

第1回 すまい審議会 住宅SN検討グループ	
資料 No.	提出年月日
4	R1.9.12

**『住宅ストックを活用したセーフティネットの確保』のための検討
～現状や傾向と課題に関する資料集～**

1. 入居者から見た現状と課題	1
2. 民間賃貸住宅の所有者から見た現状と課題	18
3. その他調査から見える現状と課題	36
4. 参考資料集	38
(1) セーフティネット住宅の概要	38
(2) 居住支援法人の概要	40
(3) 住まいに関する支援制度	42
(4) 公営住宅の状況	44

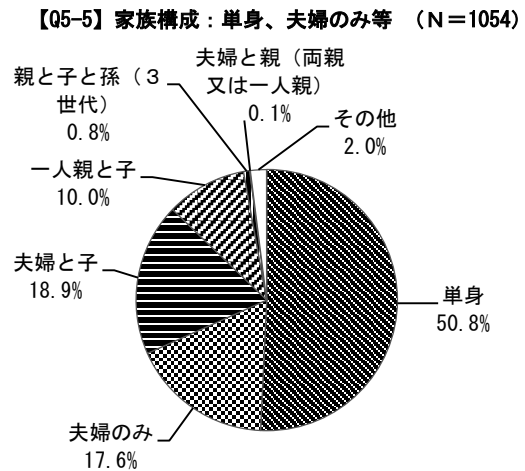
1. 入居者から見た現状と課題

① 民間賃貸住宅入居者の状況や意向

【家族構成】

- 「単身」がほぼ半数を占めており、「夫婦と子（約 19%）」、「夫婦のみ（約 18%）」が続いている。
- 「一人親と子」という世帯が1割あるが、これは神戸市の統計データ（一般世帯に占める一人親と子の世帯の割合：9.7%（H22 国勢調査））とほぼ等しい値である。

	件数	%
単身	535	50.8
夫婦のみ	185	17.6
夫婦と子	199	18.9
一人親と子	105	10.0
親と子と孫(3世代)	8	0.8
夫婦と親(両親又は一人親)	1	0.1
その他	21	2.0
計(不明を除く)	1054	100.0
不明	39	—
総計	1093	—

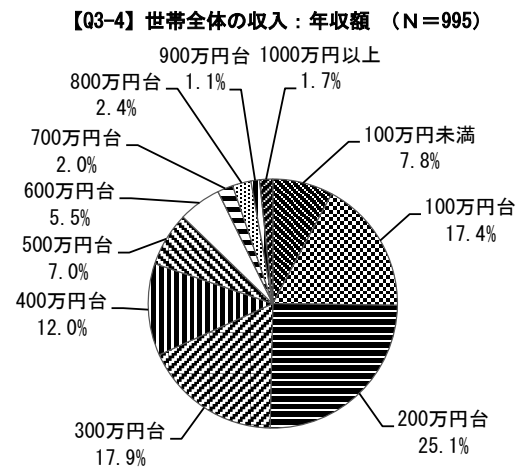


出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【世帯全体の収入：年収額】

- 「200万円台」が約 25%と最も高い割合となっている。次に「300万円台(約 18%)」「100万円台（約 17%）」の割合が高い。
- 「100万円未満」という世帯が約 8%ある。
- 大別すると 200万円未満が4分の1、200万円台が4分の1、300万円以上が2分の1となる。

	件数	%
100万円未満	78	7.8
100万円台	173	17.4
200万円台	250	25.1
300万円台	178	17.9
400万円台	119	12.0
500万円台	70	7.0
600万円台	55	5.5
700万円台	20	2.0
800万円台	24	2.4
900万円台	11	1.1
1000万円以上	17	1.7
計(不明を除く)	995	100.0
不明	98	—
総計	1093	—



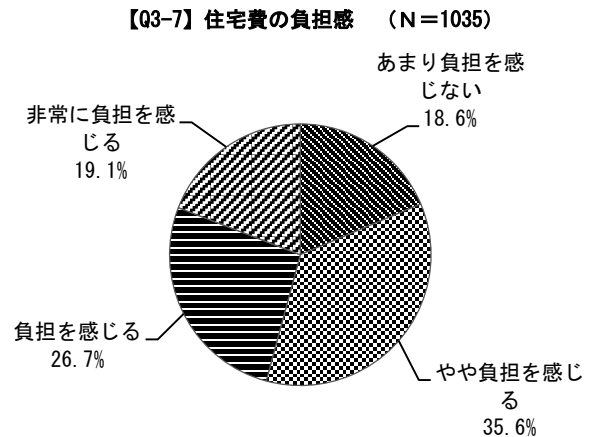
出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

○ 住居費の負担感について

【住宅費の負担感】

- ・「あまり負担を感じない」は約 19%で、残り約8割が何らかの負担を感じている。
- ・負担を感じるという回答者の中では、「やや負担を感じる」の割合が約 36%と最も高く、「負担を感じる（約 27%）」「非常に負担を感じる（約 19%）」と続いている。

	件数	%
あまり負担を感じない	193	18.6
やや負担を感じる	368	35.6
負担を感じる	276	26.7
非常に負担を感じる	198	19.1
計(不明を除く)	1035	100.0
不明	58	—
総計	1093	—

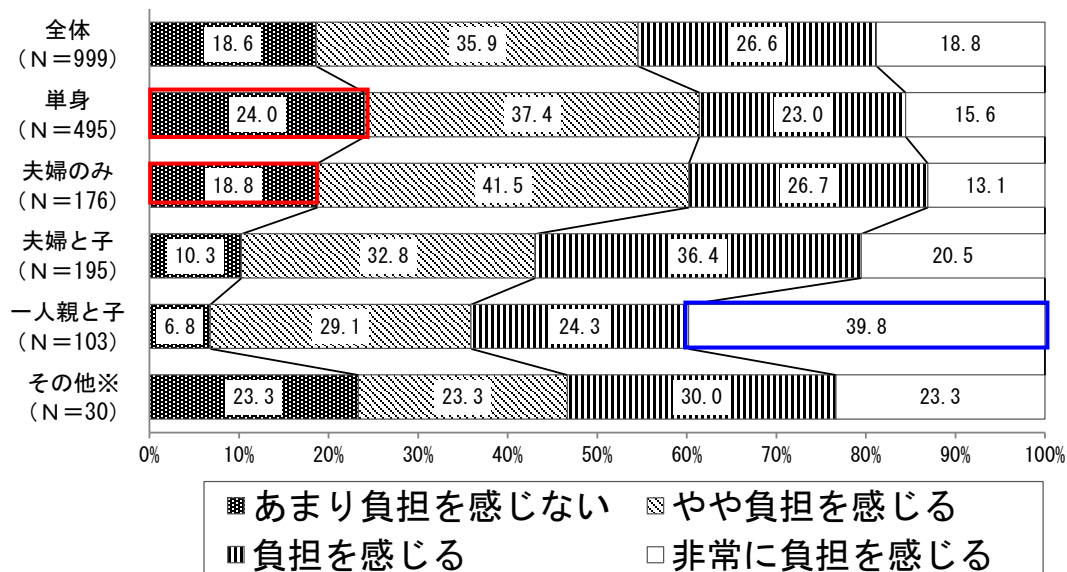


出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【家族構成×住居費の負担感】

- ・「単身」「夫婦のみ」の世帯は「あまり負担を感じない」割合が他の家族構成より高く、やはり世帯人員が少ない方が負担感は低い。
- ・「一人親と子」は、「非常に負担を感じる」割合が他の家族構成の約2倍と非常に高くなっている。

【Q5-5】家族構成：単身、夫婦のみ等 × 【Q3-7】住居費の負担感



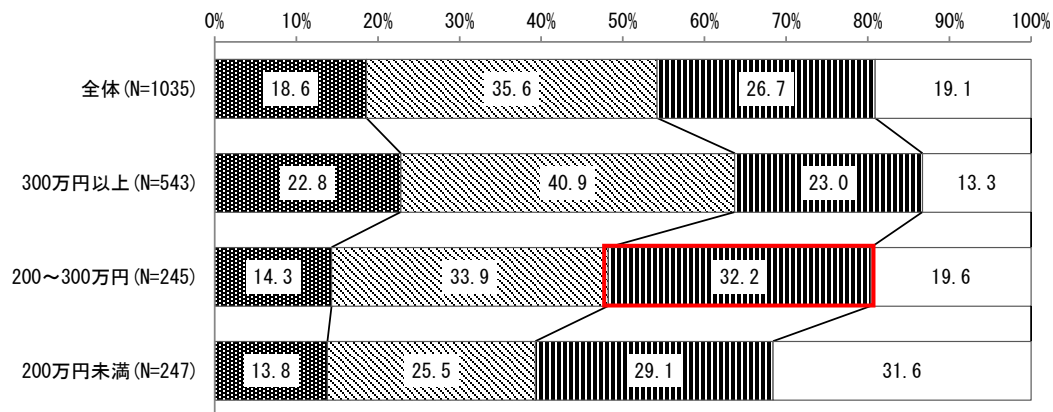
※：その他は、「親と子と孫」「夫婦と親」を含む

出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【低所得者世帯の住居費の負担感】

- 収入が低くなるほど負担感が高くなり、収入 200 万円未満の世帯では「非常に負担を感じる」が約 32%と全体の 19%と比べると 10%以上高くなっている。
- ただし収入別だけで見ると、高齢者世帯や子育て世帯で見られたほどの顕著な差は見られない。

低額所得者世帯×住居費の負担感



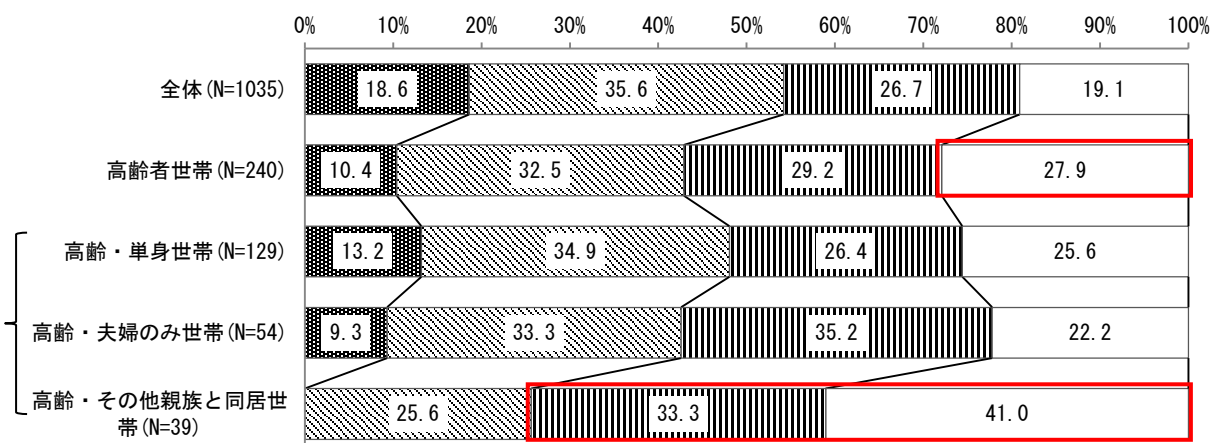
あまり負担を感じない
 やや負担を感じる
 負担を感じる
 非常に負担を感じる

出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【高齢者世帯の住居費の負担感】

- 高齢者世帯は、全体より「負担を感じる」「非常に負担を感じる」の合計割合が高い。
- 世帯人数別では、高齢・単身世帯と高齢・夫婦のみ世帯では負担を感じる割合が全体よりもやや高い 50~55%程度であるが、高齢・その他親族と同居世帯では7割を超えており、世帯人数が多い方が住居費の負担感が大きい結果となっている。

高齢者世帯×住居費の負担感

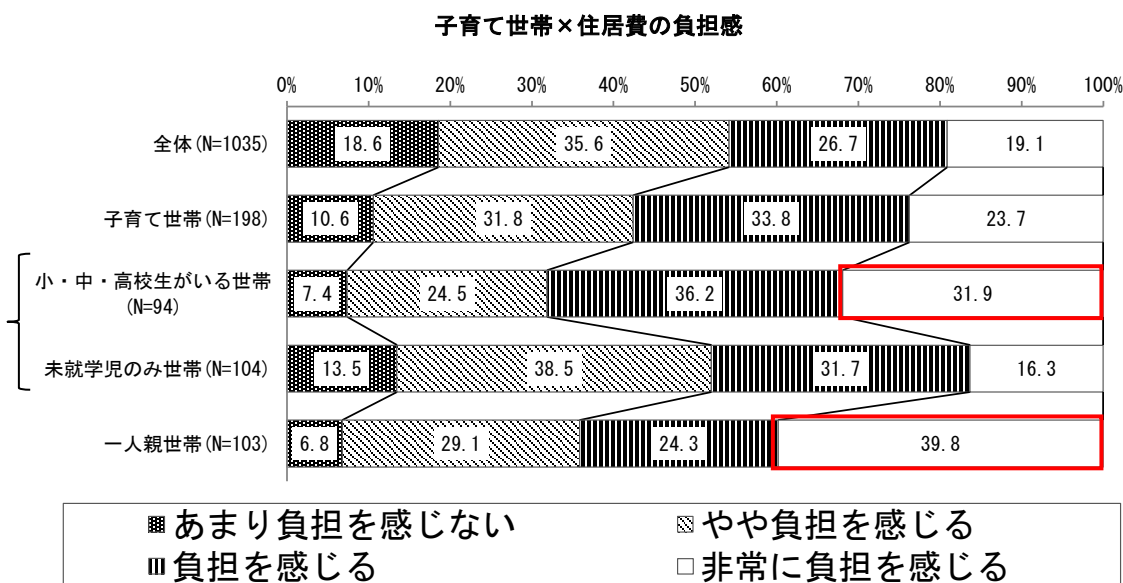


あまり負担を感じない
 やや負担を感じる
 負担を感じる
 非常に負担を感じる

出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【子育て世帯の住居費の負担感】

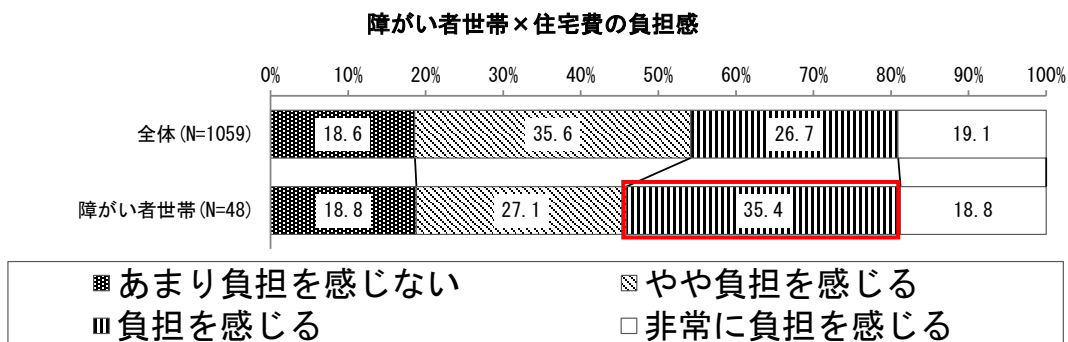
- ・住居費の負担感が高いのは、小・中・高校生がいる世帯と一人親世帯で、未就学児のみ世帯では全体とあまり変わらない割合である。



出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【障がい者世帯の住居費の負担感】

- ・「負担を感じる」という割合が全体より 10%程度高いが、「非常に負担を感じる」という世帯は全体とほぼ同じ構成比であり、それほど負担感は高くない。



出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

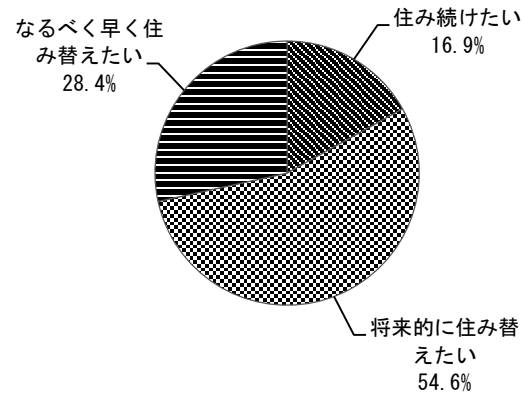
○ 住み替え意向について

【住み替え意向】

- ・「将来的に住み替えたい」が約 55%と半数以上、次に「なるべく早く住み替えたい」が3割近くに上り、これらを合わせると住み替えを希望する世帯が8割以上を占める。
- ・「住み続けたい」という回答は約 17%である。

【Q4-1】住み替え意向 (N=1023)

	件数	%
住み続けたい	173	16.9
将来的に住み替えたい	559	54.6
なるべく早く住み替えたい	291	28.4
計(不明を除く)	1023	100.0
不明	70	—
総計	1093	—

