

新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局

平成29年8月2日

1. 新たな住宅セーフティネット制度の背景

新たな住宅セーフティネット制度の背景と概要

ヒトの課題

- 単身高齢者世帯の増加（大都市）
- 若者・子育て世帯等への対応
- 住宅確保要配慮者に対する大家の入居拒否感

モノの課題

- 公営住宅の不足
 - ・ 管理戸数微減
 - ・ 応募倍率大
- 民間賃貸・戸建て等の空家の増大

民間の既存住宅を活用して住宅セーフティネットに

- 地方公共団体への登録
 - ・ 耐震性、面積（共同居住型含む）等の確保
 - ・ 情報提供
- 居住支援協議会による居住支援
 - ・ 福祉関係者、宅建業者、地方公共団体等の連携
- 生活保護等との連携、家賃債務保証業の情報提供 など

住宅政策の変遷

“住宅難の解消”

“量の確保から質の向上へ”

“市場機能・ストック重視へ”

“豊かな住生活の実現”

1945 (1948)
建設省発足

1975

2000

2006

戦災・引揚者等
による約420万戸
の住宅不足

(1958)
全国の住宅総
数が世帯総数
を上回る

(1973)
全都道府県で住宅
総数が世帯総数を
上回る

(1988)
最低居住水準
未済世帯が1
割を下回る

(2003)
全国の世帯の約
半分が誘導居住
水準を達成

(1950)
住宅金融公庫

【長期低利資金の融資による住宅建設の促進】

(2007)
住宅金融支援機構

(1951)
公営住宅

限度額家賃制度

【住宅に困窮する低額所得者に対し、
低廉な家賃の住宅を供給】

(1996)
・応能応益家賃制度
・買取り、借上げ方式

(2007)
住宅セーフティ
ネット法の制定

(2017)
住宅セーフティ
ネット法の改正

(1993)
中堅所得者向けの
特定優良賃貸住宅

(2001)
高齢者住まい法
の制定

(2011)
高齢者住まい法
の一部改正

【サービス付き高齢者向け住宅】

(1955)
日本住宅公団

(1981)
住宅・都市整備公団

(1999)
都市基盤整備公団

(2004)
都市再生機構

【大都市地域における不燃住宅の
集団的建設と大規模宅地開発】

(1966)
住宅建設五箇年計画

(2006)
住生活基本法の制定

(1965)
地方住宅供給公社

【積立分譲制度等による中堅
勤労者向け住宅の供給】

戦後の住宅政策全体の流れ

○戦後、ハコの不足



持家政策 + 公的賃貸住宅政策

低所得者対策としての公営住宅
市場で供給されにくい賃貸住宅
(ファミリー向け、バリアフリー等)

公的賃貸住宅政策の流れ

新規建設主体



既存対策・活用(ストック)

公的主体



民間活用・支援(悪いものをつくらせない、市場における選択)

ハード



ソフト(福祉等との連携)

ex 住宅建設計画法(1966年:S41~)

ex 住生活基本法(2006年:H18~)

(参考)借上げ公営住宅の例

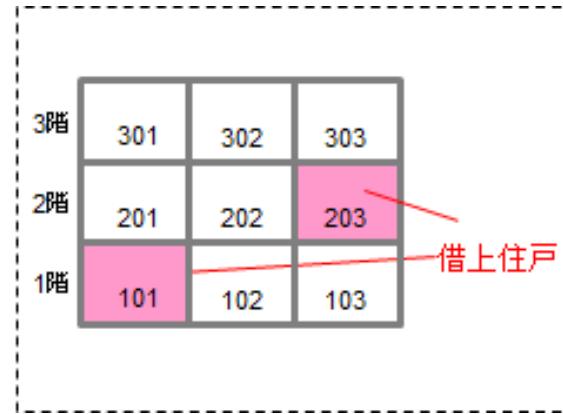
【既存借上型復興公営住宅(宮城県石巻市)】

石巻市では、民間事業者からマンション・アパート等の賃貸住宅を住戸単位で借り上げ、東日本大震災で住宅を失った被災者に復興公営住宅(借上型災害公営住宅)として供給。

【鉄骨造3階建(平成6年築)】



外観



借上住戸(全9戸中2戸)



間取図: 101号室(2DK)



居室

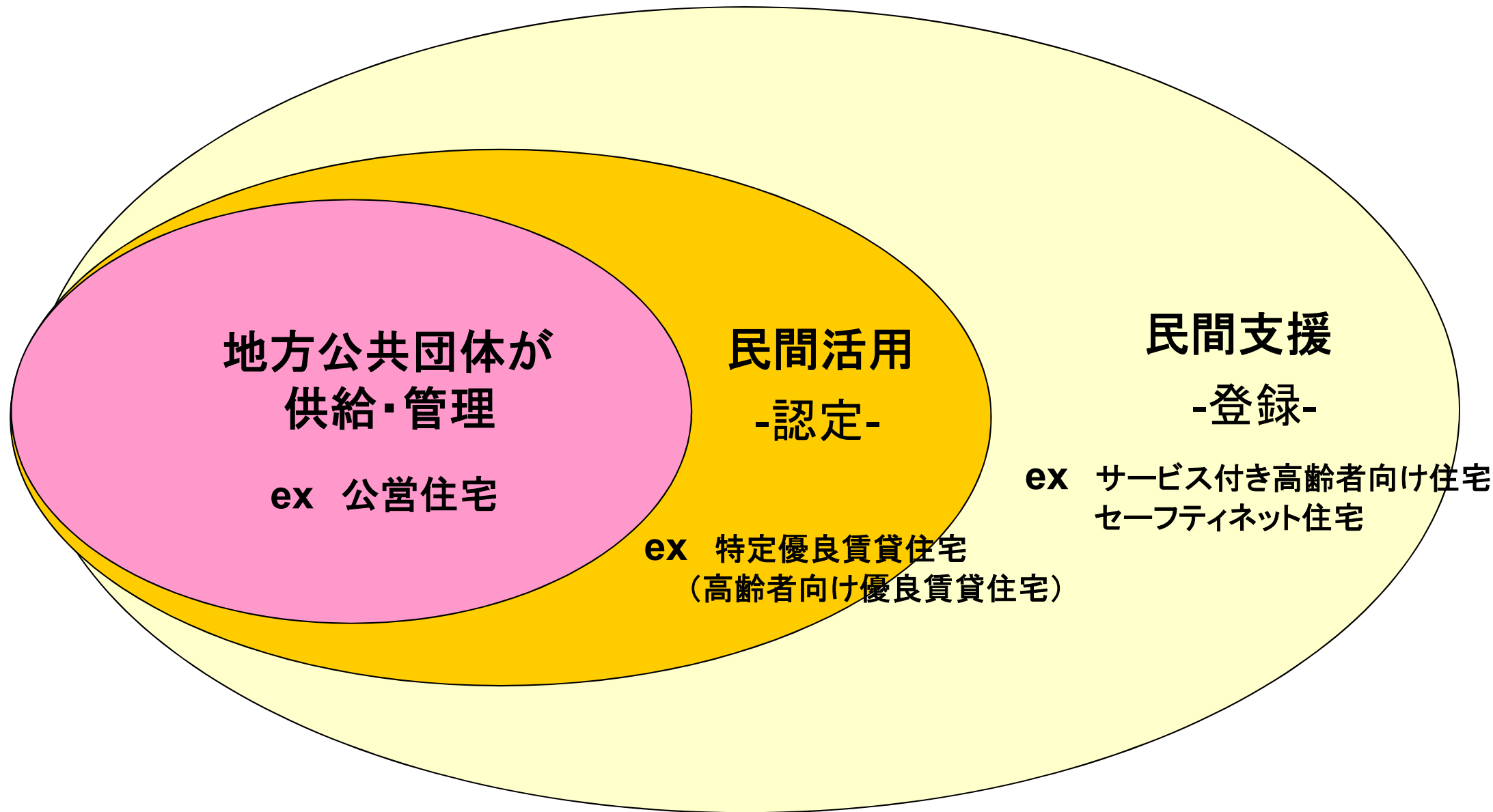


キッチン



浴室

重層的な住宅セーフティネットのイメージ



重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

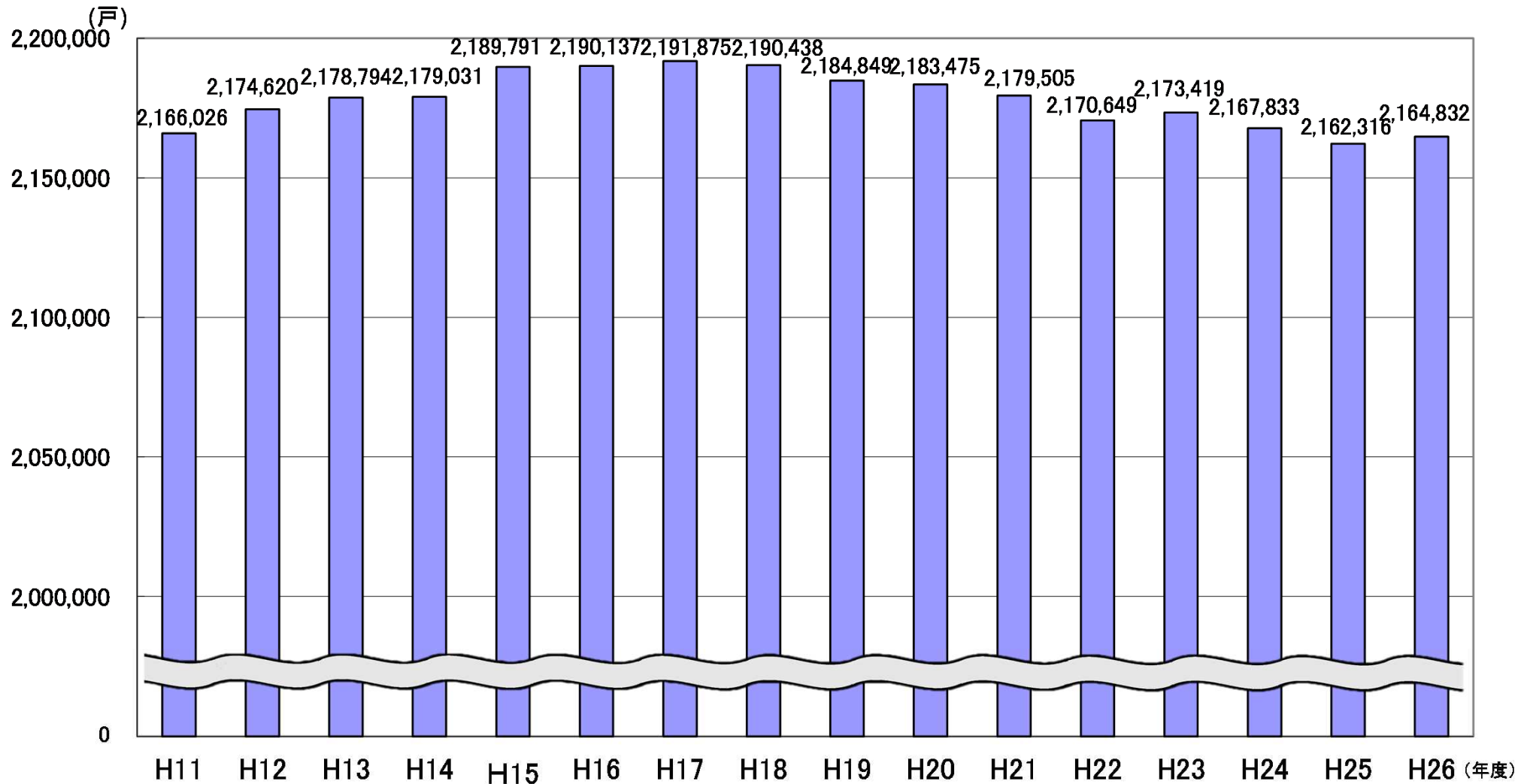
	地方公共団体	民間等	民間等
供給・管理 主体	公共が 直接供給・管理 (民間で整備した住宅を買取り・ 借上げするものを含む)	民間等が供給・管理 地方公共団体が 認定	民間等が <u>地方公共団体に 登録</u> 地方公共団体が情報提供
補助の 考え方	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅 等	・サービス付き高齢者向け 住宅 ・ <u>新たな住宅セーフティネット 制度</u> 等
公的関与 (地方公共 団体の裁 量)			

大

小

(参考)公営住宅の現状①

①公営住宅の管理戸数の推移(平成26年度末)

