世帯類型毎の推移は、自然増減や社会増減以外にも、経済情勢や雇用情勢等の要因が密接に関わっており、単純な計算方法では割り出すことが困難であるため、ここでは総世帯数のみを割り出した。

図3-4-7 「戸田市の被保護世帯数の推移」

(単位：世帯)



※市内人口については、第4次総合振興計画の将来推計人口を基礎とした。

資料：戸田市福祉部生活支援課提供

### 3.4.3 国・県の生活保護世帯への住宅施策調査

#### 3.4.3.1 国の施策

離職によって住居を失ってしまった求職者や、雇用保険の受給資格がなく就職活動中の生活費に苦慮している求職者などが、生活保護を受けざるを得ない事態に陥るのを防ぐことを目的として、2009年10月に「第二のセーフティネット」と呼ばれる諸施策を開始した。「第二」とされる理由は、第一のセーフティネットである雇用保険と、最後のセーフティネットである生活保護の中間を補完するしくみとして整備されたためである。具体的な施策は、住宅手当の支給や、就職支援、職業訓練期間中の生活費等の支給及び貸付などがある。ここでは、住宅要確保配慮者に関連する施策として、住宅手当

と総合支援資金貸付について紹介する。

### (1) 住宅手当緊急特別措置事業

離職者であって就労能力及び就労意欲のある者のうち、住宅を失っている者又は失うおそれのある者を対象として、原則6ヶ月（最長9ヶ月間）、賃貸住宅等の家賃として住宅手当を支給するとともに、再就職に向けた支援を行うものである。

支給金額は、住んでいる賃貸住宅の家賃額となるが、生活保護の住宅扶助特別基準に準拠した額が上限額となるほか、収入に応じた調整がある。相談窓口は、住居のある場合は現在の住所を、住居のない場合は、新しく賃貸住宅を確保しようとする地域を管轄する地方自治体の住宅手当担当窓口となる。

戸田市における住宅手当の申請件数は、2009年10月の制度開始以降、年間10件～15件にとどまっている。その理由としては、制度の周知不足のほか、申請者の生活実態が最低生活費以下であることが多いため、住宅手当を受けずに生活保護に流れるケースが多いことが考えられる。

表3-4-3 「住宅手当の支給対象者」※1～7までの全ての要件を満たす者

1.	2007年10月1日以降に離職した人
2.	離職前に主たる生計維持者であった人 (離職前には主たる生計維持者ではなかったが、その後、離婚などにより、申請時には主たる生計維持者となっている場合も含む)
3.	就労能力及び常用就職の意欲があり、ハローワークに求職申し込みを行う人 ※ハローワークへの求職申し込みと月1回以上の職業相談、自治体での月2回以上の面接支援、求人先への原則週1回以上の応募などが必要です。
4.	住宅を喪失している人、または賃貸住宅に居住し住宅を喪失するおそれのある人
5.	申請者及び申請者と生計を一とする同居の親族の収入の合計額が以下の金額である人 単身世帯 : 月収8.4万円に家賃額(※)を加算した額未満 2人世帯 : 月収17.2万円以下 3人以上世帯 : 月収17.2万円に家賃額(※)を加算した額未満 ※家賃額は住宅手当基準額(地域により異なる)が上限
6.	申請者及び申請者と生計を一とする同居の親族の預貯金の合計が次の金額以下である人 単身世帯 : 50万円 複数世帯 : 100万円
7.	国の住居等困窮離職者等に対する雇用施策による貸付または給付(就職安定資金融資、訓練・生活支援給付、就職活動困難者支援事業等)及び自治体等が実施する類似の貸付または給付等を、申請者及び申請者と生活を一とする同居の親族が受けていないこと

資料 : 政府広報オンライン <http://www.gov-online.go.jp/useful/article/201008/6.html>

## (2) 総合支援資金貸付

第二のセーフティネット開始時に、社会福祉協議会が実施する「生活福祉資金貸付」の見直しが行われ、「総合支援資金貸付」が創設された。これは、失業等により日常生活全般に困難を抱えている者を対象として、生活の立て直しや経済的自立等を図ることを目的とした制度であり、社会福祉協議会とハローワークによる支援を受けながら、賃貸住宅入居時の敷金・礼金等のための資金や、生活を支援するための資金などの貸付を受けることができるものである。対象者の要件、貸付額等は図3-4-4のとおり。要件にあるとおり、当該貸付を受けるには、住宅手当の申請を行い、住居の確保・維持が確実に見込まれることが必要である。

表3-4-4 「総合支援資金貸付について」

<b>総合支援資金貸付</b>	
失業などにより日常生活全般に困難を抱えている人に対する、住宅入居費などの資金の貸付。	【問い合わせ先】 市町村社会福祉協議会
支援の概要	対象者の要件
<p><b>【貸付額】</b></p> <p>①生活支援費 (貸付期間:最長1年間) ・2人以上の世帯     …上限月額 20 万円 ・単身世帯…上限月額 15 万円</p> <p>②住宅入居費…上限 40 万円 (敷金・礼金等)</p> <p>③一時生活再建費     …上限 60 万円</p> <p><b>【連帯保証人】</b> 原則必要</p> <p><b>【利子】</b> 無利子 ※連帯保証人を立てない場合は     年利 1.5%</p>	<p>以下のすべてに当てはまる必要がある。</p> <p>①収入の減少や失業などが原因で生活に困窮し、日常生活の維持が困難になっている。</p> <p>②現に住居がある、または住居がない場合は住宅手当の申請を行い、住居の確保が確実に見込まれる。</p> <p>③雇用保険、年金などを含め他の公的な給付・貸付を受けることができず、生活費を補うことができない。</p> <p>④低所得世帯(市町村民税非課税程度)である。</p> <p>⑤社会福祉協議会や関係機関(ハローワークなど)から、貸付後の継続的な支援を受けることに同意している。</p> <p>⑥貸付と相談支援により、自立した生活を営むことが可能となり、償還(返済)が見込める。</p> <p>⑦本人および世帯員が暴力団員でない。 ※ハローワークへの求職申込みと職業相談が必要です。 ※貸付にあたっては社会福祉協議会の審査があります。</p>

資料：厚生労働省「第二のセーフティネット支援ガイド」リーフレットを基に筆者作成

これらの施策によって、「生活保護を受けるまでには至らないが住宅を維持又は取得することが困難な世帯」に対するセーフティネットは、一応は整備されたと言える。しかし、制度の適用を受けて一時的に資力を得たとしても、支給期間中に職を見つけるなどして自力で住宅を維持するための収入を確保しなければ、結局住宅を失うか、生活保護を受けざるを得ない状況に陥ってしまう。これらの施策をより有効なものにするためには、離職者への就労支援を並行して行っていくことが必要不可欠である。

### 3.4.3.2 県の施策（埼玉県生活保護受給者チャレンジ支援事業）

#### （1）創設の背景

埼玉県を含め、生活保護受給者が全国的に増え続けており、今後も増加傾向にあることは先に述べたとおりである。しかし、緊縮財政の折、現場で対応するケースワーカーを増員する余裕は各自治体にはなく、支援の手が回らずに自立に結びつかない悪循環が続いている。

こうした状況を改善するため、埼玉県では、県内の民間団体に支援内容の一部を業務委託し、2010年9月から同事業を開始した。事業内容は、就労可能な被保護者の自立を支援する職業訓練支援員事業、アパート等への入居に制約を抱える者を支援する住宅ソーシャルワーカー事業、被保護世帯の子の高校進学を支援する教育支援員事業の3分野に分かれており、各分野において専門性をもった支援員が業務にあたっている。

ここでは、本研究の趣旨に鑑み、取組内容の紹介等は住宅確保事業に絞って行うこととする。

#### （2）住宅ソーシャルワーカー事業について

同事業は、生活保護受給者のうち、安定した居宅のない者に対して、アパート等への入居支援から入居後のアフターフォローまでの包括的な支援を行うものである。対象者は、住宅を失った者、無料低額宿泊所入所者、退院後の居宅等がない者、高額家賃その他の理由により転居を要する者など、行政から金銭的な支援は受けられるものの、保証人の確保、家賃滞納の心配などから入居にあたっての制約を受けている者である。

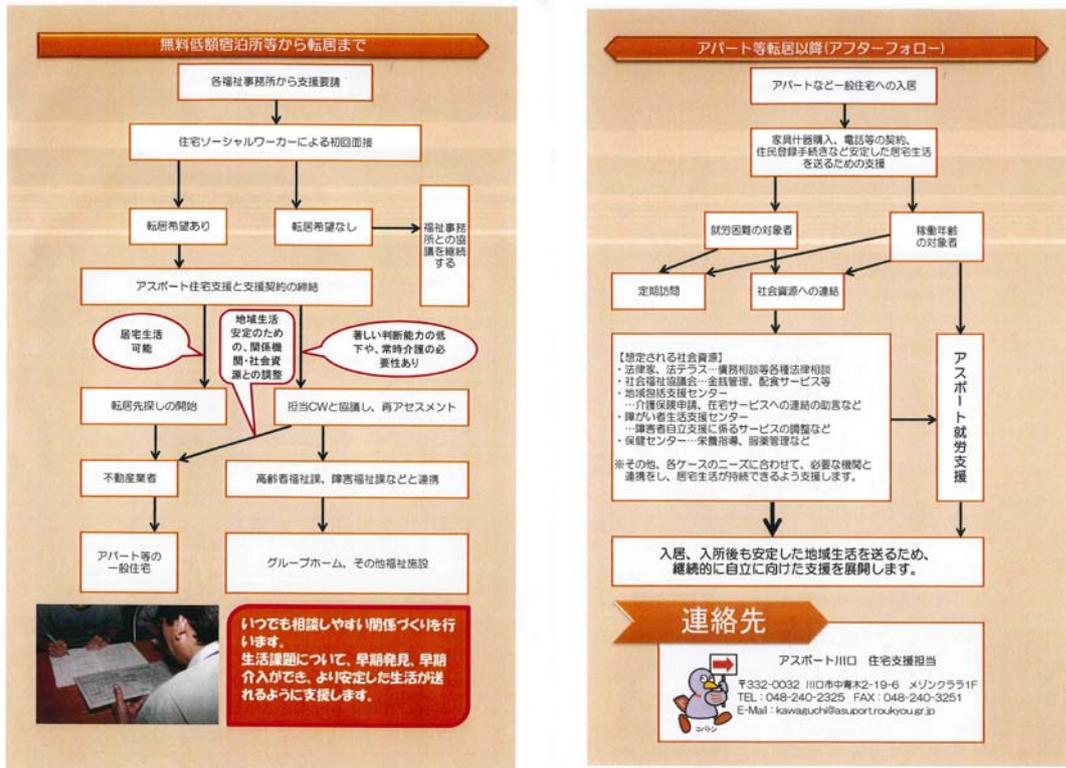
事業者は、支援を希望する被保護者と支援契約を締結した上で、物件探し等の援助を行う。必要に応じて関係機関や社会資源との調整を行い、大家のトラブル不安を解消していく。入居後は、おおむね6ヶ月間、近所とのつきあいや金銭管理の方法、福祉サービスの利用手続き等の説明を行う、安定した生活が営めるよう支援する。また、就労可能な者については、職業訓練支援員事業担当と連携し、就労支援に結び付けていく。

支援内容の流れは図3-4-8のとおりである。

図 3-4-8

「無料低額宿泊所等から転居までの流れ」

「アパート等転居以降（アフターフォロー）」



資料：パンフレット「生活保護受給者に対する住宅ソーシャルワーカー事業」から抜粋

### 3.4.4 戸田市の対象世帯への施策の課題

生活保護には該当しないが厳しい生活水準で暮らす低所得者層が住宅を確保するには、家賃補助や転居費用の支給など、金銭的な支援が必要であることは言うまでもない。そうした施策は、地方自治体が個々に行うと、その地域に低所得者が流れ込み、地方財政を圧迫することが懸念されるため、国レベルで運用を行うことが望ましい。しかし、第二のセーフティネットとして創設された住宅手当は、制度創設以降、申請件数が伸び悩んでいる。その理由が、申請者に生活保護の適用を優先していることによるものであれば、住宅手当が本来の役割を果たしていないことを意味するため、制度の抜本的な改善が必要である。

生活保護世帯は、受給要件として住宅があることを前提としているほか、生活保護受給中は、上限はあるものの、家賃の実額が住宅扶助として支給されるため、住宅確保に伴う金銭的な問題は無い。住宅を持たない者についても、住宅扶助の中から敷金等の支給を受けたり、無料低額宿泊所に入所したりすることができる。反面、金銭的な支援を受けても、連帯保証人がいないことで保証審査が通らなかったり、入居後のトラブル不安から入居を断られたりするケースが多い。それを支援すべき行政にも十分な支援体制がないため、補完する役割が求められる。その点において、埼玉県が行う「生活保護受

給者チャレンジ支援事業」の中の住宅確保事業は、こうした障害を乗り越えるための施策として大変効果的であると言える。

住環境の整備という視点から見ると、戸田市を含め、全国的に単身生活者が増加していることが、課題の一つとして挙げられる。生活保護受給中の単身世帯のうち、仕送り等の経済的援助はおろか、日常的な連絡も取れないほど親族との関係が険悪、または疎遠であるケースは非常に多い。また、そうした者の多くは、就労先がなく、近隣住民との関係も希薄で、孤独を抱えながら生活している。こうした地域社会から取り残された状況にある者に社会復帰ができる環境を整え、住みよい住環境を作っていくことが必要である。

#### **3.4.5 課題のまとめ及び2012年度の研究内容**

これまで、国や県との比較や、対象世帯の将来推計を交えて戸田市の生活保護受給世帯の現状と課題を研究してきた。結果を大別すると、経済的な支援、入居・居住継続支援、住環境の整備といった3点の課題が浮き彫りになったが、前2者については本章及び第4部に記載のとおり、現実的な解決策を打ち出すことが困難であったり、実効性に乏しかったりする。従って、2012年度は、様々な問題を抱える生活保護受給者が快適に生活できる住環境を整備するにあたり、その課題と解決策について研究することとしたい。