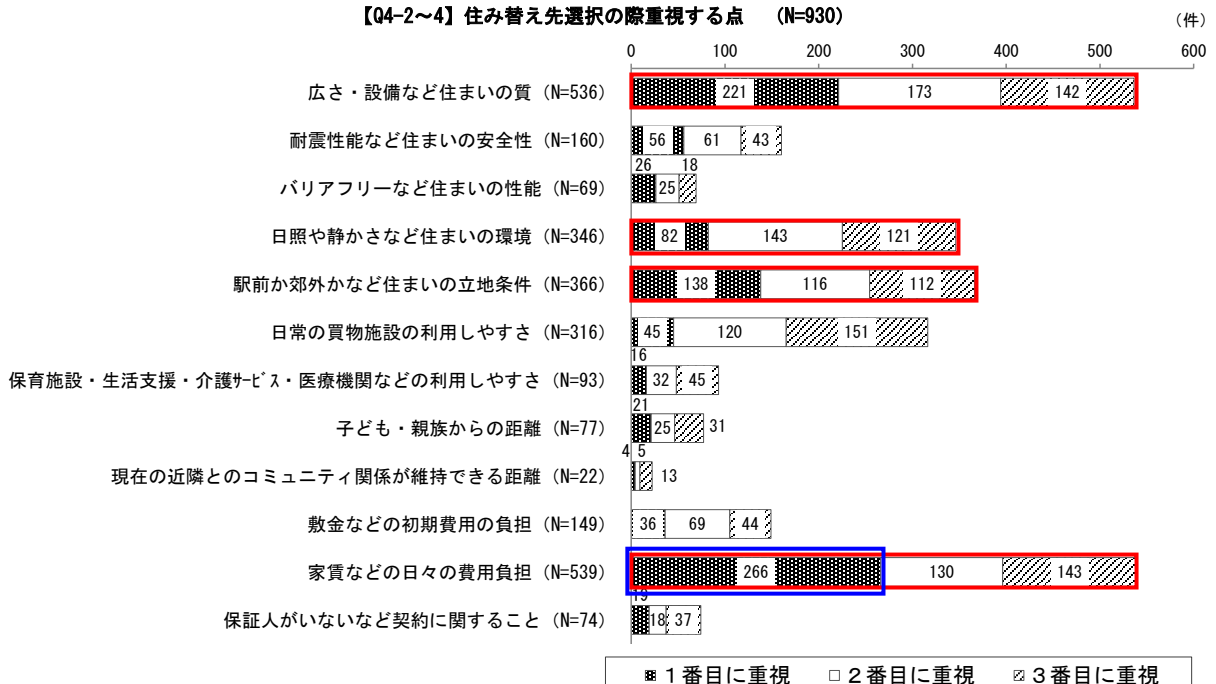


出典:平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【住み替え先選択の際重視する点】

- ・1～3番の順位別の件数を合計すると、「家賃など日々の費用負担 (539件)」と「広さ・設備など住まいの質 (536件)」がほぼ同数となっている。
- ・ただし、1番目に重視するものの件数を見ると、「家賃など日々の費用負担 (226件)」がもっとも多く、次に「広さ・設備など住まいの質 (221件)」が続いていることから、日々の費用負担の方がより重要視されていると見られる。
- ・他に順位の合計件数が高かったのは、「駅前か郊外かなど住まいの立地条件 (366件)」「日照や静かさなど住まいの環境 (346件)」「日常の買い物施設の利用しやすさ (316件)」である。

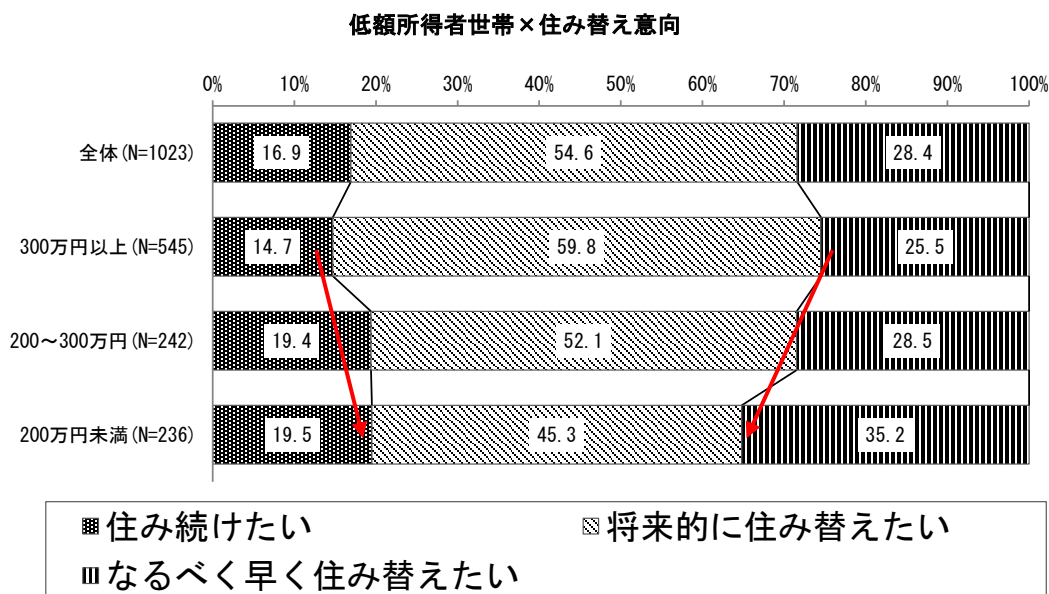
【Q4-2～4】住み替え先選択の際重視する点 (N=930)



出典:平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【低所得者世帯の住み替え意向】

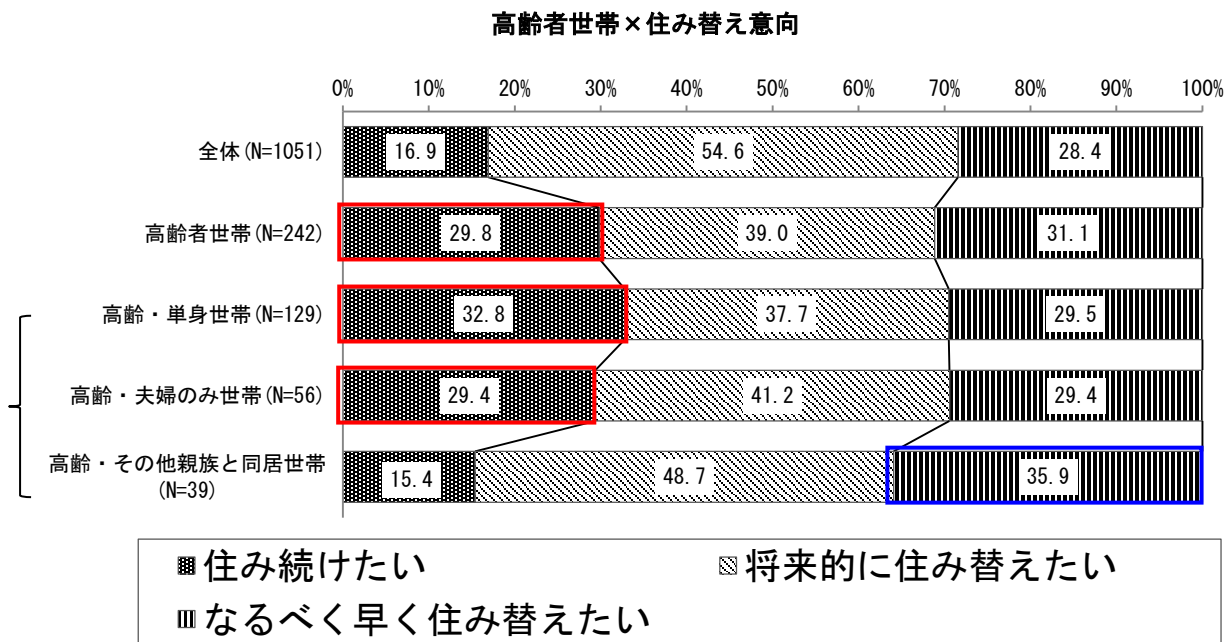
- 収入が低くなるほど、「なるべく早く住み替えたい」の割合がやや高くなるが、同時に「住み続けたい」の割合も少し高くなる。



出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【高齢者世帯の住み替え意向】

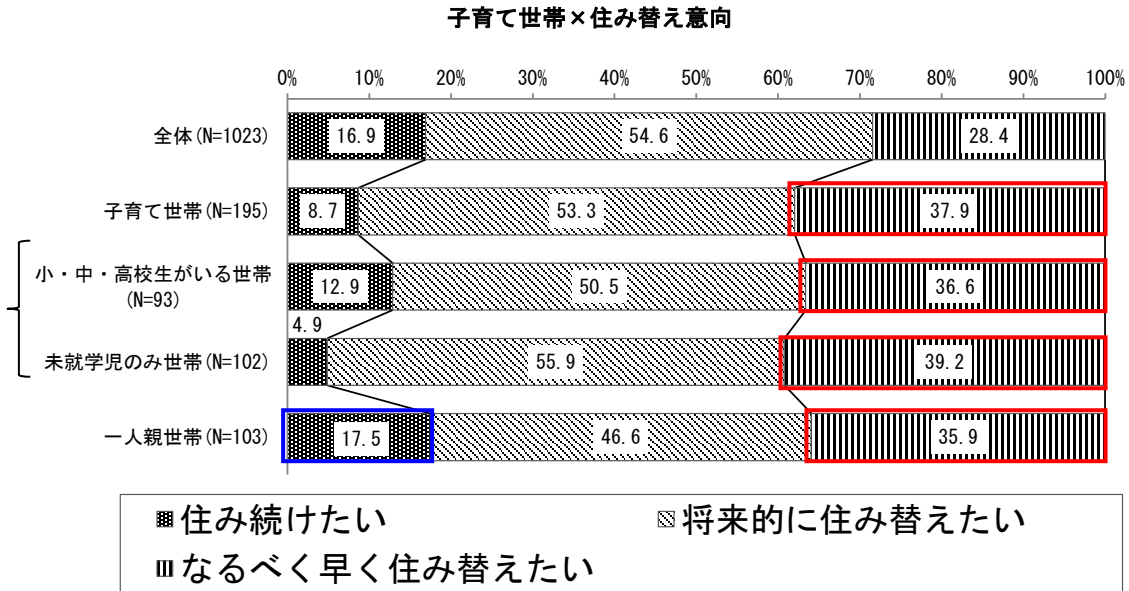
- 高齢者世帯は「住み続けたい」という割合が約3割で、全体に比べてかなり高く、高齢・単身世帯と高齢・夫婦のみ世帯ではほぼ同じ傾向であるが、高齢・その他親族と同居世帯は「住み続けたい」が15%と低く、「なるべく早く住み替えたい」割合が高くなっている。



出典：平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【子育て世帯の住み替え意向】

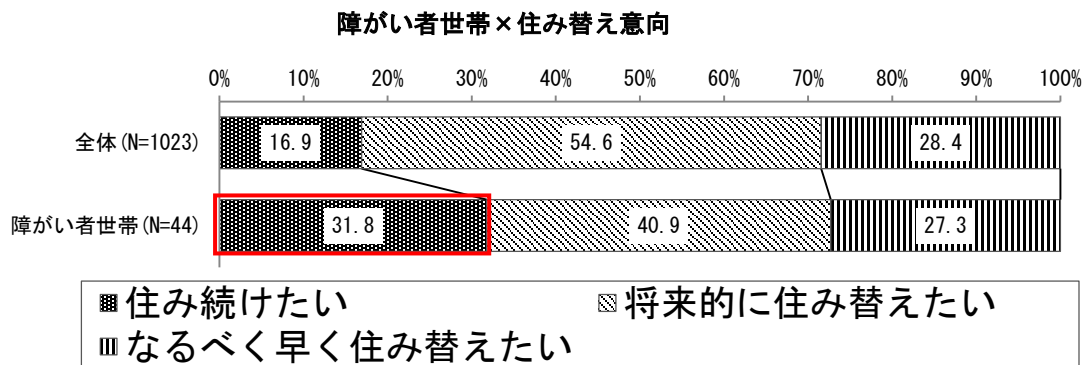
- 子育て世帯は全体より「なるべく早く住み替えたい」の割合が高い。
- しかし、一人親世帯は「住み続けたい」の割合が全体より高く、住み替え意向がやや低い。



出典:平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

【障がい者世帯の住み替え意向】

- 障がい者世帯では住み替えたいという意向は全体より低く、「住み続けたい」が約 32%を占めており全体の2倍近い割合である。



出典:平成 25 年度 住宅困窮状況把握調査

② 神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」での相談状況

○主な相談内容

- ・将来への備えを含めて、見守りや、調理等の生活支援サービスが必要となるなど、様々な理由を背景に住み替えが検討されている。

N=210

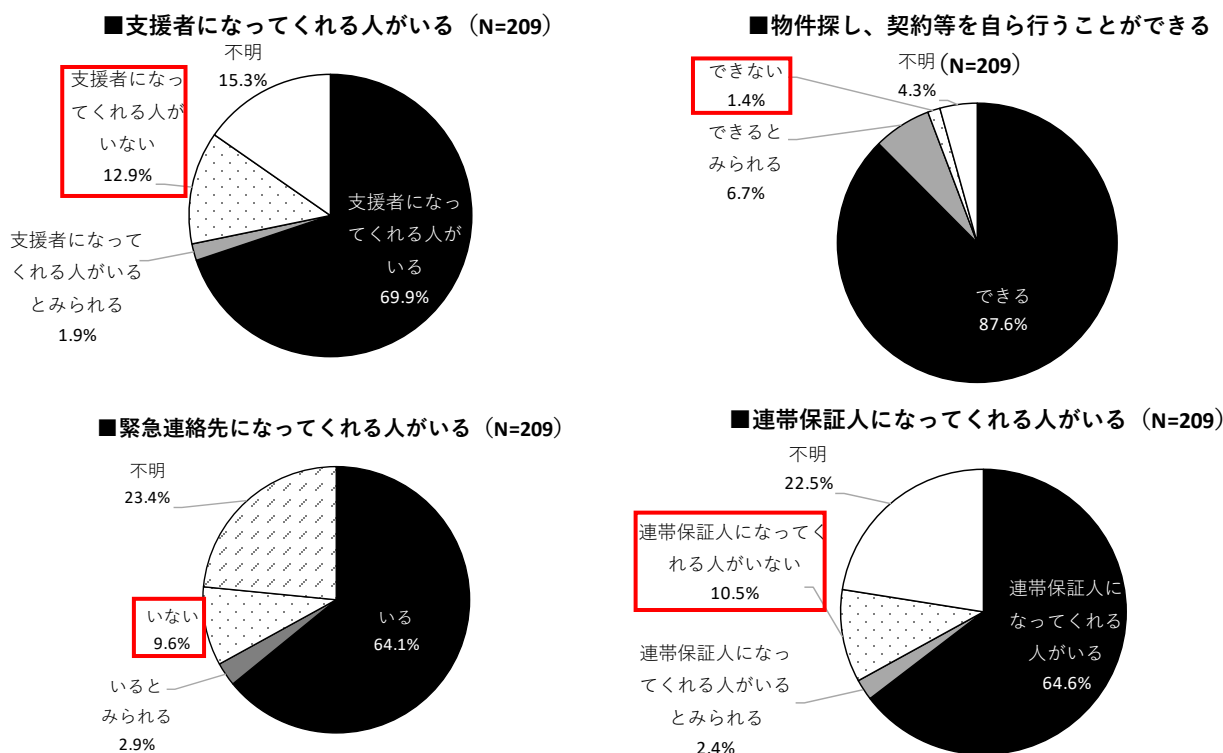
住み替えに係る主な相談内容	相談件数	%
見守り等が必要なため（将来への備え含む）	39	18.6
生活支援サービスが必要なため（将来への備え含む）	31	14.8
自宅の設備の問題、高齢による上階居住の負担があるため	21	10.0
家族構成の変化による（将来への備え含む）	17	8.1
介護が必要なため（将来への備え含む）	16	7.6
住宅の立ち退きに伴う相談	12	5.7
不動産の処分等	11	5.2
家賃の低減等が必要なため	10	4.8
親の近居・同居等についての相談	8	3.8
立地の問題（高齢により坂道が厳しい等）があるため	5	2.4

※相談内容が具体的でない相談等も含まれるため件数の合計はN値（相談者数）と不一致

資料：神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」での相談状況

○居住支援サービスに係る相談者の状況

- ・相談者の支援者になってくれる人がいない（12.9%）、緊急連絡先になってくれる人がいない（9.6%）、連帯保証人になってくれる人がいない（10.5%）、物件探し、契約等を自ら行うことができない（1.4%）など、居住支援サービスにより、円滑に住まいを確保できるようになると考えられる属性の相談者が存在している。



資料：神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」での相談状況

- 高齢の相談者のうち、親戚の不在・疎遠等を背景に支援者がいない方に加えて、支援者がいる方でも、支援者が高齢・遠方在住等のために十分な協力が得られない方については、相談対応者が「同行支援があれば住居を探しやすいかも」と判断している（相談者209名中30名）。

資料：神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」での相談状況

③ 市営住宅応募者からの課題分析

○市営住宅についての考え（入居困窮度）

【入居困窮度】

- ・「今すぐ市営住宅に入居したいが、どこでもいいというわけではない」が8割と大半を占める。
- ・「古さ、面積、設備等にかかわらず、今すぐ市営住宅に入居したい」は1割強。

<応募エリア別>

- ・【北区】への応募世帯は、比較的「今すぐ市営住宅に入居したい」割合が高い。
- ・【西区】への応募世帯は、比較的「市営住宅があるなら入りたい」割合が高い。

<世帯属性別>

- ・【単身高齢】【子育て世帯】は、比較的「今すぐ市営住宅に入居したい」割合が高い。
- ・一方、【単身者】は、比較的「市営住宅があるなら入りたい」割合が高い。

現住居エリア別 市営住宅についての考え（入居困窮度）

	現住居エリア						全体
	東部	中部	西部	西区	北区	神戸市外	
古さ、面積、設備等にかかわらず、今すぐ市営住宅に入居したい	14.8%	13.4%	10.5%	8.7%	11.3%	4.7%	13.1%
今すぐ市営住宅に入居したいが、どこでもいいというわけではない	80.7%	80.6%	85.6%	83.3%	85.0%	95.3%	82.0%
すぐに住宅に困ってはいないが、市営住宅があるなら入りたい	4.5%	6.0%	3.9%	7.9%	3.8%	0.0%	4.9%
全体(不明除く)	1,249	803	487	126	133	43	2,841