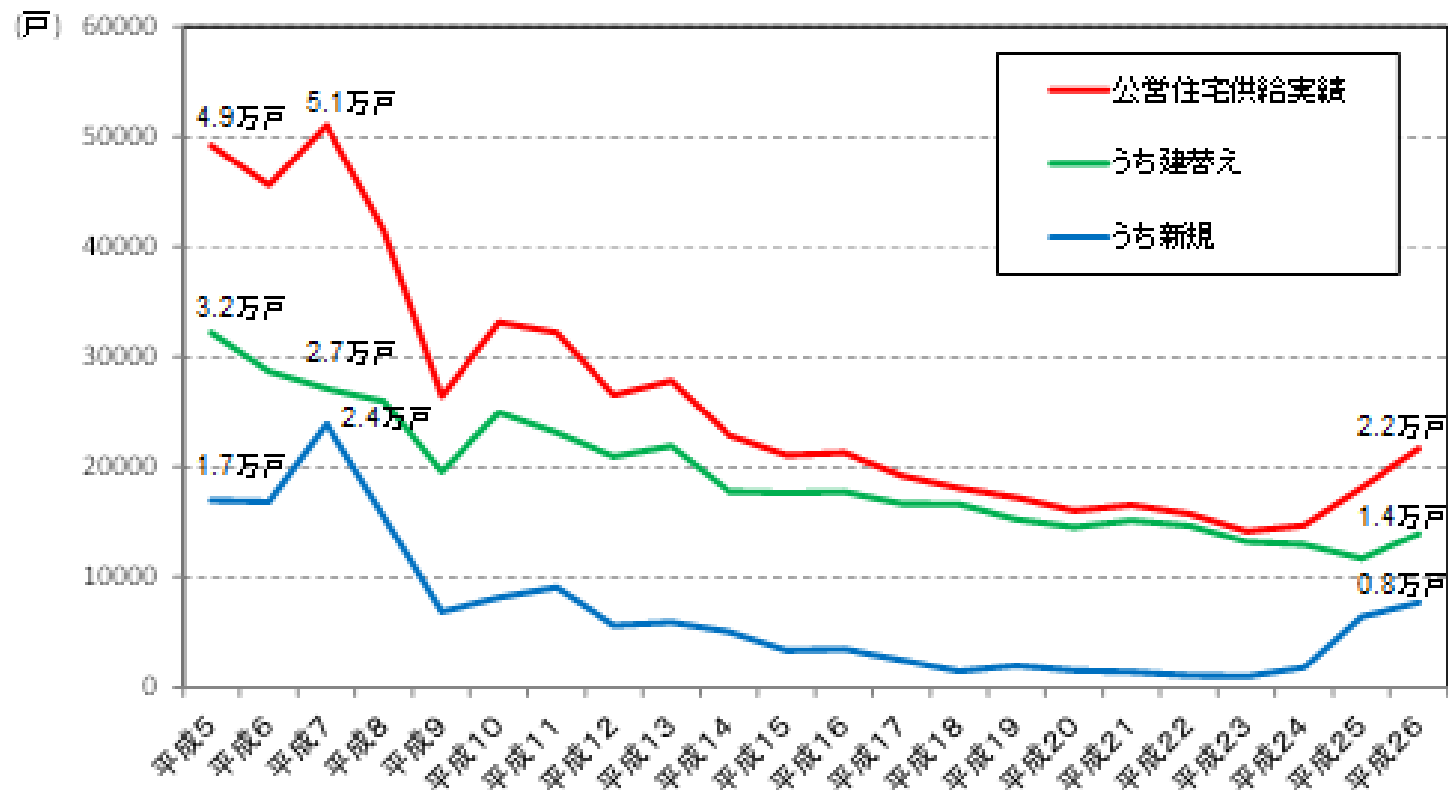


※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施
(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

(参考)公営住宅の現状②

② 公営住宅の供給実績の推移



③ 公営住宅の応募倍率(平成26年度)

- ・全国平均 5.8倍 東京都 22.8倍 大阪府 10.5倍

④ 公営住宅の長期空き家率(平成26年度)

- ・全国 0.8% 三大都市圏 0.6% 東京圏 0.1%

(長期空き家率:管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)

民間活用・支援のスキーム

○民間が供給、地方公共団体等に登録

- ・登録基準で一定のレベルを確保

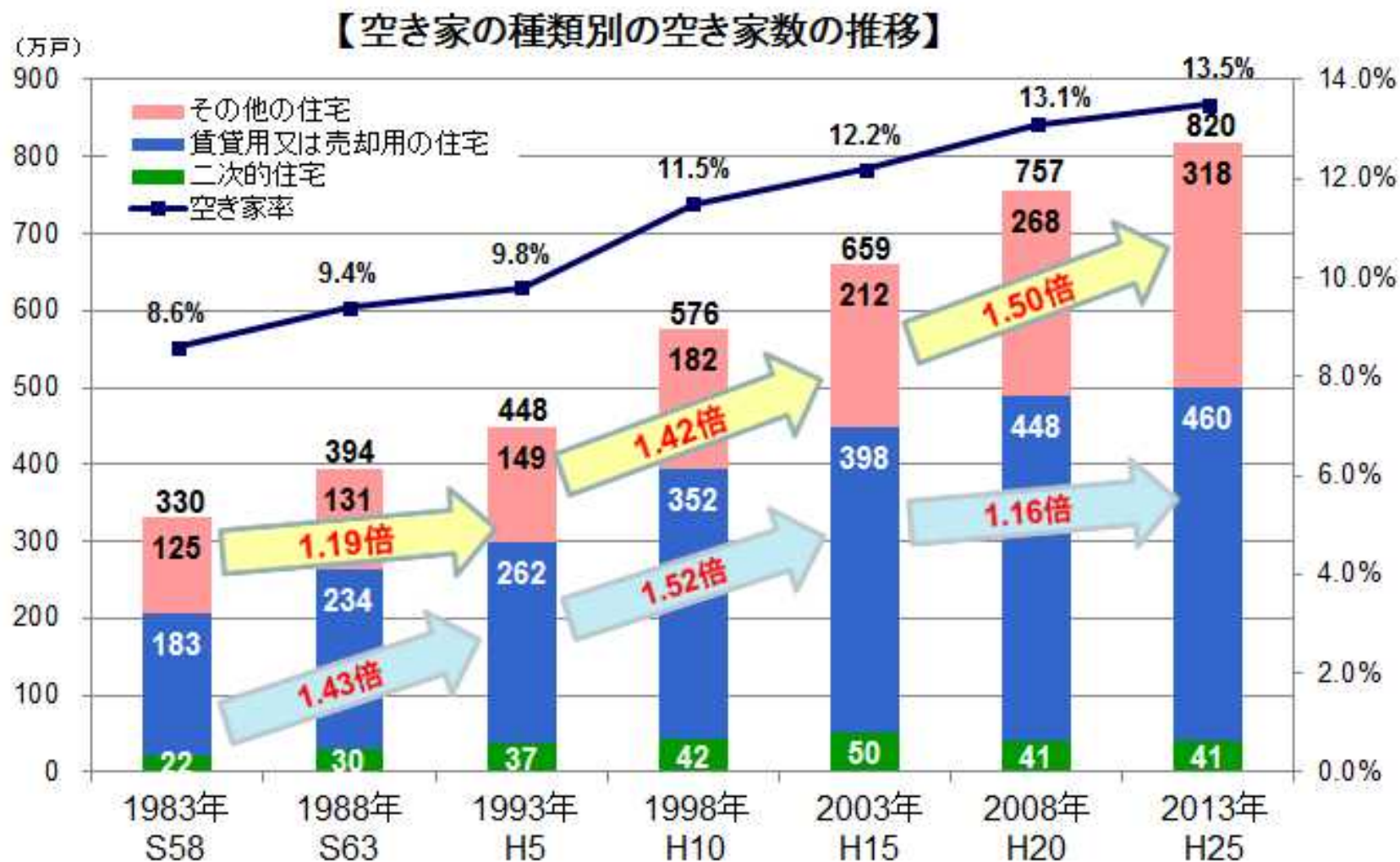
ex ハード(耐震性能、居住面積、設備、バリアフリー等)
ソフト(借家契約、家賃等)

- ・情報開示による選択

- ・整備等への支援(補助、公的融資、税)

空き家の増加

○空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の見込み



出典:住宅・工地区統計調査(総務省)

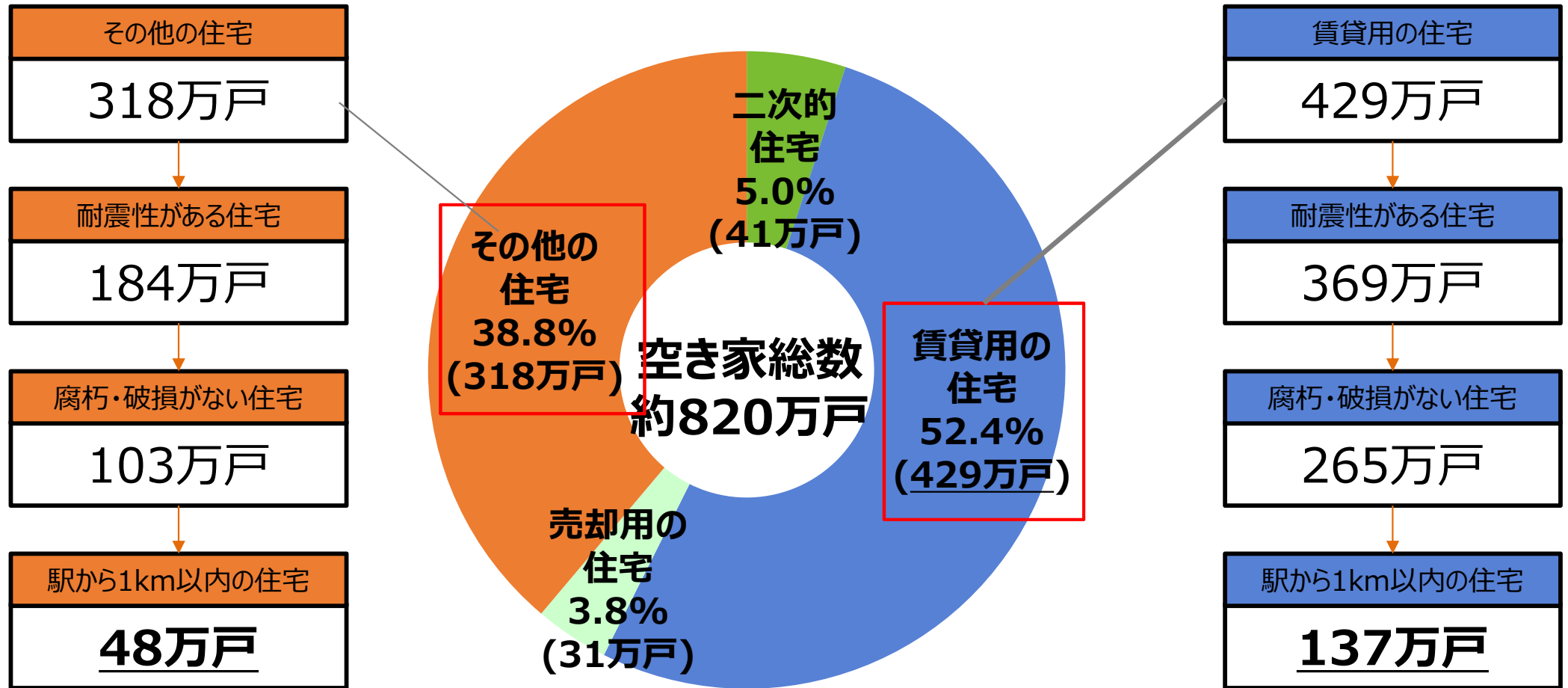
[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまたに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

空き家の現状(賃貸用空き家・その他空き家)



[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、平成26年空家実態調査(国土交通省)に基づく国土交通省推計

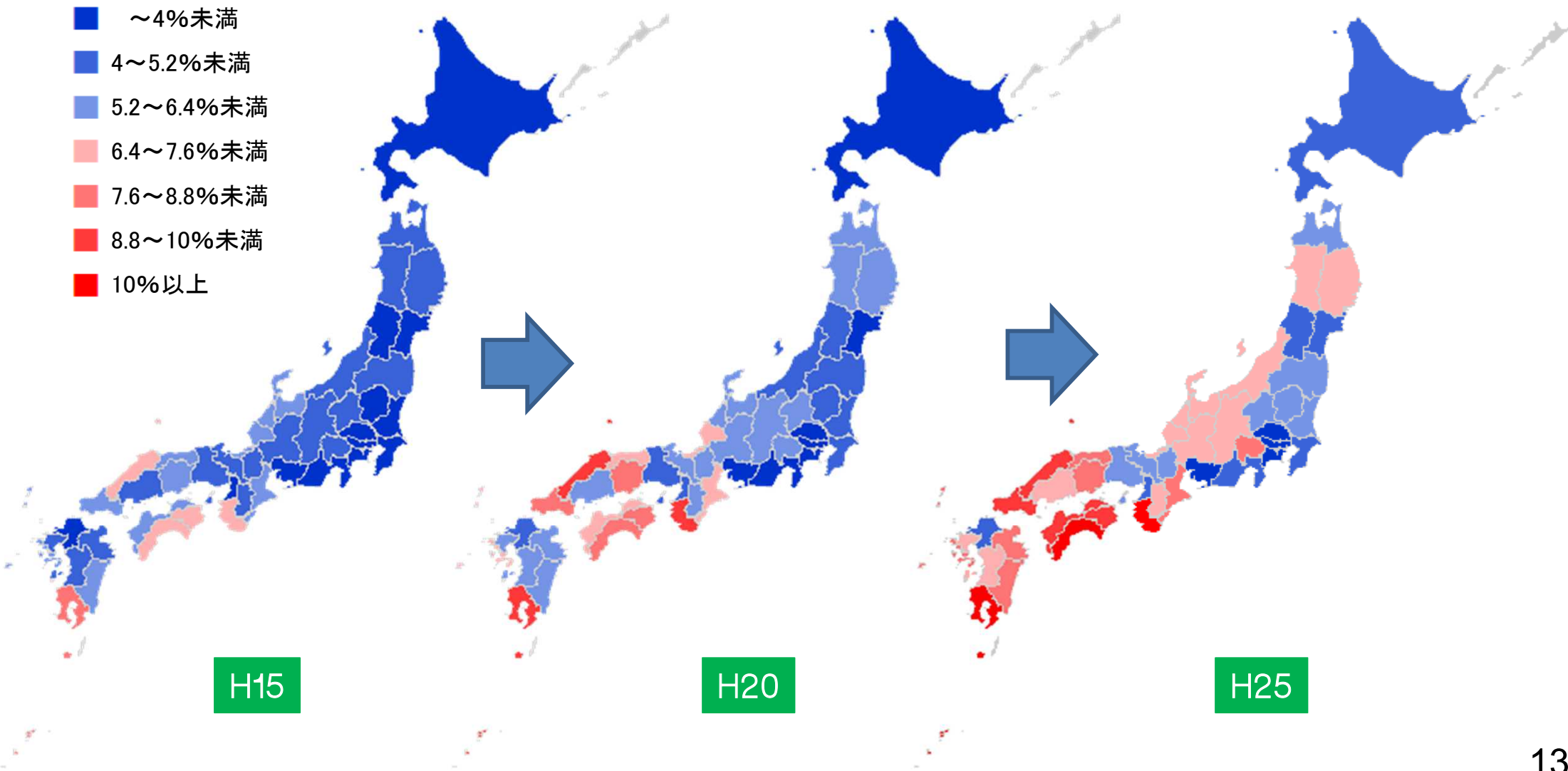
※ 耐震性の有無については、国交省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った

