

# 社会・援護局関係主管課長会議資料

平成29年3月2日（木）

国土交通省住宅局安心居住推進課

# 新たな住宅セーフティネット制度

平成29年3月  
国土交通省住宅局

## 新しい住宅セーフティネットの背景と概要

### 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

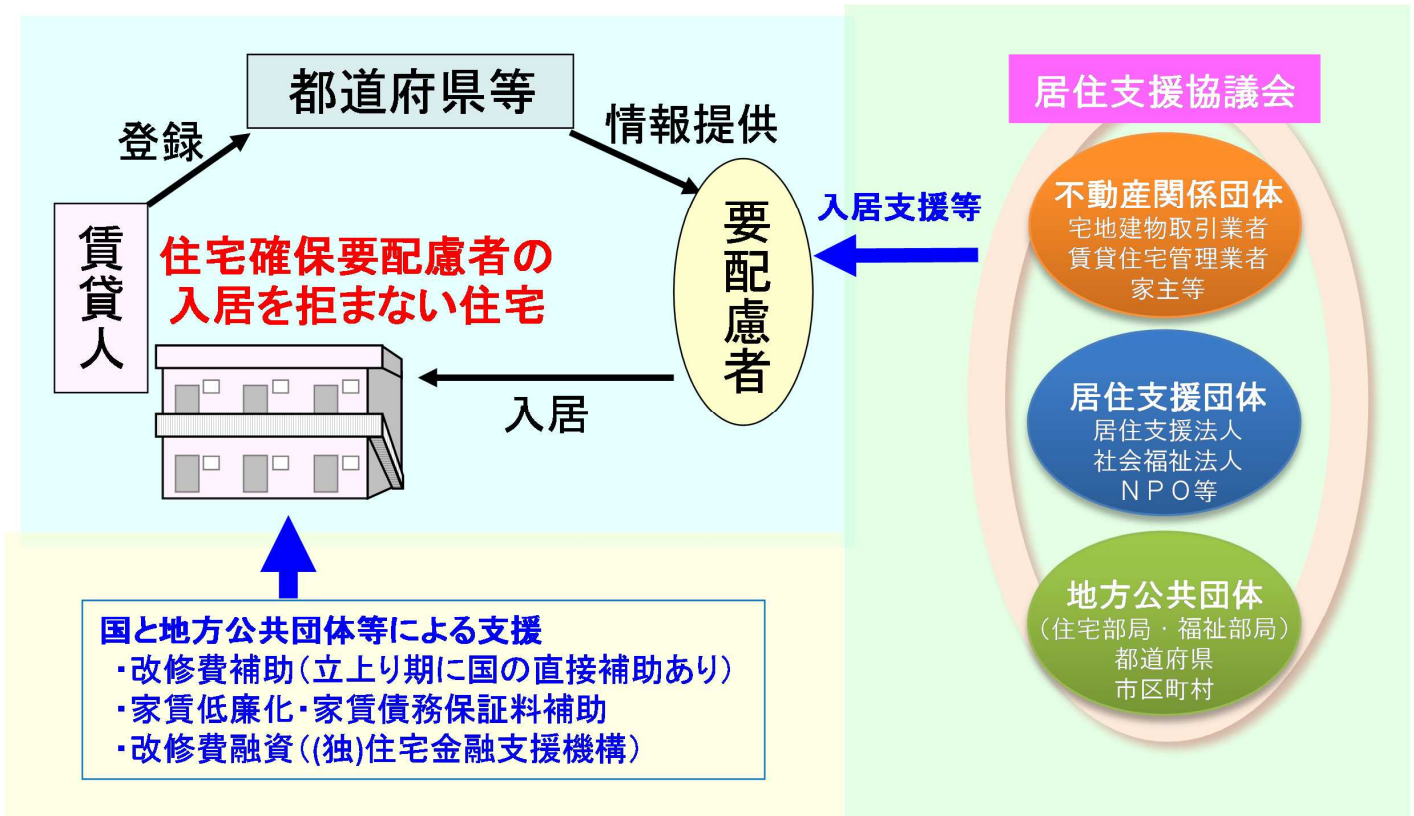
### モノの課題

- 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、災害時の提供、家賃債務保証業の情報提供 など

# 新しい住宅セーフティネット制度のイメージ



## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)