# 第4部

## 先進事例調査

先進事例調査として、高齢者では茨城県筑西市、外国人、障害者、生活保護世帯では神奈川県川崎市における住宅施策を視察した。第4部では、この先進事例調査について報告し、戸田市への移転可能性を検討する。また、研究の一環として実施した研修会について報告する。

#### 4.1.1 茨城県筑西市の高齢者向け賃貸住宅施策

##### (1) 視察先選定の経緯

視察地の選定に当たっては、民間との協同による高齢者住宅施策として、高齢者向け賃貸住宅施策を実施し、現在の人口規模が戸田市と同等である自治体を視察対象としたが、とりわけ、第4次総合振興計画の人口推計における2035年の高齢化率が20.8%に達すると見込まれる戸田市の将来的な状況を踏まえ、現在の高齢化率が20%以上であり、高齢者向け賃貸住宅施策を実施している自治体を候補として検討したところ、茨城県筑西市が該当した。

P Tでは、建築部門担当者と高齢者福祉担当者が2011年11月7日に筑西市を視察し、2003年から設置された高齢者向け賃貸住宅について、事業を開始するまでの経過、設置の際の手順、苦心した点、設置後の課題等、十数件にわたる質問を行い、また、高齢者向け賃貸住宅の現場視察を実施した。以下は、筑西市の視察についてまとめたものである。

##### (2) 筑西市の概要

2005年3月28日に下館市・関城町・明野町・協和町の1市3町が合併して誕生した筑西市は、茨城県の西部、筑波山の西側に位置する人口約11万1千人、面積205.35平方キロメートルの自然の恵み豊かな都市である。市域はほぼ平坦で、鬼怒川・小貝川が南北に貫流し、肥沃な田園地帯を形成していることから、農業産出額は全国有数で、特産の米、梨、キュウリ、トマト、イチゴ、常陸そばなどが特産品となっているところを見ると、農業を中心に発展してきたまちであるといえる。

##### (3) 戸田市と茨城県筑西市との比較

表4-1-1 「戸田市と茨城県筑西市との比較一覧」(2011年11月現在)

項目	筑西市	戸田市
市域	205.35 km <sup>2</sup>	18.17km <sup>2</sup>
総人口	111,651人	125,806人
老年人口	25,667人	17,621人
高齢化率	23.0%	14.0%
介護老人福祉施 (特別養護老人ホーム)	17箇所	2箇所
介護老人保健施設	11箇所	2箇所
介護療養型医療施設	7箇所	1箇所
グループホーム	9箇所	7箇所
小規模多機能型居宅介護	1箇所	2箇所

筑西市の人口に関する状況は、2011年11月現在、総人口が11万1,651人で、戸田市の12万5,806人より若干少ない程度である。平均年齢は45.1歳であり、39.2歳で

ある戸田市と比べると 5.9 歳も高い数値であるとともに、高齢化率は 23.0%であり、戸田市の 14.0%と比べると 9 ポイント高い状況であった。ここ数年人口が横ばい状態であることを考慮すると、今後はやはり高齢化が更に進行していく傾向にあるといえる。

介護保険関連施設については、特別養護老人ホームは戸田市の 8.5 倍、介護老人保健施設は戸田市の 5.5 倍あり、高齢化率が 23.1%に至るまでの経過のなかで、要介護者の増加に伴う入所希望者の増加により、必要性に駆られて設置されてきた様子が見えてくる。

#### (4) 高齢者住宅施策に関する筑西市への質問に対する回答

今回視察を行った筑西市に対しては、高齢者住宅施策に関する質問、とりわけ高齢者向け賃貸住宅施策に関する質問を中心にヒアリングした。質問と回答は表 4-2-2 のとおりである。

表 4-1-2 「筑西市の住宅施策に関する質問・回答一覧」

No	質問内容	回答
1	高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業について、実施に至った経緯について教えてください。	1999 年秋ころ、旧下館市の地元の社会福祉法人が保育所整備の関係で県に行った際に、県住宅課から高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づく高齢者向け優良賃貸住宅制度の活用について打診があったことにより、社会福祉法人から市への要望があったため、2001 年 6 月 13 日に筑西市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業補助金交付要項を設置し、事業を開始した。
2	事業実施に当たっての、国、県の関与の状況(補助対象費用、補助割合など)について教えてください。	補助対象費用：共同住宅の共有部分(廊下、階段等)整備費・加齢対応構造(手すり、緊急通報装置設置、段差の解消、エレベーター設置等)整備費 補助割合：事業者 1 / 3 国 1 / 3 県 1 / 6 市 1 / 6

3	<p>現在、家賃補助を実施している「青春の家」について、以下の点について教えてください。</p> <p>①業者からのアプローチの時期</p> <p>②業者からの事業計画</p> <p>③補助金申請時期</p> <p>④書類審査の内容、現地調査の状況</p> <p>⑤補助決定時期</p> <p>⑥建設費補助金額</p> <p>⑦実績報告の状況</p> <p>⑧建設費補助金の確定時期、交付時期</p> <p>⑨JA 北つくば下館資産管理センターとの関連</p> <p>⑩入居申請、判定の手順</p> <p>⑪現在の家賃減額補助の状況（2010年度実績：入居戸数、入居者の年代）家賃補助予算・決算額など）</p> <p>⑫2010年度予算額・決算額</p> <p>⑬介護サービスの実施の有無、種類</p> <p>⑭入居待ちの状況</p> <p>⑮家賃補助期間を10年とした経緯</p>	<p>①2000. 1. 5 高優賃制度の補助に関する要望書 【事業者→市長】</p> <p>②2002. 11. 11 供給計画認定申請書 【事業者→知事】</p> <p>③2002. 11. 20 補助金交付申請書 【市長→知事】・【市長→大臣】</p> <p>④書類審査：補助事業に要する経費の算定 現地調査：なし</p> <p>⑤2002. 11. 27 補助交付決定通知 【知事→市長】・【大臣→市長】</p> <p>⑥国：15,947,000円 県：7,974,000円 市：7,974,000円</p> <p>⑦2003. 5. 30 実績報告書 【事業者→市】 2003. 6. 2 事業完了実績報告書 【市長→知事】</p> <p>⑧2003. 6. 30 補助金確定通知 【知事→市長】 2003. 8 補助金交付</p> <p>⑨JA 北つくば下館資産管理センターが高優賃住宅管理指定事業者として知事から指定</p> <p>⑩指定事業者が入居申請受付、入居審査を実施</p> <p>⑪2010年度実績：居室数20部屋中 入居戸数15部屋 入居者年代 60代2人 70代10人 80代6人 90代1人（12世帯が単身高齢者）</p> <p>⑫家賃補助 予算額：7,200,000円 決算額：6,320,000円</p> <p>⑬隣接する通所介護事業所においてデイサービス</p> <p>⑭入所待ちなし（2011年10月末現在 空き部屋5室）</p> <p>⑮高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第15条の規定による。県、市、事業者の三者で協議のうえ決定</p>
4	<p>当該事業の実施に当たって苦心した点を教えてください。</p>	<p>市：①事業者からの要望を受け、県への補助金交付要綱の策定</p> <p>②市の高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業補助金交付要項の作成</p> <p>③予算の確保</p> <p>事業者：事業資金の調達</p>
5	<p>当該事業の課題があるとすれば何か、教えてください。</p>	<p>市：長期にわたる家賃を低く抑制するための事業者への家賃補助に係る予算の確保、空き部屋の解消</p> <p>事業者：入居者の確保</p>

6	住宅施策（ソフト）として、家賃補助、住み替え家賃差額補助、バリアフリー建て替え補助などの制度があれば教えてください。	①筑西市住宅リフォーム助成事業補助金 ②筑西市重度障害者（児）住宅リフォーム補助金 ③介護保険を活用した住宅改修 ④耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修による固定資産税の減額
7	敷地の所有者及び使用者が分かりましたら教えてください。	所有者及び使用者ともに事業者
8	建物の所有者及び使用者が分かりましたら教えてください。	所有者及び使用者ともに事業者
9	施設で、特に特徴があるものは何ですか。	24 時間緊急通報装置の各居室への設置：非常用のコールボタンを押すことにより、日中は施設に隣接する事業者の事務室へ、夜間は同施設内 3 階のグループホームにつながり、緊急時の呼び出しに対応している。
10	障害者を対象とした場所がありますか。	高齢者の入居を対象としていることから、手すり、段差の解消、エレベーターなどバリアフリー設備の設置があるので、障害者にも十分対応できるものとなっている。

筑西市の高齢者向け優良賃貸住宅は、筑西市内で保育所、グループホーム、介護サービス事業所、特別養護老人ホームなど各種福祉施設を建設し、運営している社会福祉法人大和福祉会が建設した。そして、運営については、JA 北つくば下館資産管理センターが高賃貸住宅管理指定事業者として知事から指定を受け、入居受付、入居審査、施設管理を行っている。高齢者向け優良賃貸住宅の設置にかかった期間としては、社会福祉法人が施設建設を要望してから 3 年半程度で、施設の設計から工事完成までは 1 年 10 箇月、工期は 6 箇月であった。建設補助については、共同住宅の共有部分や加齢対応構造等の整備費として、国県市合せて約 3,190 万円であった。20 部屋ある施設の入居状況は、2011 年 10 月末現在で 15 部屋入居していて、その入居世帯の内訳は 12 世帯が高齢者単身世帯、3 世帯が高齢者夫婦世帯であった。基本的な家賃額は 1LDK で 115,000 円、1DK で 85,000 円であるが、入居世帯に対しては家賃の軽減措置がとられていて、市からは月額 40,000 円の補助が指定事業者へ支払われているため、実質的な家賃は 40,000 円低く設定されている。市から指定事業者の 40,000 円の補助については、公的賃貸住宅家賃対策調整補助金により、国が 1/2、県と市がそれぞれ 1/4 を負担することとなっているため、実質的な市の負担は 10,000 円となっている。

#### （5）高齢者向け優良賃貸住宅の課題

このように、2003 年 8 月から設置され、間もなく 10 年目を迎える筑西市の高齢者向け優良賃貸住宅であるが、視察のヒアリングではいくつかの課題についてもお話をいただいた。

筑西市の担当の話では、一つ目は、県内唯一の住宅であるため、県内からの転入者に

よる入所希望も多いこととのことであった。

二つ目は、現在空き部屋が5部屋あることから、空き部屋をなくすためのPR等について、国や県から指摘を受けることがあるとのことである。これについては、他の介護関係施設が充実していることも関連しているのではないかとと思われる。

三つ目は、国県市においてまかなっている指定事業者への家賃軽減のための家賃補助（以下「家賃軽減補助」という。）をする期間についてである。家賃軽減補助の期間については、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第15条の規定によると10年が基本的なスタンスとなっていたため、この施設においても家賃軽減補助の期間は10年で設定したとのことであるが、2013年で10年を経過するため、当初のとおり家賃軽減補助を打ち切るのか、または家賃軽減補助を延長するのかについて、現在検討中であるとのこと。指定事業者への家賃軽減補助がなくなれば、そのしわ寄せが現在入居している高齢者住民に転嫁されるのか、指定事業者の努力により家賃を下げるのが可能なのか、また、市が単独で現行の家賃軽減補助額である月額40,000円を継続するのか、非常に悩ましい問題に直面しているとのことであった。

## （6）現地視察

視察ヒアリングの後に、筑西市の高齢者向け優良賃貸住宅「青春の家」の現地視察を行った。施設の概要についてまとめたものが、表4-2-3筑西市高齢者向け優良賃貸住宅「青春の家」概要である。

表4-1-3 「筑西市高齢者向け優良賃貸住宅「青春の家」概要」

No	項目	内容
1	入居対象	①60歳以上の単身、又は夫婦、もしくは同居者が60歳以上の親族 ②茨城県に在住、または茨城県内に勤務（県外在住でも可）の者 ③入居時において自立した日常生活を営むことができる健康状態にある者、もしくは同居者の支援により日常生活を営むことができる者
2	家賃	Aタイプ（1LDK：60㎡） 月額 115,000円 Bタイプ（1DK：40㎡） 月額 85,000円 なお、所得が茨城県の定める基準以下の場合は、所得区分に応じて家賃の減額を管理期間内に受けられる。
3	敷金	家賃の2箇月分（礼金は無し）
4	共益費	月額 10,000円
5	駐車場	月額 5,000円（20台）
6	申込から入居までの手順	① 居希望者はJA北つくば農業協同組合資産管理センターへ連絡し、詳しい内容について説明を受け、空室を見学する。 ②入居申込書類を提出する。入居希望者多数の場合は、公開抽選を実施する。 ③入居申込受付後に入居審査（書類審査）を受ける。審査 ④ 貸借契約書を交わし、入居となる。

7	入居部屋数	20 部屋
8	施設構造	鉄筋コンクリート造3階建
9	敷地面積	3187.19 m <sup>2</sup>
10	建築面積	566.25 m <sup>2</sup>
11	延べ床面積	1432.44 m <sup>2</sup>
12	設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 24時間緊急通報システム完備</li> <li>② 全室バリアフリー</li> <li>③ 電磁調理器内臓キッチン</li> <li>④ エアコン完備</li> <li>⑤ ウォッシュ型トイレ完備</li> <li>⑥ エレベーター完備</li> <li>⑦ 1階に談話ができる共有スペース設置</li> </ul>
13	併設・隣接施設によるサポートサービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>① イサービス利用</li> <li>② 居宅介護支援事業所利用</li> <li>③ 訪問介護利用</li> <li>④ 食事サービス</li> <li>⑤ 日常家事援助サービス</li> <li>⑥ 生活相談等の各種相談</li> </ul>

資料：JA北つくば下館資産管理センター作成パンフレット

「青春の家」は、JR下館駅から徒歩15分と交通のアクセスもよく、また、近隣にはコンビニエンスストアやスーパー、クリニックなどがあり、生活の利便性もよい立地にあった。