応募エリア別 市営住宅についての考え（入居困窮度）

	応募エリア					全体
	東部	中部	西部	西区	北区	
古さ、面積、設備等にかかわらず、今すぐ市営住宅に入居したい	13.7%	14.9%	10.7%	6.4%	17.4%	13.1%
今すぐ市営住宅に入居したいが、どこでもいいというわけではない	81.7%	80.5%	84.8%	83.6%	76.1%	82.0%
すぐに住宅に困ってはいないが、市営住宅があるなら入りたい	4.6%	4.7%	4.5%	10.0%	6.5%	4.9%
全体(不明除く)	1,489	599	597	110	46	2,841

世帯属性別 市営住宅についての考え（入居困窮度）

	世帯属性						全体
	単身高齢	高齢夫婦	単身者	子育て世帯	一人親+子(18歳未満)	その他	
古さ、面積、設備等にかかわらず、今すぐ市営住宅に入居したい	15.4%	11.1%	10.9%	15.3%	13.0%	11.7%	13.1%
今すぐ市営住宅に入居したいが、どこでもいいというわけではない	78.7%	84.8%	82.2%	79.8%	83.1%	85.9%	82.0%
すぐに住宅に困ってはいないが、市営住宅があるなら入りたい	5.9%	4.0%	6.9%	4.9%	3.9%	2.3%	4.9%
全体(不明除く)	936	297	506	163	384	555	2,841

参考：「単身者」について

- ・単身者は、約7割が生活保護受給者。（その他は障がい者など）

- ・単身の生活保護受給者（65才未満）は、「市営住宅があるなら入りたい」が7.7%と、全体と比べてやや高い傾向にある。

応募エリア別 生活保護受給の有無（単身者）

	応募エリア					全体
	東部	中部	西部	西区	北区	
生活保護あり	66.4%	76.1%	62.2%	40.0%	66.7%	66.8%
生活保護なし	33.6%	23.9%	37.8%	60.0%	33.3%	33.2%
全体(不明除く)	271	113	119	15	3	521

参考：応募エリア別 生活保護受給の有無（全体）

	応募エリア					全体
	東部	中部	西部	西区	北区	
生活保護あり	35.3%	47.2%	30.0%	19.7%	22.4%	35.9%
生活保護なし	64.7%	52.8%	70.0%	80.3%	77.6%	64.1%
全体(不明除く)	1,562	638	624	117	49	2,990

生活保護受給の有無別 入居困窮度（単身者）

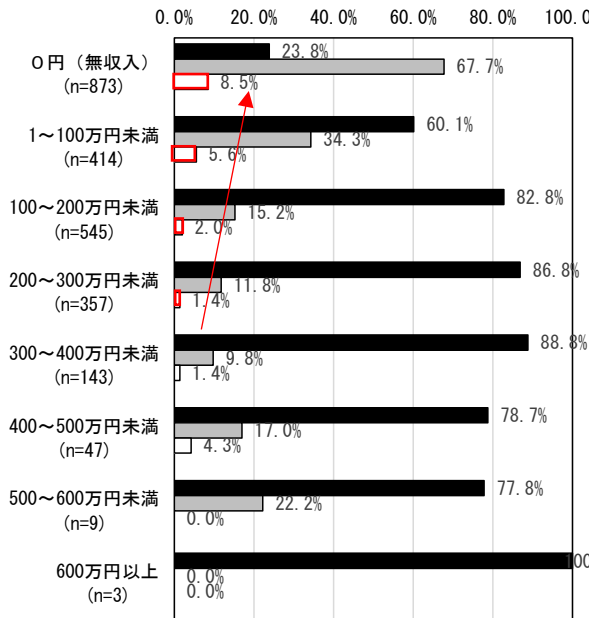
	生活保護あり	生活保護なし
古さ、面積、設備等にかかわらず、今すぐ市営住宅に入居したい	11.6%	9.5%
今すぐ市営住宅に入居したいが、どこでもいいというわけではない	81.9%	84.0%
すぐに住宅に困ってはいないが、市営住宅があるなら入りたい	7.7%	6.5%
全体(不明除く)	337	169

出典：平成29年度 建築住宅局調査（市営住宅応募者へのアンケート結果）

【現在の年収と困窮状況】

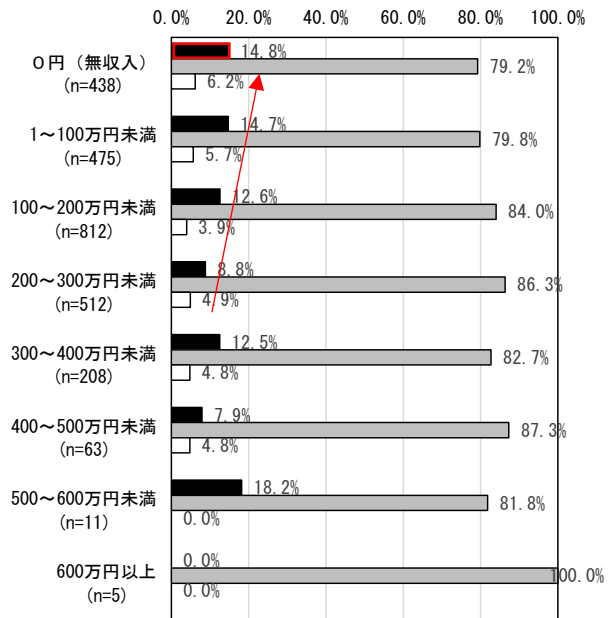
- 低年収になるほど、「当選しやすさ重視」で「今すぐ市営住宅に入居したい」という困窮している状況。

年収別 応募住宅の選定理由



- 利便性・立地の良さ (便利な場所にある 等)
- 住宅の面積・間取り・設備 (エレベーター・風呂 等)
- 当選しやすさ (過去の倍率が低い 等)

年収別 入居困窮度



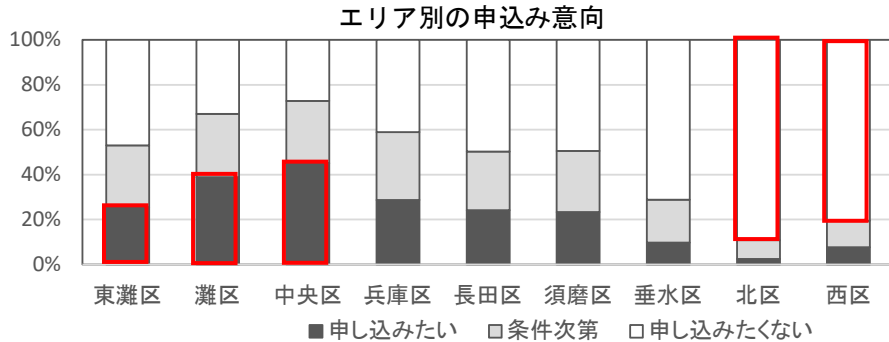
- 古さ、面積、設備等にかかわらず、今すぐ市営住宅に入居したい
- 今すぐ市営住宅に入居したいが、どこでもいいというわけではない
- すぐに住宅に困ってはいないが、市営住宅があるなら入りたい

出典:平成29年度 建築住宅局調査(市営住宅応募者へのアンケート結果)

○応募エリアについて

【住みたい住宅の立地（区別の評価）】

- 区別に見ると、市中心部ほど「申込みたい」が多く、北区・西区は「申し込みたくない」が大半。



<現住居エリア別>

- 北区を除き、現住居エリアの近くに申込みたい人が7～9割と大半。

現住居の近くに申込みたい：7～9割
 条件次第：1～2割
 申し込みたくない：0～2割

		居住地エリア						
		東部	中部	西部	西区	北区	神戸市外	合計
申込み住宅 のエリア	東部	78.6%	10.9%	5.0%	1.1%	2.9%	1.6%	100.0%
	中部	8.7%	76.1%	10.3%	1.3%	2.8%	0.8%	100.0%
	西部	7.2%	19.5%	63.6%	4.7%	2.8%	1.8%	100.0%
	西区	6.7%	11.0%	24.3%	51.5%	4.1%	2.5%	100.0%
	北区	6.9%	11.0%	5.8%	2.0%	72.0%	2.3%	100.0%
	合計	43.7%	27.2%	18.6%	4.4%	4.5%	1.5%	100.0%

H25.5～H28.8の申込み情報を元に整理（H28度報告書より）

出典：平成29年度 建築住宅局調査（市営住宅応募者へのアンケート結果）

【回答者の基本属性】

1) 応募エリア別 世帯属性

- ・約半数が【東部】への応募者である。
- ・【東部】は「単身高齢」「高齢夫婦」の割合が高く、【北区】は「単身高齢」の割合が高い。
- ・【西区】は「子育て世帯」「一人親＋子」の割合が高い。

応募エリア	世帯属性						全体
	単身高齢	高齢夫婦	単身者	子育て世帯	一人親＋子	その他	
東部	37.3%	11.6%	17.3%	6.0%	9.0%	18.7%	1,562
中部	30.3%	8.6%	17.7%	4.5%	19.3%	19.6%	638
西部	28.5%	10.9%	19.1%	5.8%	15.2%	20.5%	624
西区	24.8%	10.3%	12.8%	11.1%	21.4%	19.7%	117
北区	38.8%	10.2%	6.1%	6.1%	14.3%	24.5%	49
全体(不明除く)	33.5%	10.7%	17.4%	5.9%	13.1%	19.4%	2,990

2) 現住居エリア別 世帯属性

- ・応募エリア別とほぼ同様の傾向。
- ・【東部】は「単身高齢」「高齢夫婦」の割合が高く、【北区】は「単身高齢」の割合が高い。
- ・【西区】は「子育て世帯」「一人親＋子」の割合が高い。
- ・【北区】や【神戸市外】は「一人親＋子」の割合が高い。

現住居エリア	世帯属性						全体
	単身高齢	高齢夫婦	単身者	子育て世帯	一人親＋子	その他	
東部	37.1%	12.3%	16.5%	6.4%	9.3%	18.3%	1,306
中部	32.3%	7.5%	20.9%	5.1%	14.7%	19.4%	855
西部	28.5%	12.5%	17.5%	5.1%	16.6%	19.9%	513
西区	22.6%	11.3%	13.5%	10.5%	19.5%	22.6%	133
北区	38.1%	10.8%	11.5%	3.6%	17.3%	18.7%	139
神戸市外	27.3%	6.8%	4.5%	4.5%	18.2%	38.6%	44
全体(不明除く)	33.5%	10.7%	17.4%	5.9%	13.1%	19.4%	2,990

出典：平成 29 年度 建築住宅局調査(市営住宅応募者へのアンケート結果)

○応募住宅の選定理由

*設問は単数回答であるが、複数回答している世帯がいたため、その分については複数回答扱いとして集計している

【応募住宅の選定理由】

- 全体的には、「利便性・立地の良さ」が最も高く、6割を占めている
- 「当選しやすさ」はわずか4.7%である。

<応募エリア別>

- 基本的には「利便性・立地の良さ」が最も高いが、【北区】は「住宅の面積・間取り・設備」が最も高くなっている。
- 「当選しやすさ」は【北区】【西部】でやや高い傾向にある。

<世帯属性別>

- 世帯人員が多いと考えられる【子育て世帯】で「住宅の面積・間取り・設備」が他の属性に比べて高い。
- 【一人親+子】では、「当選しやすさ」が他の属性に比べて高い。

現住居エリア別 応募住宅の選定理由

	現住居エリア						
	東部	中部	西部	西区	北区	神戸市外	全体
利便性・立地の良さ(便利な場所にある等)	61.1%	62.8%	56.8%	65.3%	60.2%	85.7%	61.4%
住宅の面積・間取り・設備(エレベーター・風呂等)	36.0%	34.8%	36.7%	31.4%	36.4%	11.9%	35.2%
当選しやすさ(過去の倍率が低い等)	3.9%	4.4%	7.9%	3.4%	3.4%	2.4%	4.7%
全体(不明除く)	1,099	701	428	118	118	42	2,506

応募エリア別 応募住宅の選定理由

	応募エリア					
	東部	中部	西部	西区	北区	全体
利便性・立地の良さ(便利な場所にある等)	62.7%	66.6%	54.6%	66.7%	31.7%	61.4%
住宅の面積・間取り・設備(エレベーター・風呂等)	35.0%	31.1%	38.3%	32.4%	58.5%	61.5%
当選しやすさ(過去の倍率が低い等)	3.3%	3.6%	8.7%	2.9%	12.2%	4.7%
全体(不明除く)	1,296	527	540	102	41	2,506

世帯属性別 応募住宅の選定理由

	世帯属性						
	単身高齢	高齢夫婦	単身者	子育て世帯	一人親+子(18歳未満)	その他	全体
利便性・立地の良さ(便利な場所にある等)	56.5%	61.3%	61.1%	56.0%	70.0%	65.1%	61.4%
住宅の面積・間取り・設備(エレベーター・風呂等)	39.2%	36.2%	35.8%	42.7%	26.0%	31.9%	35.2%
当選しやすさ(過去の倍率が低い等)	5.2%	3.5%	5.0%	2.0%	6.3%	3.8%	4.7%
全体(不明除く)	803	282	422	150	350	499	2,506

参考：落選回数別に見た傾向

- 落選回数が多くても当選しやすさ重視にはならず、「利便性・立地重視」となっている。

参考：落選回数別 応募住宅の選定理由(全体)

	落選回数			
	4回以下	5~9回	10回以上	全体
利便性・立地の良さ(便利な場所にある等)	60.9%	64.2%	60.4%	61.4%
住宅の面積・間取り・設備(エレベーター・風呂等)	36.1%	31.4%	35.7%	35.2%
当選しやすさ(過去の倍率が低い等)	4.5%	5.1%	4.8%	4.7%
全体(不明除く)	1,637	452	417	2,506

出典：平成29年度 建築住宅局調査(市営住宅応募者へのアンケート結果)

*設問は単数回答であるが、複数回答している世帯がいたため、その分については複数回答扱いとして集計している

○「利便性・立地の良さ」で重視した点

【「利便性・立地の良さ」で重視した点】（「利便性・立地の良さ」を選択した世帯のみ）

- ・全体的には、「交通利便性」「生活利便性」の割合が高く、それぞれ2～3割を占めている。

<世帯属性別>

- ・【単身高齢】【高齢夫婦】は、「生活利便性」を重視。次いで「今住んでいる地域から離れたくない」や「病院・福祉施設から近い」が高くなっている。
- ・特に【単身高齢】は「親族・知人の家から近い」が高い。
- ・【子育て世帯】【一人親+子】は、「学校・保育園等から近い」が高い。有職者が大半を占める【子育て世帯】は「勤務地に近い」も重視している。
- ・【単身者】は、「交通利便性」を重視。障がい者等を含むため、「病院・福祉施設から近い」の割合も高くなっている。

<現住居エリア別>

- ・単身高齢・高齢夫婦世帯が多い【東部】【中部】【西部】は、「今住んでいる地域から離れたくない」が他のエリアに比べて高い。
- ・特に単身高齢が多い【北区】は「親族・知人の家から近い」が高くなっている。

<応募エリア別>

- ・【西区】【北区】の応募世帯は、「親族・知人の家から近い」が高い。

世帯属性別 「利便性・立地の良さ」で重視した点

	世帯属性						計
	単身高齢	高齢夫婦	単身者	子育て世帯	一人親+子(18歳未満)	その他	
駅やバス停から近い(交通利便性)	27.0%	26.6%	37.4%	16.7%	27.8%	34.6%	29.8%
日常の買い物等がしやすい(生活利便性)	27.2%	31.8%	22.6%	11.9%	8.6%	19.1%	21.4%
学校・保育園等から近い	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	31.0%	2.2%	7.0%
病院・福祉施設から近い	14.2%	16.8%	17.5%	6.0%	2.9%	12.3%	12.4%
親族・知人の家から近い	16.6%	12.7%	11.3%	13.1%	11.8%	10.5%	13.0%
勤務地に近い	7.1%	6.9%	12.1%	22.6%	8.6%	17.3%	11.1%
これから仕事を探すので、働ける場所が多い	0.4%	0.0%	3.5%	0.0%	2.9%	2.8%	1.8%
住環境が良い	2.9%	4.0%	5.1%	7.1%	4.5%	3.4%	4.0%
今住んでいる地域から離れたくない	17.0%	15.0%	12.1%	8.3%	10.6%	13.0%	13.6%
全体(不明除く)	452	173	257	84	245	324	1,535

現住居エリア別 「利便性・立地の良さ」で重視した点

	現住居エリア						
	東部	中部	西部	西区	北区	神戸市外	全体
駅やバス停から近い(交通利便性)	26.6%	31.1%	36.0%	33.8%	29.6%	25.0%	29.8%
日常の買い物等がしやすい(生活利便性)	21.8%	24.3%	19.8%	22.1%	12.7%	5.6%	21.4%
学校・保育園等から近い	5.5%	9.3%	9.1%	1.3%	8.5%	0.0%	7.0%
病院・福祉施設から近い	15.5%	10.9%	10.7%	5.2%	8.5%	5.6%	12.4%
親族・知人の家から近い	11.5%	10.5%	16.9%	14.3%	28.2%	13.9%	13.0%
勤務地に近い	10.6%	10.7%	10.7%	7.8%	11.3%	36.1%	11.1%
これから仕事を探すので、働ける場所が多い	1.9%	1.6%	0.4%	3.9%	1.4%	5.6%	1.8%
住環境が良い	3.9%	3.9%	3.3%	7.8%	0.0%	11.1%	4.0%
今住んでいる地域から離れたくない	15.8%	13.9%	14.5%	7.8%	1.4%	0.0%	13.6%
全体(不明除く)	669	440	242	77	71	36	1,535