※通称「住宅セーフティネット法」

### 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。

# 1. 新たな住宅セーフティネット制度の背景

## 高齢者世帯の状況

### ○ 高齢単身世帯の大幅増

[ 民営借家に居住する高齢単身世帯 ]  
 (H27) 132万世帯 ⇒ (H37) 154万世帯 (推計)

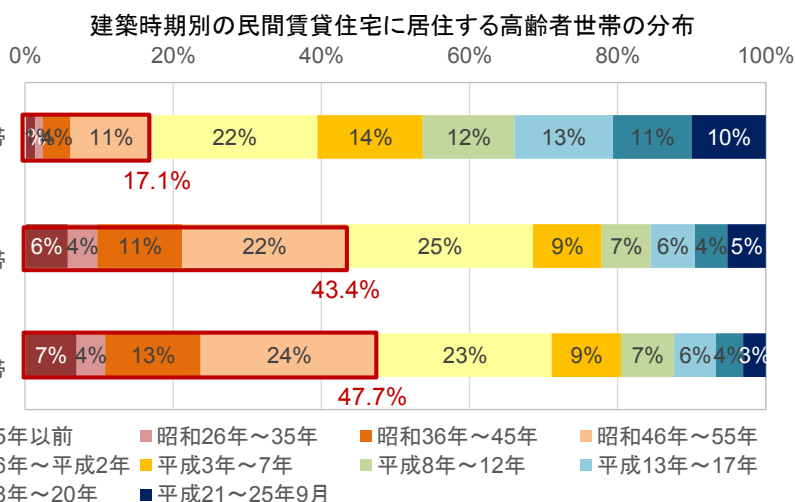
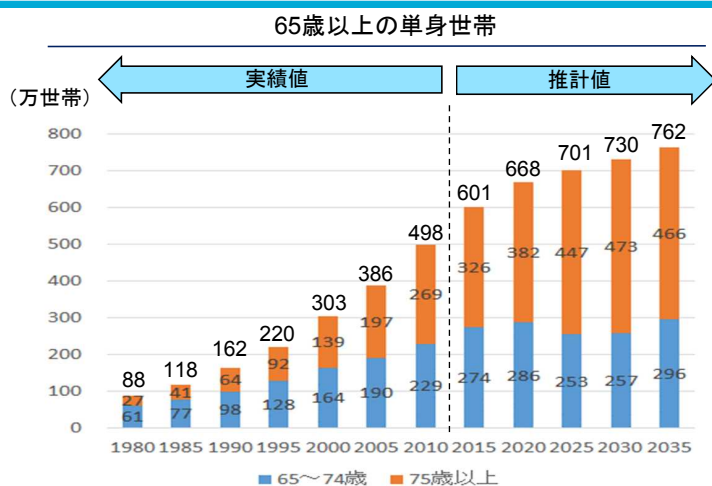
[ 民営借家に転居した高齢者世帯のうち  
 持ち家から転居した割合 ] 30% (H21~H25)

### ○ 高齢単身世帯が居住する民営借家の 4割超は旧耐震建築

### ○ 高齢夫婦世帯の配偶者が死亡する ことにより、家賃負担が困難に

[モデルケース]  
 22.6万円/月の厚生年金を受給する高齢  
 夫婦世帯が5.9万円/月の民営借家に居住  
 している場合、配偶者の死去により受給額  
 は13.8万円/月に減少。