その他空き家率の推移

▶ 平成25年その他空き家率(対 総ストック) の都道府県別 推移

その他空き家率

- ~4%未満
- 4~5.2%未満
- 5.2~6.4%未満
- 6.4~7.6%未満
- 7.6~8.8%未満
- 8.8~10%未満
- 10%以上



空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

空き家対策特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等

・107市区町村が策定済(平成28年10月1日時点)

◆ 空き家等及びその跡地の活用

◆ 空き家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空き家等(特定空き家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・勧告 137件、命令 7件、代執行 22件(平成28年10月1日時点)

財政支援措置

税制措置

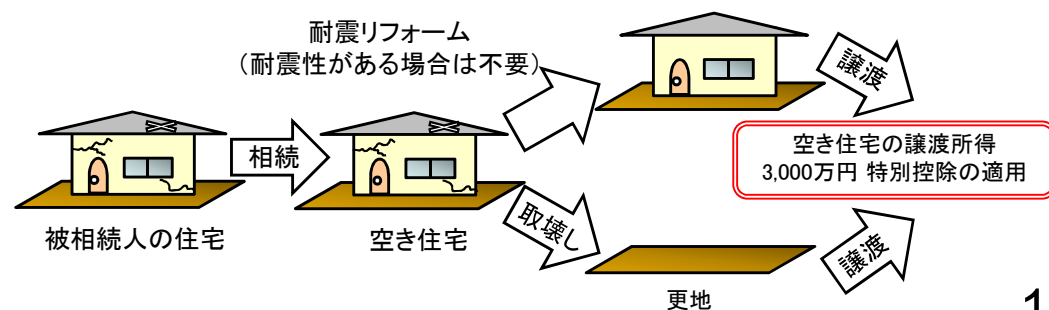
- 居住環境の整備改善等を図る観点から、空き家の活用・除却を促進する地方公共団体の取組を支援(社会資本整備総合交付金)
- 空き家対策特別措置法に基づく市町村の取組を一層促進するため、①民間事業者等と連携した総合的な空き家対策への支援や、②専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。
 (①空き家対策総合支援事業 H29予算案 23億円
 ②先駆的空き家対策モデル事業 H29予算案 1.38億円)

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(現行の住宅用地特例)

現行の住宅用地	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	固定資産税の課税標準	1/6に減額 1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



空き家の活用

周辺建物の外観整備

空き家の除却

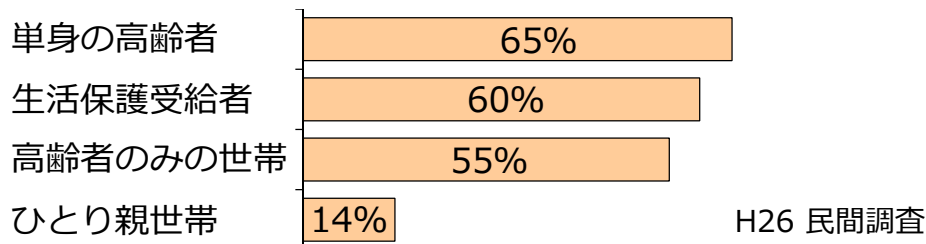
空き室の活用

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 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
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
- 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

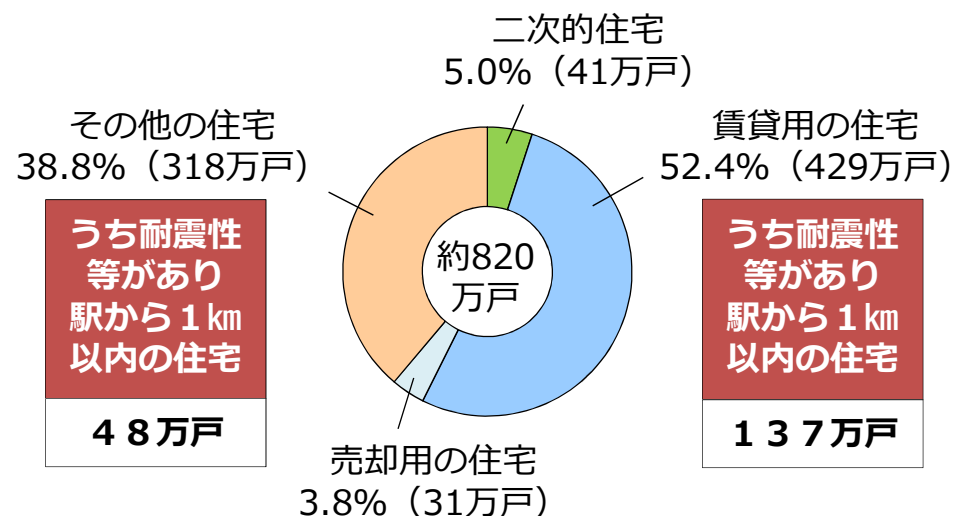
【大家の入居拒否感】



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
【管理戸数】
(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

民営借家の耐震性・バリアフリー性

○耐震性などの安全性が不十分な賃貸住宅に居住する世帯が存在

[耐震性がない住宅に居住する世帯(H25)] 900万世帯(うち賃貸住宅は170万世帯)

○バリアフリー化された民営借家は少ない

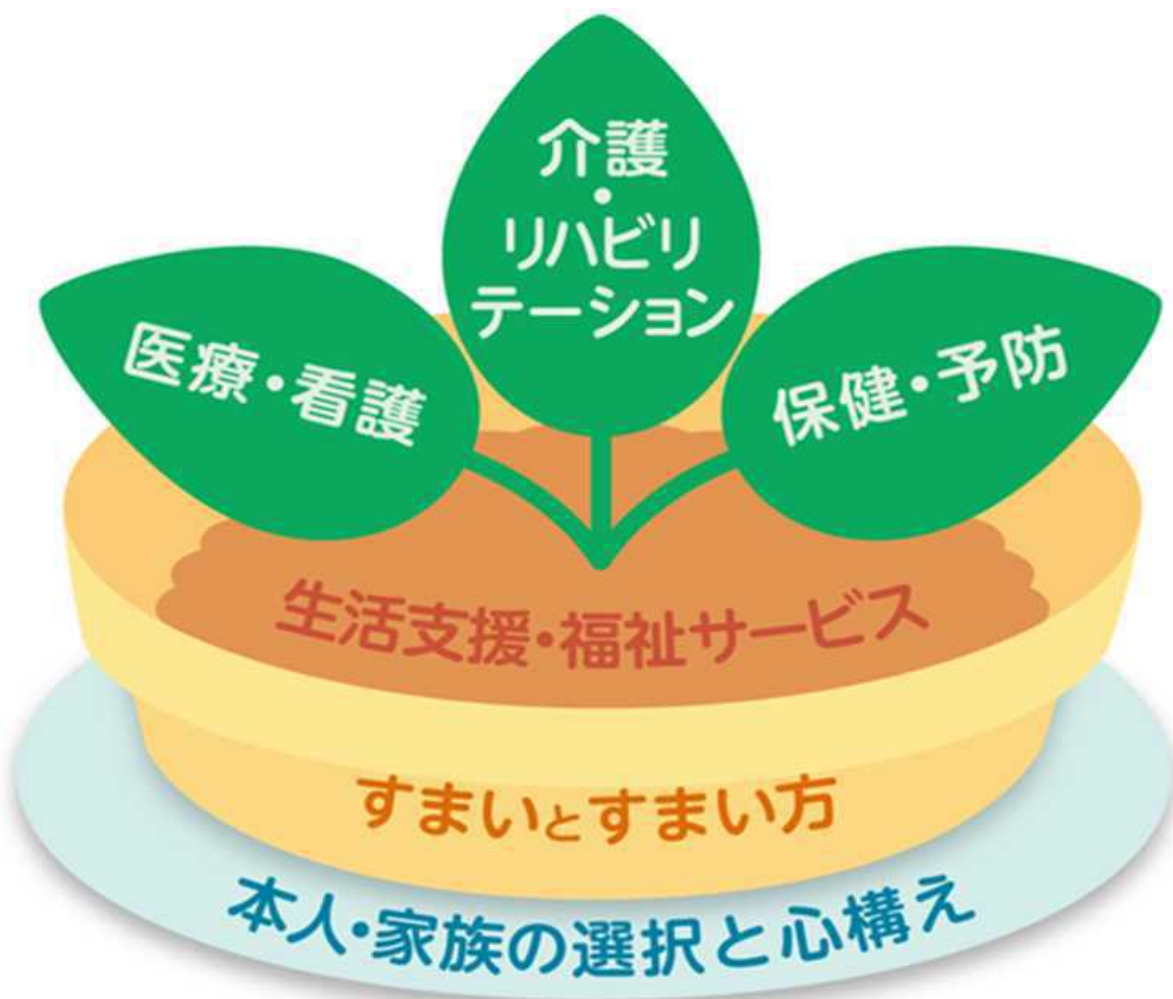
[一定のバリアフリー化率(H25)] 民営借家 18% ⇔ 持ち家 45%



平成27年5月17日

川崎市の簡易宿所において火事が発生。約1,000㎡が全焼。11人が死亡、17人が重軽傷を負った

(参考)地域包括ケアシステムにおける「5つの構成要素」



「介護」、「医療」、「予防」という専門的なサービスと、その前提としての「住まい」と「生活支援・福祉サービス」が相互に関係し、連携しながら在宅の生活を支えている。

【すまいとすまい方】

生活の基盤として必要な住まいが整備され、本人の希望と経済力にかなった住まい方が確保されていることが地域包括ケアシステムの前提。高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた住環境が必要。

【生活支援・福祉サービス】

心身の能力の低下、経済的理由、家族関係の変化などでも尊厳ある生活が継続できるよう生活支援を行う。生活支援には、食事の準備など、サービス化できる支援から、近隣住民の声かけや見守りなどのインフォーマルな支援まで幅広く、担い手も多様。生活困窮者などには、福祉サービスとしての提供も。

