

大阪府における住宅バウチャー（家賃補助）制度の
検討経過等について

安心して暮らせる住宅とまちの形成（今後の住宅セーフティネット施策の展開について）

【今後の住宅セーフティネットの構築の方向性】

施策の構築にあたっては、府民の生活実態や市場の状況把握に努め、経済的側面・社会的側面・技術的側面を踏まえた制度設計を行う。

○経済的側面⇒世帯の時代変化や特性も踏まえ、世帯構成や人員・所得・家賃負担率等の状況を的確に把握し、きめ細かな検討を行う。

○社会的側面⇒福祉施策・労働施策との連携により居住支援等に取り組む。民間市場の各種サービスを活用。必要に応じて入居拒否等に関する規制方を検討する。

○技術的側面⇒最低居住面積水準を踏まえ、大阪の実情に即した住宅の広さや、耐震化や不燃化、バリアフリー化等の住宅の品質に関わる内容について検討する。

		平成23年度以降の新たな取組み（当面、3～5カ年）
市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築	住宅市場における住宅確保要配慮者への対応	<p>◆サービス付き高齢者向け住宅の供給促進（H23年10月～）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国の補助制度・税制等による支援措置の活用（H23年度～H27年度） ○家賃減額補助による低所得者向けサービス付き高齢者向け住宅の供給促進（H24年度～H27年度） ○福祉部と連携した指導・監督による適正な運営の確保（H24年度～） <p>◆住宅確保要配慮者の居住安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○福祉部と連携した高齢者・障がい者等の居住支援体制の構築（H24年度～） ○国のリフォーム補助事業の活用による住宅確保要配慮者の入居促進（H24年度～H26年度） ○高齢者・障がい者向け住宅改造の普及促進（建築技術者の育成等） ○高齢者・障がい者の住まいに関する情報発信（H24年度～）
	家主・借主の不安を解消する仕組みづくり	<p>◆居住支援ネットワークの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○行政、不動産関係団体との意見交換会の実施（H23年度）し将来的に居住支援協議会の設立を目指す（H26年度以降） <p>◆入居拒否等への対応（円滑入居、安心居住の取組み）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大阪あんしん賃貸住宅支援事業の充実と登録拡大（H24年度～） ○宅地建物取引業者に対する指導監督基準の適正な運用（H23年1月～） ○家賃債務保証や緊急時等のサービスの活用手法等についての検討（H23年度～） <p>◆民間賃貸住宅トラブルの防止</p> <ul style="list-style-type: none"> ○賃貸住宅管理業の任意登録制度(国)（H23年12月制度開始） ○退去時の原状回復トラブルに係るガイドラインの改訂(国)（H23年8月） ○原状回復トラブルを防止するための手法の検討（H23年度、H24年度） ○制度、ガイドライン等の周知・啓発の実施
	低所得者への対応	<p>◆住宅バウチャー制度の国(国土交通省・厚生労働省)への提案（H23年度）</p> <p>◆制度提案後の施策展開の検討（H24年度～）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○支援制度のあり方について検討 ○国の社会保障と税の一体改革における「生活支援戦略(仮称)」の検討状況を踏まえた検討 ○生活支援戦略(仮称)の実施(国)（H25年度～H31年度）

大阪府における住宅バウチャー(家賃補助)制度の検討経過について

1. 検討経過

- H22年10月 大阪府財政構造改革プラン(案)において国へ制度提言を行う旨を記載
- H23年 1月 福祉部と住宅まちづくり部で検討会議を設置し検討を開始
- H23年 8月 基本的な考え方について知事に確認
- H23年 9月 定例府議会における質疑応答〔代表質問、都市住宅常任委員会〕
- H23年11月 有識者(住宅、生活保護、経済分野)との意見交換
国土交通省及び厚生労働省との意見交換
- H24年 1月 方向性及び提案内容について知事に確認
- H24年 2月 定例府議会における質疑応答〔代表質問〕
- H24年 3月 国土交通省及び厚生労働省へ提案

2. 制度提案にあたっての論点

(1) 支給対象世帯

生活保護制度の保護費の支給基準や公営住宅の入居収入基準など、収入分位による一律の基準だけではなく、真に困窮する世帯に対して支援を行う必要がある。

(2) 支給対象住宅

最低居住面積水準や設備、耐震性など住宅の質・水準について、どのような基準を設けるべきであるか既存ストックの状況も踏まえた検討が必要である。

(3) 支給の考え方(算定方法)

