

# 新たな住宅セーフティネット制度について



住宅局住宅総合整備課

横田 圭洋

## 1. 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の一部を改正する法律

<予算関連法律>

平成29年4月26日公布  
公布後6ヶ月以内施行

### 背景・必要性

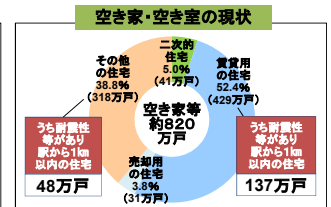
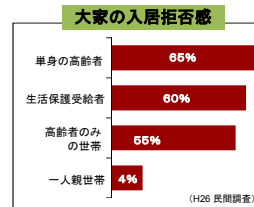
#### ○ 住宅確保要配慮者\*の状況

\* 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など  
住宅の確保に特に配慮を要する者

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円 [▲12%]）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇒ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

#### ○ 住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



→ 空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

### 法律の概要

- 国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

#### 登録制度の創設

#### ○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合(耐震性能、一定の居住面積等)

※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和  
※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

#### ○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

#### ○ 登録住宅の改修・入居への支援

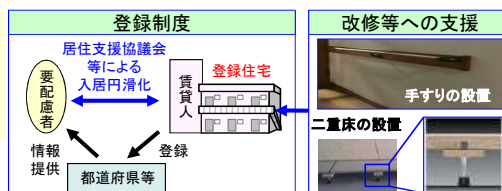
- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

H29予算

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- ①改修費を国・地方公共団体が補助、②地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

(KPI)  
登録住宅の登録戸数  
0戸 ⇒ 17.5万戸  
⇒ (年間5万戸相当)  
(2020年度末)



#### 住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

#### ○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

#### ○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

#### ○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付※を推進

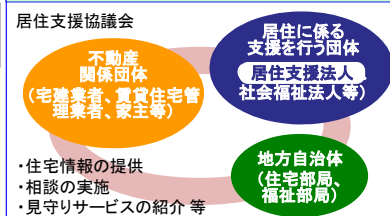
※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算

- 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

(KPI)  
居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合  
39% (① 669+② 17=686市区町村)(2016年)  
⇒80% (①+② ≧1,393市区町村)(2020年度末)

#### 居住支援協議会による支援の強化



## 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

### 1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
  - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
  - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

### 2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

### 3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

## 登録住宅の改修・入居への経済的支援

### 1. 登録住宅の改修に対する支援措置

#### ① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】:国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】:国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

#### ② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

### 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用(国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料(国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2(地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

## 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

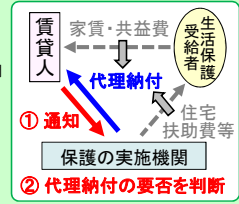
### 1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

### 2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

### 3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(※)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



### 4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国定額(国の直接補助)

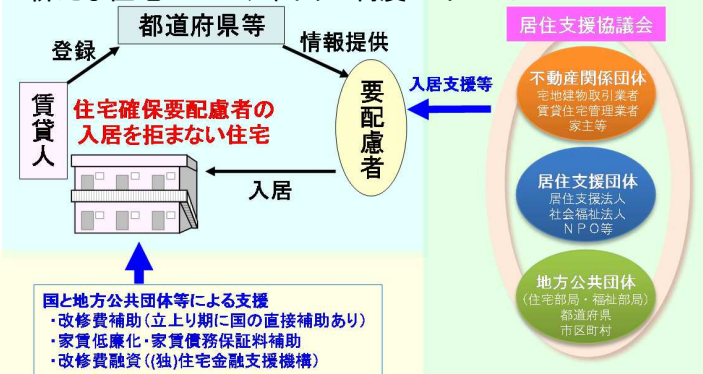
### 5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

#### ① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)
- ※登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明書・書面交付 ほか

#### ② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

## 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



# 3. 登録住宅制度の概要 (案)

## 【登録事項】

- 登録事業者の氏名・名称、住所
- 住宅の位置、戸数、規模、構造及び設備
- 受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を定める場合には、その範囲
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅とする場合には、その旨
- 家賃その他賃貸の条件
- その他省令で定める事項