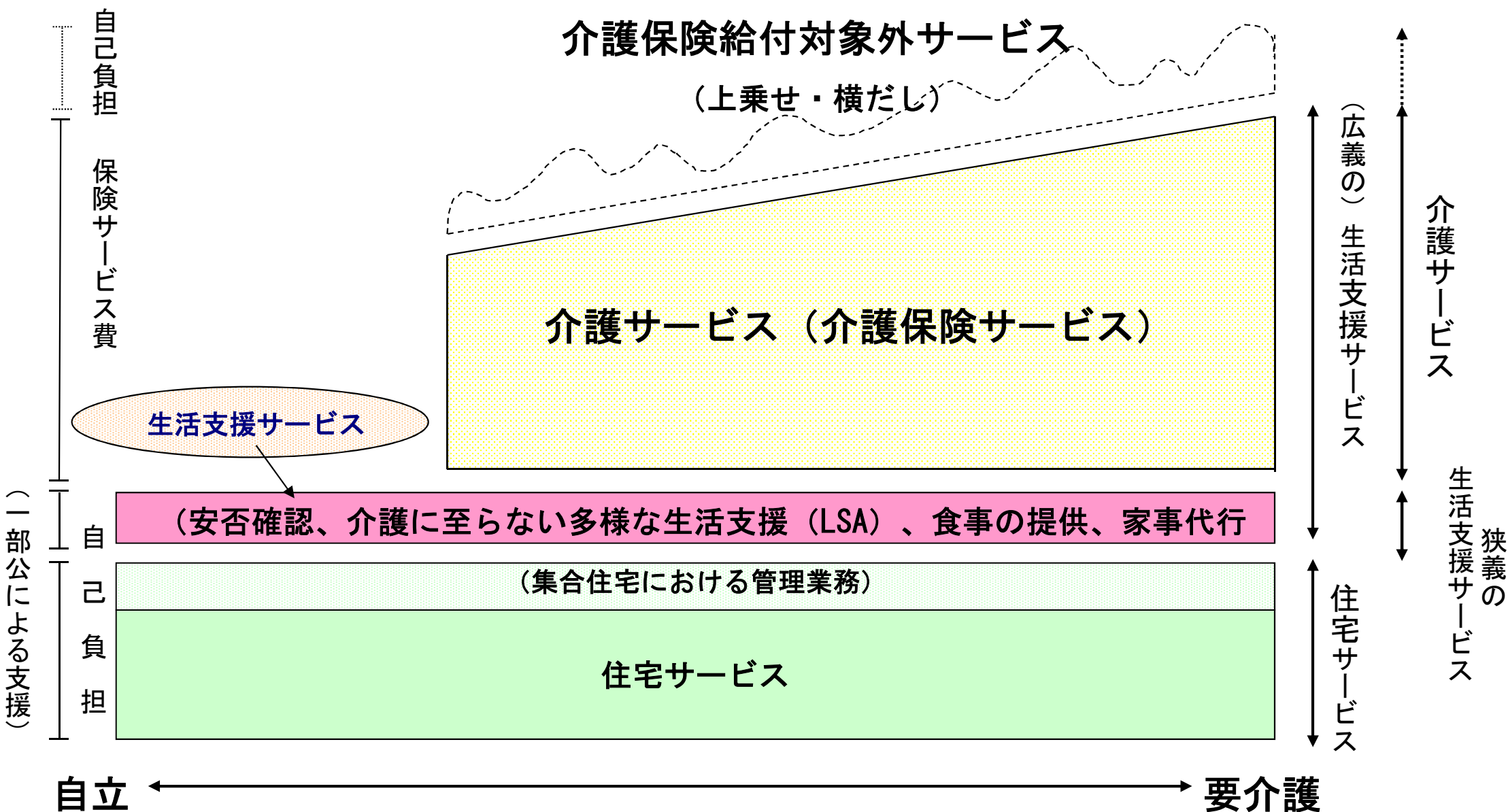
【介護・医療・予防】

個々人の抱える課題にあわせて「介護・リハビリテーション」「医療・看護」「保健・予防」が専門職によって提供される(有機的に連携し、一体的に提供)。ケアマネジメントに基づき、必要に応じて生活支援と一体的に提供。

【本人・家族の選択と心構え】

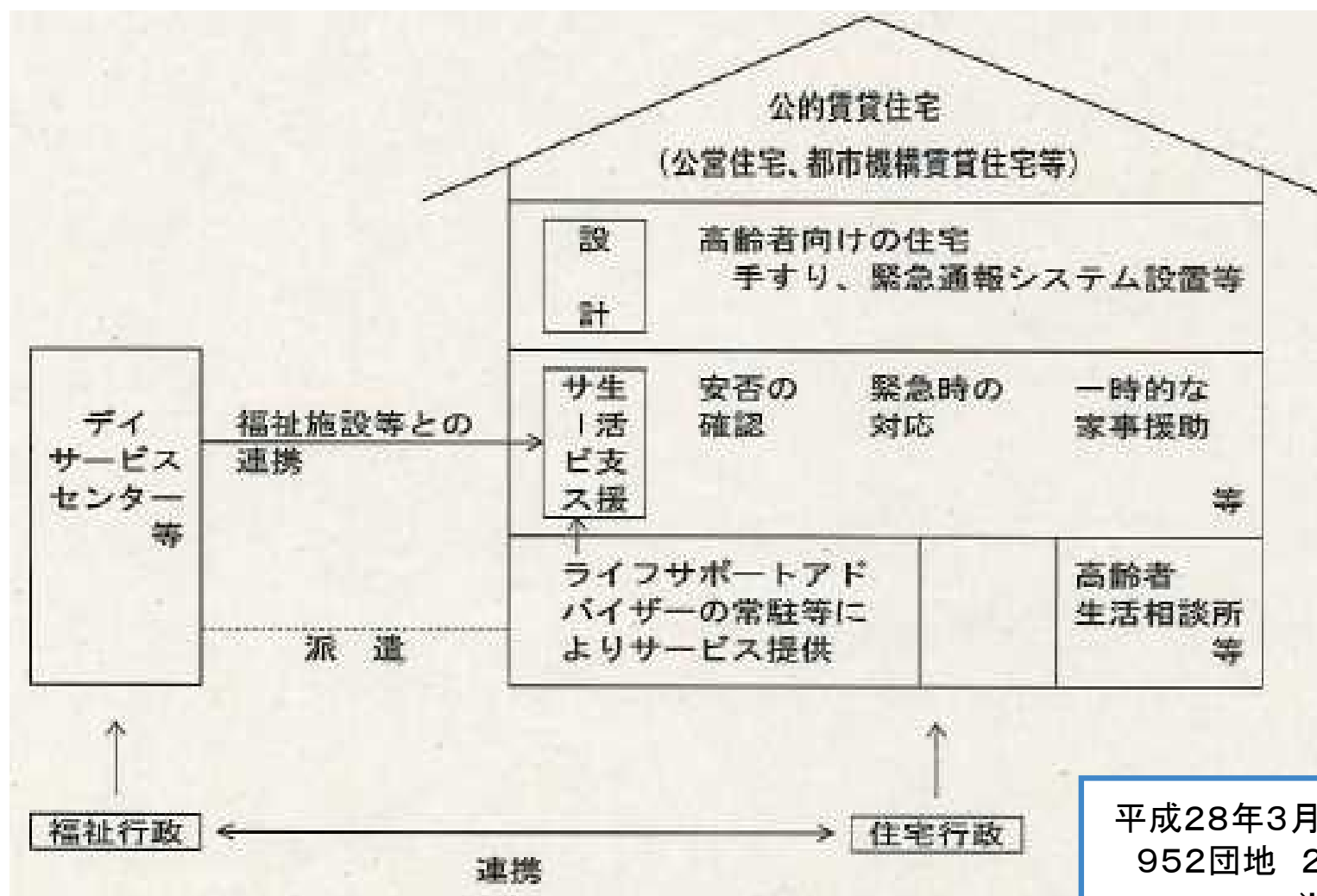
単身・高齢者のみ世帯が主流になる中で、在宅生活を選択することの意味を、本人家族が理解し、そのための心構えを持つことが重要。

住まいとサービスの関係(イメージ)



シルバーハウジング制度の概要

高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員(LSA)による日常生活支援サービスとの提供を併せて行う高齢者向けの住宅



平成28年3月末現在：
952団地 24,836戸
※S62より制度開始

サービス付き高齢者向け住宅制度(登録制度の概要)

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>床面積は原則25㎡以上</u> ○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

【登録状況(H29.3末時点)】

戸数	216,680戸
棟数	6,633棟

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



サービス付き高齢者向け住宅

【併設施設】
診療所、訪問看護ステーション、ヘルプステーション、デイサービスセンター など



サービス付き高齢者向け住宅(2011年～)

バリアフリーの賃貸住宅＋見守り＋介護等外部サービス

(課題のうち)

- ・低所得者、高齢者対策
- ・高齢者以外の住宅確保要配慮者対応 等



セーフティネット住宅(2017年～)

2. 新たな住宅セーフティネット制度の概要

目的

住宅確保要配慮者(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)に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮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する。

基本方針

国土交通大臣は、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基本的な方針を定めなければならない。

国及び地方公共団体の責務等

- ①国等による公的賃貸住宅の供給の促進
- ②国等による民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、民間事業者による協力
- ③国等による住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携
- ④地方公共団体による地域住宅計画への公的賃貸住宅の整備等に関する事項の記載

居住支援協議会

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住支援団体等は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

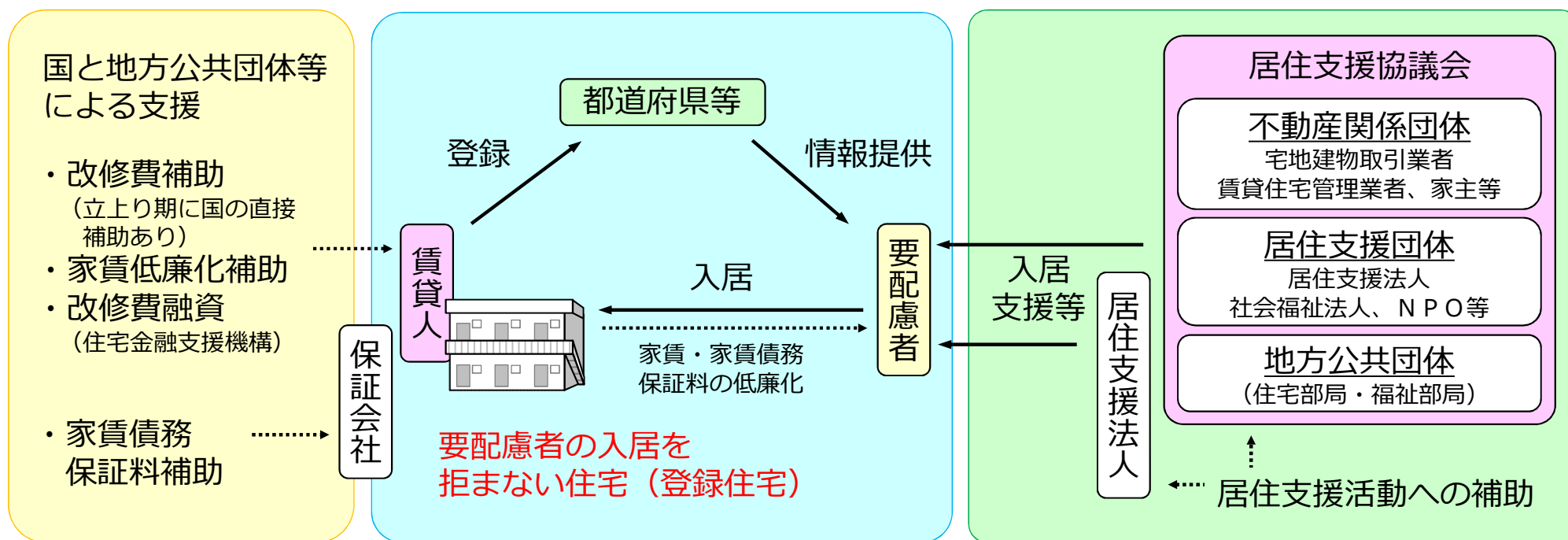
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 半年以内施行）

① 住宅確保要配慮者を拒否しない賃貸住宅の登録制度

② 住宅確保用配慮者向けの登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



住宅確保要配慮者を拒否しない賃貸住宅の登録制度（案）

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（月収15.8万円（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】

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

- ① 登録住宅に対する改修費補助
- 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

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援(案)

1. 都道府県による居住支援法人の指定

- ・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

3. 居住支援活動への支援措置等

- ・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）

4. 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

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施

5. 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

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(18歳未満)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者(案)

- ・ 外国人等
(条約や他法令において、居住の確保に関する規定が定められている者等を想定)
 - ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
 - ・ 都道府県や市町村が供給促進計画において定める者
- ※ 現行の国土交通大臣が定める基本方針では、地域の住宅事情等による者として以下のものを例示
中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者 等

住宅の登録基準のイメージ(案)

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること
 - ※ 省令で最低居住面積（原則25㎡）以上と定める予定
 - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上
(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 専用居室

- ・専用居室の数は、1人1室とする
- ・専用居室の面積
 9 m^2 以上（造り付け収納の面積を含む）

○ 共用空間

- ・共用空間に、台所、食事室（団らんでできる場所）、便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所、洗濯室を設ける
- ・便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

住宅確保用配慮者向けの登録住宅の改修・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

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】

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】：国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：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) 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	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> ・共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・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 ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
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、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合100万円／戸	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 （月収38.7万円（収入分位70%）以下） ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 ※ 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、 福島市：4.6万円	<ul style="list-style-type: none"> ・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 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

※その他、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がある。
 ※補助金は平成31年度までの時限措置。

① 共同居住用への改修

(1) 共助型共同居住(高齢者、子育て世帯、学生)

