

# 西成区における 居住支援活動から見えてきた課題

2021年6月21日

社会福祉法人ヒューマンライツ福祉協会

理事長 摺木 利幸

1. **住宅確保時における費用問題への対応（債務保証、引越、火災保険、鍵の交換等）**
  - ① 大阪府債務保証市場環境整備事業の拡充（ハコからヒト、種類、補助額）
  - ② 生活困窮者レスキュー事業の拡充等による入居初期費用の支援の強化
  - ③ 公営住宅入居時に要する敷金減免制度の実態把握と積極活用方策の構築
  
2. **公営住宅の積極活用と運用改善**
  - ① 国通知を踏まえた要配慮者への住まいの提供（仮称・セーフティネット特例住宅の確保）  
国通知：国住備第639号「住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の使用について」
  - ② 住宅自治活動における合理的配慮等の運用改善と要配慮者の実態把握
  
3. **入居拒否（入居差別）の解消に向けた環境の整備**
  - ① 入居差別をなくす条例の制定（禁止・規制・救済・啓発機能）
  - ② 要配慮者を積極的に受け入れた仲介業者・オーナーの評価・表彰制度の創設
  - ③ 仲介業者・オーナーの負担軽減施策の拡充（国の死亡・退去時支援施策の充実等）
  
4. **その他**
  - ① 行政、不動産業界、社協、居住支援法人等からなる協議会の設置（行政区単位）
  - ② ハンセン病療養所退所者等の支援の取り組み（ハンセン病回復者支援センターと連携）
  - ③ 老朽密集市街地における住宅確保はビルドインで

# 1. 住宅確保時における費用問題への対応（債務保証、引越、火災保険、鍵の交換等）

①大阪府債務保証市場環境整備事業の拡充（ハコからヒト、種類、補助額）

## 大阪府債務保証市場環境整備事業

### ■ハコありきの事業:対象要件(抜粋)

- 家賃債務保証業者、居住支援法人及び賃貸人が、入居者に保証人を求めないこと。
- 大阪府内に存する住宅セーフティネット住宅(専用住宅)であること。

### ■入居時費用を賄えない金額設定:対象費用

- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に係る家賃債務保証の低廉化に要した費用。  
(家主支援、入居者支援に係る費用も対象)
- 一戸当たり、年間6万円を限度とする。

### ■地域によって不足するセーフティネット専用住宅

	登録住宅総数				うち専用住宅				
	登録		うち空室等		登録		うち空室等		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
大阪府内	3,554	35,591	673	3,986	78	2,347	52	1,959	
大阪市内	529	6143	122	752	12	341	8	271	
西成区内	30	295	2	3	2	53	0	0	
								セーフティネット住宅情報提供システム	
								2021年5月19日現在	

# 1. 住宅確保時における費用問題への対応（債務保証、引越、火災保険、鍵の交換等）

## 生活困窮者レスキュー事業概要（大阪しあわせネットワーク）

### 経済的援助の対象となる方

生計困難により、

- ①医療費の負担が困難な方
- ②介護サービス費の負担が困難な方
- ③必要とするサービスが受けられない方

上記に類似する方

### 経済的援助を検討します

どの制度も適用できない、あるいは緊急を要する場合、医療費、介護サービス費、成年後見人を定める費用、その他生活に必要なサービス費あるいは、10万円までの現物支給によって援助が行われます。

経済  
援助



## ②生活困窮者レスキュー事業の 拡充等による入居初期費用の 支援の強化

■住宅扶助の初期費用相当3か月分家賃や10万円では良質物件の初期費用は不足

○敷金・保証金があり:53.5% → 2か月分以上:48.1%

○礼金があり:45.3% → 2か月分以上:44.1%

■賃貸住宅で最も困った経験が多いのは初期費用

○賃貸住宅に関して困った経験があり:28.9%

→敷金・礼金などの金銭負担:58.7%、連帯保証人の確保:26.1%

近畿圏の敷金等の現状(住宅市場動向調査2019年度より)

■さらなる制度の普及・拡充が必要

○返済が必要な緊急小口資金貸付などの限界



# 1. 住宅確保時における費用問題への対応（債務保証、引越、火災保険、鍵の交換等）

## 大阪府営・市営住宅の入居初期費用の低減策の拡充を

■大阪市条例は“敷金”の減免を明記。要綱は“家賃”のみで、“敷金”は、見当たらない。

○敷金減免制度の実態把握

○住宅確保要配慮者等への減免制度の積極活用を

## ■大阪市営住宅条例(平成9年4月1日 条例第39号)

(家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予)

第27条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、家賃及び敷金を減免し、又はその徴収を猶予することができる。

(1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき

(2) 入居者又は同居者が災害により著しい被害を受けたとき

(3) 入居者又は同居者が失職、病気等の事由により著しく生活が困難な状態にあるとき

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特別の事由があると認めるとき

2 家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予の期間及び手続については、市規則で定める。

<http://www.city.osaka.lg.jp/ictsenryakushitsu/cmsfiles/contents/0000396/396347/kihan6-1.pdf>