## 【登録基準】

- 各戸の床面積が一定の規模以上であること
  - ・共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)については、別途、面積等の基準を設定予定
- 構造・設備が一定の基準に適合するものであること
  - ・耐震性を有すること
  - ・一定の設備(便所、台所、洗面、浴室、収納)を設置していること
  - ・関係法令に適合していること 等
- 受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を定める場合は、その範囲が入居を不当に制限しないものであること
- 家賃その他賃貸の条件が適正に定められるものであること
- 基本方針、供給促進計画に照らして適切なものであること
- ※地方公共団体が供給促進計画で定めることにより、基準の強化・緩和を可能とすることを検討中

## 【登録事業者の義務】

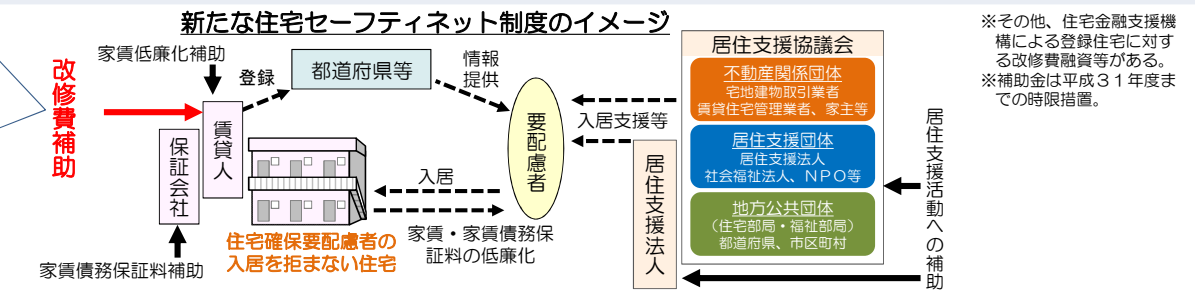
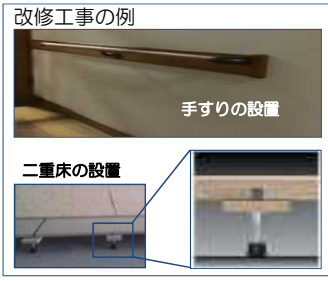
- 登録事項の公示
- 登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならない

# 4. 改修費への支援について (案)

スマートウェルネス住宅等推進事業：320億円の内数  
 社会資本整備総合交付金等の内数  
 (平成29年度予算)

新たな住宅セーフティネット制度における**住宅確保要配慮者専用の住宅**に係る**改修費用**に対して**補助**を行う。

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事	・共同居住用のための改修工事 ・間取り変更工事 ・耐震改修工事 ・バリアフリー改修工事 ・居住のために最低限必要と認められた工事 ・居住支援協議会等が必要と認める改修工事	
補助率・補助限度額	国 1 / 3	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
	国費限度額：50万円/戸* ※ 共同居住用のための改修工事、間取り変更工事又は耐震改修工事を実施する場合100万円/戸。	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等 ・低額所得者（収入分位25%以下） ・被災者世帯	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等（収入分位70%以下） ・低額所得者（収入分位25%以下） ・被災者世帯
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額*以下であること。 ※ 家賃算定基礎額(収入分位40%) × 規模係数(50㎡) × 市町村立地係数 (例) 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主要要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	



# 5. 家賃及び家賃債務保証料の低廉化支援について (案)

公的賃貸住宅家賃対策補助：98億円の内数  
 (平成29年度予算)

新たな住宅セーフティネット制度における**住宅確保要配慮者専用の住宅**について、**家賃及び家賃債務保証料の低廉化**に係る**費用**に対して**補助**を行う。

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	収入分位25%以下の世帯 ※生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (国費限度額：2万円/戸・月)	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (国費限度額：3万円/戸・年)
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等	—
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