応募エリア別 「利便性・立地の良さ」で重視した点

	応募エリア					
	東部	中部	西部	西区	北区	全体
駅やバス停から近い(交通利便性)	27.7%	30.2%	37.1%	23.5%	23.1%	29.8%
日常の買い物等がしやすい(生活利便性)	22.9%	23.1%	18.4%	11.8%	7.7%	21.4%
学校・保育園等から近い	5.1%	11.1%	7.8%	2.9%	15.4%	7.0%
病院・福祉施設から近い	13.7%	11.4%	11.6%	7.4%	0.0%	12.4%
親族・知人の家から近い	11.5%	11.7%	12.9%	33.8%	38.5%	13.0%
勤務地に近い	11.2%	11.4%	10.5%	11.8%	7.7%	11.1%
これから仕事を探すので、働ける場所が多い	2.5%	0.9%	1.4%	0.0%	0.0%	1.8%
住環境が良い	4.0%	1.7%	5.4%	10.3%	0.0%	4.0%
今住んでいる地域から離れたくない	13.5%	15.7%	13.6%	5.9%	7.7%	13.6%
全体(不明除く)	809	351	294	68	13	1,535

出典:平成29年度 建築住宅局調査(市営住宅応募者へのアンケート結果)

【他エリアへの申込みの条件】

- 全体では、「利便性・立地の良さ」で重視した点と同様に「交通利便性」「生活利便性」が高い。
- その他の傾向も、おおむね「利便性・立地の良さ」で重視した点と同様の傾向を示している。

<世帯属性別>

- 【子育て世帯】【一人親＋子】は、「住環境が良い」が他の属性に比べて高い。そのほか「学校・保育園から近い」も高くなっている。有職者が大半を占める【子育て世帯】は「勤務地に近い」も重視している。
- 【単身高齢】【高齢夫婦】は、「生活利便性」を重視。次いで「病院・福祉施設から近い」や「親族・知人の家から近い」が高くなっている。
- 【単身者】は、「交通利便性」を重視。障がい者等を含むため、「病院・福祉施設から近い」の割合も高くなっている。

<現住居エリア別>

- 単身高齢・高齢夫婦世帯が多い【東部】【中部】は、「今住んでいる地域から離れたくない」が他のエリアに比べて高い。
- 子育て世帯が多い【西区】は「勤務地に通いやすい」が他のエリアに比べて高い。

<応募エリア別>

- 【西区】【北区】の応募世帯は、「住環境が良い」が他と比べて高い。

○世帯属性×落選回数

【世帯属性×落選回数】

- ・「4回以下落選者」の比率が約7割を占める。
- ・世帯属性別に全体の傾向と比較すると、高齢者のみ世帯について、「10回以上落選者」の比率が高い。
- ・一人親や子育て世帯は、「4回以下落選者」が約8割と多くを占めるが、応募者の年齢等により、物理的にこれまでの応募回数が少ないためと考えられる。

【実数】

合計	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	1,176	142	95	1,413
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	2,664	775	626	4,065
合計	23,808	5,728	5,036	34,572

単身高齢者	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	50	14	11	75
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	1,205	383	339	1,927
合計	5,599	1,693	2,028	9,320

高齢夫婦	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	32	5	10	47
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	110	43	37	190
合計	1,933	617	629	3,179

一人親+子	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	555	56	27	638
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	276	60	22	358
合計	4,470	723	376	5,569

子育て世帯	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	227	14	6	247
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	67	3	2	72
合計	3,423	443	187	4,053

単身者(高齢者除く)	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	55	6	10	71
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	750	229	181	1,160
合計	3,696	1,045	831	5,572

その他の世帯	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	257	47	31	335
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	256	57	45	358
合計	4,687	1,207	985	6,879

【比率】

合計	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	83.2%	10.0%	6.7%	100.0%
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	65.5%	19.1%	15.4%	100.0%
合計	68.9%	16.6%	14.6%	100.0%

単身高齢者	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	66.7%	18.7%	14.7%	100.0%
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	62.5%	19.9%	17.6%	100.0%
合計	60.1%	18.2%	21.8%	100.0%

高齢夫婦	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	68.1%	10.6%	21.3%	100.0%
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	57.9%	22.6%	19.5%	100.0%
合計	60.8%	19.4%	19.8%	100.0%

一人親+子	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	87.0%	8.8%	4.2%	100.0%
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	77.1%	16.8%	6.1%	100.0%
合計	80.3%	13.0%	6.8%	100.0%

子育て世帯	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	91.9%	5.7%	2.4%	100.0%
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	93.1%	4.2%	2.8%	100.0%
合計	84.5%	10.9%	4.6%	100.0%

単身者(高齢者除く)	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	77.5%	8.5%	14.1%	100.0%
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	64.7%	19.7%	15.6%	100.0%
合計	66.3%	18.8%	14.9%	100.0%

その他の世帯	落選回数			合計
	4回以下落選者	5～9回落選者	10回以上落選者	
中層EVなし 3階以上	76.7%	14.0%	9.3%	100.0%
中層EVあり・高層 (S50以前建築)	71.5%	15.9%	12.6%	100.0%
合計	68.1%	17.5%	14.3%	100.0%

出典:平成29年度 建築住宅局調査(市営住宅応募者へのアンケート結果)

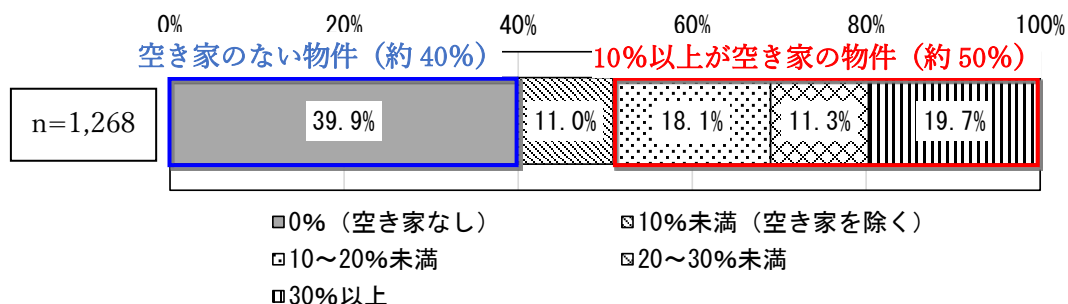
2. 民間賃貸住宅の所有者から見た現状と課題

○ 住宅の概要

【空き家率】

- ・「0%」が 39.9%と最も高く、次いで、「30%以上」、「10~20%未満」が高い。
- ・ 空き家のない物件が約 40%である。
- ・ 一方で 10%以上が空き家の物件が約半数を占める。

	回答件数	回答割合
0% (空き家なし)	506	39.9%
10%未満 (空き家を除く)	140	11.0%
10~20%未満	229	18.1%
20~30%未満	143	11.3%
30%以上	250	19.7%
合計	1,268	100.0%

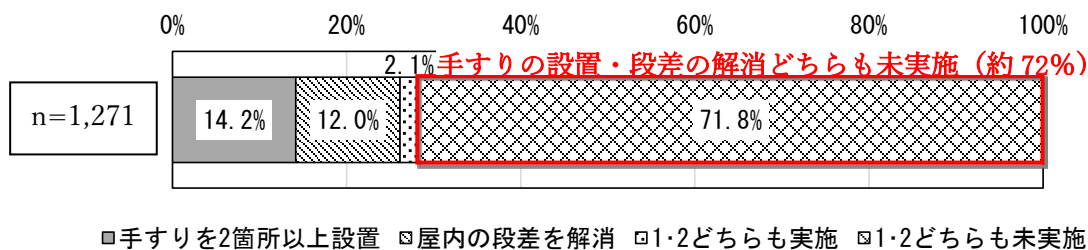


出典:平成 30 年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【バリアフリー性能 (手すりの設置・屋内段差の解消)】

- ・ 「1・2 どちらも未実施」が 71.8%で最も高い。
- ・ 「手すり 2 箇所以上設置」、「屋内の段差を解消」は 15%程度。「1・2 どちらも実施」は 2.1%と最も低い。

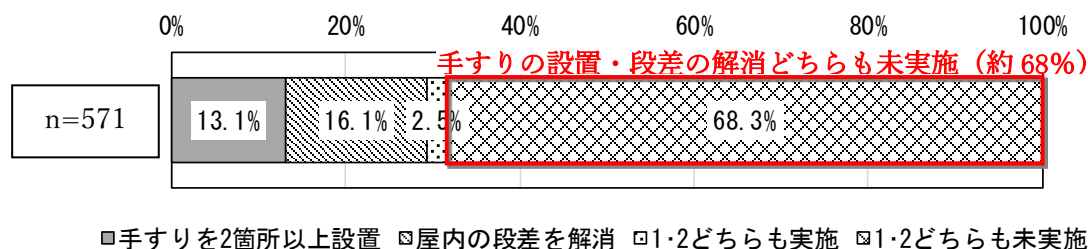
	回答件数	回答割合
手すりを2箇所以上設置	180	14.2%
屋内の段差を解消	152	12.0%
1・2どちらも実施	27	2.1%
1・2どちらも未実施	912	71.8%
合計	1,271	100.0%



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

(上記のうちセーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるもの)

- ・ セーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるものは、比較的築年数が新しい物件が多いはずだが、バリアフリー性能は物件全体と比べても変わらない。

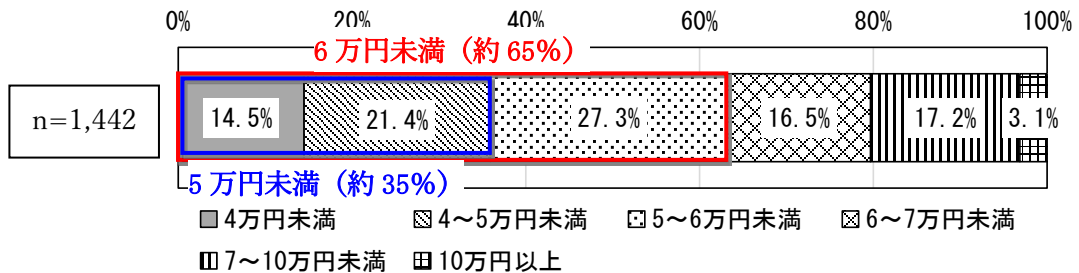


出典:平成 30 年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【家賃帯（管理費・共益費含む）】

- ・「5～6万円未満」が27.3%と最も高く、次いで、「4～5万円未満」が高い。
- ・「4万円未満」は14.5%だが、5万円未満では約35%。6万円未満で約65%と半数を超える。

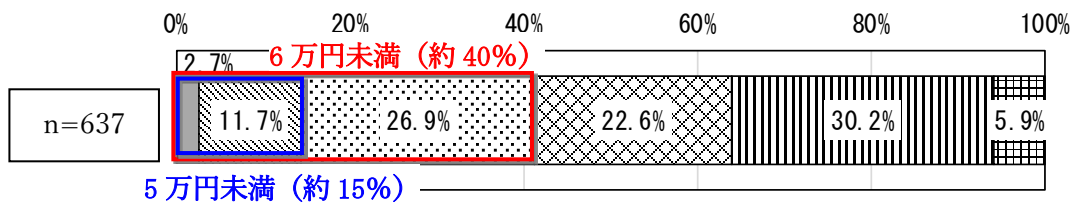
	回答件数	回答割合
4万円未満	209	14.5%
4～5万円未満	309	21.4%
5～6万円未満	393	27.3%
6～7万円未満	238	16.5%
7～10万円未満	248	17.2%
10万円以上	45	3.1%
合計	1,442	100.0%



出典:平成30年度 建築住宅局調査(民間賃宅住宅オーナーアンケート結果)

(上記のうちセーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるもの)

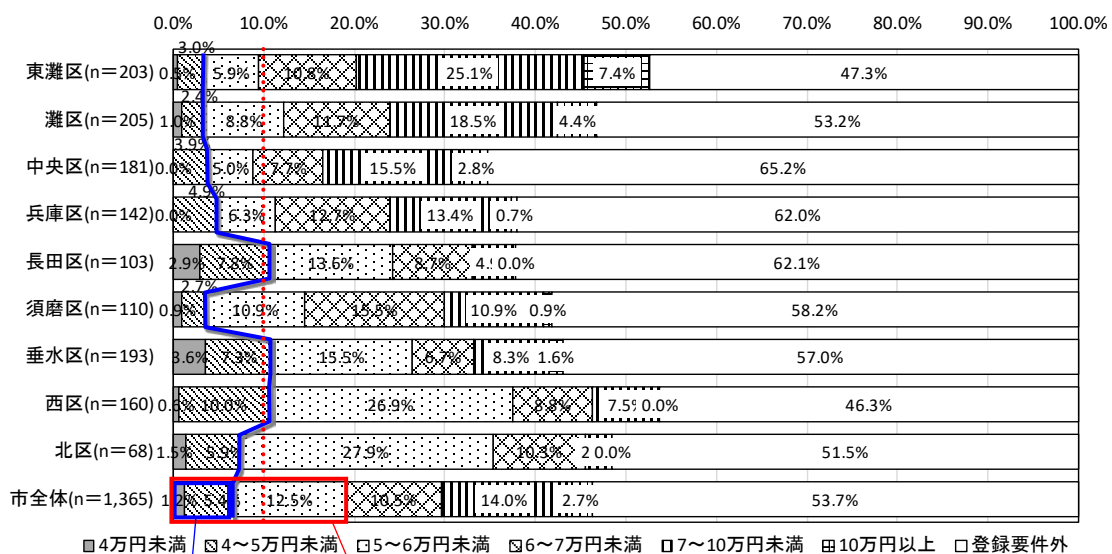
- ・物件全体では「5万円未満」が約35%、「6万円未満」が約65%とであるのに対し、セーフティネット住宅の登録要件に当てはまるものは物件全体に対し、「5万円未満」で約20ポイント、「6万円未満」で約25ポイント低い。
- ・築年数が浅いものが多いためか、家賃帯は高くなる。



出典:平成30年度 建築住宅局調査(民間賃宅住宅オーナーアンケート結果)

(上記のうちセーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるものの区別割合)

- ・物件全体に占める割合では、5万円未満では市全体では6.6%、6万円未満で19.1%。
- ・長田区、垂水区、西区で5万円未満の割合が10%を超える。

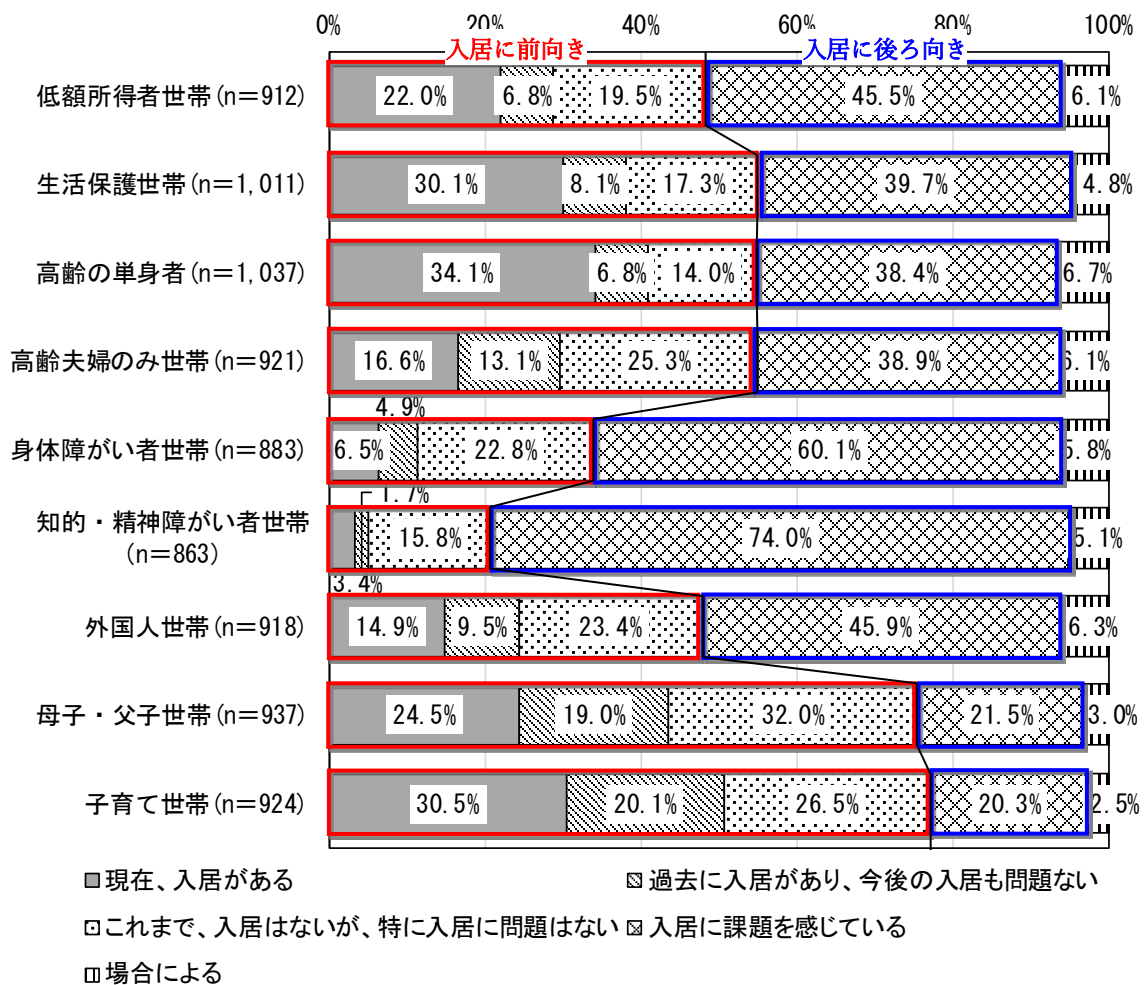


出典:平成30年度 建築住宅局調査(民間賃宅住宅オーナーアンケート結果)