支援が必要な支給対象世帯の設定について、世帯人員・所得・家賃負担率等の状況を踏まえた検討が必要である。

(4) 財源確保

支給対象世帯を広げると財政負担が拡大することから、必要となる事業費の確保策について多方面からの検討が必要である。

(5) 生活保護制度との関係

低所得者に対するセーフティネットの観点から、生活保護制度の住宅扶助との関係を整理(制度間調整や一元化など)する必要がある。

住宅バウチャー（家賃補助）制度の提案について

人口減少・高齢化の進展や雇用不安など社会情勢や環境が大きく変化する中、生活（住宅）困窮者の増加が見込まれるところですが、国民が安心して暮らしていくためには、生活基盤である住宅の確保が重要であります。

現在、住宅セーフティネットとして公営住宅や生活保護（住宅扶助）など複数の政策が用意されているところですが、住宅政策においては、公営住宅での入居者・非入居者間の不公平や、コミュニティバランスの低下による日常活動の維持等が問題視されるとともに、民間賃貸住宅では空き家の発生による地域活力や安全性の低下が懸念されています。

また、福祉政策においては、厳しい雇用情勢が続く中、とりわけ生活保護受給世帯が増加し続けており、低所得者に対する第2のセーフティネットを強化することにより、生活保護に移行しないような仕組みづくりが求められています。

こうした諸課題に対応し、居住の安定を図るためには、これまでの公営住宅の直接供給を中心とした政策から、住宅市場全体を活用した政策へと大きく転換するとともに、生活保護制度（住宅扶助）の見直しを行うことにより、セーフティネットを再構築することが必要です。

このため、大阪府では、民間賃貸住宅に入居する低所得者に対して家賃の一部を補助する「住宅バウチャー（家賃補助）制度」について検討を行いました。本制度の導入により、低所得者に対するセーフティネットの充実が図られるとともに、公営住宅をめぐる諸課題の解消・緩和や、民間住宅市場の活用による市場の活性化と住宅の質の向上などが期待できるものです。

制度創設にあたっては、公営住宅制度や生活保護制度など既存制度の見直しが必要であり、国レベルにおいて住宅政策・福祉政策トータルの設計や議論が不可欠です。

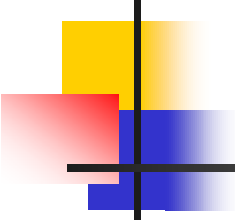
つきましては、今後、国において制度創設に向けた本格的な検討を早期に開始していただくよう、住宅バウチャー（家賃補助）制度について、別添のとおり提案いたします。

平成24年3月

厚生労働大臣 小宮山 洋子 様

国土交通大臣 前田 武志 様

大阪府知事 松井 一郎



住宅セーフティネットの再構築のための提案

住宅バウチャー(家賃補助)制度の提案について

平成24年3月

大阪府

目次

1. 制度の概要	
(1) 制度の必要性	2
(2) 支給対象	3
(3) 制度を導入することによる効果	4
2. 支給の考え方と算定方法	5
3. 想定される財源確保策	7

1. (1) 制度の必要性

◇人口減少・高齢化、厳しい雇用情勢による生活保護受給世帯の増加

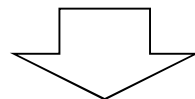
⇒第2のセーフティネットの必要性

◇公営住宅の直接供給を中心とした住宅施策の課題
(入居者・非入居者間の不公平、コミュニティバランスの低下)

⇒直接供給以外の柔軟な住宅政策の必要性

◇民間住宅市場の空家の増加

⇒民間賃貸住宅のストックを活用した施策の必要性



住宅バウチャー(家賃補助)制度が必要

1. (2) 支給対象

支給対象者

- * 住宅市場において、適正な家賃負担率の範囲内で、一定の居住水準を有する住宅の確保が困難な府民に対して、家賃補助(住宅バウチャー)を支給する。
- * 生活保護受給世帯、公営住宅入居世帯も対象とする。

支給対象住宅

- * 最低居住面積水準、設備(台所、水洗便所、収納、洗面、浴室)、耐震性を有する住宅であること。
 - ※面積基準については、市場の現状等に鑑み、別途基準を設けることも考えられるが、設定にあたっては、詳細な検討が必要。