写真4-1-1 筑西市高齢者向け優良賃貸住宅「青春の家」



施設の入口の自動ドアを抜けると、目の前にはロビーがあり、その横には娯楽室や生活支援室など、入居者が憩えるスペースがあった。エレベーターで2階へ上がり、空いている1DKと1LDKの居室の両方を視察した。

1DK（40 m<sup>2</sup>）の居室は、玄関を開けるとすぐにダイニングキッチンがあり、電磁式調理機が備えてあった。ダイニングキッチンのわきにはトイレ、洗面所、ユニットバスが設置されていて、全て段差等のないバリアフリー仕様であり、緊急通報のためのスイッチボタンも備えてあった。ダイニングの奥は押入れ付きの6畳間、その南側のサッシを開けると、バルコニーが設置してあり、明るく開放的な間取りであった。

**写真4-1-2 1DKダイニングキッチン**



**写真4-1-3 1DK6畳間**



2LDK（60 m<sup>2</sup>）の居室は、1DKの装備に加えて8畳相当のリビングがあり、夫

婦世帯を想定した作りとしては十分な広さがあると感じた。

居室の安全性や快適感もさることながら、この施設は介護関係の様々なサービスが受けられることも利点の一つである。同じ社会福祉法人が設立した隣の敷地にある複合施設「いねの里」に、グループホーム、通所サービス、短期入所サービスを備えており、「青春の家」に入居している者がデイサービス、食事サービス、日常家事援助のほか、生活相談なども受けられるようになっていて、単身高齢者でも安心して生活ができる環境が整っている。

## **(7) 戸田市への移転可能性**

### **民間事業者の活用と課題の克服**

先進事例として茨城県筑西市の高齢者向け優良賃貸住宅を視察してきたが、戸田市についても同様の民間事業者による賃貸住宅の設置は可能であるだろう。

現在、高齢者向け優良賃貸住宅制度は、サービス付き高齢者向け住宅制度へ転換しているが、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを備えた賃貸住宅の提供という点は変わらない。前述したが、国や県もこのサービス付き高齢者向け住宅の設置に向けて大きく動き出していることから、この機会を逃さず、戸田市においても優良な民間事業者との共同に必要な手立てについて検討し、積極的に民間の力を活用したいところである。

一方で、高齢者向け優良賃貸住宅設置における課題への検討も忘れてはならない。一つ目の転入者の増加については、近隣市にもサービス付き高齢者向け住宅の設置が進めばさほど問題にならないと思われ、また、二つ目の空き部屋の問題についても、これからの高齢者住宅の需要が見込まれる戸田市においては、心配はいらないと思われる。しかし、三つ目の家賃軽減補助の問題については、低所得者の入居に配慮した住宅という観点から一定の基準以下の所得に応じた家賃軽減補助を行うことが必要となってくるが、どの程度の期間に設定するのか、また、設定し期間が終了した場合の対応をどのようにするのか、財政的な面や生活保護適用という面からも十分な検討を行わなければならないと思われる。

## **4.2.1 神奈川県川崎市の住宅施策**

### **(1) 視察目的**

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への入居を考える際、金銭的な問題もさることながら、保証人を見つけられなかったり、入居後のトラブルが不安材料となったりして入居を断られるといったことが大きな障害となっている。戸田市は長寿福祉課を中心に、高齢者、障害者、一人親世帯に対する入居保証支援として「戸田市高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業」を運営しているが、同制度は入居後の支援を行っていないほか、外国人は対象外となっている。

こうした問題に対する先進的な取組みとして、「居住支援制度」を運営する神奈川県川崎市を2011年11月25日に視察し、戸田市への移転可能性を探った。

## (2) 川崎市の特色（川崎市と戸田市の比較）

川崎市は、神奈川県の北東部に位置し、京浜工業地帯の中核として日本の産業を支えてきた。臨海部に工場が立地し始めた 1900 年代初頭から、労働の場を求めて多くの外国人が移り住んできており、現在は、国籍も在留資格も多様な人々が市内全域に渡って居住している。川崎市内の外国人登録者数は、2010 年度は減少したものの、3 月末日現在 32,146 人で、外国人登録人口が市の総人口 (1,414,150 人) に占める割合は約 2.3% となっている。

表 4-2-1 「川崎市における外国人登録人口の推移」

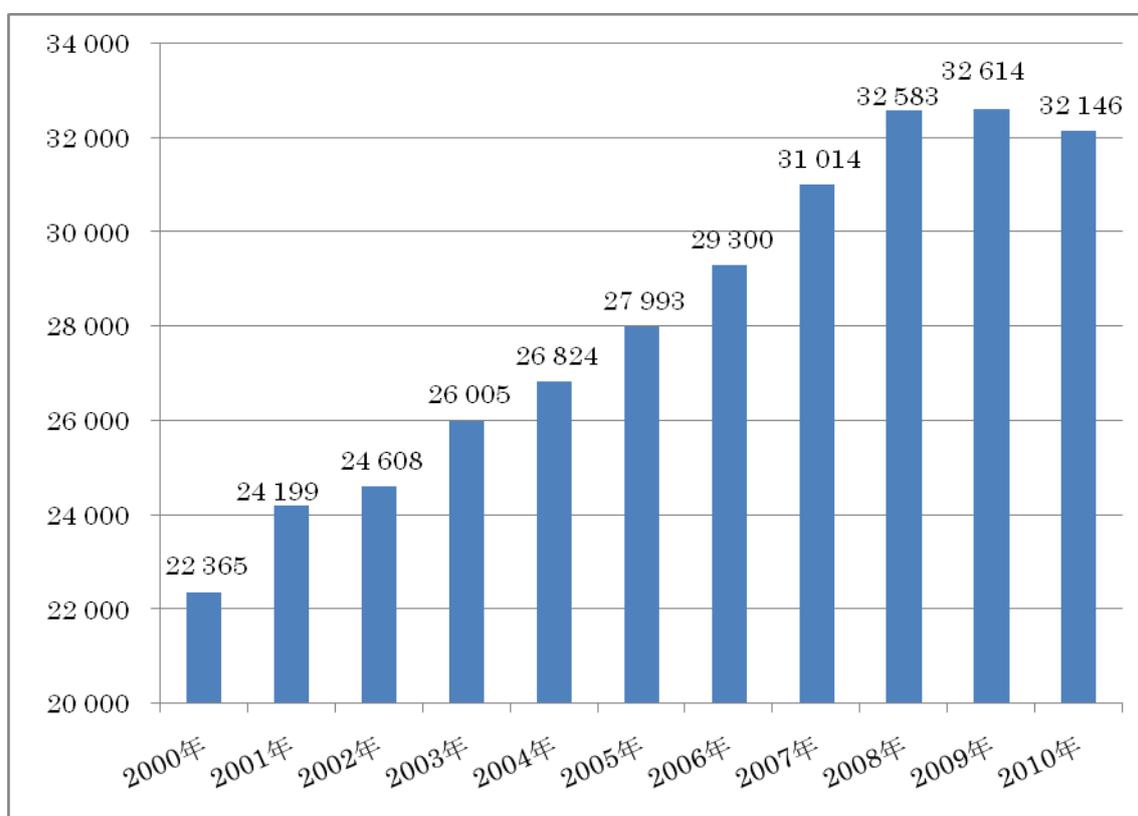
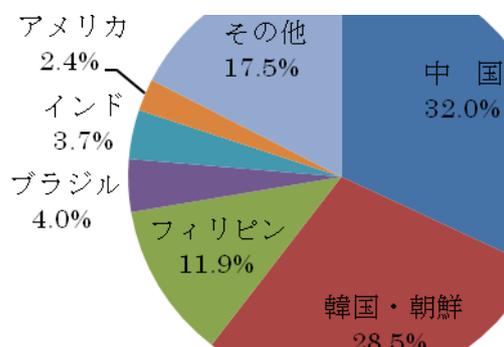


図4-2-2 「国籍別外国人割合」



資料：川崎市統計書（2010年版）Ⅲ-11「外国人登録人口」

### （3）川崎市居住支援制度について

#### ①創設の背景

川崎市は、増え続ける外国人市民が社会的不利益を受けないよう、様々な制度の改善を図るとともに、1996年に「川崎市外国人市民代表者会議」を条例で設置し、外国人市民の声を市政に反映するしくみ作りを行ってきた。そして、川崎市外国人市民代表者会議から、「民間賃貸住宅における入居差別に対応した住宅条例の制定（1997年4月）」及び「条例の効果をあげるため公的な保証人機構の検討（1998年3月）」が提言された。この提言は、入居問題を外国人に対する差別としてだけ捉えるのではなく、高齢者、障害者、母子家庭等に共通する問題として捉え、さらに一定の対策も提案するという内容であった。

この提言を契機として開催された居住支援制度の検討会において、民間賃貸住宅市場における保証人の役割として、以下の2点が家主から求められていることが判明した。1点目は、家賃の未払い、死亡や行方不明となった場合の原状回復費や、火災などで損害を与えた場合の補償といった金銭的な保証の役割で、2点目は、死亡、病気や近隣とのトラブルなどを未然に防ぐための見守りを行ってくれる人や、トラブル発生後の対応者の存在といった身元保証的な役割である。

それぞれの役割における課題を検討し、2000年4月に、川崎市住宅基本条例の施行と川崎市居住支援制度の創設を行った。さらに、高齢者・障害者・外国人のみであった制度の対象者を拡充するため、2006年7月に制度を改正し、ひとり親世帯、DV被害者、一時保護施設退所者、ホームレス自立支援施設退所者、児童福祉施設等退所者、特定疾患患者を新たに対象とした。

表4-2-1 「川崎市における住宅政策の流れ」

年度	計画・調査・提言・制度等	検討体制
1993・1994	1993.5 「川崎市住宅基本計画」策定	
1995・1996	1996.3 川崎市の住宅事情 1997.3 川崎市の住宅事情Ⅱ	1995.11～1997.3 住宅政策研究会
1997	1997.4 外国人市民代表者会議1996年度提言 1998.3 外国人市民代表者会議1997年度提言	1997.10～1998.3 住宅基本計画改定調査検討委員会 (幹事会・ワーキング部会)
1998	1999.3 住宅基本計画改定委員会提言	1998.9～1999.3 住宅基本計画改定委員会 (計画・居住支援・条例の3部会を設置)
1999	1999.5 「川崎市住宅基本計画」改定	1999.2～1999.11 居住支援システム勉強会
2000	2000.4 「川崎市住宅基本条例」施行 2000.4 「川崎市居住支援制度」創設	2000.9 川崎市住宅政策審議会設置
2002	2002.4 川崎市の住宅事情	
2004	2005.3 「川崎市住宅基本計画」改定	
2006	2006.7 「川崎市居住支援制度」改正	
2007	2007.4 川崎市の住宅事情	

資料：川崎市まちづくり局市街地開発部住宅整備課提供

## ②制度の概要

川崎市居住支援制度は、民間賃貸住宅を借りる際に通常必要な保証人を見つけるのが困難な市内在住者に対し、入居機会の確保と安定した居住継続を支援する制度である。

制度の運営・実施にあたり、川崎市は、市内に支部を構える宅地建物取引業団体4団体と協定を締結している。市内の不動産店が、制度が利用できる「協力不動産店」として登録するには、制度の趣旨に賛同しているほか、4団体に加盟・登録していることが要件となる。なお、2011年3月31日現在、協力不動産店登録数は224店となっている。

利用者の条件としては、家賃等の支払能力があること、自立した生活ができること、緊急連絡先を確保できること、の3点がある。自立した生活ができるかどうかの判断は、不動産店や家主等が行うが、障害者の場合はその判断が難しいため、障害者団体等が発行する入居斡旋の紹介状又は市が交付する入居斡旋の依頼状が必要となる。

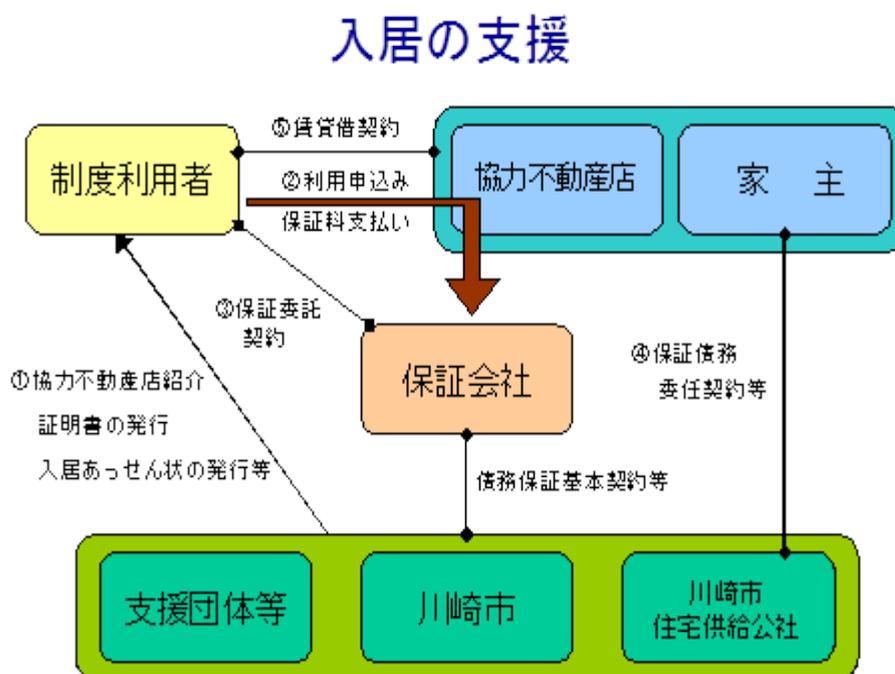
居住支援制度の内容としては、入居時の支援である「入居保証システム」と、入居後の支援である「居住継続システム」に大別される。

### 【入居保証システム】

主に家主の金銭面への不安解消を目的として、家賃保証契約及び損害保険契約を行うものである。

制度利用希望者は、協力不動産店で物件を探し、希望物件の契約時に、市と協定を結んでいる取扱保証会社と家賃保証委託契約を結ぶ。制度利用に際し、市が行うことは、制度説明や不動産店の紹介、障害者への斡旋状の発行のみで、制度の申込書の記入や保証料の支払いなどは、全て不動産店で行う。