⇒ 家賃負担率が43%となり居住継続は  
 困難

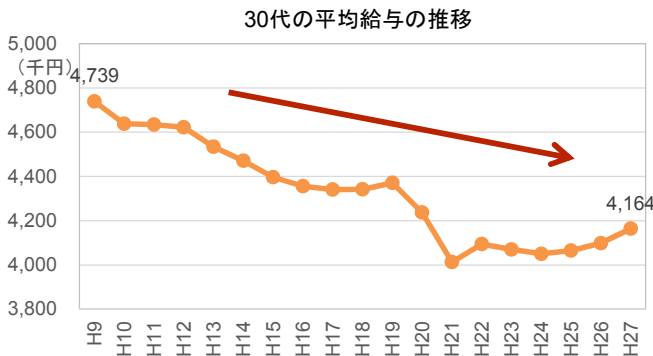


## ○若年層の収入はピーク時から減少

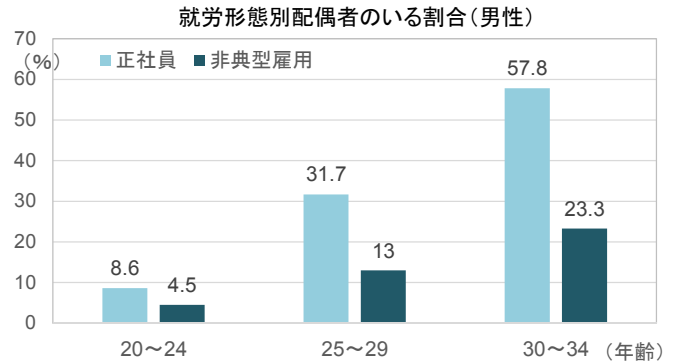
[30歳代の給与] (H9) 474万円 ⇒ (H27) 416万円 [▲12%]

[単身世帯の非正規雇用者数] (H17) 168万人 ⇒ (H27) 230万人

[30歳未満の夫婦のみ世帯の住居] 独立世帯：99.6%、民営借家：77.4% (H25)



出典：国税庁「民間給与実態統計調査」



出典：労働政策研究・研修機構「若年者の就業状況・キャリア・職業能力開発の現状」

## ○教育費等の負担や住宅が狭小のため子供を増やせない世帯が存在

[若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由]

・子育てや教育にお金がかかりすぎるから：70.8%、家が狭いから：16%

## ○特にひとり親世帯は収入が低く、民営借家に居住する割合が高い

[年収(H26)] ひとり親世帯 296万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円 ※長子中学生以下

[民営借家に居住する子育て世帯の割合] 夫婦子育て世帯26.4% ⇔ ひとり親世帯57.4%

# その他の住宅確保要配慮者の状況

## ○民営借家等に多くの住宅確保要配慮者が居住

[居住世帯数] 障害者：90万世帯 外国人世帯：37万世帯 生活保護：75万世帯

## ○障害者施策として地域包括ケアによる在宅中心の対応に移行

[福祉施設から地域生活への移行促進(成果目標)]

H29年度までにH25年度末時点の施設入所者数の12%(約2.2万人)以上

## ○生活保護受給世帯は大幅に増加

[生活保護受給世帯数]