1. (3) 制度を導入することによる効果

低所得者に対するセーフティネットの充実

生活保護世帯への移行の抑止

⇒第2のセーフティネットとして、生活保護への移行を抑止する効果が期待される。

民間賃貸住宅の質の向上（低所得者の居住水準の向上）

⇒要件を満たすためのリフォームや建替えによる、住宅の質の向上や、低所得者の居住水準の向上を図ることができる。

民間賃貸住宅市場の活性化

⇒空家となっている民間賃貸住宅ストックの活用が図られるとともに、住宅の建替えやリフォームなどが進み、住宅市場全体の活性化が図られる。

公営住宅をめぐる諸課題の解消・緩和

⇒公営住宅の入居者・非入居者間の不公平や、入居者の高齢化によるコミュニティバランスの低下などの課題を解消・緩和できる。

自由な居住地選択が可能

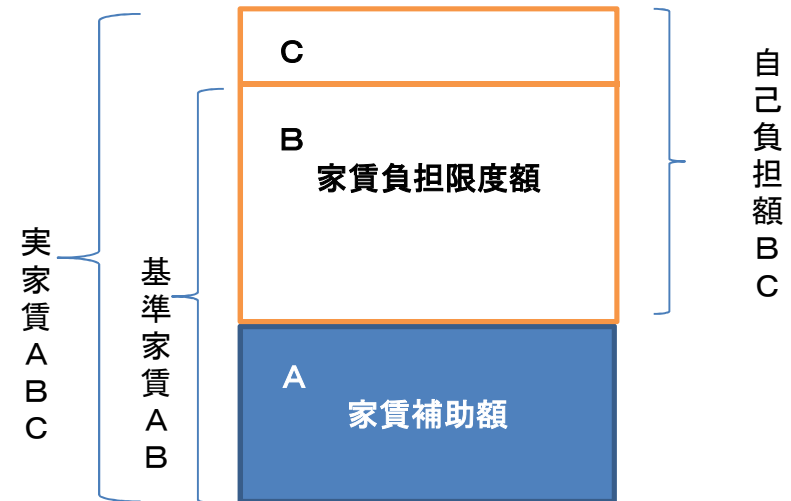
⇒対象となる住宅の場所が限定されないため、ライフスタイルに応じて自由な居住地選択が可能となる。

2. 支給の考え方と算定方法 ①

1 支給の考え方

民間賃貸住宅の市場家賃「基準家賃」(AB)と年収から算出した「家賃負担限度額」(B)の差額を支給する。

なお、「実家賃」(ABC)が「基準家賃」(AB)を上回る場合の差額(C)は、自己負担とし、実家賃が基準家賃を下回る場合は、当該実家賃を基準家賃とする。



2 算定方法

A 家賃補助額

「基準家賃」 — 「家賃負担限度額」

2. 支給の考え方と算定方法 ②

A B 基準家賃

「市場家賃単価」 × 「最低居住面積水準」

(世帯人員別の市場家賃単価及び最低居住面積水準)

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人
市場家賃単価 (円 / m ²)	1,818	1,521	1,233	1,213	1,156
最低居住 面積水準	25m ²	30m ²	40m ²	50m ²	57m ²

表の市場家賃単価は、目安として府内全域の中位置を記載

※市場家賃単価:市場家賃の中位値を地域ごとに設定(府内8地域)

※最低居住面積水準:世帯人員に応じた最低居住面積を設定(住生活基本計画に基づく)

B 家賃負担限度額

「年収」 × 「家賃負担限度率」 ÷ 12

※家賃負担限度率:収入に対し、生活を営む上で家賃として負担できる限界の負担率(住宅建設五箇年計画に基づく)

※家賃負担限度率設定値:収入の16.5~24.1%(世帯人員や年収に応じて設定)

【参考】大阪府で実施した場合の対象世帯数と事業費

対象世帯数:約60万世帯、事業費:1,783億円

(1世帯あたり月額単純平均額:24,700円)

3 要援護者に対する支給額の加算

◇障がい者や高齢者世帯など、バリアフリー住宅を必要とする世帯に対しては、一般住宅との標準的な家賃差額を加算する。

3. 想定される財源確保策

住宅バウチャー(家賃補助)に要する事業費の財源として、以下の事業費を活用する。

この他、既存の公営住宅事業やセーフティネット事業の組替えによる財源の確保も考えられる。

生活保護の住宅扶助分

＊生活保護の住宅扶助に係る財源を活用。

社会資本整備総合交付金

＊公営住宅の整備等の交付金額の一部を活用。

公営住宅資産の活用

＊市場家賃化による家賃収入や資産の売却による収入の運用益など、公営住宅資産を活用。

結び

○ 大阪府においては、住宅セーフティネットの再構築や低所得者に対するセーフティネットの充実等に資する、「住宅バウチャー(家賃補助)制度」の検討を行いました。

なお、導入には、財源の確保に加え、生活保護制度との整合性の確保、事務処理体制の構築など検討をさらに深める必要があります。

○ 制度創設にあたっては、既存制度の枠組みを超えた幅広い議論を行う必要があります、国において制度導入に向けた本格的な検討を開始されるよう、本提案書を作成したものです。

今後、地方として議論に参画させていただきたいと考えています。