図4-2-3 「入居の支援概要図」

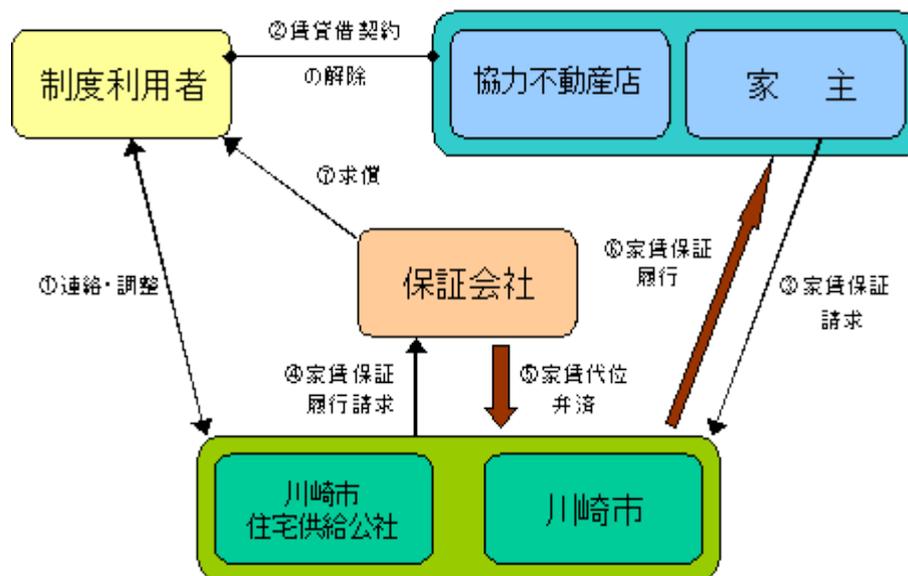


資料：川崎市まちづくり局市街地開発部住宅整備課提供

入居後、制度利用者が家賃や共益費を滞納し、住宅の明渡しがなされた場合、家賃と共益費の7ヶ月分、また、原状回復費として家賃の3ヶ月分を限度として、保証会社が賃貸人に立替えて支払う。立替えた家賃などは、保証会社が制度利用者に対して請求を行う。保証料は2年間の契約で、月額家賃と共益費の合算額の35%である（うち5割を市が補助）。また、制度利用者には、必ず2年間の特約付火災保険に加入させる。

図4-2-4 「保証の支援概要図」

## 保証の支援



資料：川崎市まちづくり局市街地開発部住宅整備課提供

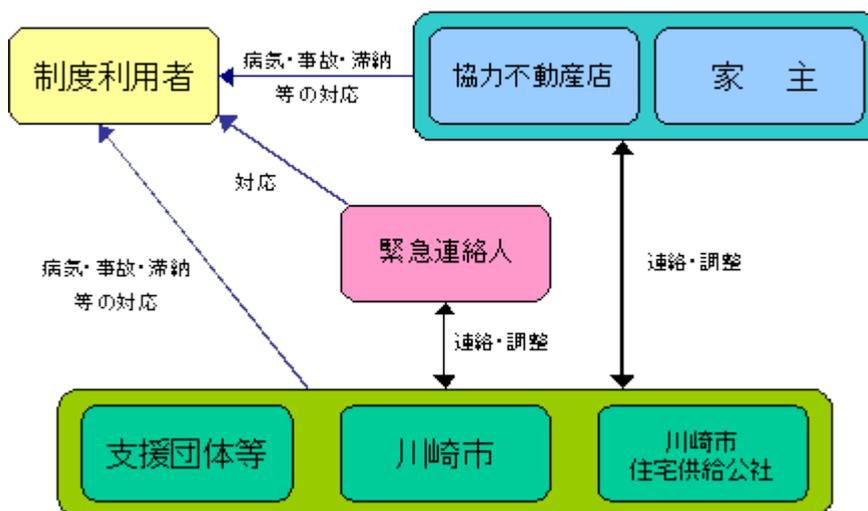
### 【居住支援システム】

主に家主のトラブル発生不安の解消を目的として、制度利用者に病気・事故等が発生した場合の支援を行う。

具体的には、高齢者等に対する日頃からの見守りや、外国人に対する通訳の派遣、その他家賃滞納時の対応や、死亡、入院、行方不明、近隣トラブルなど、制度利用者に関わるあらゆるトラブルへの対応を行っている。窓口は主に川崎市住宅供給公社だが、トラブルの内容によって、緊急連絡人や川崎市、区役所の保健福祉センターや支援団体などの関係者が協力し合い、既存の行政サービスの利用も含めて支援を行っている。なお、外国人に対する通訳の派遣は、「(財)川崎市国際交流協会」と協定を締結しているため、費用負担は川崎市が行っている。

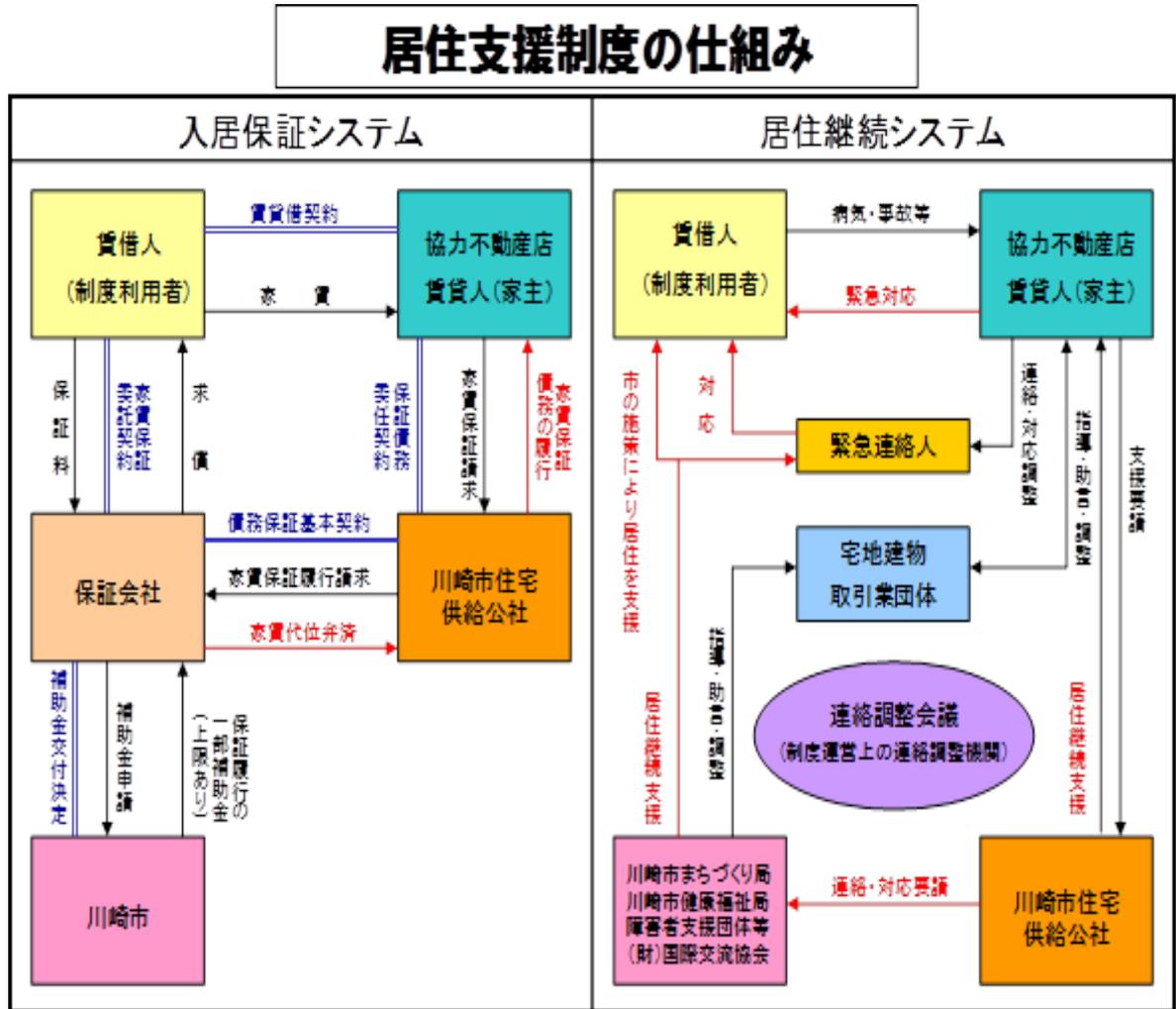
図4-2-5 「居住継続の支援概要図」

## 居住継続の支援



資料：川崎市まちづくり局市街地開発部住宅整備課提供

図4-2-6 「居住支援制度の仕組み概要図」



資料：川崎市まちづくり局市街地開発部住宅整備課提供

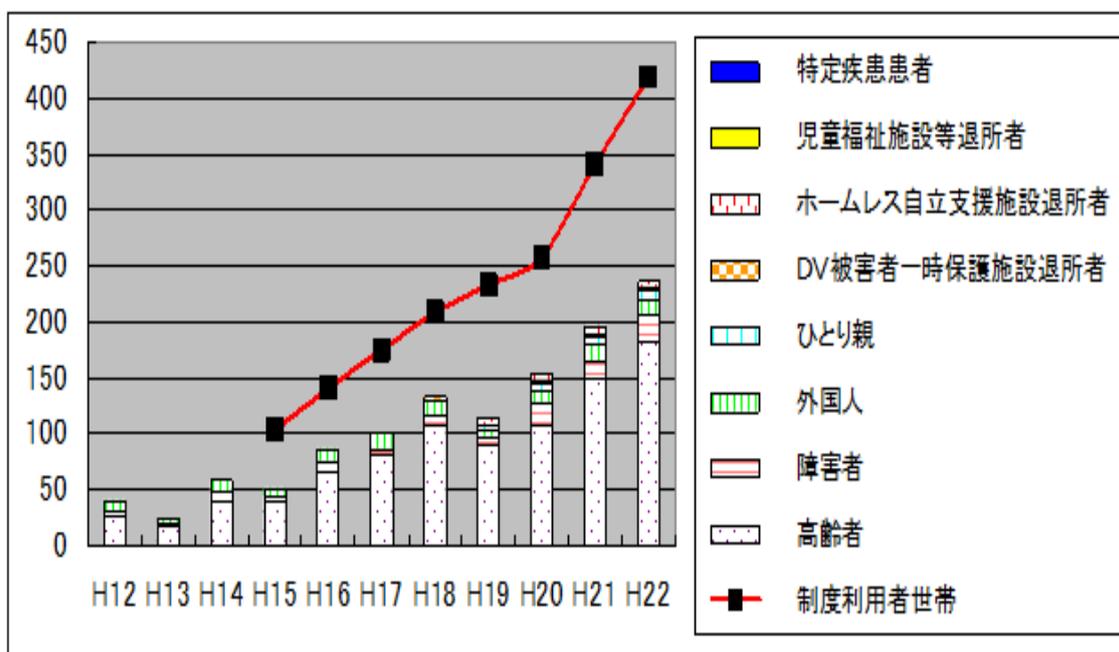
【川崎市居住支援制度連絡調整会議】

制度を円滑に実施するため、居住支援制度の要綱にて、連絡調整会議の設置を定めている。会議の構成員は、市内の宅地建物取引業団体4団体の担当役員のほか、取扱い保証会社の担当者や、外国人支援団体、その他制度の運営に携わる関係機関の担当者である。毎年度当初に開催しているほか、必要と認められるときは随時開催できることとしている。また、構成員の中で部会を作り、定期的な意見交換や情報提供を行っている。

### ③制度利用者世帯の推移

制度創設以降、制度利用者世帯は増え続けている。年度別に見ても、減少している年度はあるものの、2010年度の利用者は、制度創設時の2000年度比で、約8倍にも及んでいる。利用者の大半は高齢者で、続いて障害者、外国人、ひとり親の順に並んでいる。また、生活保護受給者のみの統計はとっていないが、利用者全体の約6割弱が生活保護受給者である。このことから、住宅確保要配慮者のうち、高齢者や、高齢者を含む生活保護受給者の占める割合が圧倒的に多いことが読み取れる。

図4-2-7 「川崎市居住支援制度実績推移グラフ」



資料：川崎市まちづくり局市街地開発部住宅整備課提供

#### ④問題点と今後の課題

制度担当者から、問題点・課題として、下記の6点を挙げていただいた。

##### ア 協力不動産店の拡充

現在、制度を利用できる協力不動産店の登録件数は約215店ほどだが、制度の効率的な運用のためには300店ぐらいが望ましいとのことであった。そのため、宅地建物取引業団体には、役員会や業者講習会、地区勉強会等を通じ、制度説明及び登録勧誘を行っている。また、既に登録している不動産店においても、全く利用実績がない店舗もあることから、再度制度内容等を周知したり、利用者への対応マニュアルを作成したりして、フォロー体制を強化していく必要があるとのこと。

##### イ 家主への理解

家主が制度の利用に同意しなければ成り立たないため、家主の理解を得るよう働きかけることが重要と考えているそうである。具体的な対策としては、家主向けの専用パンフレット等を作成し、宅地建物取引業協会を通じて市内不動産店(約1,300店)に配布し、機会があれば家主に説明してもらうよう依頼している。

##### ウ 生活保護との関係

低所得者層を対象とした施策ではないものの、結果的に生活保護受給世帯が制度利用者の6割弱を占めており、経済困窮者のための施策になりつつあることも検討課題の一つであるとのこと。生活保護受給世帯については、住宅扶助費が家主に直接振り込まれる「代理納付制度」を利用することにより、受け入れる不動産店の増加や、保証料の減額、家主の不安解消等が期待できるため、積極的な活用を考えている。