(2) 外国人留学生向け共同居住

② エリアに着目して改修支援

(1) まちなかの居住促進

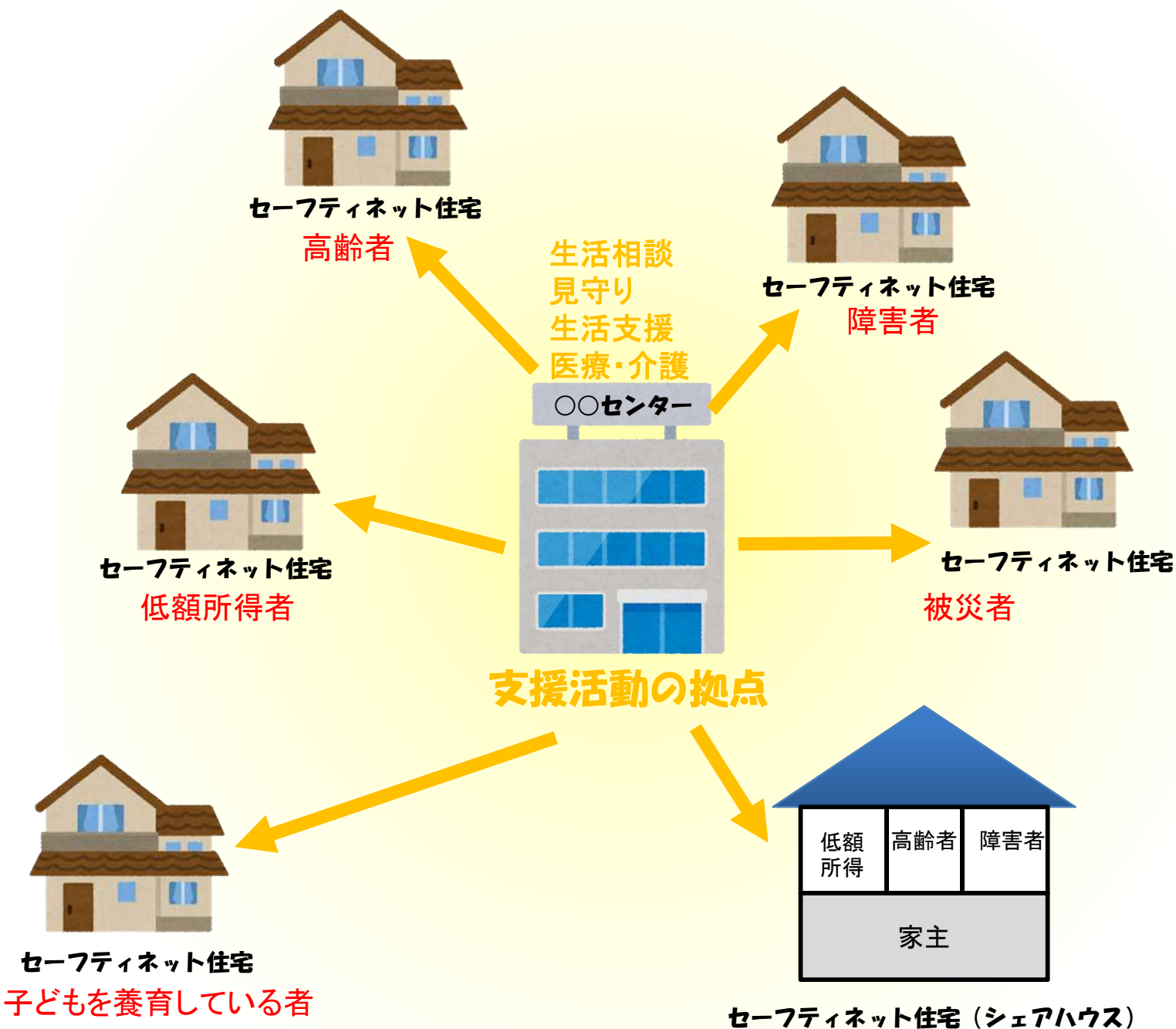
(2) 密集市街地内の安全性向上

③ 入居者に着目して改修支援

(1) UIJターンの促進

(2) ひとり親世帯の居住支援

(参考)セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

<専用の登録住宅改修補助>

- ・1/3補助
- ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、10年間以上使用が条件

<補助対象>

- ・調査・設計
- ・バリアフリー化工事
- ・耐震化工事
- ・用途変更に伴う工事
(スプリンクラー工事を含む)

(参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の概要

共同居住型住宅の概要

・共同居住型住宅とは、以下を満たす住宅。

① 1つの住宅に、**複数の賃借人※が共同で居住**

※血縁関係にない賃借人

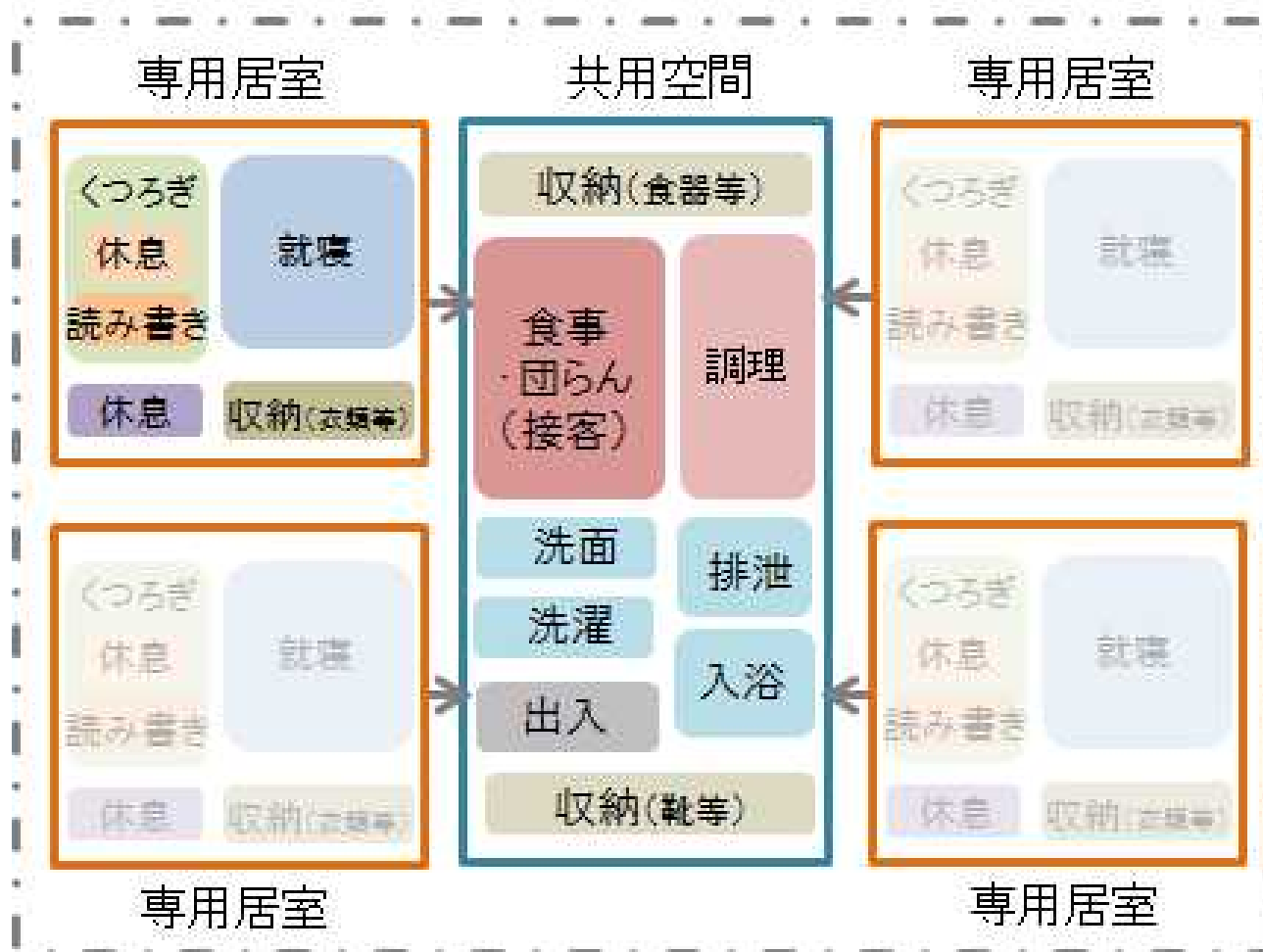
② 各賃借人の**専用居室を有し、台所・居間・便所・浴室等の共用空間・設備を共同で使用**

③ 賃貸人と各賃借人が**個別に賃貸借契約を締結**

・近年、増加傾向。約2,500件、3万室※が供給。比較的、低廉な家賃で供給される傾向。

※2016年末

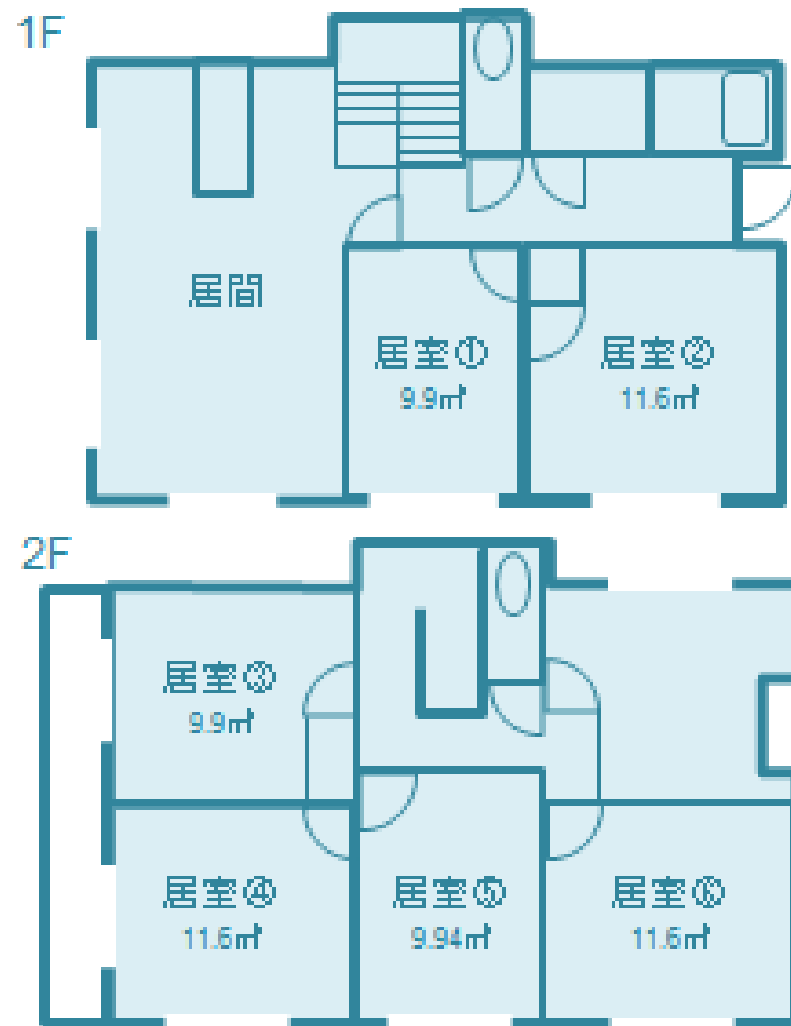
【共同居住型住宅のイメージ】



事例①

戸建を改修した例(6人用)

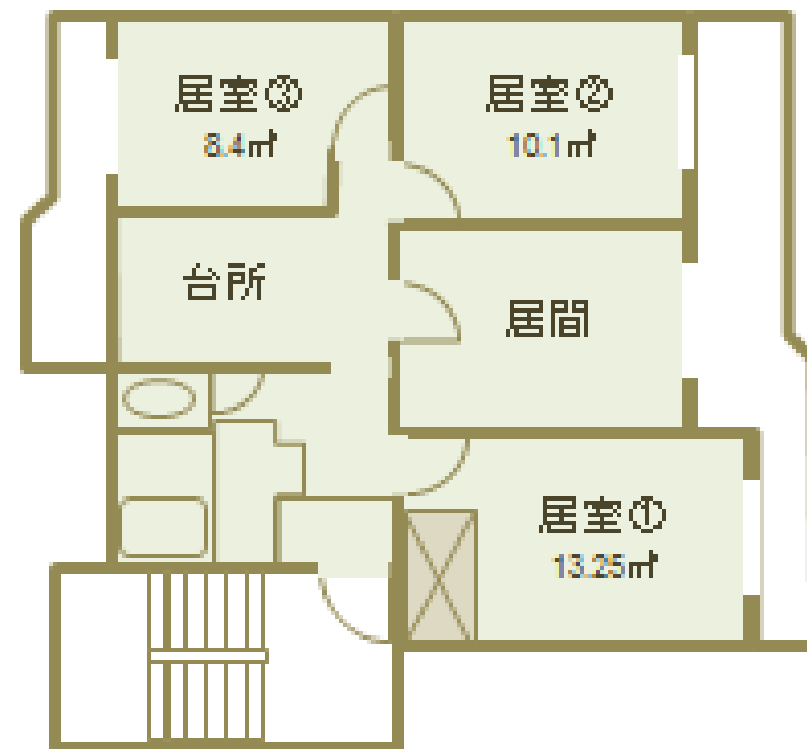
- ・所在地:千葉県八千代市
- ・入居対象:若年の単身女性
- ・家賃:3.4~4.2万円
- ・共益費:1.2万円
- ・延べ床面積:130m²
- ・居室面積:9.94~11.59m²
- ・住戸数(居室数):6室



事例②

共同住宅の1室を改修した例(3人用)

- ・所在地:東京都新宿区
- ・家賃:6.5~7.6万円
- ・延べ床面積:60.2㎡
- ・住戸数(居室数):3室
- ・入居対象:若年の単身世帯
- ・共益費:0.9~1.2万円
- ・居室面積:8.4~13.2㎡



高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助。

1. 提案事業の種類と補助率等

高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のもの

- ① **住宅**並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**施設**(建築設備を含む。)の**整備**(新築、取得又は改修)