○ 住宅確保要配慮者の受け入れについて

【入居制限を受けることもある住宅確保要配慮者の現在の入居状況】

- ・「現在、入居がある」、「過去に入居があり、今後の入居も問題ない」、「これまで、入居はないが、特に入居に問題はない」の3つの回答を合わせた割合が高いのは、「低額所得者世帯」、「生活保護世帯」、「高齢の単身者」、「高齢夫婦のみ世帯」、「外国人世帯」、「母子・父子世帯」、「子育て世代」である。特に、「母子・父子世帯」と「子育て世代」は割合が高い。
- ・「入居に課題を感じている」の回答割合が高いのは、「身体障がい者世帯」、「知的・精神障がい者世帯」となっている。



【場合によるの回答（抜粋）】

○低額所得者世帯

家賃債務保証への加入（13件）／連帯保証人の確保（5件）／家賃の支払いができる（3件）／事業者に任せている（3件）

上記以外

- ・住戸を市が借上げした場合
- ・市が家賃を保証してくれる場合

○生活保護世帯

家賃債務保証への加入（13件）／連帯保証人の確保（5件）／家賃の支払いができる（3件）
／事業者に任せている（3件）

上記以外

- ・見守りがある場合
- ・行政が家賃の振込みをしてくれる場合

○高齢単身者

近くに身内が住んでいる等、見守りの環境が整っており、緊急時に対応できる（15件）／家賃債務保証への加入（12件）／連帯保証人の確保（10件）／健康状態がよい（4件）／事業者に任せている（3件）／家賃の支払いができる（2件）

上記以外

- ・ゴミ出しのルール等が守れる

○高齢夫婦世帯

近くに身内が住んでいる等、見守りの環境が整っており、緊急時に対応できる（20件）／連帯保証人の確保（12件）／家賃債務保証への加入（11件）／健康状態がよい（4件）／事業者に任せている（3件）／家賃の支払いができる（2件）

上記以外

- ・法人契約の場合

○身体障がい者世帯

障害の程度・種類による（9件）／家賃債務保証への加入（8件）／近くに身内が住んでいる等、見守りの環境が整っており、緊急時に対応できる（8件）／現状の住宅性能で問題ない場合（7件）／連帯保証人の確保（6件）／事業者に任せている（3件）／1階であれば問題ない（2件）

上記以外

- ・入居者本人が問題ないと感じてもらえれば、こちらも問題ない

○精神障がい者世帯

障害の程度・種類による（11件）／近くに身内が住んでいる等、見守りの環境が整っており、緊急時に対応できる（10件）／家賃債務保証への加入（8件）／連帯保証人の確保（4件）／近隣とのトラブルがなければよい（7件）／事業者に任せている（3件）

上記以外

- ・設備などが現状のままでよければ問題ない
- ・住宅の管理面に問題がなければよい

○外国人世帯

日本語でコミュニケーションがとれる（18件）／家賃債務保証への加入（9件）／連帯保証人の確保（8件）／日本人の連帯保証人の確保（4件）／法人契約の場合（4件）／事業者に任せている（4件）／ルールやマナーを守れること（4件）／定職に就いていること（3件）／日本人と同居していること（2件）

上記以外

- ・行政や学校や勤務先のサポートがある
- ・永住資格を持っている

○母子・父子世帯

家賃債務保証への加入（7件）／連帯保証人の確保（5件）／家賃の支払いができる（4件）
／事業者に任せている（3件）

上記以外

- ・木造住宅のため、子供の騒音が無い世帯であれば受け入れ可能
- ・子供が中学生以上

○子育て世帯

家賃債務保証への加入（6件）／連帯保証人の確保（4件）／事業者に任せている（3件）

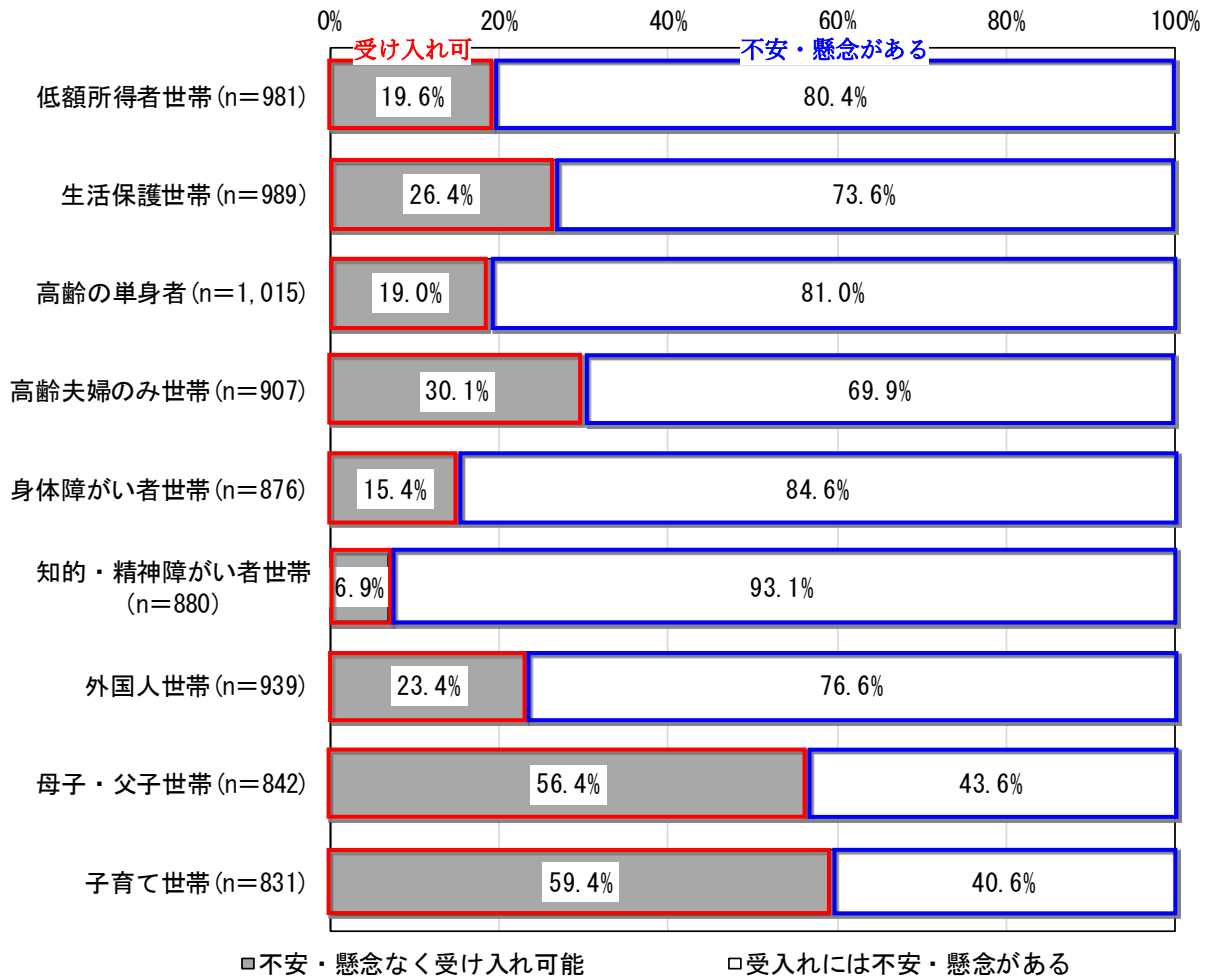
上記以外

- ・近隣トラブルの恐れがなさそうな場合

【住宅確保要配慮者を受け入れる際の不安・懸念について】

《不安・懸念があるかどうか》

- ・「不安・懸念がなく受け入れ可能」の割合が高いのは、「子育て世帯」と「母子・父子世帯」となっている。
- ・「不安・懸念がある」の割合が高いのは、「低所得者世帯」、「生活保護世帯」、「高齢の単身者」「高齢夫婦のみ世帯」、「身体障がい者世帯」、「知的・精神障がい者世帯」、「外国人世帯」となっている。



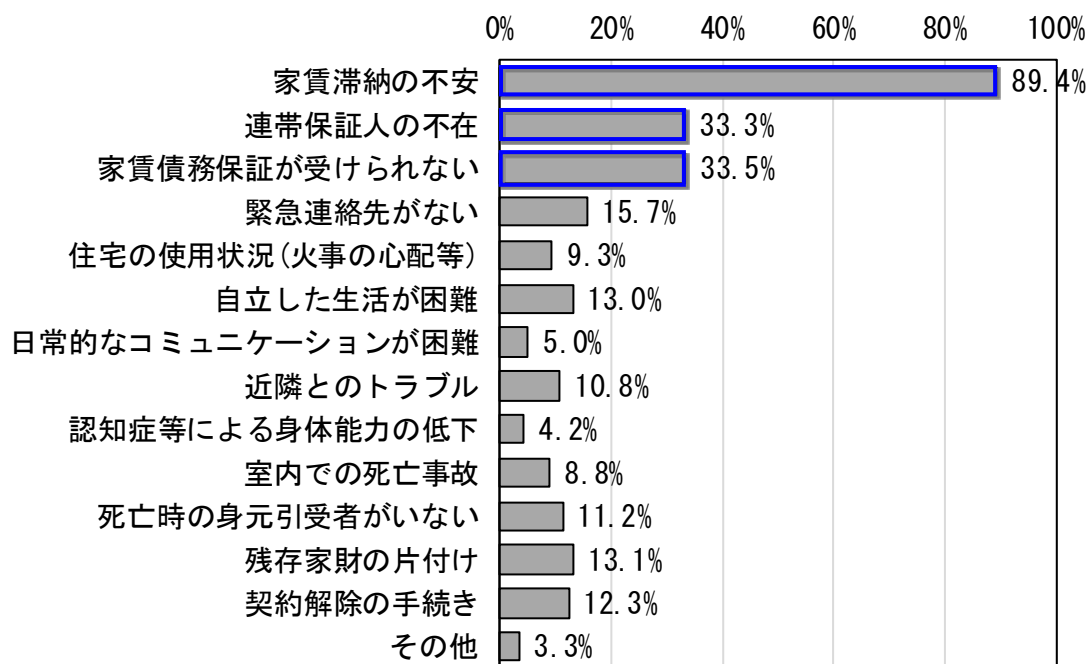
出典:平成 30 年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【不安・懸念の要因：低額所得者世帯（複数回答）】

- 「家賃滞納の不安」が89.4%と最も高く、次いで、「家賃債務保証が受けられない」、「連帯保証人の不在」が高い。
- 費用面に関する項目が上位3つを占めている。

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	748	89.4%
連帯保証人の不在	279	33.3%
家賃債務保証が受けられない	280	33.5%
緊急連絡先がない	131	15.7%
住宅の使用状況(火事の心配等)	78	9.3%
自立した生活が困難	109	13.0%
日常的なコミュニケーションが困難	42	5.0%
近隣とのトラブル	90	10.8%
認知症等による身体能力の低下	35	4.2%
室内での死亡事故	74	8.8%
死亡時の身元引受者がいない	94	11.2%
残存家財の片付け	110	13.1%
契約解除の手続き	103	12.3%
その他	28	3.3%

n=837



【その他の回答（抜粋）】

- 家賃水準が合わない
- マンションのイメージに合わない

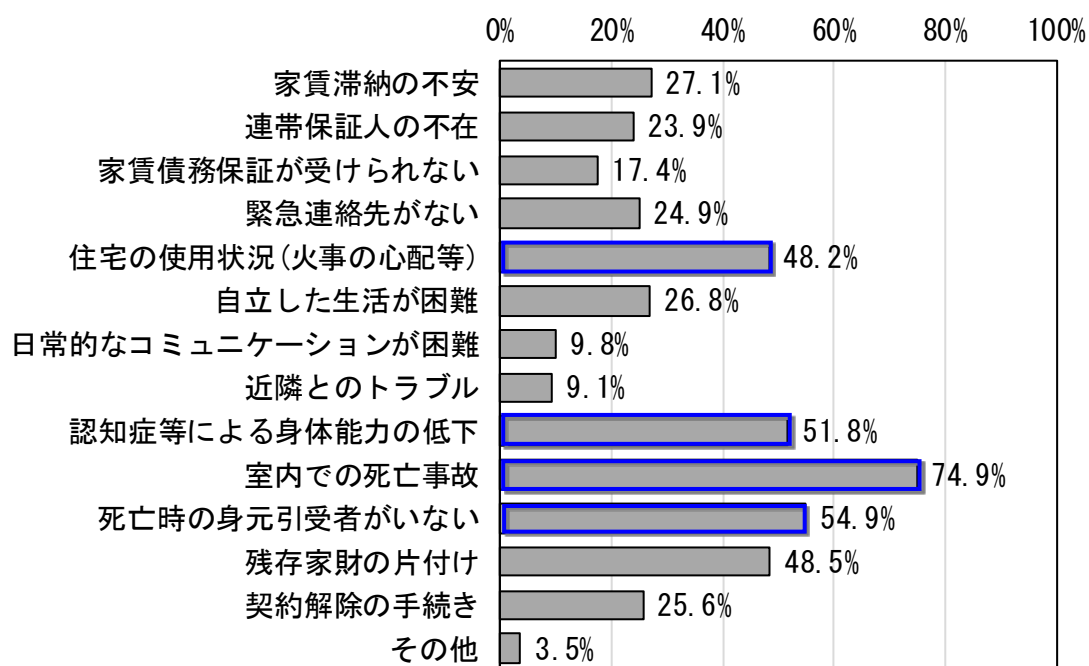
出典：平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【不安・懸念の要因：高齢の単身世帯（複数回答）】

- 「室内での死亡事故」が74.9%と最も高く、次いで、「死亡時の身元引受者がいない」、「認知症等による身体能力の低下」が高い。
- 死亡や身体能力に関する項目が上位3つを占める。

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	238	27.1%
連帯保証人の不在	210	23.9%
家賃債務保証が受けられない	153	17.4%
緊急連絡先がない	219	24.9%
住宅の使用状況(火事の心配等)	424	48.2%
自立した生活が困難	236	26.8%
日常的なコミュニケーションが困難	86	9.8%
近隣とのトラブル	80	9.1%
認知症等による身体能力の低下	455	51.8%
室内での死亡事故	658	74.9%
死亡時の身元引受者がいない	483	54.9%
残存家財の片付け	426	48.5%
契約解除の手続き	225	25.6%
その他	31	3.5%

n=879



【その他の回答（抜粋）】

手すりや段差の解消などバリアフリー設備が整っていないため（14件）／エレベーター未設置で急な階段の上り下りを必要とするため（12件）

上記以外

- 高齢者世帯の場合、病気の際の不安がある
- 緊急時の対応に不安がある
- ケアマネージャーが付いている人でないと不安

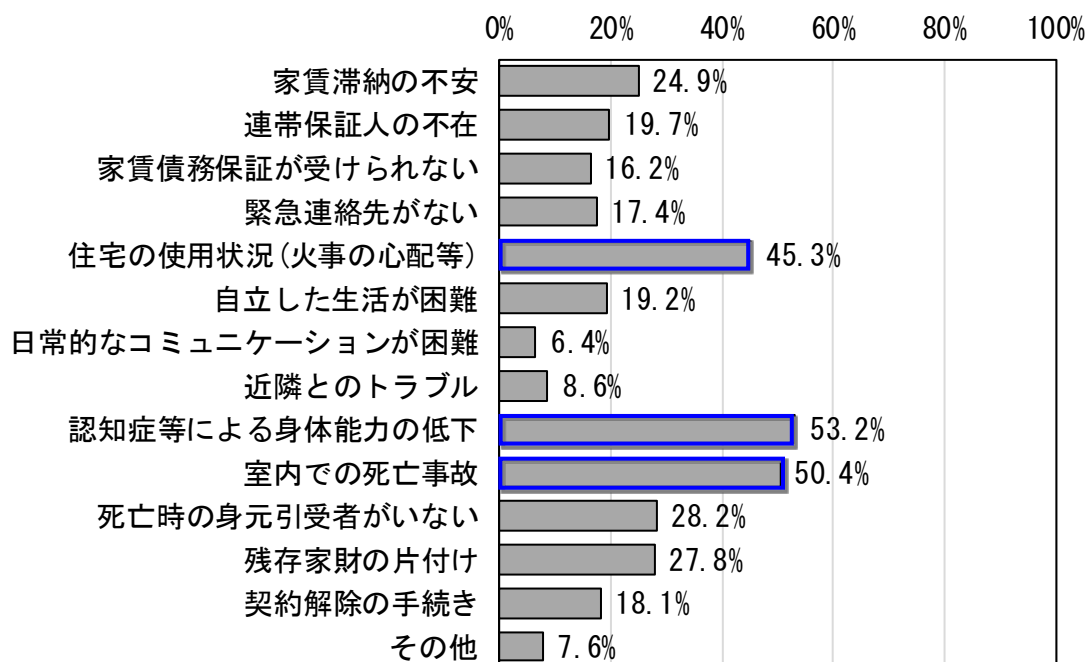
出典：平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【不安・懸念の要因：高齢夫婦のみ世帯（複数回答）】