##### エ 市と協定締結をする障害者団体等の拡充

現在、市と協定を締結している障害者団体等は14件である。障害者退院促進事業や障害者自立支援法の施行等のため、精神科病院や支援団体が住宅の確保に熱心に取組むようになり、支援団体の問い合わせが多くなっている。今後は、より多くの障害者団体等に協定を締結してもらうため、関係部局と連携した居住支援内容の充実を検討しているとのこと。

##### オ あんしん賃貸支援事業の推進

川崎市では、国土交通省及び厚生労働省の連携施策である住宅登録制度「あんしん賃貸支援事業」を、2006年度からモデル自治体として導入している。2008年7月からは、神奈川県が同事業を実施したことに伴い、川崎市居住支援制度における協力不動産店の登録業務は県に移管した。市としては、対象世帯に登録手続きをしてもらうよう、PRしていくとのこと。

##### カ 制度利用者世帯の増加

居住支援制度の利用者世帯は、2000年4月に制度を創設して以降、増加の一途を辿っている(外国人利用者は横ばい)。当該制度は入居時及び入居後の生活安定までの支援を行うものであり、恒久的な居住支援を目的とするものではないため、このことは、制度の趣旨からして好ましいことではないと考えているそうである。制度利用者が、入居後に支援の手から離れ、自身で居宅生活や契約更新が円滑に行えるようになることが、本来の目指す形である。そのため、今後、居住支援システムの

部分を今後どのように改善していくかが課題となっている。

#### **(4) 戸田市への移転可能性**

##### **①障害者**

居住支援制度について、障害者世帯の利用は、2000年の4世帯から2010年の25世帯と年々増加傾向にあり、ニーズに応えた制度となっており、戸田市へ移転することは住宅確保に効果があると考えられる。

移転可能性については、1つめの柱である「入居保証システム」について、戸田市においても同様な制度として「戸田市高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業」を実施している。一方、「居住継続システム」については、戸田市では類似の制度はない。埼玉県が、2011年4月1日から類似の制度として「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」を実施しているが、支援団体の登録が外国人世帯を対象とした1団体のみとなっており、障害者世帯を対象とした団体の登録がない(2012年2月17日現在)。これは、支援団体として登録をしても、運営費の補助などのメリットが無いことが理由として考えられる。川崎市でも、居住支援制度の仕組みの中で運営費の補助をしているのではなく、障害者自立支援法の地域生活支援事業(選択)の居住サポート事業の委託を市から受けている団体が支援団体となっている。

戸田市では居住サポート事業を実施していないが、2012年4月1日から「障害者自立支援法」が改正され、居住サポート事業は、自立支援給付の中に新設される地域移行・定着支援に移行することとなっており、全国一律でサービスを受けられることになる。戸田市内にも地域移行・定着支援を実施する団体ができれば、支援団体を確保することはできる。ただし、システムとして戸田市独自の居住支援制度をつくるのか、埼玉県と連携をするのか、費用対効果を考慮して検討する必要がある。

##### **②外国人**

戸田市では、外国人世帯への住宅支援制度がないため、入居保証及び入居後の支援を行う川崎市居住支援制度は、外国人世帯・家主の両者にとって理想の制度といえる。しかしながら、2011年度から埼玉県が当該事業と同様の事業を始めたため、当該事業を本市に移転し、市独自に支援制度を構築した方が効果的か、または、県の事業に参加し、県とともに一つの支援制度を構築した方が効果的かを比較し、本市にとって効率的かつ効果的な手法を検討していきたい。

##### **③生活保護世帯**

生活保護世帯が民間賃貸住宅への入居を考える際に大きな制約となるのは、保証人の不在や、入居後のトラブル不安による入居制限であることは前述の通りである。このことから、入居保証及び入居後の支援を行う川崎市居住支援制度は、対象世帯のニーズにかなった制度であると言える。しかし、制度利用者世帯の半数以上が生活保護受給者である事実を鑑みると、制度を導入したことにより、低所得者層の流入を促した可能性は否定できない。また、同様の支援を、「生活保護受給者チャレンジ支援事業」として埼玉県が実施していることは先に述べた。財政を圧迫するリスクが高く、また、県が実施

している事業を、あえて市が独自に行う必要性は低いと考える。今後、埼玉県の実業において、県域では補いきれない支援の必要性が生じたときに備え、今後の流れを注視していきたい。

#### 4.3.1 子育て応援マンション「グランシンフォニア」

埼玉県住宅施策懇話会にて提言された子育て応援マンションの認定において、2011年に埼玉県で初めて認定を受けたのが戸田市下前にある「グランシンフォニア」である。

子育て世帯を呼び込み、定住してもらうためには、子育て世帯が住みやすいと感じる環境作りが必要となる。子育て応援マンションの認定基準は幅広く、かなり細かく設定されているので子育て世帯のニーズに対応していると言える。

マンション建設業者にとっては子育て応援マンションの認定を受けることでほかのマンションとの相違が生まれ集客につながり、埼玉県のホームページ等でも詳細が掲載されることになる。集客と広報の点から考えて建設業者としてもうまみがあるのだが、子育て応援マンション建設にいたるまでどのような考えがあったのだろうか。今後は民間と力を合わせて事業を展開していくことが必要であり、子育てマンションが建設されることが子育て世帯確保に直接つながる。企業側の切り口で戸田市の子育て支援を研究するため、2012年1月12日にグランシンフォニアの建設業者である有楽土地株式会社にヒアリングを行った。

##### (1) 子育て応援マンション建設業者へのヒアリング

子育て応援マンション認定制度が始まったのが2011年9月であるが、この時点でグランシンフォニアの建設は詳細まで決定していたため、基準に合わせて計画した部分はなかった。認定制度ができる前に、子育て支援に力を入れたマンション建設を計画された。

子育て応援マンション認定制度がなかったにも関わらず、子育て応援マンション認定基準を満たすレベルの設備・サービスを付加した理由について、戸田市のキーワードが「子育て」であるからだという。

そもそも住居ニーズが年間300戸程度である下前地区に、1000戸近い住居を売約しなくてはならない。まずは需要を割り出すために周辺住民にインタビューやアンケートを実施したところ、子育てに関する意見が圧倒的に多く出されたそうだ。子育て中とはとにかく洗濯と買い物が大変だといった家事に関することから、子育てしながら就労したいという希望や子どもの習い事などの不安も挙げられた。住民の声を細かく反映させながらハード面とソフト面を充実させていき、子育て応援マンションの認定にたどり着いたという。

幅広いニーズの中で、実情とニーズを汲んでいくうちに「ママのサポート」に重点を置くテーマが掲げられた。子育て世帯の母親は、特に家庭の中心となる存在であるので、母親をサポートすることで父親の負担と子どものストレスが軽減され、子育て世帯の安

定につながる。このような母親支援を「ママサポ」とよび、敷地内保育園<sup>17</sup>やキッズママラウンジ<sup>18</sup>という集う施設を設置するのハード面だけでなく、表4-3-1のとおり外部団体と連携しながら様々な事業を展開し、ソフト面も充実している。

表4-3-1 「ママサポ・プロジェクト協賛団体と事業内容」

協賛会社名	事業内容
アプリカ・チルドレンズプロダクツ株式会社	ベビーカーレンタル 育児用品の選び方セミナー
イオンリテール株式会社	ネットスーパー 自転車出張点検・修理
株式会社タニタヘルスリンク	親子ヨガ・体操教育 ダイエット支援 産後の体型維持セミナー
東京ガス株式会社	時短料理教室（ガス） 長野・東京ガスの森ツアー 浴育セミナー 美容・健康セミナー
日清食品株式会社	時短料理教室（電子レンジ）
株式会社ワーク・ライフ・バランス	ワーク・ライフ・バランススクール
NPO 法人ファザーリングジャパン	イクメンセミナー
その他	時短家電・調理講座 収納術講座 絵本読み聞かせ 子育て広場 親子リトミック お手伝い塾（親子向け、子ども向け） お片づけ塾（親子向け、子ども向け） 子ども向け教室（英会話、バレエ、空手、習字） おもてなし料理教室 親子料理教室 離乳食教室

資料：グランシンフォニア公式ホームページ

現在の入居者は子育て世帯と子育て前の若い夫婦が多いようであるが、分譲マンションなので年数が経つにつれ子どもは成長し、住民のニーズが変わってくるのが予想される。現在これだけの子育て支援施策があるが、将来の展望はどのようなものとなって

<sup>17</sup> 「敷地内保育園」とは、グランシンフォニアの敷地内に設置されている保育園である。

<sup>18</sup> 「キッズママラウンジ」とは、グランシンフォニア敷地内にある共有スペースである。絵本が設置されており、親子の集いの場となっている。

いるのか伺ってみると、ほとんどのものがニーズに沿って改変可能であるとのことだった。

まず敷地内保育園も、当初から外部開放型で考えている。実際は入居者からの申込みで埋まっているため開放できていないが、外部からも入園できるしくみとなっている。

他のスペースについても子どもに特化しているのはキッズママラウンジのみであり、こちらも現在の設備が遊具や絵本の設置であるだけで、目的を変えたスペースに変更することも難しくない。カフェラウンジやランドリーサロン、カラオケのあるスタジオなどは子育て世帯に限定せず楽しめる場所となっている。

また、ママサポ・プロジェクトには様々な事業があるが、このようなソフト面は住民のニーズに柔軟に対応して内容を変更できるため問題ないとのこと。自走式駐車場やバリアフリーなどのハード面やネットスーパーとの連携についても、子育て世帯だけでなく、入居者が高齢になったときにも便利に使えるものである。子どもが安全に暮らせる環境とは、幅広い人にとって住みやすい環境であると言えるようだ。

## **(2) 今後の子育て世帯に対する戸田市の方向性**

グランシンフォニアのヒアリングにて、入居者は市内在住の方が多いと聞いた。子育て応援マンションには市外からの転入だけでなく、市民を定住させる効果もあることがわかった。

住宅購入を希望する子育て世帯に対し子育て応援マンションがあり、その存在は若い世代を市内に定住させ、市にとってもプラスの効果がある。現代の子育て世帯において、賃貸住宅に家賃を支払い続けるよりも、住宅を購入するという選択をする家庭が増えている。今後子育てに関する支出が断続的に見込める子育て世帯にとって、住宅を獲得しやすい環境を整える施策は必要である。埼玉県の実業に「埼玉の家 子育て応援！！住宅ローン<sup>19)</sup>」という事業があり、金銭面で子育て世帯を支援している。金銭的なサービスも重要であるが、子育て世帯が住宅を確保しやすくなる「仕組み」を新たに作れば、子育て世帯に対する住宅施策として有効であると考えられる。

### **4.4.1 研修会**

各研究員の共通理解を図るとともに、埼玉県内における現状等を把握するため、2011年6月24日に埼玉りそな産業経済振興財団の主席研究員である宮澤謙介氏を招き、研修会を開催した。その概要は以下のとおりである。

#### **(1) 埼玉県の介護保険の状況**

2008年3月末時点の埼玉県の第1号被保険者数は130万5千人で、うち要介護認定を受けている者は16万3千人であった。第1号被保険者に占める認定者の割合は12.5%で、全国では最も低い。しかし、認定者の対前年増加率は4.9%で、福島県(5.6%)、千葉県(5.1%)に次いで全国第3位という高い増加率となっている。国立社会保障・

---

<sup>19)</sup> 「埼玉の家 子育て応援！！住宅ローン」とは埼玉県が行っている事業で、金融機関の協力の下、一定の基準を満たした子育て世帯を対象に、住宅ローンを基準より低い金利で利用できるものである。

人口問題研究所の調査によると、埼玉県は2010年をピークに以降減少に転じる。しかし、65歳以上の高齢者人口は2015年には179万2千人、2020年には195万7千人へと増加を続け、全国で最も速いスピードで高齢化が進むと予想されている。

また、厚生労働省が2010年1月に発表した都道府県別特養待機者数によると、全国の特養待機者は42万人、埼玉県は1万6千人で全国10位であった。

## （２）介護サービスの利用状況

全国の介護サービスの受給者は、2007年度では363万人であり、このうち263万人（72.2%）が居宅サービス、82万人（22.7%）が施設サービス、19万人（5.1%）が地域密着型サービスを利用している。

まず、居宅サービスの利用状況をみると、訪問看護では要介護度が高くなるにつれて利用率が高まっており、訪問介護では、要支援1から3までは利用率が低下するが、要介護4から5の利用率が高まっている。また、訪問介護の内容をみると、要介護1では生活援助のニーズが高いが、重度化するにつれて身体介護のニーズが高まり、要介護5では利用者の85%が身体介護のサービスを受けている。これらのことから、重度の要介護者を在宅で支える場合には、介護と医療の連携が重要であることがわかる。

次に、施設サービスであるが、介護保険の施設サービスには介護療養型医療施設、介護老人保健施設（以下「老健」という。）、介護老人福祉施設（以下「特養」という）がある。2007年に厚生労働省が実施した「介護サービス施設・事業所調査」では、上記3施設の入退所の経路を調査している。これによると、介護療養型医療施設は主に医療機関から入所し、退所は医療機関と死亡が多い。また、老健は、入退所ともに医療機関と家庭が多い。特養は老健、医療機関からの入所が多く、退所は死亡、医療機関への移動が多く、家庭への復帰は稀であることがわかる。

こうした状況からも、利用者は終の棲家としての期待を持ち、特養を利用していることが推察される。しかし、厚生労働省によると、特養の待機者は全国で42万1千人、都道府県別では東京都が4万4千人で最も多く、埼玉県では1万4千人となっている。特養の平均要介護度は徐々に高まり、2008年の全国平均は3.82になった。重度の要介護者が優先される状況は、多くの入居希望者にとって狭き門であるといえる。