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること
- ③ 平成29年度中に事業に着手するものであること

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	月収15.8万円（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。	—

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援(案)

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. 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）

4. 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、相談窓口の設置、契約時の重要事項説明・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】

5. 生活保護受給者の住宅扶助費等について貸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、生活保護受給者が貸貸人に支払うべき家賃等を保護の実施機関が貸貸人に直接支払うこと

居住支援協議会の概要①

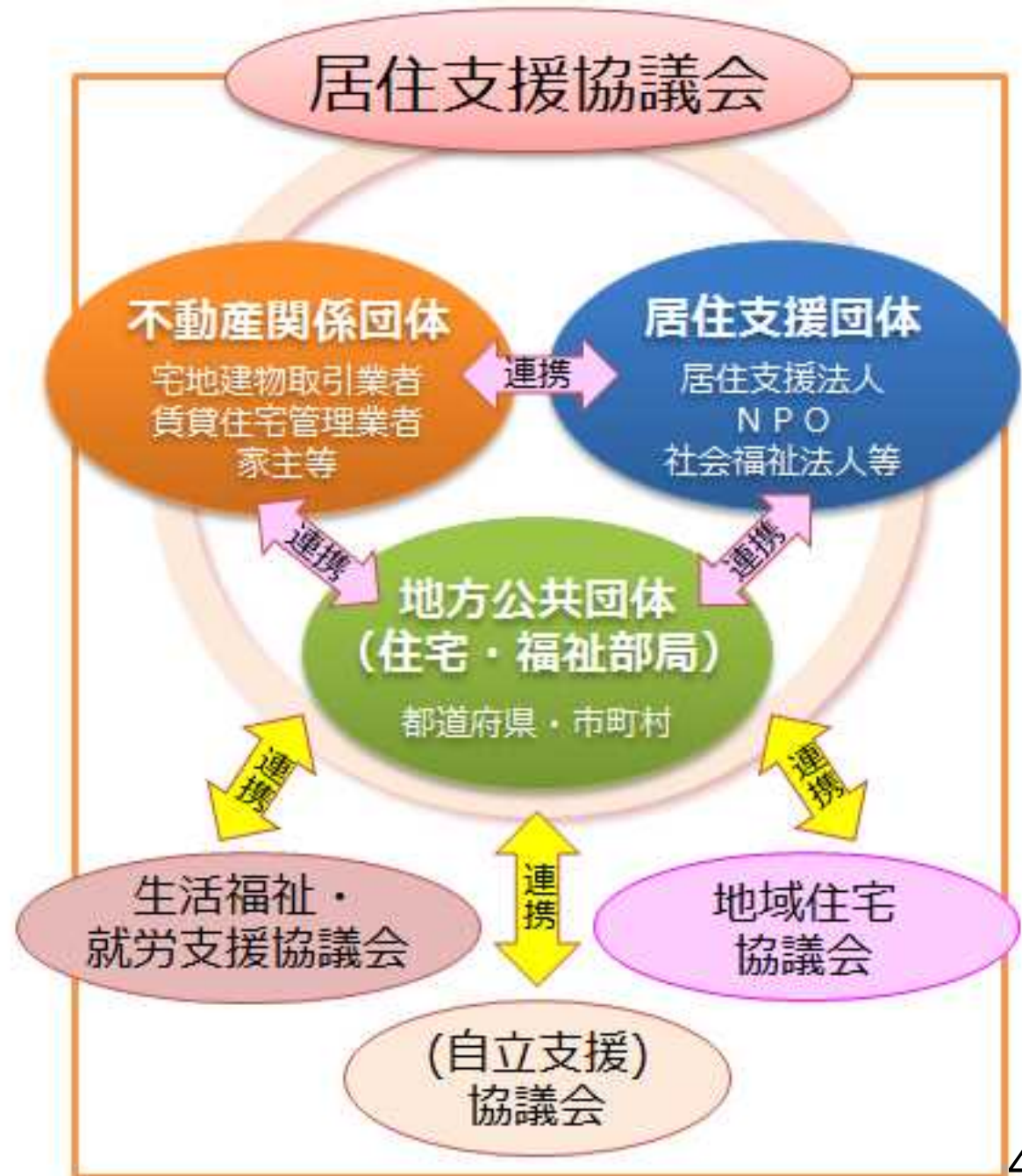
概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第10条第1項に基づく協議会

主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催



設立状況

68協議会が設立（H29年5月末時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（21区市町）

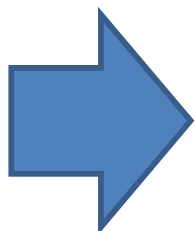
北海道本別町、山形県鶴岡市、船橋市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

〔H29年度予算〕

重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数



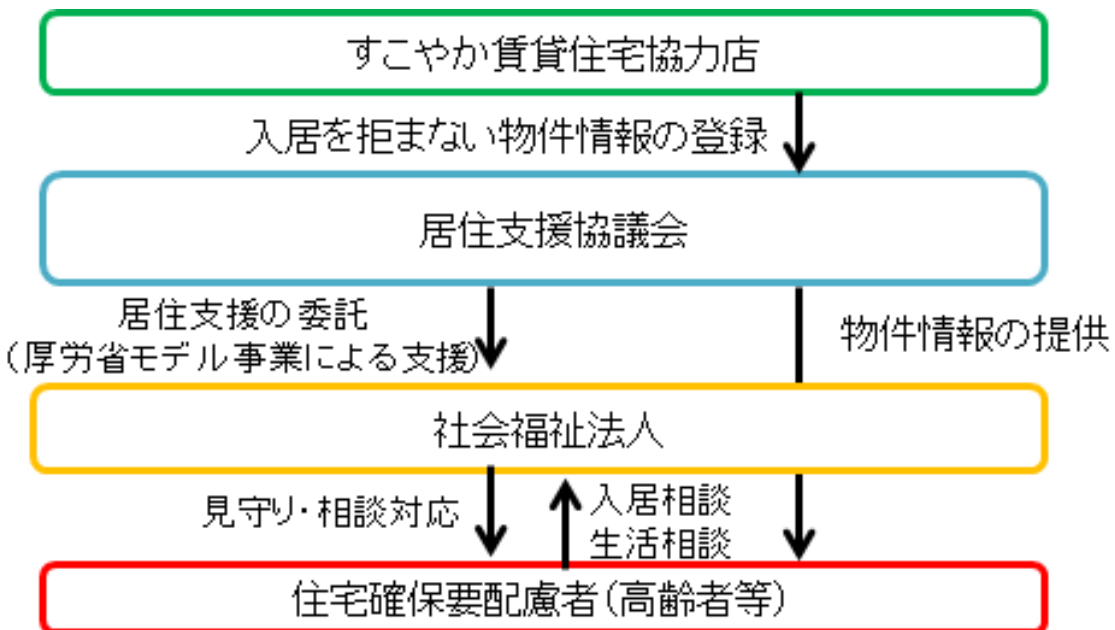
- ・政令市などの規模の大きな市区町村は自らによる設立
- ・自ら設立することが困難な市町村は都道府県の協議会への参画を促進

(参考)京都市居住支援協議会の取組

- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供



住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。

対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方

生活支援サービスの利用料

市民税非課税の方：無料
市民税 課税の方：1,500円/月
※家賃・共益費等は別途必要です
※当該年度の「介護保険料納入(変更)通知書兼特別徴収開始(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

こんなサービスをします！

住み替え後に…
●定期的な見守り(主に週1回の訪問)
●緊急時の対応
●保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい

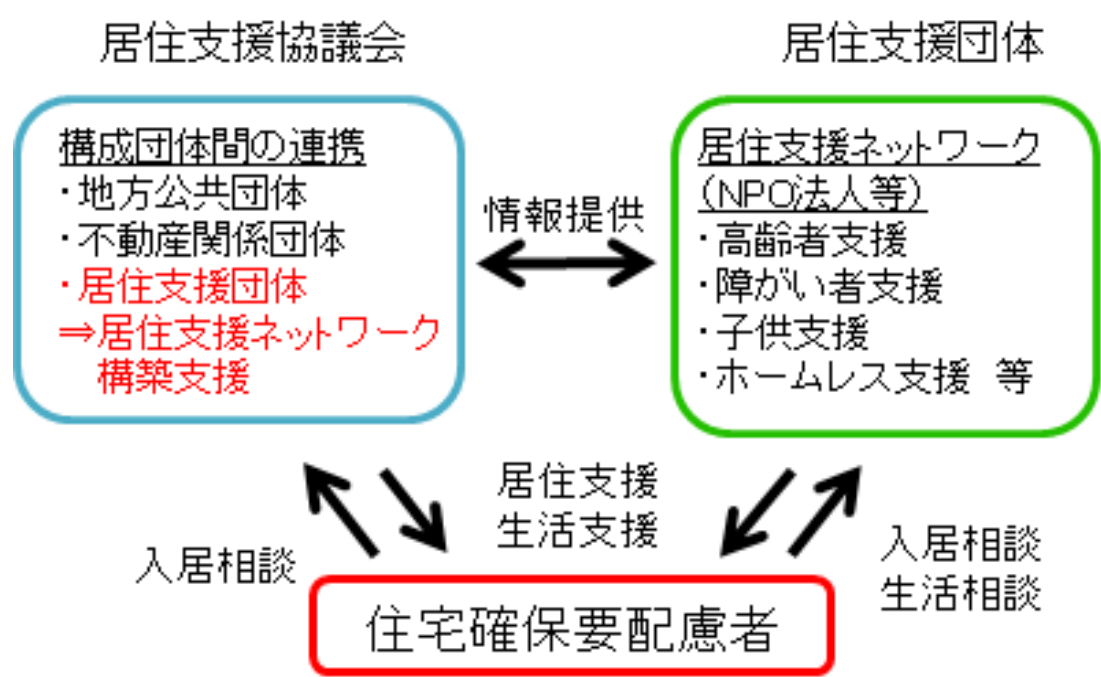
実施地域(下記)の民間賃貸住宅※
※すこやか賃貸住宅協力店一部の協力店の扱うもの公営住宅、LP賃貸住宅は対象外に限りません。

(参考)岡山県居住支援協議会の取組

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開



【居住支援活動を実施している団体】

- 【NPO法人 おかやま入居支援センター】
- 【NPO法人 岡山けんかれん】
- 【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
- 【NPO法人 子どもシェルターモモ】
- 【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】

【HPで居住支援団体の紹介】

NPO岡山けんかれん 岡山県地域移行促進センター

おかやま入居支援センター

岡山・ホームレス支援きずな

子どもシェルターモモ

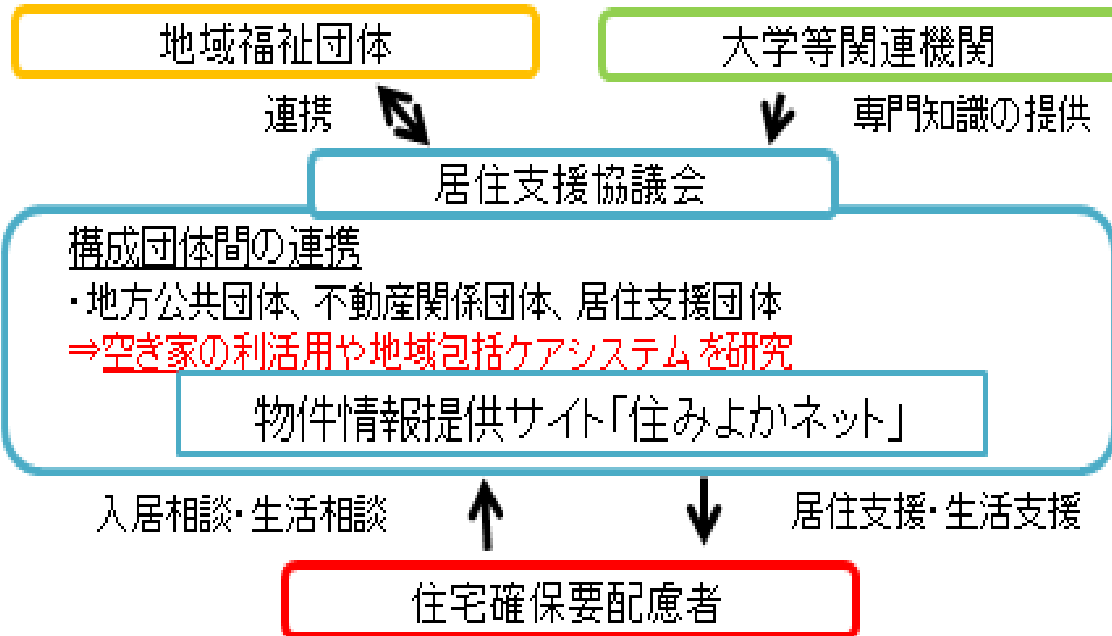
ハーモニーネット未来 認定NPO法人 子ども劇場笠岡センター

(参考)大牟田市居住支援協議会の取組

○地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システム「住みよかネット」を構築するとともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための仕組みづくりを研究。

相談体制の構築

- 要配慮者向けの相談マニュアルを作成。
- 住まい情報サイト「住みよかネット」
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施