- ・「認知症等による身体能力の低下」が53.2%と最も高く、次いで、「室内での死亡事故」「住宅の使用状況(火事の心配等)」が高い。

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	170	24.9%
連帯保証人の不在	135	19.7%
家賃債務保証が受けられない	111	16.2%
緊急連絡先がない	119	17.4%
住宅の使用状況(火事の心配等)	310	45.3%
自立した生活が困難	131	19.2%
日常的なコミュニケーションが困難	44	6.4%
近隣とのトラブル	59	8.6%
認知症等による身体能力の低下	364	53.2%
室内での死亡事故	345	50.4%
死亡時の身元引受者がいない	193	28.2%
残存家財の片付け	190	27.8%
契約解除の手続き	124	18.1%
その他	52	7.6%

n=684



【その他の回答（抜粋）】

単身者向けのため（16件）／手すりや段差の解消などバリアフリー設備が整っていないため（15件）／エレベーター未設置で急な階段の上り下りを必要とするため（9件）

上記以外

- ・高齢者を入居者として管理することが難しい

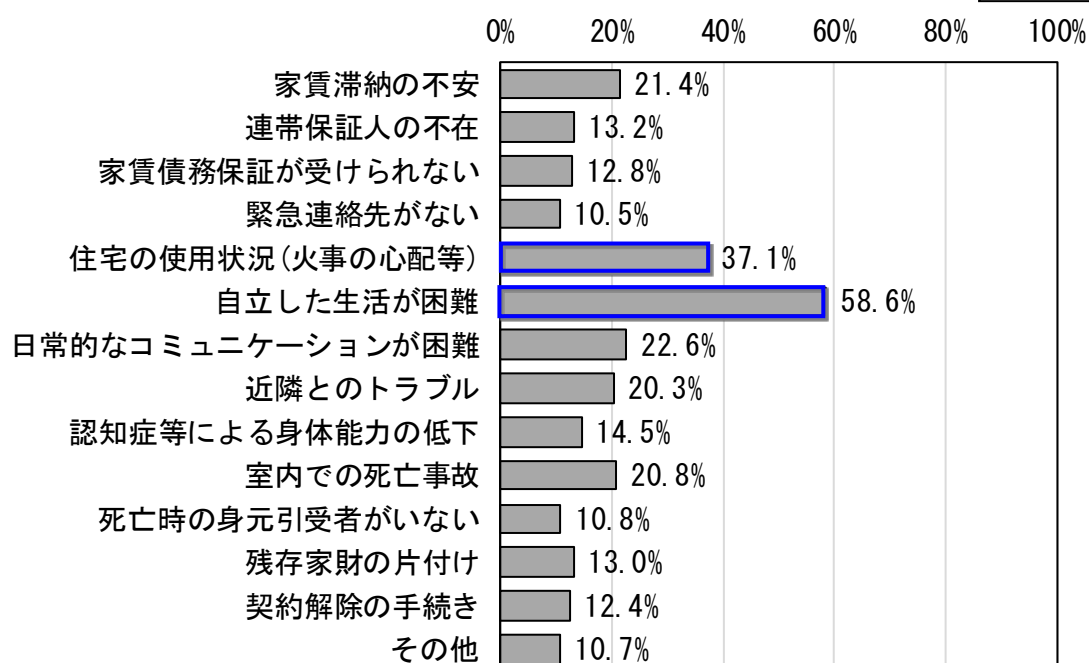
出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）

【不安・懸念の要因：身体障がい者世帯（複数回答）】

- 「自立した生活が困難」が58.6%と最も高く、次いで、「住宅の使用状況(火事の心配等)」、「日常的なコミュニケーションが困難」と続く。

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	163	21.4%
連帯保証人の不在	100	13.2%
家賃債務保証が受けられない	97	12.8%
緊急連絡先がない	80	10.5%
住宅の使用状況(火事の心配等)	282	37.1%
自立した生活が困難	445	58.6%
日常的なコミュニケーションが困難	172	22.6%
近隣とのトラブル	154	20.3%
認知症等による身体能力の低下	110	14.5%
室内での死亡事故	158	20.8%
死亡時の身元引受者がいない	82	10.8%
残存家財の片付け	99	13.0%
契約解除の手続き	94	12.4%
その他	81	10.7%

n=760



【その他の回答（抜粋）】

手すりや段差の解消などバリアフリー設備が整っていないため（14件）／エレベーター未設置で急な階段の上り下りを必要とするため（12件）／障害の程度による（2件）

上記以外

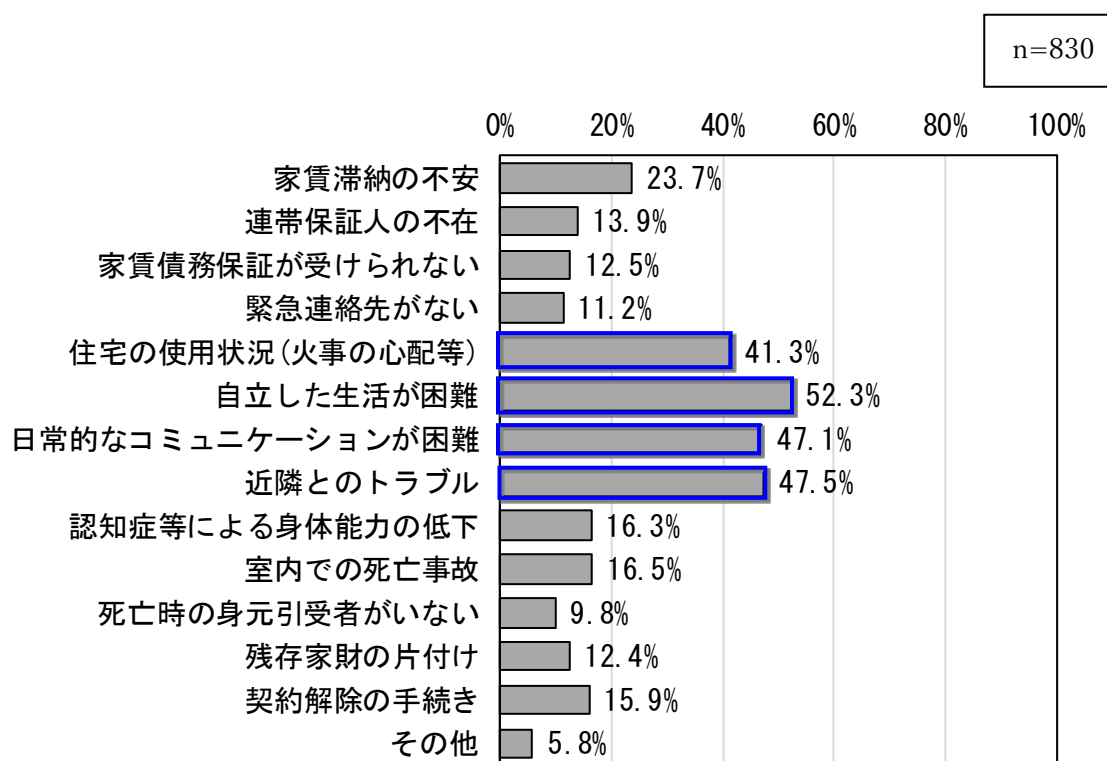
- ・介護者がいれば問題ない

出典：平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【不安・懸念の要因：知的・精神障がい者世帯（複数回答）】

- 「自立した生活が困難」が52.3%と最も高く、次いで、「近隣とのトラブル」、「日常的なコミュニケーションが困難」と続く。
- 日常的なトラブルに関する項目が上位3つを占めている

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	197	23.7%
連帯保証人の不在	115	13.9%
家賃債務保証が受けられない	104	12.5%
緊急連絡先がない	93	11.2%
住宅の使用状況(火事の心配等)	343	41.3%
自立した生活が困難	434	52.3%
日常的なコミュニケーションが困難	391	47.1%
近隣とのトラブル	394	47.5%
認知症等による身体能力の低下	135	16.3%
室内での死亡事故	137	16.5%
死亡時の身元引受者がいない	81	9.8%
残存家財の片付け	103	12.4%
契約解除の手続き	132	15.9%
その他	48	5.8%



【その他の回答（抜粋）】

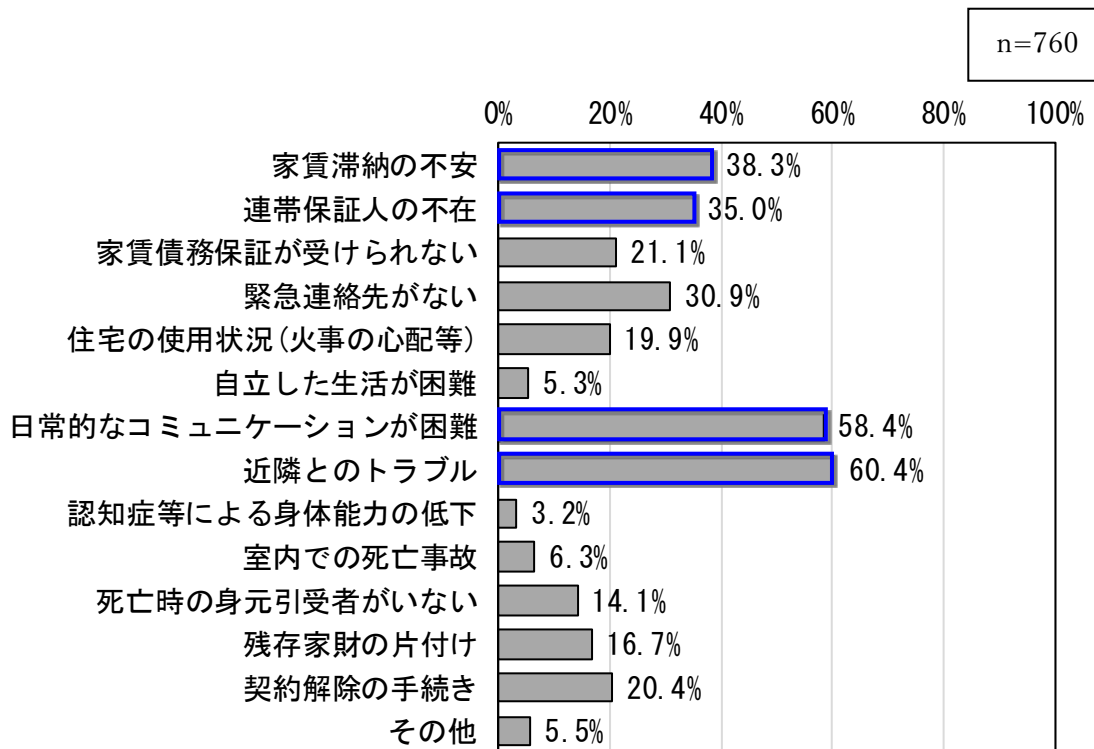
- 障害の程度による

出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）

【不安・懸念の要因：外国人世帯（複数回答）】

- 「近隣とのトラブル」が60.4%と最も高く、次いで、「日常的なコミュニケーションが困難」、「家賃滞納の不安」が高い。
- 日常的なトラブルに関する項目と、家賃に関する項目が上位3つを占めている。

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	291	38.3%
連帯保証人の不在	266	35.0%
家賃債務保証が受けられない	160	21.1%
緊急連絡先がない	235	30.9%
住宅の使用状況(火事の心配等)	151	19.9%
自立した生活が困難	40	5.3%
日常的なコミュニケーションが困難	444	58.4%
近隣とのトラブル	459	60.4%
認知症等による身体能力の低下	24	3.2%
室内での死亡事故	48	6.3%
死亡時の身元引受者がいない	107	14.1%
残存家財の片付け	127	16.7%
契約解除の手続き	155	20.4%
その他	42	5.5%



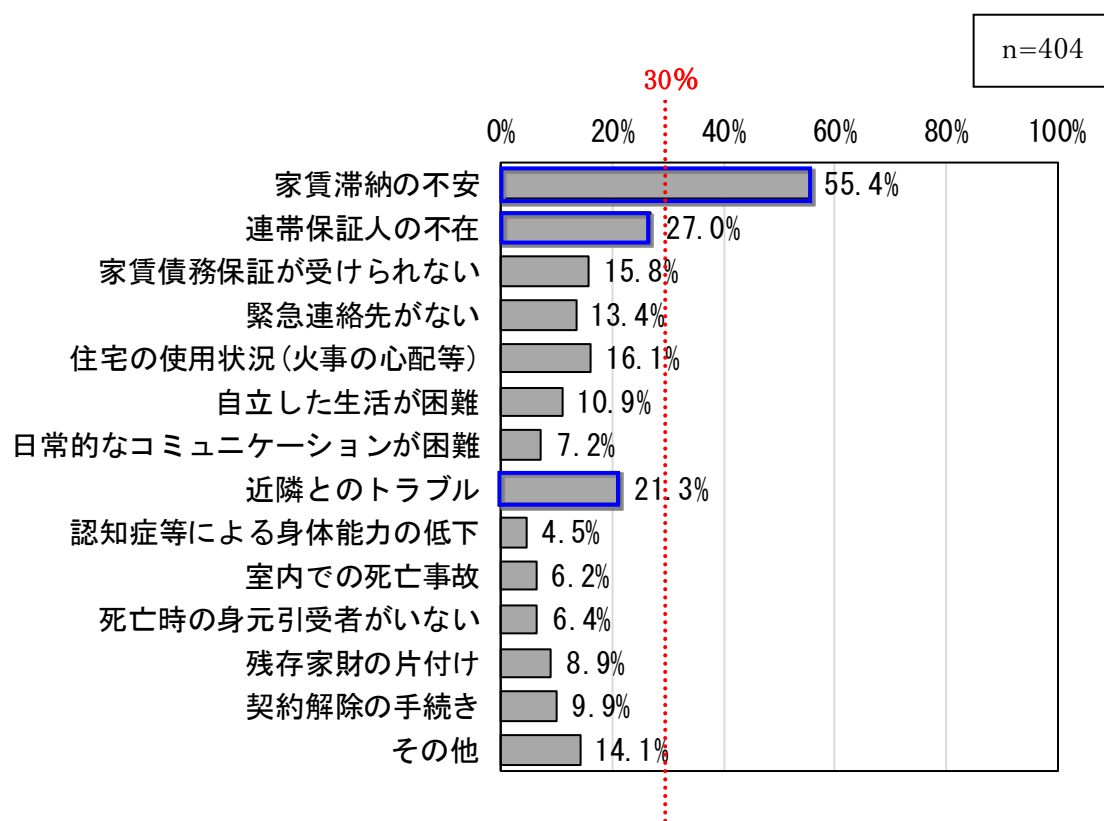
【その他の回答（抜粋）】
生活習慣の違い（10件）

出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）

【不安・懸念の要因：父子・母子世帯（複数回答）】

- 「家賃滞納の不安」が55.4%と最も高く、次いで、「連帯保証人の不在」、「近隣とのトラブル」と続く。
- 「家賃滞納の不安」以外の項目において、30%を下回る。

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	224	55.4%
連帯保証人の不在	109	27.0%
家賃債務保証が受けられない	64	15.8%
緊急連絡先がない	54	13.4%
住宅の使用状況(火事の心配等)	65	16.1%
自立した生活が困難	44	10.9%
日常的なコミュニケーションが困難	29	7.2%
近隣とのトラブル	86	21.3%
認知症等による身体能力の低下	18	4.5%
室内での死亡事故	25	6.2%
死亡時の身元引受者がいない	26	6.4%
残存家財の片付け	36	8.9%
契約解除の手続き	40	9.9%
その他	57	14.1%



【その他の回答（抜粋）】

単身者向けのため（25件）

上記以外

- 木造の為、子供の声か他室に迷惑が掛かると思われます
- 子どものたまり場となる恐れがある

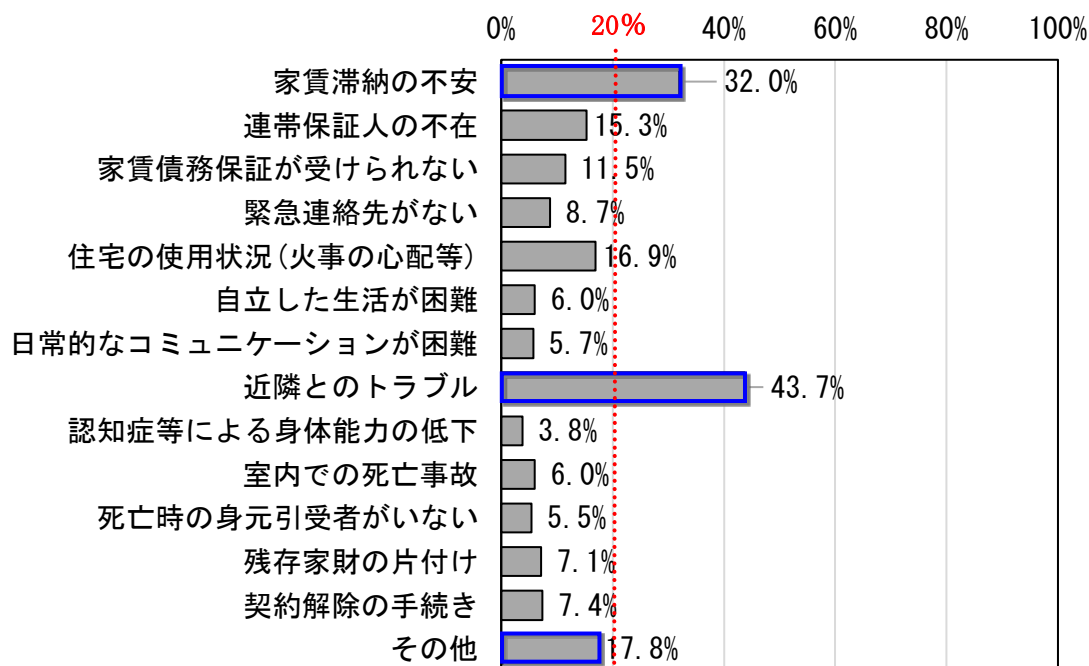
出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）