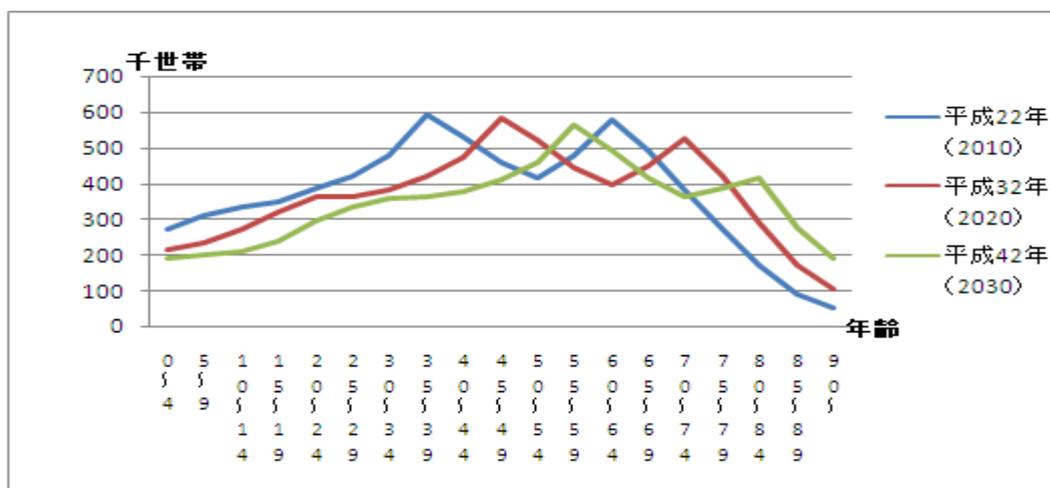
また、この3施設以外にも、ケアハウスと有料老人ホームがあげられる。いずれも施設数、在所者数とも増加傾向にある。ケアハウスは低額な料金で生活相談や食事、入浴サービスなどを提供し、緊急時に対応する福祉機能をもっている。このため生活保護受給者にも対応でき、高齢者向けセーフティネット整備の一環と位置づけられる。また、有料老人ホームにおいても食事・入浴などの日常生活の支援を受けることができ、多くは介護保険サービスも受けることができる。しかし、介護保険3施設と比較すると高額であることが難点といえる。

一方、高齢者の住まいという視点では、高齢者専用賃貸住宅（以下「高専賃」という）が注目されている。高専賃は、戸数や費用など事前に定められた条件を都道府県に届け出て公開する。有料老人ホームと比べ、設計・運営面での自由度が高く、賃貸契約によることも一般には馴染みやすいことから、総量規制の影響を受ける有料老人ホームに代わり伸びている。

### (3) 高齢社会の環境変化

「住まい」を基点に、環境変化をとらえる基本構図として、人口・世帯数と年齢構成・世帯構成から見ることにする。我が国の人口は2005年をピークに減少に転じ、埼玉県でも2010年をピークに減少に転じると推計されている。年齢構成をみると、今後急速に高齢化が進む埼玉県では、マンション販売の主顧客となる30歳代の減少が激しい。一方、75歳以上の人口は大幅に増加する。この層は持ち家の世帯が多いが、加齢による諸要因によって住環境の不適合が顕在化しやすい。

図4-4-1 「埼玉県の年齢階層別人口推移」



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口-2007年5月推計-」

次に、世帯数を見ると、我が国の世帯数は2015年をピークに減少に転じると見込まれている。住宅需要は世帯数に規定されており、世帯数の減少は住宅業界に変化を迫る可能性もある。なお、埼玉県の世帯数のピークはもう少し遅く、2020年と推計されている。

世帯構成では、高齢世帯の増加が著しい。埼玉県では、2010年から2020年の10年間に一般世帯数が約7万1千世帯増加する中で、世帯主が65歳以上の世帯は23万6千世帯増加し、一般世帯の約37%を占めると推計される。また、高齢者の一人暮らし世帯も増加し、高齢世帯の約3割を占めるようになる。夫婦のみの世帯も6万3千世帯増加する。高齢者の独居世帯は増加傾向が続き、2015年～2020年には30万世帯を超えると推計されており、高齢世帯が安心して暮らせる仕組みづくりが大きな課題といえる。

表4-4-1 「埼玉県の高齢者の世帯形態推計」

区分	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年
一般世帯	2,631	2,739	2,793	2,810	2,793
世帯主が65歳以上	622	797	962	1,033	1,039
単独	144	196	260	308	338
比率(%)	23.2	24.6	27.0	29.8	32.5
夫婦のみ	218	277	327	340	329
比率(%)	35.1	34.8	33.9	32.9	31.7
単独・夫婦計	362	474	587	648	667
比率(%)	58.2	59.4	61.0	62.8	64.2

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口－2008年3月推計－」

#### (4) 介護保険制度と高齢化問題

介護保険制度が施行されてから、厚生労働省は施設から在宅へという流れを掲げてきたが、介護保険受給者は増加を続けており、施設に入れないから在宅という消極論では十分な対応が望めそうにない。

東京都は2009年に少子高齢化にふさわしい新たな「すまい」の実現に向けて、副知事、財務、都市整備、福祉保健及び教育の各分野から構成される局横断的プロジェクトチームを設置した。このプロジェクトチームで出された提言では、高齢者が適切な負担で入居でき、緊急時対応や安否確認等の機能を備え、必要な時には介護サービス等を受けることができる「ケア付き住宅」を整備する必要があるとした。これは、定員1人に対し約2,000万円の建設コストを要する特養の代替手段として、施設と自宅の中間領域を受ける戦略である。

また、国土交通省も「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の一部を改正し、高齢者の生活支援サービス付き高齢者賃貸住宅の整備に乗り出している。このような流れからは、介護保険制度を中心に据えた高齢化問題に関する議論を、これからは「住まい」と一体的に検討する必要に迫られていると言える。

そこで、検討対象をサービス提供から生活の場へと広げ、時間的には介護状態になってからではなく、なる前からを含めた過程の中で検討する必要がある。また、関係者やサービス提供事業者だけでなく、住宅事業者などより広く民間事業者や地域住民との協力関係を構築する必要があるだろう。

#### (5) 住まいを基点として施策検討の視点

次に、高齢者の環境変化を踏まえ、住まいを基点とした施策検討の視点として、A 行政一施策、B 民間一産業の軸と C ハード、D ソフトの軸によるマトリクスで考える。A×C はまちづくり、A×D は医療・介護サービス、B×C は住宅関連サービス、B×D は生活関連サービスの領域である。

表 4-4-2 「高齢社会対応施策検討の視点」

	C ハード	D ソフト
A 行政一施策	<b>まちづくり</b> ・都市化→持続可能 次はダウンサイジングか？ ・高齢者の日常移動と居住の安全確保 ・施設・住宅の整備、団地再生	<b>医療・介護サービス</b> ・施設入居待機者への対応 ・施設の不足と過大な投資負担 ・住宅ニーズの増大・多様化・複合化 ・サービスの質と市場の健全性確保
B 民間一産業	<b>住宅関連サービス</b> 量の変化・ 新規取得世帯減 質の変化 ⇒高齢化への対応 フローからストック	<b>生活関連サービス</b> ・自立志向の高齢夫婦世帯 ・不安を抱える高齢独居世帯の増加 ・コミュニティビジネスへのニーズ

資料：公益財団法人 埼玉りそな産業経済振興財団

①まちづくり

人口・世帯減少時代の入り口にある今日、地方都市ではダウンサイジングも視野に入れたコンパクト化が提言されている。こうした変化の中で、高齢者の日常の移動と居住の安全確保が求められる。住環境については、高齢者向け施設や住宅の整備が求められる中、公営を含む団地再生が高齢者向け住宅市場に与える影響が少なくない。

②医療・介護サービス

施設入所待機者への対応が求められているが、過大な投資負担を強いられるため、都市部では施設不足が解消されない。ニーズの増大、多様化、複合化に対応していく上で、サービスの質や市場の健全性、利便性を高めることが求められる。

③住宅関連サービス

量の変化として 30 歳代を中心とする新規住宅取得者が減少する。また、高齢者が増加するため、質の変化として高齢化への対応が求められる。顧客層の質的变化を踏まえれば、住宅産業は売り切り型のフロー産業から販売後のサービス付加まで範囲を広げたストック産業への転換が求められるだろう。

④生活関連サービス

高齢夫婦世帯は、元気なうちは自立志向だ。しかし、高齢になるにつれ、または高齢独居世帯となるにつれ買い物や通院等の日常生活の不安が大きくなる。そのため、高齢者の生活を支えるコミュニティビジネスへのニーズが高まると考えられる。

**(6) 「高齢者向け住宅・施設の類型と主な住宅・施設の動向」**

①高齢者向け住宅・施設の類型

- ・有料老人ホーム：介護付き有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、健康型有料老人ホーム
- ・賃貸・分譲住宅：シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅（以下「高賃貸」という）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、シニア向け分譲マンション
- ・介護保険施設：特養、老健、介護療養型医療施設（以下「介護療養病床」という）

- ・その他の住宅・施設：認知章高齢者グループホーム、軽費老人ホーム、ケアハウス、養護老人ホーム

## ②主な住宅・施設の状況

高齢者向け住宅・施設の中で最も多いのは特養で、全体の約3割を占める。続いて老健が2割強、介護療養病床を含めた介護保険3施設で全体の約6割を占める。しかし、これらの施設への入所は狭き門である。

他方、高齢者向け住宅は全体の6%であり、有料老人ホームを合わせても全体の2割強にとどまる。総量規制<sup>20</sup>の影響もあり、今後の高齢者の増加に備えるには、高専賃、高優賃に期待がかかる。

厚生労働省によると、全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合(2008年)では、スウェーデン6.0%、アメリカ6.5%、デンマーク8.7%、イギリス10.4%に対して日本は5.0%となっている。日本は各国対比でも、全体の構成から見ても、高齢者向け住宅の数が少ないことがわかる。

## (7) 高齢者の住み替え行動

### ①高齢者の意向

厚生労働省が実施したアンケート調査<sup>21</sup>によると、自分に介護が必要になった場合の希望では、「自宅で介護を受けたい」という答えが全体の約4分の3、「家族に依存せず、自宅か高齢者住宅等で介護を受けたい」という答えが6割となった。

また、2008年の住宅・土地統計調査によると、高齢夫婦世帯の持ち家率は86.7%と高く、定住志向が強いといえる。

一方、有料老人ホームをみると、2005年の社会福祉施設等調査では利用者の74.1%は1人暮らしである。入所を決めた理由は「病気になっても安心」「自立した生活が難しくなった」が約40%、「家族に迷惑をかけたくない」が約30%だった。

こうした状況から、主に1人暮らしや支援の必要を感じる高齢夫婦世帯向けに「自由で精神的に自立した生活」と「安心」というニーズを満たす住まいの供給が望まれる。しかし、現状では、有料老人ホームの有力な入居理由に「家族に負担をかけたくない」が挙げられるなど、高齢者にとって介護はマイナスイメージだ。そこには、やむを得ず施設に入るとい現実がある。

介護や支援が必要であると、生活の自由度にも制約が出てくる。できる限り自由に元気に暮らしたいが、必要なとき介護や支援が得られる安心感が欲しい、というのが、高齢者の素直な気持ちと思われる。このようなニーズに答えるため、既成概念の枠を破り、高齢者の暮らしの視点で再構築した住宅施策が求められているのではないだろうか。

### ②住み替えのパターン

高齢者の住み替えパターンは、施設等の利用状況を見れば容易に想像がつく。

<sup>20</sup> 介護保健3施設と特定施設、認知症グループホームの5施設の入居者総数を、要介護2以上の高齢者に対して2014年度時点で37%以下にするというもの

<sup>21</sup> 平成22年5月厚生労働省「介護保険制度に関する国民の皆様からのご意見募集」

まず、リタイアを機に転居するケースである。まとまった資産があり、元気なうちに後々の安心を求めて有料老人ホーム等に入居する。最近は、戸建て住宅での掃除や庭の手入れが億劫になりマンションに転居するという話も聞く。次に、介護が必要になったときである。自宅では生活が困難になり、介護保険施設等に入所する。最後は、一人暮らしになったときであり、有料老人ホームの入居者を見ると、日常の安心を求める女性の利用が多い。

### ③行動を既定するベクトル

上述の意向と住み替えパターンから、高齢者の転居を規定する3つの要因が抽出できる。①自立度の低下、②経済的な負担、③継続性の維持である。転居に対して①は促進、②及び③は制約的に作用する。この制約的な作用が強ければ、高齢者向け住宅・施設等への転居は発生しないと考えられる。介護が必要になったときに施設等を利用できないというリスクを極力避けるには、状況の変化に対応できる環境を予めつくっておくことが大切である。制約要因を軽減する方法としては、特に②経済的な負担を軽減する方策が重要である。

## **(8) 新たな住宅供給に求められるもの**

今回の高齢者住まい法の改正と整備計画に対する大規模な予算計上により、供給戦略としてのサービス付き高齢者住宅への注目度が高まっている。こうした新しいタイプの住宅供給に求められる要件を考察する。

### ①在宅介護サービスとの連携

通所系介護サービスは、高齢者の身体機能の維持・改善だけでなく、ほかの利用者や職員との交流によって社会性を維持する効果も期待できる。また、食事提供による栄養管理面での貢献も大きい。在宅でサービス提供を受ける居宅系介護サービスとの相互補完によって高齢者の生活の質が維持されるよう、サービスの質と利便性の向上が求められる。

### ②高齢者の拠り所としての役割

特養と通所介護を併設する場合など、施設で積み重ねた認知症対応等のノウハウは、在宅介護サービスの質の向上にもつながる。また、施設内のスペースを開放して、地域の高齢者が食事や交流に利用する事例もある。介護保険施設を持つ社会福祉法人や医療法人がサービス付き高齢者住宅を併設することも考えられる。様々な事業者が参入できる領域であるからこそ、地域の高齢者の拠り所となるよう既存の機能を関連付けていく工夫が期待される。

### ③介護保険外のサービスの充実

移動や買い物の支援、家事の手伝い、交流の場の運営等、高齢者の生活の質を維持するうえで介護保険対象外となるサービスの必要性は高い。そのため、民間企業・NPO等の活力を引き出しつつ、必要に応じて行政が活動を側面支援することで、高齢者の