空き家の利活用方法を検討

- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査〈H25〉
- 空き家の所有者を対象に意向調査〈H27〉
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【空き家情報サイト】

(参考)居住支援を行う団体の事例

子育て(ひとり親)

○NPO法人 リトルワンズ(東京)

- ・NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家とひとり親世帯とのマッチング
- ・学校の届出等の手続き支援、各種助成制度の活用支援

障害者

○NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が連携するネットワークにより、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

高齢者

○一般社団法人あんしん住まいサポロ(札幌)

- ・民間の高齢者向け住宅の情報提供と住み替え相談窓口を設置。

○NPO法人 高齢者支援センター(徳島)

- ・高齢者等の住み替え相談等を実施。綿密なヒアリングにより要望に合う賃貸住宅をマッチング。

若中年単身

○TOKYOチャレンジネット(東京)

- ・住居を失い、インターネットカフェ等で寝泊まりして就労する者を対象とした相談窓口を設置。
- ・民間賃貸住宅の情報提供、保証会社を利用したサポート等を実施。必要に応じて、民間アパートを一時住宅として提供。住宅資金等の無利子貸し付けを実施。
- ・住宅だけでなく、生活全般や健康相談、法律相談にも対応。
- ・仕事紹介、資格取得支援、履歴書添削、面接指導など、就労面でのサポートも実施。

外国人

○NPO法人 外国人住まいサポートセンター(神奈川)

- ・多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成
- ・司法書士や弁護士等によるトラブル時の相談窓口の設置

生活困窮者

○NPO法人 抱樸(旧北九州ホームレス支援機構)(北九州)

- ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援

○NPO法人 自立支援センターふるさとの会(東京)

- ・路上生活者等に対して、宿泊所の提供、日常生活支援、就労支援、退所後のアフターケア等を実施。



住宅相談

物件情報
保証人
賃貸契約
一時住宅

住まいの充実を、
情報・資金面から応援

民間の賃貸物件について情報を提供したり、賃貸借契約について、保証人がいない方には保証会社を利用した住居確保等のサポートを行います。なお、対象となる賃貸物件は、TOKYOチャレンジネットが承認したものに限りです。また、利用基準に適合すると、TOKYOチャレンジネットが借りている民間アパート等を一時住宅として一定期間利用できます。



東京都

「がんばるしかない」
でも住む家がない」
そんなあなたを応援します

TOKYO
チャレンジネット

45

居住支援法人制度の概要①

居住支援法人とは

- ・ 居住支援法人とは、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。

●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

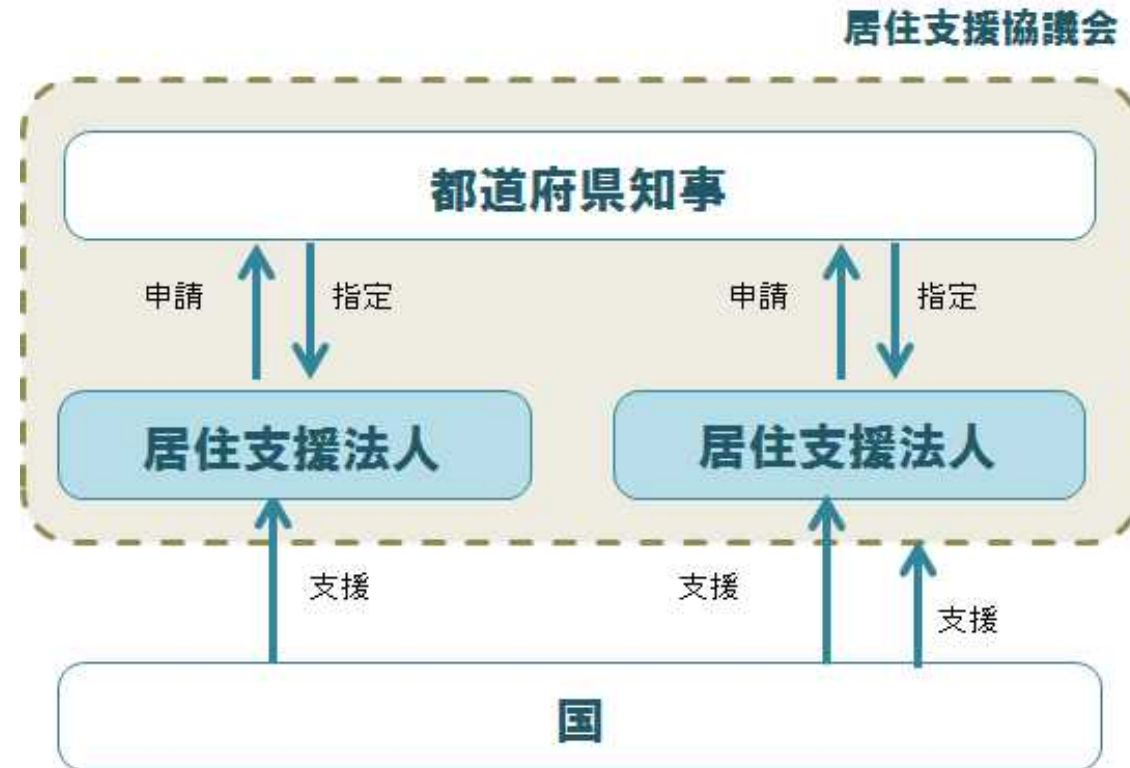
●居住支援法人の行う業務

- 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 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

指定の考え方

- 居住支援法人は、必ずしも全ての業務を行わなければならないものではない。（但し、定款に各業務の実施に関することが記載されている等、業務を行う備えがあることを都道府県が確認）
- 都道府県は、その区域内に複数の居住支援法人を指定することが可能。具体的な指定基準の考え方は都道府県において判断。
- 市区町村の福祉部局等からの推薦がある場合には、都道府県はそれを考慮することも可能。

<制度スキーム>



●居住支援法人・居住支援協議会への支援措置

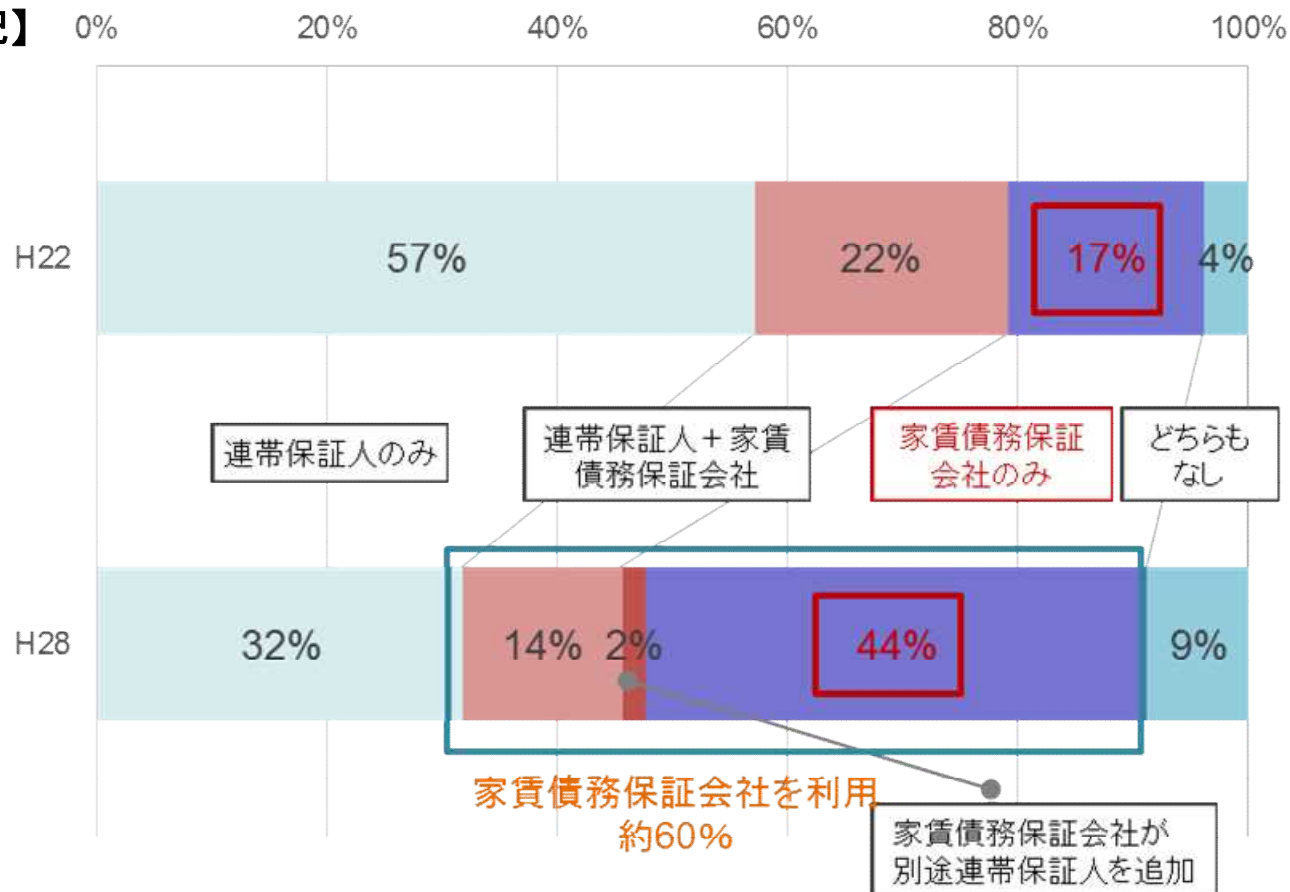
- ・ 居住支援法人・居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に係る活動に対し支援
※重層的住宅セーフティネット構築支援事業
(H29予算案4.5億円の内数)

家賃債務保証の現状と対応①

家賃債務保証の現状

- 少子高齢化や人間関係の希薄化等を背景として、**家賃債務保証会社による保証を求める賃貸住宅が増加傾向**
- **民法改正**（2020年施行見込み）により、個人根保証契約において、**保証する限度額（極度額）の設定が要件化**されることから、賃貸住宅の**連帯保証人のなり手の減少**が見込まれる

【家賃債務保証の利用状況】



新たな制度における対応

① 家賃債務保証会社の登録制度

家賃債務の保証を**適正かつ確実に実施できる家賃債務保証業者**について、国に**登録**できる制度を創設する

※ 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や書面交付 ほか

② JHFによる家賃債務保証保険

住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用しやすい環境を整備するため、**JHF(独立行政法人住宅金融支援機構)**が、登録住宅の入居者(住宅確保要配慮者に限る)の**家賃債務の保証について、保険を行うことができる**こととする

※ 家賃債務保証を行う者の要件

居住支援法人 又は ①の登録を受けた家賃債務保証業者

家賃債務保証業者の登録制度(案)

○ 家賃債務保証業者の登録制度(任意)の創設

- ・適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供。
- ・なお、本制度は任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能。

1 登録の要件

- ・暴力団員等の関与がない
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎(純資産額1,000万円以上)
- ・法令遵守のための研修の実施
- ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
- ・業務に関し賃借人の生活の平穩を害するおそれがない
- ・相談又は苦情に応ずるための体制整備
- ・家賃債務保証業の実務経験者の従事 等

3 登録業者に対する指導等

- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の取消等の事実の公表 等

2 業務適正化のためのルール

- ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・契約締結時の書面交付
- ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

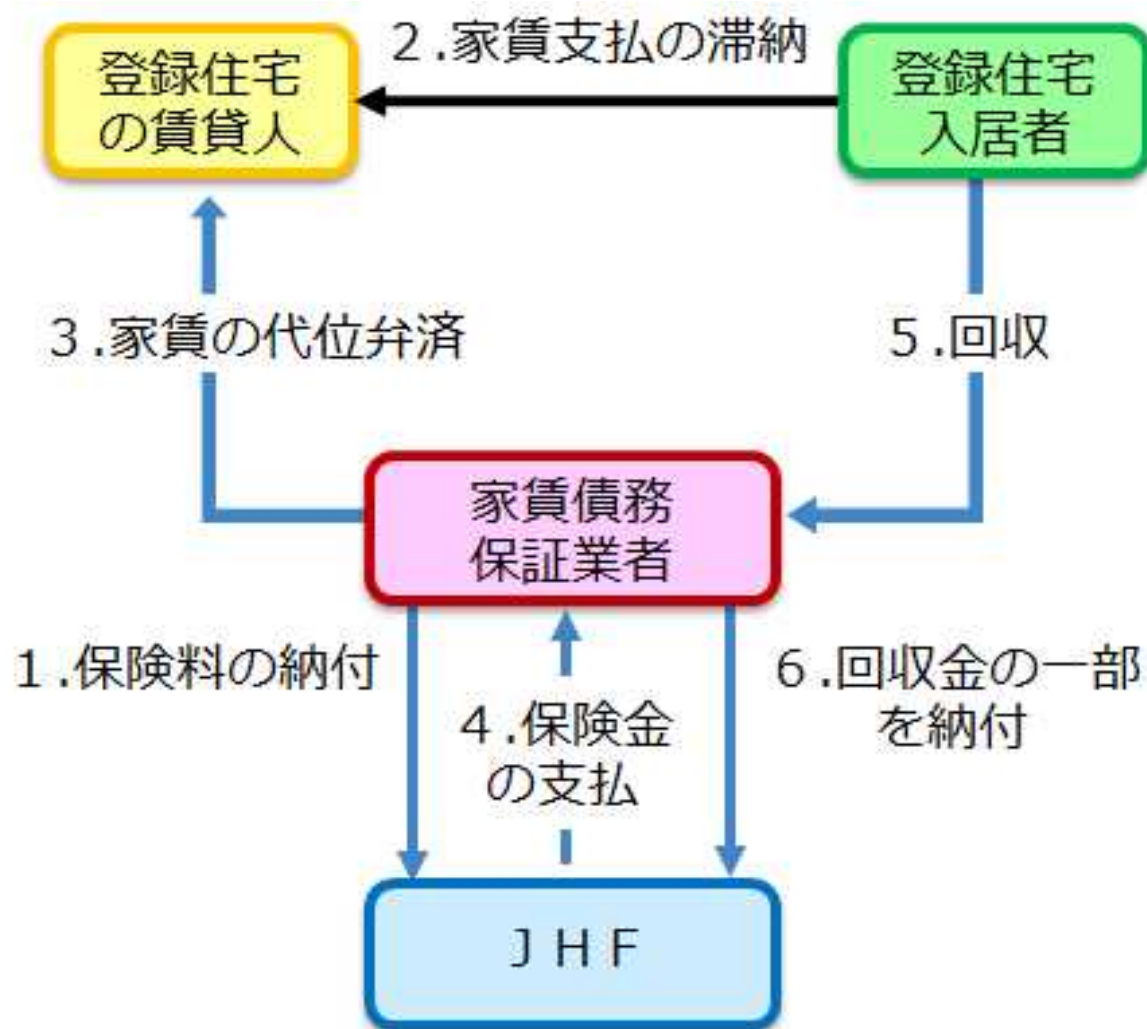
住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