【不安・懸念の要因：子育て世帯（複数回答）】

- 「近隣とのトラブル」が32.0%と最も高く、次いで、「家賃滞納の不安」が高い。
- 全ての項目において、20%を下回る。

	回答件数	回答割合
家賃滞納の不安	117	32.0%
連帯保証人の不在	56	15.3%
家賃債務保証が受けられない	42	11.5%
緊急連絡先がない	32	8.7%
住宅の使用状況(火事の心配等)	62	16.9%
自立した生活が困難	22	6.0%
日常的なコミュニケーションが困難	21	5.7%
近隣とのトラブル	160	43.7%
認知症等による身体能力の低下	14	3.8%
室内での死亡事故	22	6.0%
死亡時の身元引受者がいない	20	5.5%
残存家財の片付け	26	7.1%
契約解除の手続き	27	7.4%
その他	65	17.8%

n=366



【その他の回答（抜粋）】

ファミリー向けの間取りで（31件）

上記以外

- 木造の為、子供の声か他室に迷惑が掛かると思われます
- 子どものたまり場となる恐れがある

出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃貸住宅オーナーアンケート結果）

【住宅確保要配慮者の世帯属性別受け入れ意向（建築時期別）】

- 築年が古い住宅の方が、住宅確保要配慮世帯の受け入れに前向きな回答をしている。
- 特に、生活保護世帯や高齢夫婦のみ世帯については、15ポイント以上、受け入れに前向きな回答の割合が高くなっている。

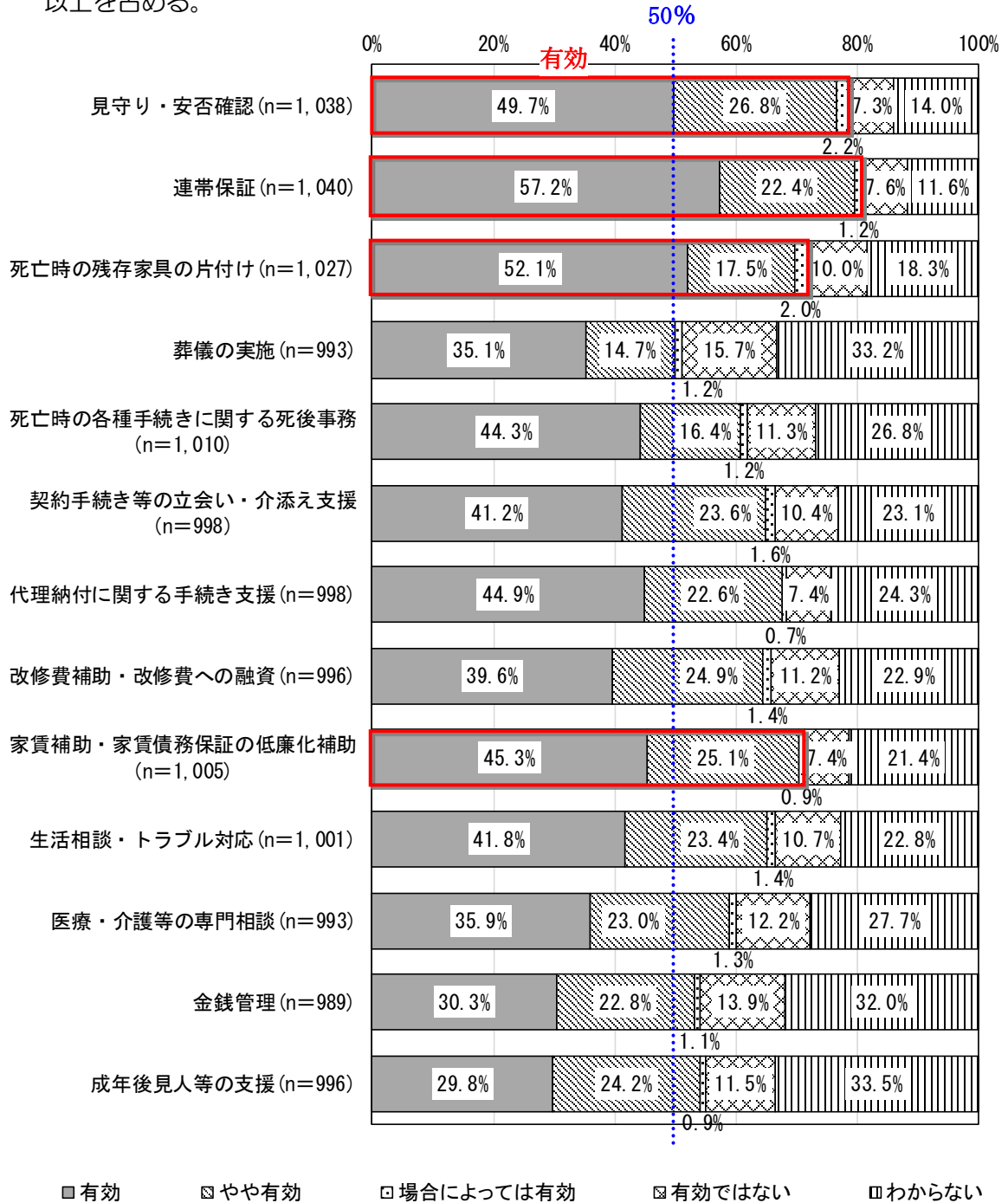
	昭和55年 以前	昭和56年 以降	S55以前 ー56以降
	不安・懸念なく受け入れ可能	不安・懸念なく受け入れ可能	不安・懸念なく受け入れ可能
低額所得者世帯	27.3%	17.1%	10.2%
生活保護世帯	38.0%	22.6%	15.4%
高齢の単身者	27.1%	16.4%	10.6%
高齢夫婦のみ世帯	42.0%	26.6%	15.4%
身体障がい者世帯	17.9%	15.0%	2.8%
知的・精神障がい者世帯	8.7%	6.2%	2.4%
外国人世帯	25.1%	22.9%	2.2%
母子・父子世帯	63.6%	54.9%	8.7%
子育て世帯	66.0%	57.6%	8.4%

出典：平成30年度 建築住宅局調査（民間賃宅住宅オーナーアンケート結果）

○ 住宅確保要配慮者の受け入れに対し有効な居住支援サービスについて

【各居住支援サービスは住宅確保要配慮者の受け入れに対して有効だと思うか】

- 「有効」、「やや有効」、「場合によっては有効」の合計の割合が最も高いのは、「連帯保証」、次いで、「見守り・安否確認」、「死亡時の残存家具の片付け」が高い。
- 全ての項目において「有効」、「やや有効」、「場合によっては有効」の合計の割合が50%以上を占める。



出典：平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

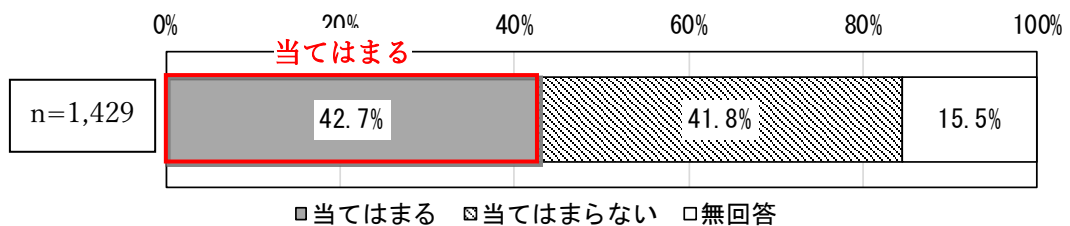
○ セーフティネット住宅について

【セーフティネット住宅の登録要件への該当】

※セーフティネット住宅としての主な登録要件〔①住戸の床面積が 25 m²以上であること②昭和 56 年 6 月 1 日以降に工事着手をした住宅（昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事着手をした住宅は耐震性を有すること）〕に当てはまるか集計を行った。

・「当てはまる」が **637 件で 42.7%と約 4 割を占める。**

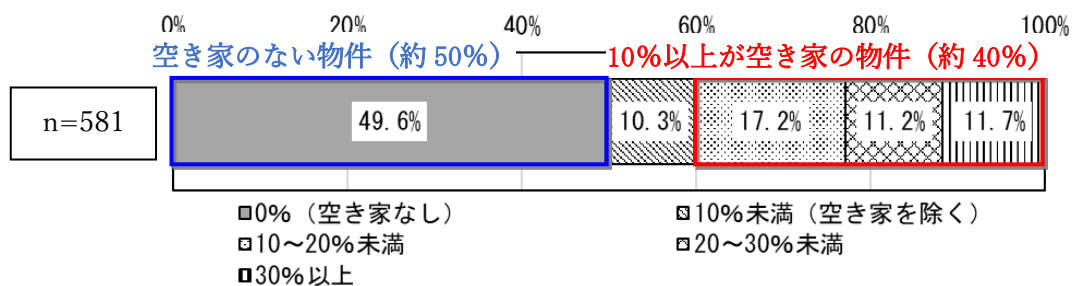
	回答件数	回答割合
当てはまる	637	42.7%
当てはまらない	624	41.8%
無回答	231	15.5%
合計	1,492	100.0%



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

【セーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるもの（空き家率）】

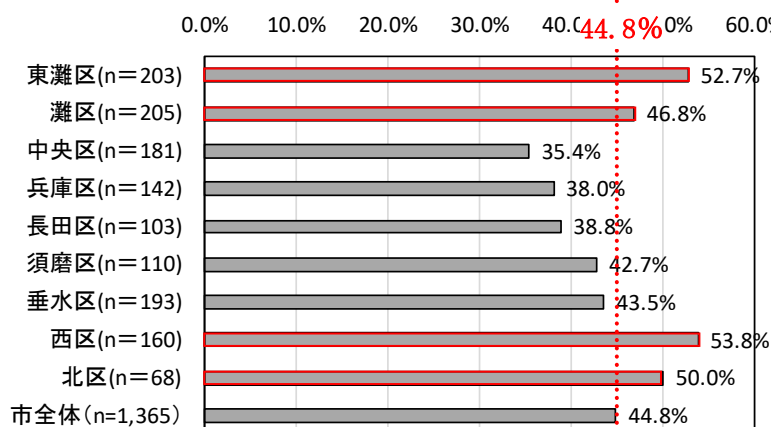
・空き家のない物件の割合は、物件全体では約 40%だが、セーフティネット住宅の条件として当てはまる物件では約 50%である。



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

【セーフティネット住宅としての登録要件に当てはまる割合】

・市全体に比べて「東灘区」、「灘区」の市街地と「西区」、「北区」の郊外の割合が高い。

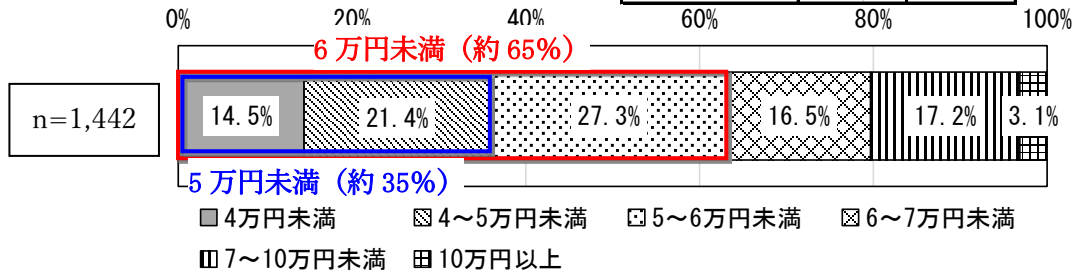


出典:平成 30 年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【家賃帯（管理費・共益費含む）について】

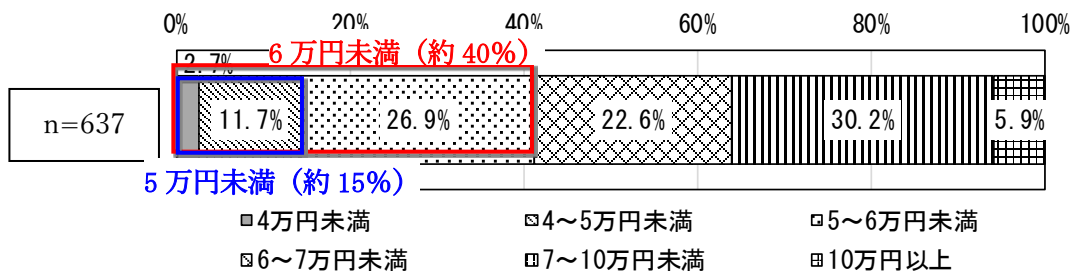
- ・「5～6万円未満」が27.3%と最も高く、次いで、「4～5万円未満」。
- ・「4万円未満」は14.5%だが、5万円未満では約35%。6万円未満で約65%と半数を超える。

	回答件数	回答割合
4万円未満	209	14.5%
4～5万円未満	309	21.4%
5～6万円未満	393	27.3%
6～7万円未満	238	16.5%
7～10万円未満	248	17.2%
10万円以上	45	3.1%
合計	1,442	100.0%



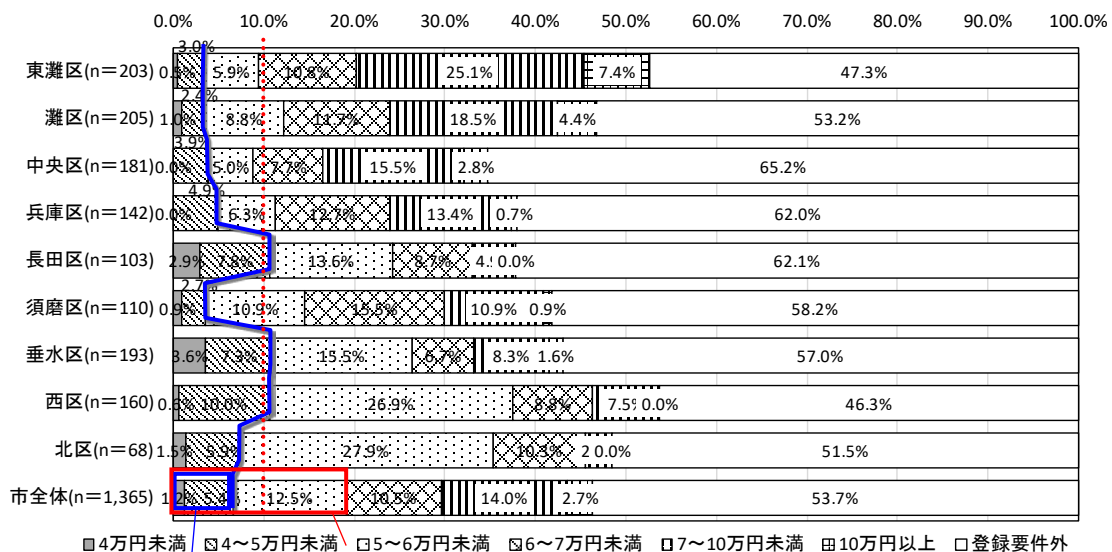
【セーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるもの（家賃帯）】

- ・物件全体では「5万円未満」が約35%、「6万円未満」が約65%とであるのに対し、セーフティネット住宅の登録要件に当てはまるものは物件全体に対し、「5万円未満」で約20ポイント、「6万円未満」で約25ポイント低い。
- ・築年数が浅いものが多いためか、家賃帯は高くなる。



【セーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるものの区分割合（家賃帯）】

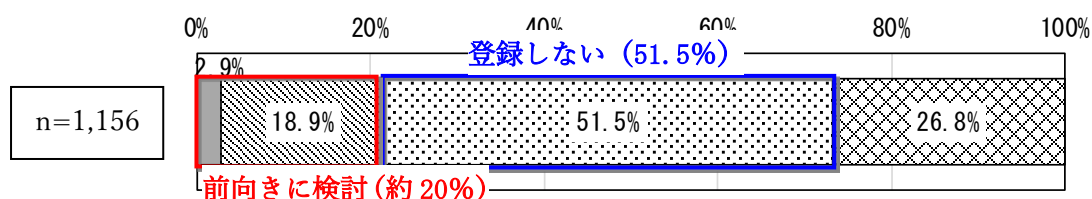
- ・物件全体に占める割合では、5万円未満では市全体では6.6%、6万円未満で19.1%。
- ・長田区、垂水区、西区で5万円未満の割合が10%を超える。



【神戸市の「セーフティネット住宅情報提供システム」にセーフティネット住宅として登録したいか】

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

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



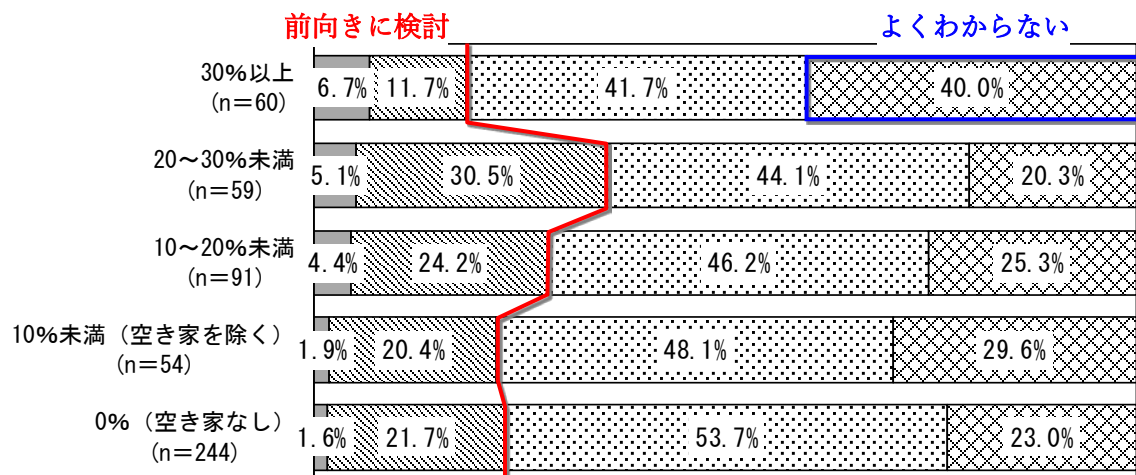
□登録したい □家賃補助等の支援があれば検討したい □登録しない □よくわからない