## ■大阪市営住宅家賃の減免及び徴収猶予実施要綱

(目的) 第1条 この要綱は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、大阪市営住宅条例（平成9年大阪市条例第39号。以下「条例」という。）及び同条例施行規則（平成9年大阪市規則第61号。以下「規則」という。）に規定する市営住宅家賃の減免及び徴収猶予の実施について、必要な事項を定めることを目的とする。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000201873.html>

## ③公営住宅入居時に要する敷金 減免制度の実態把握と積極 活用方策の構築

# 1. 住宅確保時における費用問題への対応（債務保証、引越、火災保険、鍵の交換等）

## 大阪府営・市営住宅の入居初期費用の低減策の拡充を

■敷金3か月、入居のめどは2か月後

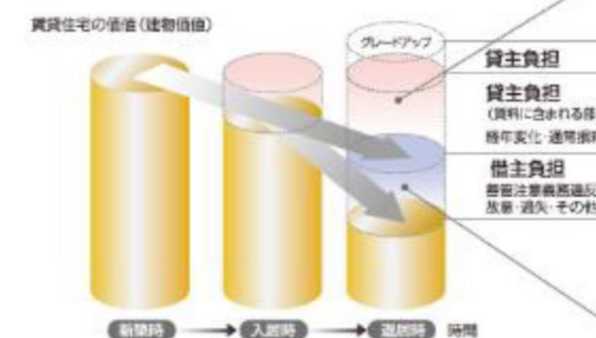
■経年劣化の原状回復は入居者負担

○民間賃貸住宅における経年劣化の原状回復について、大阪府の見解は基本的に「貸主(オーナー)負担」

○契約時に合意があるとしても、公営住宅では入居者負担を求める“矛盾”

### 原状回復の基本的考え方

- 通常、賃貸住宅を退去する際には、借主は、借りている部屋を「原状回復」して明渡す義務を負っています。
- この「原状回復」とは、「借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」であり、新築時や入居時の状態に戻すという意味ではありません。
- 国土交通省ガイドラインでは、下のような図式により、貸主と借主の負担の考え方が示されています。通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）や建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）の復旧費用について、借主は負担する必要はありません。



**貸主負担**  
借主が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるものは、「経年変化」が「通常損耗」であり、貸主負担となります。

具体的な損耗ごとの負担区分は、5,6ページの図解や写真を参考にしてください。

**借主負担**  
●借主が通常の住まい方、使い方でも発生するものであっても、手入れ等の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるもの。  
●故意・過失、善管注意義務違反等による損耗。

**経過年数の考慮**  
借主が負担すべき費用の算定に当たっては、経過年数が長いほど耐用年数に応じて借主の負担額を減少させます。ただし、耐用年数を超えた箇所であっても、借主の故意・過失等によって破損し、損害を与えた場合には、修繕等に要する費用の一部の負担が必要です。

③公営住宅入居時に要する敷金減免制度の実態把握と積極活用方策の構築

賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために 大阪版ガイドライン令和2年版より

## ■大阪市営住宅の入居条件(2021年資料より)

- 入居(契約)する際、入居時の家賃の3か月分を敷金として納めていただきます。退去時、この敷金については、原状回復に要する費用等を控除して、残額があればお返しいたします。なお、畳・ふすま・クロス等の日焼けによる変色等々の経年変化に伴う原状回復に要する費用等については、家賃に含まれていないため、居住者のご負担となります。
- 契約にあたって、入居中の事故又は長期不在等の緊急時における連絡先(緊急連絡先)の届出をお願いします。緊急連絡先は、同居者(同居予定者)を除く、原則として親族の方1名を指定してください。
- 入居しようとする家族全員の収入合計が市又は国で定める基準の範囲内であり、かつ、家賃の支払い能力があること
- 現在住宅に困窮していること
- 入居までは、申込み後、通常入居まで約2か月程度の期間がかかります。(申込みされてから住宅の補修)
- 浴室には、浴槽欄に「有」と記載があるものを除いて、浴槽・給湯器等は設置されておきませんので、浴槽・給湯器等は入居者のご負担で設置していただきます。
- 生活保護を受給されておられる方についても、敷金・浴槽設置費用・引越費用が支給されず辞退されるケースが増えています。必ず担当ケースワーカーにご相談を。

大阪市市営住宅随時募集状況 (<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000445609.html>)



## 事例 8050 世帯分離の事例（自立に向けた転居の必要性）

ケース	年齢	性別	リファー元	特記事項
⑧	50代	女	生活困窮者 自立支援窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 未就労で母親の年金で生活</li> <li>・ 自宅はゴミ屋敷に近い状態</li> <li>・ 家賃滞納</li> </ul>

- ・ 80歳代の母親と同居。母親と本人が入院することとなり、退院時には生活保護を活用したひとり暮らし（転居）を検討
- ・ 転居先を探すも、保証人・緊急連絡先、火災保険、鍵交換費用のイニシャルコストが必要。
- ・ 年金で生活する母親との世帯分離に対して、生活保護の適用は認められたが、初期費用等は自己負担が求められる。
- ・ 初期費用不要のゼロゼロ物件を探し、入居できたが、該当する物件が少なかった。

- ・ 将来想定される課題が認識された場合の、初期費用等の補助。もしくは 柔軟な生活保護運用。
- ・ 初期費用不要物件の質の向上。