日常生活を支える態勢づくりが求められる。

#### ④地域の支え合い

高齢者ができる限り在宅での生活を継続するには、地域ぐるみでのサポートが不可欠だ。地域のつながりが希薄化するといわれる今日、高齢者向け住宅とそこで暮らす人々が孤立しないよう町内会組織やご近所との関係づくりをし、日常的な見守り、支え合いをしていくことが大切である。

### (9) 研修会から得られた事項

本研修会において、埼玉県内における高齢者の住まいの現状を把握するとともに、今後進展する高齢化に対応した施策を検討する上で多くの知見を得ることができた。本研修会で得られた事項は以下のとおりである。

- ・高齢化問題を高齢者の住まいと一体的に検討していく必要がある。

今後、急速な高齢化の進展に伴い、要介護高齢者等の増加が予想されるが、これまでの介護保険制度を中心とした施設や在宅での介護サービスだけでは、適切かつ十分な対応が望めない。そのため、2011年の高齢者住まい法の改正に伴う「サービス付き高齢者住宅」制度の創設などに見られるように、これからは建物というハード面とサービスというソフト面を一体的に捉え、高齢者の住まいを検討していく必要がある。

- ・高齢社会へ対応した施策の検討には、多面的な視点が必要である

単身高齢者・高齢夫婦の増加により、世帯構造や介護の状況等、高齢者を取り巻く環境が変化している。このような中で、高齢者の住宅施策を検討するには、まちづくり、医療・介護サービス、住宅サービス、生活関連サービスといった多面的な視点が必要である。

- ・高齢者の住宅の住み替えには、経済的負担の軽減が必要である。

高齢者の住宅の住み替えパターンをみると、元気なうちに安心・安全を求める、介護が必要になる、一人暮らし、の3つのパターンがあり、住み替えを制約する要因としては、経済的要因と現在の暮らしを維持したいという継続性の維持が強く働いている。介護など、高齢者が必要に応じて住宅の住み換えができるようにするには、経済面での支援が必要である。

- ・高齢者のニーズ、状況に合わせた住まいの供給が望ましい

施設入所ではなく、自宅で今までどおり生活したいといった高齢者のニーズを踏まえ、地域での支援体制づくりなど、高齢者ができる限り長く快適に在宅生活を続けることができるような仕組みづくりが必要である。また、新たなサービスの供給として、よりよい生活を実現する場としての高齢者向け住宅の供給を、医療・福祉・住宅施策が連携して進めていく必要がある。



# 第5部

## まとめ

### －課題整理及び2012年の研究計画－

#### 【概要】

第5部では、ここまでの研究結果から、高齢者を中心とした住宅確保要配慮者に対する住宅施策の充実に向けた課題を整理するとともに、2011年度の研究成果を踏まえ、2012年度の研究計画について述べていく。

## 第1章 課題整理

### 5.1.1 課題整理

#### (1) 現行の住宅確保要配慮者に対する住宅支援制度の課題

現在実施している住宅確保要配慮者に対する支援制度は前述のとおりであるが、各制度の共通点として、利用者が少ないという現状がある。この原因としては、各制度とも特定の福祉的要件に特化した施策であるため、対象者の範囲が狭く、市民にとって利用しづらい状況にあると考えられる。

高齢世帯を対象とした家賃助成制度等を見ても、要件が継続居住の困難や非バリアフリーによる日常生活の困難に限られているため、増加が見込まれる高齢者単身者や低所得高齢者等が民間賃貸住宅を利用する際の支援措置には至っていない。また、制度によっては生活保護制度が優先的に適用されるなど、形骸化しているものもある。

そのため、各制度における市民ニーズを再調査し、利用要件の緩和や、事業自体の抜本的な見直し・改善を図る必要がある。

#### (2) 施設整備における課題

今後急速に進む高齢化に対応するためには、施設の増設が必要であることは2010年度の研究結果からも明白である。しかし、前述したとおり、財政面の制約や開設期間、用地の問題等から、施設整備は必要であるが、新設には限界があると思われる。埼玉県により、特別養護老人ホームの入所希望者の名寄せ調査が行われ、戸田市に住所を有する実質的な入所希望者数の結果(表2-2-6参照)が出ていることから、これらの数値を基に、具体的な施設設置数の見直しを図っていくことが必要であろう。

また、老健や特養等だけではなく、その補完施設として、介護や見守りサービスを備えた高齢者向け住宅「サービス付き高齢者向け住宅」の設置が必要と思われる。この施設はこれまで実施されていた高優賃、高円賃、高専賃が一本化された施設で、バリアフリー化した構造のほか、安否確認や生活相談サービスが事業者が義務付けられている。住まいに介護サービスを組み合わせた地域密着型サービスであるため、老後もできる限り自宅や住み慣れた地域で暮らしたいという高齢者の意向をくみ取ることできる。

2011年の高齢者住まい法の改正に伴い、国、県も設置に向けて動き出しており、戸田市においても民間事業者を活用した施設設置を検討していくべきである。

#### (3) 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保

##### ①民間賃貸住宅の活用と入居の円滑化

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るためには、各対象に応じた性能を持つ住宅の整備が必要であり、これには市営住宅だけでなく、民間賃貸住宅の活用が必要となる。高齢者向け住宅や障害者に対応したバリアフリー構造の住宅、子育て世帯向け住宅等、属性にあった住宅の供給が望まれるが、民間事業者の経済的な負担も大きい。そこで、民間事業者への建設費の補助や税制面の優遇等を検討し、住宅供給を促進していくことも必要であると思われる。

また、第2部及び第3部での研究結果により、民間賃貸住宅へ入居する際、住宅確保要配慮者には次のような共通した困難があることがわかった。①家主の入居拒否、②保証人の不在、③住宅情報がない、等である。戸田市では、現在これらの問題に対応できる制度がないが、国や埼玉県では国土交通省の「あんしん賃貸ネット」や、埼玉県の「安心賃貸住宅等登録制度」等の住宅支援制度がある。これらの制度は、自治体、NPO・社会福祉法人、不動産事業者等が連携して住宅確保要配慮者の入居から居住支援を行うものであり、こういった制度の利用促進を図っていく必要がある。それと同時に、戸田市においても賃貸人、賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築や、入居円滑化、居住継続への支援体制を整備することが必要である。

### ②住まいに関わる情報提供・相談体制の整備

また、単身者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居する際の問題として、住宅情報がなく、相談できる場所もないといったことがある。これらの人たちがニーズにあった住宅に安心して入居できるようにするには、情報を必要なときに的確に入手できる情報提供体制の構築が必要である。これは行政だけでなく、住宅確保要配慮者の関連団体との連携の下で進めていくことが望ましい。

同時に、単身生活者等の住宅確保要配慮者は身寄りがなく、また地域から孤立してしまいう場合も多い。このため、NPO団体や地域住民の力を活用し、住まいに関わることについて気軽に相談できる相談窓口等を整備することも必要である。

### ③民間賃貸住宅に対する家賃補助事業の課題

低所得者等が民間賃貸住宅に入居するには、上記のような支援はもとより、低所得者に配慮された家賃設定でなければならない。低家賃設定のためには、民間事業者に対する家賃補助が考えられる。しかし、民間賃貸住宅に対する家賃補助事業は、前述のとおり課題も多いことから、事業化へ向けた動きは進んでいないのが現状である。しかし、今後は生活保護受給者が増加すると推測されていることから、低所得者に対する住宅セーフティネットを、市単独事業として実施していくのか、国、県、市で負担を分ける生活保護制度に委ねていくのか、双方の比較検討が必要である。

仮に、戸田市が市単独による家賃補助制度を創設した場合、他市からの対象者の転入増加による財政面での負担増は免れないと推測される。そのため、対象者の設定や数的把握、財政面と要件面の比較検討を行う必要がある。障害者や外国人、生活保護世帯については、第3章にて2020年までの対象者数の将来推計を行っているため(図5-1-1)、この数値を基礎として検討したい。また、事業の実施に当たっては、スクラップ&ビルドによる財源の確保などの実施レベルの調査も行いつつ、今後の施策近隣自治体等の状況を見据えながら研究していく必要がある。

図5-1-1 障害者数の将来予測

単位:人

		2005年	2010年	2016年	2020年
障害者	身体障害者	2,282	2,583	2,877	3,006
	知的障害者	398	514	627	676
	精神障害者	197	436	669	773

図5-1-2 外国人登録者・生活保護世帯数の将来予測

	2005年	2010年	2015年	2020年
外国人登録者(単位:人)	2,200	4,362	5,630	7,713
生活保護世帯(単位:世帯)	1,029	1,283	2,858	4,029

資料: 図3-1-1~3、3-2-15、3-4-7より抜粋

#### (4) 住宅確保要配慮者の住環境の整備

単身高齢者や低所得者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者は、第2部及び第3部での研究結果からも今後も増加が見込まれている。これらの人々は、親族との関係が疎遠、または身寄りがなく、近隣住民との関係も希薄なため、地域から孤立しがちである。このような地域社会と疎遠になりがちな状況にある人が安心して生活できるよう、地域で暮らしを支える環境づくりが必要である。

### 5.1.2 都市整備部と福祉部との一体的推進

高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らすためには、住宅基盤の整備だけではなく、福祉や医療などの各種サービスを円滑に受け取ることができる体制を整備することが重要である。また、住宅確保要配慮者の増加により、居住ニーズは今後多様化・高度化していくと考えられる。これらに対応していくには、住宅政策と福祉政策の担当部局が連携し、一体的に住宅施策を推進していくことが必要である。

これまで、我が国の高齢者住宅は、国交省と厚生労働省でそれぞれ整備され、様々な制度や高齢者住宅が供給されてきた。しかし、住宅の供給量や制度が増加する反面、複雑になり、利用しづらくなるという弊害もあった。このため、高齢者住まい法の改正等に伴い、これまでの多様な高齢者住宅制度を「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化するなど、住宅政策と福祉政策の連携を強化し、住宅施策を推進している。

このような、縦割りでの施策の推進は戸田市においても同様である。住宅施策を担当する都市整備部と、福祉施策を担当する福祉部がそれぞれ住宅施策を実施している現状があり、今後、住宅確保要配慮者が急増した場合に対応が困難になるおそれがある。そのため、福祉施策と住宅施策の連携のもと、住まいの整備と生活にかかわる福祉サービスの供給を一体的に実施していく必要がある。

このような中、平成23年度に庁内において「戸田市住宅政策懇談会」が結成された。

これは都市整備部建築課が事務局となり、各部署で実施している住宅関連事業の現状や課題等について意見交換を行い、今後の本市の住宅施策の方向性について検討していくものである。メンバーは福祉部生活支援課、長寿福祉課、障害福祉課、市民生活部コミュニティ推進課、こども青少年部こども家庭課の各所属長で構成される。

位置づけとしては、PTにおいて基礎研究を行い、住宅政策懇談会をその実行部門とする。2012年度では、PTに今年度導出された課題の解決に向けた提言を行うこととしており、今年度の研究成果と合わせ、住宅政策懇談会にて報告する。そして2013年度以降、実施可能な事業等について住宅政策懇談会にて検討し実行に移していくという流れである。この取り組みにより、今後の住宅施策における都市整備部と福祉部との一体的な推進を目指していく。

## 第2章 2012年の研究計画

本研究は、2年間にわたる研究である。研究初年度である2011年度は現状把握と課題抽出を中心に研究活動を進めてきた。これまで述べてきた住宅施策の現状及び課題から、2012年度の研究内容は次のとおりとしたい。

### ・高齢者住宅施策

ハード面における課題として、介護が必要な高齢者のための施設整備は必要であるが、課題も多いことから、名寄せ調査結果等の実質的な待機者数に基づく施設数の検討が必要であることが挙げられた。一方、介護に至らない高齢者であっても、バリアフリー等の加齢による住宅との不適合や、地域での見守りサービス等がないことにより、やむなく施設入所する高齢者がいる。そのため、特養等の補完施設として、介護や見守りサービスを備えた高齢者向け住宅「サービス付き高齢者向け住宅」の設置の検討が必要である。2012年度は、優良な民間事業者との共同に必要な手立てを検討し、今後増加していく高齢者に対する根本的な住宅ストックを備えるため、この「サービス付き高齢者向け住宅」の設置について研究する。

ソフト面においては、現行の高齢者住宅施策が、特定の福祉的要件に特化した施策であるため、今後増加が懸念される高齢者や低所得者への配慮が薄いことが問題点として挙げられた。そのため、対象者のニーズをとらえた適切な支援となるよう、現行制度の見直しについて研究する。各事業は市単独事業であるため、対象者の急激な流入を回避する意味でも、近隣市区町村のソフト事業の実施状況調査も併せて行う。

また、低所得高齢者の増加も懸念されるため、低所得者に配慮した家賃設定が望まれており、状況によっては低家賃設定のための民間事業者への家賃補助も検討していかなくてはならない。そこで、民間賃貸住宅への家賃補助制度について、生活保護制度との要件的な面や財政的な面での比較等、調査研究を行う。

### ・障害者

障害者については、現状の障害者の居住に係る制度とサービスを整理するとともに、住まいについてのアンケート調査から、バリアフリー対応と入居前から退去までの継続

的な支援の必要性が明らかになった。このような継続した居住支援の先進事例として、川崎市の居住支援制度を紹介した。川崎市では、市から委託された障害者団体が障害者自立支援法の地域生活支援事業である「居住サポート事業」を行っている。この居住サポート事業は、2012年4月から障害者自立支援法の自立支援給付に創設される地域移行・定着支援に移行され、戸田市でも市内に実施団体を確保できる予定である。

この地域移行・定着支援は、入居から退去までを切れ目なく支援する制度となっている。加えて、直接的な支援をするサービスであるため、障害者のニーズを把握しやすく、障害者が地域との関わりを持つこともできる。そこで、2012年度は、このような地域移行・定着支援を実施する支援団体と連携して、戸田市の地域資源を活用した居住支援制度について調査研究を行う。