出典:平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

【セーフティネット住宅としての登録要件に当てはまるもの】

●セーフティネットシステムに登録したいか×空き家率

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



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

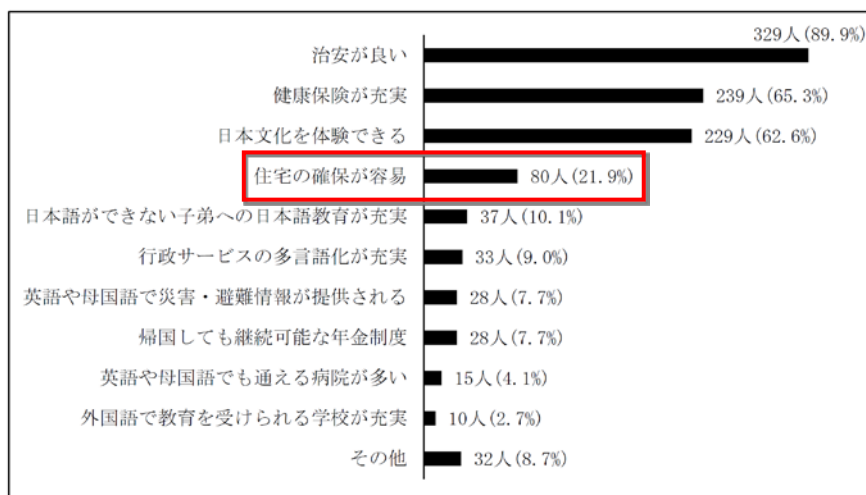
出典:平成30年度 建築住宅局調査(民間賃貸住宅オーナーアンケート結果)

3 その他調査から見える現状と課題

① 外国人の住まいに関する状況や課題

【日本での生活環境の魅力・長所】

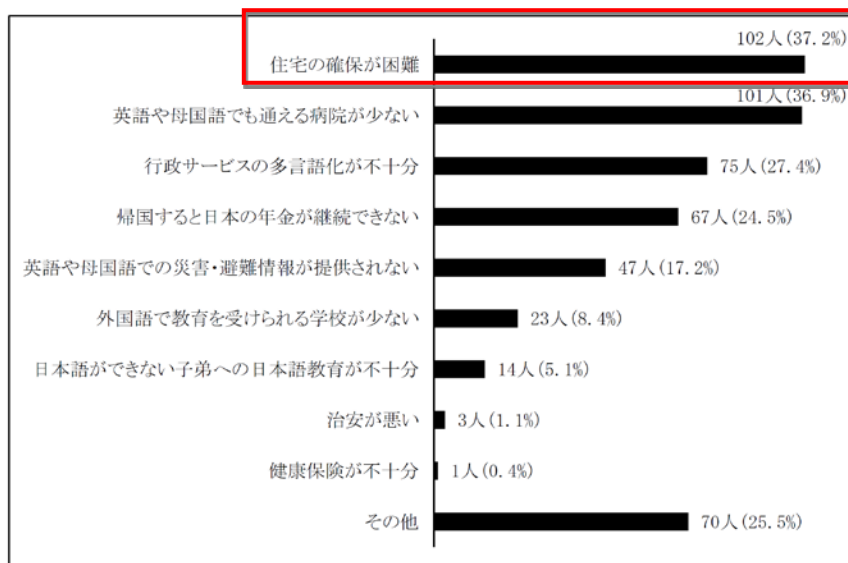
- 日本での生活環境の魅力・長所を聴取したところ、「治安が良い」を挙げた者が89.9%と最も多く、次いで「健康保険が充実」の65.3%、「日本文化を体験できる」の62.6%の順となっている。一方、「住宅の確保が容易」を挙げた者は21.9%にとどまっている。



出典: 令和年度 高度外国人材の受入れに関する政策評価(総務省)

【日本での生活環境の短所や困っている点】

- 日本での生活環境の短所や困っている点も聴取したところ、調査対象外国人の7割が日本での生活環境の短所や困っている点を挙げており、「住宅の確保が困難」を挙げた者が37.2%と最も多い。



出典: 令和年度 高度外国人材の受入れに関する政策評価(総務省)

【住宅に関して困っていること（企業や支援団体ヒアリング結果）】

①外国人の居住傾向・ニーズ

- 国籍、職種により傾向は多様
- 家族・コミュニティで集住する（近くに住む、一緒に住む）
- 職場の近くで住む（自転車移動が前提、電車に乗るのが苦痛）
- 増加傾向のベトナム人は、仲介者が住宅探しを行っている

②住宅探して困っていること

- 新たな在留資格の「特定技能」の創設により、今後外国人就労者の増加が見込まれるが、住宅を確保する義務がある受け入れ企業側の意見として、「希望に合う住宅を紹介してくれる不動産仲介業者が分からない」、「入居後のトラブル対応に追われた経験がある」などの課題がある。
- 個人で住宅を探す場合、「言葉が分からないから探せない」、「入居を拒まれる、日本人の保証人を求められる」、「手続きが分からない（契約書、重要事項説明書が理解できない）」、「入居後の生活ルールが分からない（ゴミ出し、騒音などでトラブルになる）」などの課題がある。

出典：建築住宅局調査

4 参考資料集

(1) セーフティネット住宅の概要

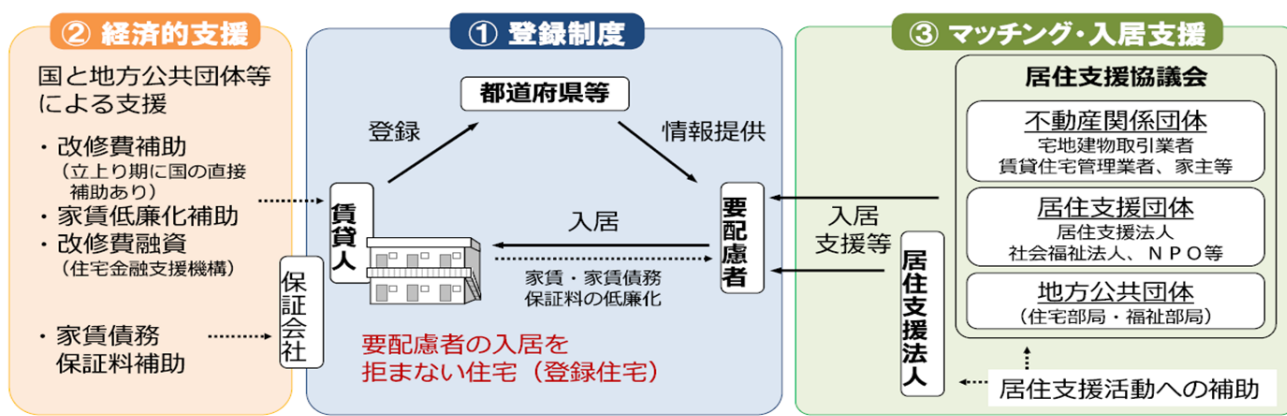
○住宅セーフティネット制度に基づく民間賃貸住宅を活用した取り組み

改正住宅セーフティネット法（平成29年10月）による、新たな住宅セーフティネット制度に基づく取り組みの普及・啓発。

取組内容

～新たな住宅セーフティネット制度～

- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
登録件数（6月末時点）：15棟 84戸 《他都市登録状況》 全国：673件8,959戸
- ②登録住宅の改修・入居への経済的支援（子育て世帯が入居する住宅への家賃補助：R1年度新規）
- ③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援
居住支援法人の登録数（6月末時点）：9社 《他都市登録状況》 全国：213社



○神戸市居住支援協議会による取組み

高齢者・障害者等の円滑な民間賃貸住宅への入居を図るための支援策等を検討。

構成員（平成23年度設立）【（事務局）（一財）神戸すまいまちづくり公社】

不動産関係団体

- ・兵庫県宅地建物取引業協会
- ・全日本不動産協会兵庫県本部

神戸市

- ・建築住宅局（住宅政策）・市長室（外国人）
- ・保健福祉局（高齢者・障がい者）
- ・こども家庭局（子育て世帯）

居住支援団体

- ・社会福祉協議会
- ・民生委員児童委員協議会
- ・市民活動センター神戸・国際協力交流センター

取組内容

神戸すまいのあんしん入居制度

貸主及び借主の不安解消のための支援サービスを平成26年度に創設。
（サービス提供は民間事業者、費用は利用者負担）

- 安否確認（2件）
生活動作を感知するセンサーを設置、緊急時につけつけ等を行う
- 家財の片付け（いますぐプラン）（125件）
住み替え等の際に家財の整理・処分を行う
- 家財の片付け（あとからプラン）（4件）
生前に契約し利用者の死後に家財の処分を行う
- その他「葬儀の実施サービス」や「連帯保証サービス（休止中）」を実施



居住支援体制の充実

高齢者からの相談が多い団体が集まり勉強会を実施、それぞれが対応できる事項の整理を行い、連携体制づくりを行った。

また、相談に応じた窓口が内容によって適切な機関へつなぐことが出来るよう、勉強会の内容を基に「相談対応マニュアル」を作成。

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅への登録要件

【登録要件】（以下のすべてを満たす住戸が対象）

(1) 住宅の各戸の床面積

《一般住宅》

25 平方メートル以上。（台所等が共用の場合は、18 平方メートル以上）

《共同居住型住宅(シェアハウス)》

住宅全体の面積合計が 15 平方メートル×居住人数(最小 2 人)+10 平方メートル以上であり、専用居室の面積が 9 平方メートル以上。

(2) 住宅の設備

対象住戸が台所、便所、収納設備、浴室（以下「台所等」）を備えたもの。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所等を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合、各戸に台所等を備える必要なし。

(3) 耐震性能

建築基準法に規定する新耐震基準に適合もしくは同等の耐震性能を有していること。

- ・昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日以降に建築（着工）した住宅。
- ・昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に建築（着工）された住宅の場合、耐震診断により耐震性能を有することが確認された住宅、もしくは耐震改修により耐震性が確保された住宅。

(4) 適法性

消防法、若しくは、建築基準法等の法律に違反していないこと。

(5) 家賃

住宅の家賃が近傍同種の家賃と均衡を逸しないよう適正に定められていること。

(6) その他

「兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」に照らして適切であること。（土砂災害特別警戒区域や津波災害特別警戒区域等の災害の危険性が高い地域に立地していないこと など）

○登録手続き

(1) 神戸市への事前相談（登録要件の確認等）

(2) 神戸市への電子申請

「セーフティネット住宅情報提供システム」にて、事業者アカウントをご登録の上、登録申請書等を作成し、登録窓口である神戸市住宅政策課に電子申請を行う。

※システムに沿って、必要事項の入力や、「間取り図」、「写真」等のデータを添付。

※旧耐震（昭和 56 年 5 月 31 日以前）の物件を登録申請する場合には、「建築士が行った耐震診断の結果についての報告書」「建設住宅性能評価書」「保険契約が締結されていることを証する書類」、そのほか、住宅の耐震性に関する書類のデータの添付が必要。

(2) 居住支援法人の概要

○居住支援法人とは

- 居住支援法人とは、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（通称：住宅セーフティネット法）に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。
- 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能となる。

○居住支援法人に指定される法人

- NPO 法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- 社会福祉法人
- 居住支援を目的とする会社 等

○居住支援法人の行う業務

- 1 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- 2 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- 3 見守りなど既に賃貸住宅に入居している要配慮者への生活支援
- 4 1～3 に附帯する業務

※今後これらの業務を実施する場合でも申請は可能

○居住支援法人の登録状況

No	法人名	住宅確保要配慮者の範囲							家賃債務の保証
		低所得者	高齢者	障害者	子育て	外国人	生活困窮者	被災者	
1	ノーヴォ・テンポ株式会社	○	○	○	○	○	○	○	
2	特定非営利活動法人神戸の冬を支える会	○	○	○	○	○	○	○	全て
3	ホームネット株式会社	○	○	○	○	○	○	○	大規模災害被害者 保証会社との連携による家賃債務保証
4	一般社団法人兵庫県社会福祉士会	○	○	○	○	○	○	○	家賃債務保証業者登録規定の登録を受けた家賃債務保証業者と連携
5	特定非営利活動法人大東ネットワーク事業園	○	○	○	○	○	○	○	全て 業務委託による家賃債務保証
6	公益財団法人神戸YWCA	○	○	○	○	○	○	○	全て 業務委託による家賃債務保証
7	特定非営利活動法人東灘地域助け合いネットワーク	○	○	○軽度	○				シングルマザー 保証会社への委任による家賃債務保証
8	特定非営利活動法人福祉ネットワーク西須磨だんらん	○	○	○	○	○			DV被害者 保証会社への委任による家賃債務保証
9	NPO法人女性と子ども支援センターウィメンズネット・こうべ								DV被害女性(高齢女性含む)、シングルマザー 保証会社へ加盟登録。保証会社への支援による家賃債務保証の承認促進の支援

(3) 住まいに関する支援制度

① 神戸市子育て支援家賃補助制度

施策の内容	子育て世帯（世帯所得 510 万円未満）の支援を目的に、小学校入学前の子どもがいる世帯で一定要件を満たす市内の民間賃貸住宅に住み替えを行う世帯に対し、月額 1 万円を最大 3 年間補助する。
実績	R1 年度より実施

② 神戸市子育て支援セーフティネット家賃補助制度

施策の内容	子育て世帯（政令月収 15 万 8 千円以下）の支援を目的に、小学校入学前の子どもがいる世帯で一定要件を満たす市内のセーフティネット住宅に住み替えを行う世帯に対し、月額 1 万円を最大 3 年間補助する。
実績	R1 年度より実施

③ 神戸市ひとり親世帯家賃補助制度

施策の内容	ひとり親世帯の経済的な負担軽減や居住地の選択を支援し、困窮状況の改善を後押しすることで、貧困連鎖の防止につなげる。所得要件を満たすひとり親世帯に対して、居住環境改善に向けた住み替えを行う場合に、最大月 1 万 5 千円の家賃補助を行う。また、最大で 6 万円の家賃債務保証料の補助を行う。
実績	【家賃補助】 平成 29 年度 新規 38 件 平成 30 年度 新規 76 件 【家賃債務保証料補助】 平成 29 年度 5 件 平成 30 年度 36 件

④ 神戸市親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業

施策の内容	3 世代が近居もしくは同居し、相互に助け合いながら高齢期や子育て期を安心して過ごすといった住まい方を支援する取組として実施。要件を満たす世帯が、近居又は同居を行う場合に、上限 10 万円（市外から移転又は市街地西部地域外から地域内へ移転する子世帯は最大 20 万円）の引越費用等の補助を行う。
実績	【家賃補助】 平成 29 年度 99 件 平成 30 年度 90 件

⑤ バリアフリー住宅改修補助事業

<p>施策の内容</p>	<p>高齢者が自宅に住み続けられるようバリアフリー化を促進する。65歳以上の要支援・要介護認定を受けていない高齢者が居住している住宅を対象として、手すりの取り付けや段差解消などのバリアフリー改修工事について工事費用の1/3（上限6万円）（市民税非課税世帯は2/3（上限12万円））を補助する。</p>
<p>実績</p>	<p><補助件数> 平成28年度：144件 平成29年度：163件 平成30年度：122件 <うち、民間賃貸住宅での補助件数> 平成28年度：1件 平成29年度：0件 平成30年度：0件</p>

(4) 公営住宅の状況

① 募集の概要

◆ 募集の種類等

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

資料：神戸市 HP

◆ 市営住宅の申込資格（一般住宅・特定目的住宅・ポイント方式住宅共通）

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

資料：神戸市 HP

◆ポイント方式の配点表

住宅困窮度配点表

●申込時の住宅困窮度は次の配点表により点数化を行います

I 収入・家賃状況	A. ポイント方式の支出基準額を用いた収入比率 【※1】	100%以上	90%～100%未満	80%～90%未満	70%～80%未満
		0	2	4	6
B. 家賃負担割合 【※2】	60%～70%未満	80%～90%未満	40%～50%未満	30%～40%未満	
	8	10	12	14	
	20%～30%未満	10%～20%未満	0%～10%未満		
	16	18	20		
C. 住宅構造/立退き	10%未満	10%～20%未満	20%～30%未満	30%～40%未満	
	0	2	4	6	
	40%～45%未満	45%～50%未満	50%～55%未満	55%～60%未満	
	8	10	12	14	
	60%～65%未満	65%～70%未満	70%以上		
	16	18	20		
II 住宅環境	D. 住宅設備 【C】が該当なしの場合のみ加算する	該当なし	昭和56年5月31日以前に着工された住宅	居宅、寄宿舍又は共同住宅でない（倉庫、事務所、工場等）	正当な立退き要求を受けている
		0	4	6	10
			該当なし（専用）	共同設備	設備無し
		風呂	0	1	2
	便所	0	1	2	
	炊事場	0	1	2	
	注意：「D.住宅設備」は、「C.住宅構造/立退き」の項目において、「該当なし」となった方のみが対象となります。				
E. 他世帯同居	該当なし	3親等内の血族、配偶者又は3親等内の姻族以外の方と6ヶ月以上同居			
	0		1		
F. 配偶者又は子と別居	該当なし	配偶者又は子と同居できる住宅がなく、別居している方			

◆ 特定目的住宅の種類

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

資料：神戸市 HP