概要

- (独) 住宅金融支援機構 (JHF) は、適正な家賃債務保証業者※による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者 (登録住宅入居者) の家賃の支払に係る債務 (家賃債務) の保証について保険引受け

※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人を対象とする予定

スキーム図



民法改正対応 賃貸住宅標準契約書(再改定版)案について

概要

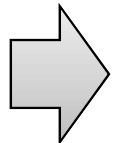
- 平成29年5月26日に「民法の一部を改正する法律」が成立(3年以内施行)
- 賃貸借契約に関連する改正内容に伴い、今後、賃貸住宅標準契約書(改訂版)※を改訂予定

※ 賃貸借契約をめぐる借主・貸主のトラブルを防止する観点から、国土交通省において作成・公表しているもの

民法の主な改正内容

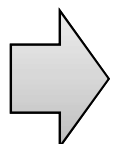
賃貸住宅標準契約書(再改訂版)案

○ 個人根保証契約において、保証する限度額(極度額)の設定を要件化



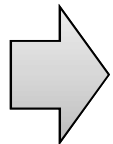
○ 頭書に連帯保証人の氏名・極度額を追加
○ 連帯保証人の保証契約の条件を新設

○ 賃借物が一部滅失等で使えない場合賃料は当然に減額されるものとする



○ 賃料の減額に関する条文を新設
○ 減額の程度等は貸主・借主が協議

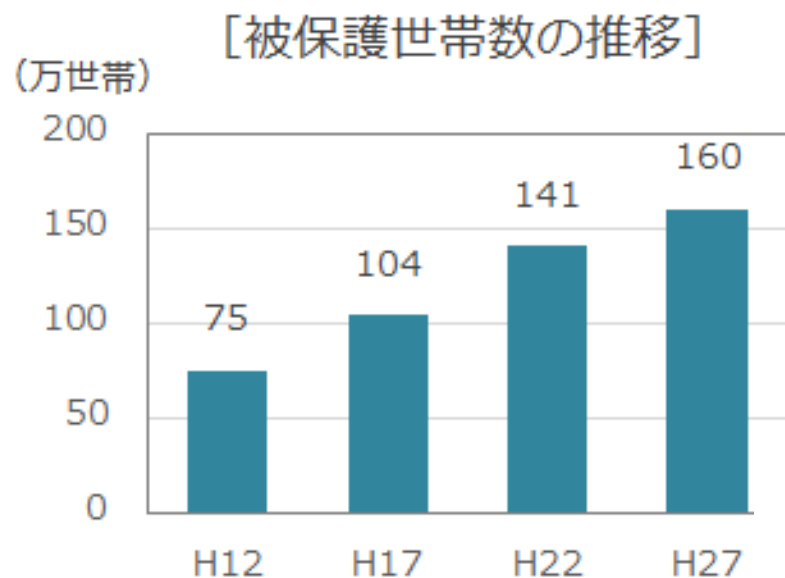
○ 確立した判例や解釈論の明文化
・ 契約終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記
・ 賃借人の修繕権の明記



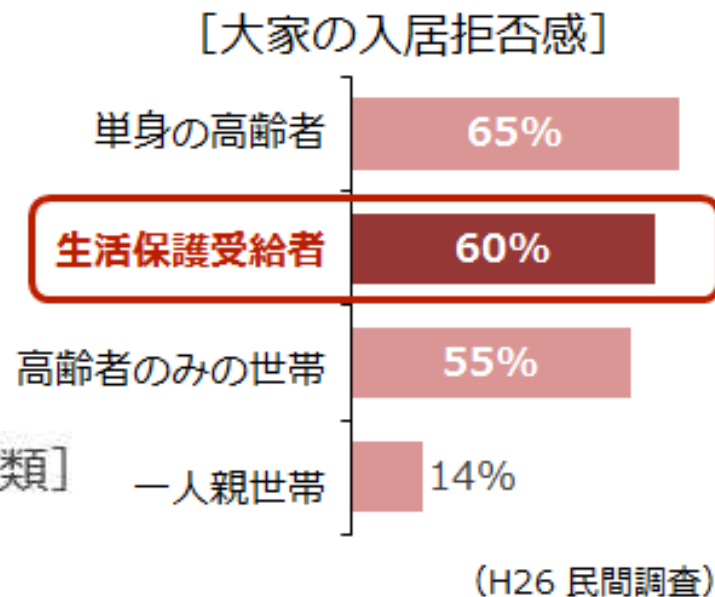
○ トラブル未然防止のための内容追加
・ 敷金返還債務の発生要件・範囲等を追加
・ 通常損耗について原状回復義務を負わないことや修繕の費用負担等を明確化

生活保護受給者の居住の状況

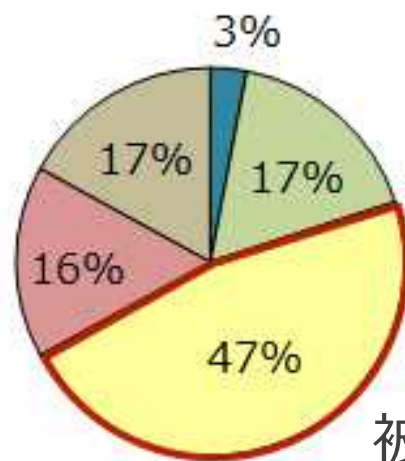
被保護世帯は160万世帯



被保護者の入居に対して
大家の6割が拒否感



[被保護世帯の住居の種類]

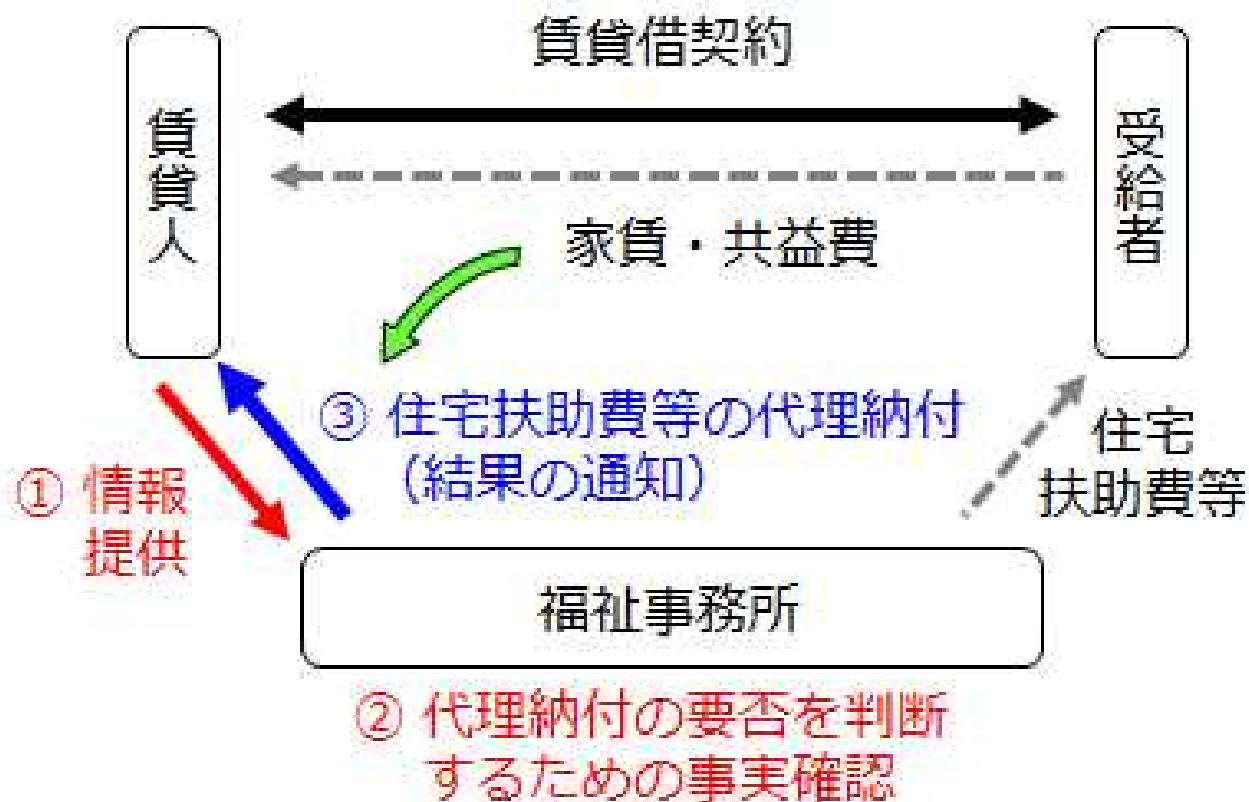


被保護世帯の約5割が借家

■ 持ち家 ■ 公営住宅 ■ 借家
■ 借間 ■ その他

住宅扶助の代理納付の推進

- 民営借家等における代理納付の実施率は**13.7%**
(公営住宅は59.3%)
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備
 - ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知
 - ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



施行に向けたスケジュール(案)

- 住宅セーフティネット法改正法は平成29年10月25日に施行される予定。
- 施行に向けて、国の基本方針のパブリックコメント、改修費への国の直接補助、家賃債務保証業者の登録受付などが実施される予定。

	7月	8月	9月	10月	11月以降
省令等		パブコメ	公布		施行
基本方針等 (基本方針) (供給促進計画)		パブコメ		告示	
		自治体における供給促進計画の検討			供給促進計画の策定
登録住宅の 登録事務	登録住宅システムの検討		マニュアル等周知	登録開始	
居住支援法人		都道府県における指定手続きの検討			指定開始
家賃債務保証業の 登録	パブコメ	説明会の実施	告示	登録事前受け	登録開始
補助事業 (改修・国直接補助)			事業者の募集開始		
補助事業 (居住支援法人)					事業者の募集開始
補助事業 (その他)			自治体における補助制度の検討		
説明会 (本省開催)	全国7カ所で実施				
説明会 (その他)	不動産関係団体や都道府県等が実施 (適宜)				

※ 黄色 ■ は自治体で実施すること

3. 福祉行政と住宅行政の連携

福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。

開催状況

○第1回連絡協議会（平成28年12月22日）

○第2回連絡協議会（平成29年2月27日）

○第3回連絡協議会（平成29年6月29日）

第1回連絡協議会の様子



地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携(関東ブロックの例)

○ 生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、**関東信越厚生局と関東地方整備局が連携**して、地方公共団体等への支援に取り組む。

■市区町村居住支援協議会に係る 情報交換会

実績 : **平成29年6月26日に第1回を開催**

予定 : 年内に計3回程度開催(第1回含む)

(参加状況)

・住宅部局69自治体、82名

・福祉部局36自治体、55名

*うち、29自治体、80名が両部局から参加

<第1回情報交換会の様子>



■市区町村への個別訪問等

実績 : 1市、1村、4区

予定 : 1市、1区から申込みがあるほか、随時相談を募集



<相談会の様子>

■両地方局開催会議の相互参加 等

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	社会的養護自立支援事業(仮称)★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)					
	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業)	地域移行支援▲	母子・父子自立支援員★	婦人保護事業★	児童養護 施設退所 者等に対 する自立 支援資金貸 付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	(介護予防・日常生活支援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★		社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★
		日常生活自立支援事業				

(※1) 新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定、4月26日に公布。

(※2) 課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)

(※3) 高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

【施策】
 : 国交省
 : 厚労省
 : 共管

【実際の措置等】
 ☆: 国
 ★: 都道府県、市町村
 ●: 都道府県
 ▲: 市町村