#### ・子育て世帯

ひとり親世帯等は住宅確保要配慮者であり、住宅確保に向けた支援が必要となる。しかし、これらの世帯のみに焦点を当てた施策は、費用対効果が悪い点、対象世帯を呼びこむ可能性がある点が懸念され、効率的ではないと思われる。市の事業としてもひとり親世帯等を対象とした住み替え家賃の補助制度を実施しているが、対象世帯が少なく、利用要件に該当する世帯はわずかであり、ほとんど利用されていない実態がある。

そのため、ひとり親世帯等に限定せず、子育て世帯全体が戸田市で住宅を確保しやすい環境にするための施策であるほうが効果的と考える。

そこで、2012年度は、子育て世帯全般が戸田市において住宅を確保しやすい環境を整備し、定住化を図る仕組みについて研究を行う。その際、ひとり親世帯など特に配慮が必要な世帯についての優遇措置についても盛り込むことができる支援制度についての調査・研究を行う。

#### ・外国人

外国人が住宅を確保する上では、外国人と貸主である家主の双方に対し支援を行うとともに、民間賃貸住宅を探している外国人への住宅施策を検討する必要がある。また、アンケート調査から明らかになった外国人の住宅確保の際の主な問題点は、・言葉が分からない、住宅に関する情報が分からない、・家主が入居を拒否する、・保証人がいない、等であった。

外国人登録者への支援は、市単独で実現することが難しいものもあるため、埼玉県や関連部署、市民等との連携・協力が不可欠となる。

そのため、埼玉県の住宅支援制度と戸田市との連携について研究するとともに、庁内連携体制の構築、市民活動団体の調査及び連携・協力体制について研究を行う。また、外国人支援の中核は国際交流協会が担っており、現在も様々な支援活動を行っている。住宅施策においても国際交流協会の支援が必要不可欠であり、今後、国際交流協会の力を生かす体制づくりの研究も行いたい。

#### ・生活保護受給者

生活保護受給者については、経済的支援、入居・居住継続支援、住環境の整備の3点

の課題が浮き彫りとなった。

経済的支援は、地方自治体が個々に行うと低所得者がその地域に流れ込み、財政を圧迫することが懸念されるため、国レベルで運用を行うことが望ましい。しかし、国の経済支援制度である住宅手当は、制度の周知不足のほか、生活保護の適用が優先されることにより本来の役割を果たしていないため、制度の抜本的な改善が必要である。

入居・居住支援では、生活保護受給者は、経済的な支援を得ても、連帯保証人がいないため賃貸契約ができない場合や、入居自体を拒否される場合が多い。このような状況への支援体制が戸田市にはないため、補完する役割が求められる。

また、住環境の整備という視点では、戸田市を含め、全国的に単身生活者が増加していることが課題の一つとして挙げられる。このような単身生活者は近隣住民との関係も希薄で地域から孤立しがちであるため、こうした人々が社会から取り残されることがないような住環境づくりが望まれる。

これらの3つの課題のうち、前2者については、現実的な解決策を打ち出すことが困難であったり、実行性に乏しかったりする。そこで、2012年度は、様々な問題を抱える生活保護受給者が快適に生活できる住環境を整備するため、その課題と解決策について調査・研究を行う。



## 参考資料

- ・「戸田市在住外国人登録者へのアンケート調査」
- ・研究プロジェクトチーム研究員
- ・図・表早見表

「戸田市在住外国人登録者へのアンケート調査」

調査期間 平成23年10月

調査対象 国際交流協会主催の日本語教室に通う外国人登録者50名

アンケートの回収率 76% (38名)

アンケート

す 住まいに かん 関する ちょうさ 調査です

とだし おこな ちょうさ ちゅういじこう よ しつもん こた  
戸田市が行う調査です。注意事項を読んでから質問に答えてください。

ちゅういじこう  
《 注意 事項 》

- 1 あなたの <sup>なまえ</sup> 名前を <sup>か</sup> 書く <sup>ひつよう</sup> 必要はありません。
- 2 質問の <sup>こた</sup> 答えは <sup>ばんごう</sup> 番号を ○で <sup>か</sup> こんでください。
- 3 あなたに <sup>あてはまらない</sup> あてはまらない または <sup>こた</sup> 答えたくない <sup>しつもん</sup> 質問には <sup>こた</sup> 答える <sup>ひつよう</sup> 必要はありません。
- 4 答えで <sup>こた</sup> 「その他」を <sup>た</sup> 選んだときは <sup>えら</sup> その <sup>ないよう</sup> 内容を <sup>か</sup> 書いてください。

ここからが <sup>しつもん</sup> 質問です

Q1 あなたが <sup>いま</sup> 今の <sup>ばしょ</sup> 場所に <sup>す</sup> 住んでいる <sup>りゆう</sup> 理由は <sup>なんですか。</sup> 何ですか。  
(○は <sup>いくつでも</sup> いくつでも <sup>つけていいです</sup> つけていいです)

- 1 <sup>しよくば</sup> 職場 <sup>がっこう</sup> や <sup>ちか</sup> 学校 に近い
- 2 <sup>ちか</sup> 近くに <sup>じぶん</sup> 自分と <sup>おな</sup> 同じ <sup>くに</sup> 国の <sup>しりあい</sup> 知り合いが <sup>おお</sup> 多い
- 3 <sup>こうつう</sup> 交通 <sup>べんり</sup> が便利

- 4 知り合い・友だちから紹介された
- 5 自分では決めていない（自分を雇う人が決めた）
- 6 その他【

うら しつもん  
 ※裏にも質問があります。

Q2 いまあなたが住んでいるところはどれですか。  
(○は 1つだけ つけてください)

- 1 あなたが買った（建てた）家
- 2 会社や個人が貸す家またはアパート
- 3 県・市が貸しているアパート
- 4 あなたが働いている会社のアパートまたは会社が借りているアパート
- 5 学生寮
- 6 その他【

Q3 住む家を探すのに困ったことがありますか。  
(○は いくつでも つけていいです)

- 1 わたしが外国人なので断られた
- 2 保証人を見つけるのが難しかった
- 3 住む家をどこで探してよいかわからなかった
- 4 借りる手続きをするときに、説明や契約書が日本語なのでわからなかった
- 5 その他【
- 6 特に困ったことはない

回 答
-----

これで、質問は 終わります。ありがとうございました。

Q1 あなたが 今の場所に 住んでいる 理由は なんですか。

1	職場や学校に近い	10
2	近くに自分と同じ国の知り合いが多い	4
3	交通が便利	16
4	知り合い・友達から紹介された	4
5	自分では決めていない（自分を雇う人が決めた）	11
6	その他	13
	・東京に近い 2	
	・主人が決めた 3	
	・店と住まいが一緒 1	
	・職場・スーパー・学校に近い 1	
	・静かなところ 1	
	・子育てに環境が優しいため 1	
	・家賃が安い 1	
	・夫の会社が借りたマンション 1	
	・夫、家族がいる 2	

Q2 いま あなたが 住んでいるところは どれですか。

1	あなたが買った（建てた）家	3
2	会社や個人が貸す家またはアパート	17
3	県・市が貸しているアパート	2
4	あなたが働いている会社のアパートまたは会社が借りているアパート	10
5	学生寮	0
6	その他	3
	・ホームステイ 1 ・弟が買った家 1	
	・その他 1	

Q3 住む家を探すのに 困ったことが ありますか。

1	わたしが外国人なので断られた	5
2	保証人を見つけるのが難しかった	4
3	住む家をどこで探してよいかわからなかった	2
4	借りる手続きをするときに、説明や契約書が日本語なのでわからなかった	7
5	その他 ・主人に選んでもらった 1	1
6	特に困ったことはない	18

## 研究プロジェクトチーム研究員

1 任命期間 平成 23 年 6 月 21 日から平成 25 年 3 月 31 日まで

2 研究員

研究内容	所 属	職 名	氏 名
住宅施策全般	建築課	主 幹	鵜 川 親 二
高齢者	長寿福祉課	主 幹	矢ヶ崎 富士夫
障害者	障害福祉課	主 事	太 田 亮
外国人	コミュニティ推進課	主 事	廣 井 佑 磨
子育て世代	こども家庭課	主 事	重 松 会里子
生活保護世帯	生活支援課	主 事	川 田 哲 朗

図・表・写真早見表

	No	タイトル	ページ
図	2-1-1	全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合	8
図	2-1-2	埼玉県高齢者居住安定確保計画（案）の目標及び具体的な取り組み	10
表	2-2-1	高齢者対応の住まい・施設一覧表	12
表	2-2-2	戸田市の高齢者対応の住まい・施設の現状	13
表	2-2-3	戸田市高齢者住宅関連ソフト事業一覧	17
表	2-2-4	第4次総合振興計画の将来推計人口と高齢者世帯への影響	19
表	2-2-5	高齢者世帯の借家住まいの将来推計	21
表	2-2-6	戸田市の特別養護老人ホームの入所希望者数（実人数）	22
図	3-1-1	身体障害者手帳所持者数	33
図	3-1-2	療育手帳所持者数	34
図	3-1-3	精神障害者手帳所持者数	35
図	3-1-4	住まいについて困っていること	36
図	3-1-5	住まいのバリアフリー対応	36
表	3-1-1	住宅確保についてのニーズ	37
図	3-2-1	国内外国人登録者数	39
図	3-2-2	埼玉県外国人登録者数	40
表	3-2-1	都道府県別外国人登録者数(2010年)	41
表	3-2-2	都道府県別事業者数(2009年)	41
図	3-2-3	国内外国人登録者の在留資格	42
図	3-2-4	埼玉県外国人登録者数の在留資格	42
図	3-2-5	外国籍県民インターネット県政モニター第2回アンケート	43
図	3-2-6	民間賃貸住宅の管理状況に関するアンケート調査	43
図	3-2-7	あんしん賃貸支援事業概要図	45
図	3-2-8	あんしん賃貸住宅等登録制度概要図	46
表	3-2-3	「多文化共生プラン」による外国人登録者への住宅施策及び取り組み	47
図	3-2-9	あんしん賃貸住宅等登録制度と関連事業との整理	48
図	3-2-10	あんしん賃貸住宅等登録制度と埼玉県外国人サポート店制度の整理	48
図	3-2-11	戸田市総人口に対する外国人登録者数の割合	50
表	3-2-4	県内の外国人登録者の状況（10団体）	51
図	3-2-12	あなたが今の場所に住んでいる理由はなんですか。（複数回答可）	52
図	3-2-13	いまあなたが住んでいるところはどれですか。	53
図	3-2-14	住む家を探すのに困ったことがありますか。	54
図	3-2-15	戸田市人口推計	55
図	3-2-16	外国人登録者数の将来予測	56
写真	3-2-1	戸田市国際国際交流協会主催による日本語教室	58
表	3-3-1	重点供給地域	60
図	3-3-1	戸田市の世帯数と平均世帯人員の推移	63

図	3-3-2	就労していない母親の就労希望	63
図	3-3-3	戸田市の常住人口、昼間人口、昼間人口率の推移	64
表	3-3-2	戸田市に住んでいる就業者の従業地	65
図	3-3-4	戸田市の18歳未満世帯人員の一世帯あたり子ども数の推移	65
図	3-3-5	戸田市の世帯構成の推移	66
図	3-3-6	一般世帯の家族類型別割合の推移—全国(1995年～2010年)	66
図	3-3-7	一般世帯の家族類型別割合の推移—埼玉県(1995年～2010年)	67
表	3-3-3	戸田市の児童数の推計値	67
図	3-3-8	児童扶養手当認定者数	68
表	3-4-1	戸田市及び近隣市の住宅扶助上限	70
表	3-4-2	世帯類型の定義	71
図	3-4-1	全国の世帯類型別被保護世帯数の年次推移	71
図	3-4-2	全国の被保護世帯数・一般世帯数の構成割合、世帯人員×年次別	72
図	3-4-3	埼玉県内の世帯類型別被保護世帯数の推移	73
図	3-4-4	埼玉県の被保護単身者世帯の推移	73
図	3-4-5	戸田市内の世帯類型別被保護世帯数の推移	74
図	3-4-6	戸田市の被保護単身者世帯の推移	74
図	3-4-7	戸田市の被保護世帯数の推移	75
表	3-4-3	住宅手当の支給対象者	76
表	3-4-4	総合支援資金貸付について	77
図	3-4-8	「無料低額宿泊所から転居までの流れ」「アパート等転居以降(アフターフォロー)」	79
表	4-1-1	戸田市と茨城県筑西市との比較一覧(2011年11月現在)	81
表	4-1-2	筑西市の住宅施策に関する質問・回答一覧	82
表	4-1-3	筑西市高齢者向け優良賃貸住宅「青春の家」概要	85
写真	4-1-1	筑西市高齢者向け優良賃貸住宅「青春の家」	86
写真	4-1-2	1DK ダイニングキッチン	87
写真	4-1-3	1DK 6畳間	87
図	4-2-1	川崎市における外国人登録人口の推移	89
図	4-2-2	国籍別外国人割合	90
表	4-2-1	川崎市における住宅政策の流れ	91
図	4-2-3	入居の支援概要図	92
図	4-2-4	保証の支援概要図	93
図	4-2-5	居住継続の支援概要図	94
図	4-2-6	居住支援制度の仕組み概要図	95
図	4-2-7	川崎市居住支援制度実績値推移グラフ	96
表	4-3-1	「ママサポ・プロジェクト協賛団体と事業内容」	100
図	4-4-1	埼玉県の年齢階層別人口推移	103
表	4-4-1	埼玉県の高齢者の世帯形態推計	104

表	4-4-2	高齢社会対応施策検討の視点	105
表	5-1-1	障害者数の将来予測	109
表	5-1-2	外国人登録者・生活保護世帯数の将来予測	109

2011年度 戸田市政策研究所 調査研究報告書

---

2012年3月

発行 戸田市政策研究所（戸田市政策秘書室）

〒335-8588 戸田市上戸田1丁目18番1号

TEL 048-441-1800（内線）470

E-mail seisaku@city.toda.saitama.jp

---