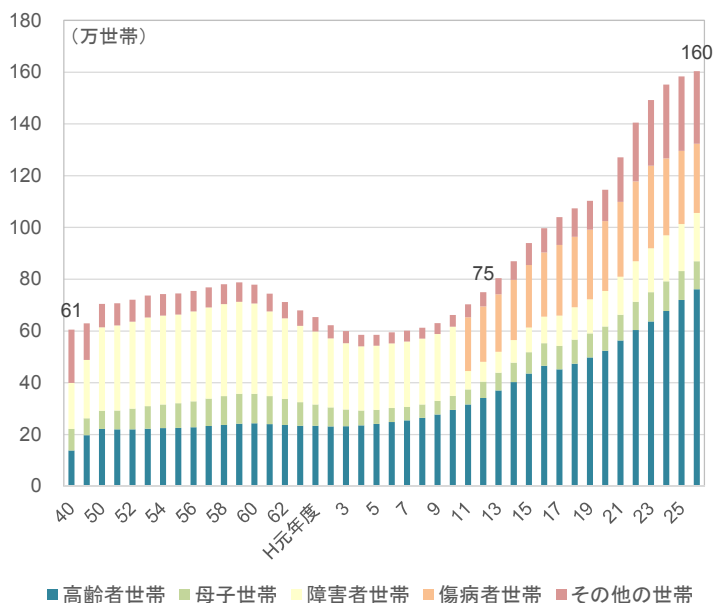
(H12) 75万世帯 ⇒ (H26) 160万世帯

## ○低所得世帯は20年間に1割増

[所得300万円未満の世帯割合]

(H6)24% ⇒ (H26)34%

生活保護受給世帯の推移

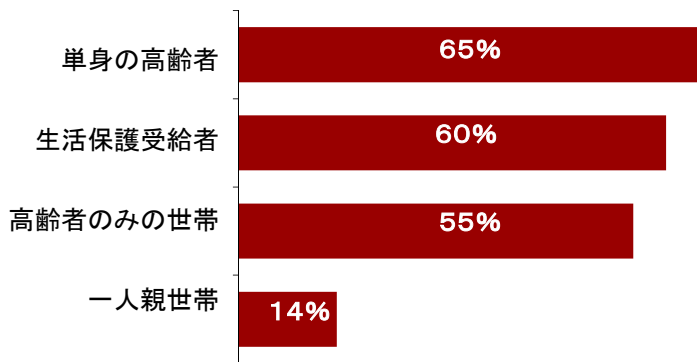


出典：厚生労働省「被保護調査」

○住宅確保要配慮者の**入居**に対しては、家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から大家が**拒否感**

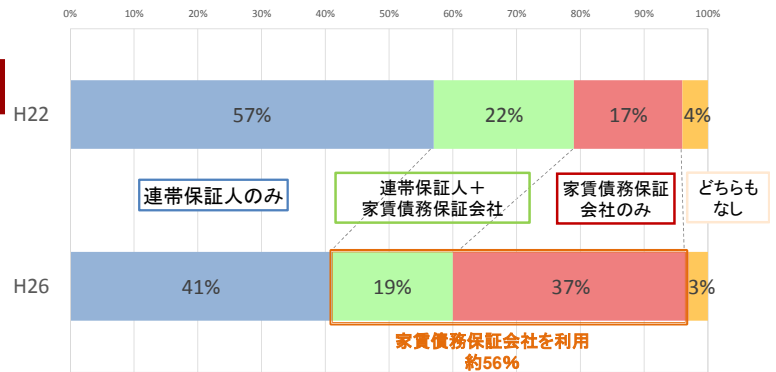
○近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、**家賃債務保証会社の利用が増加**

[大家の入居拒否感]



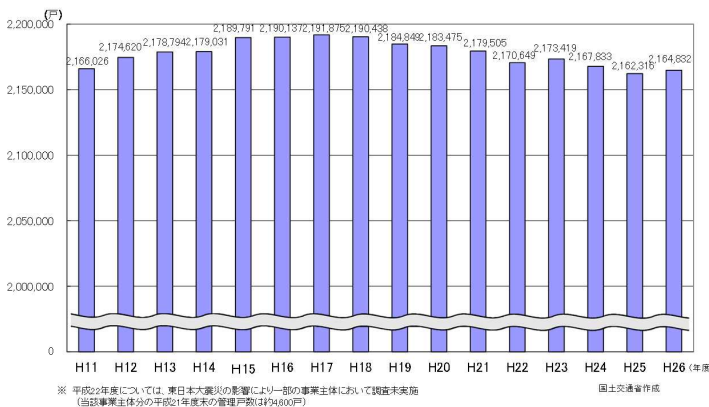
(H26 民間調査)

[家賃債務保証の利用状況]

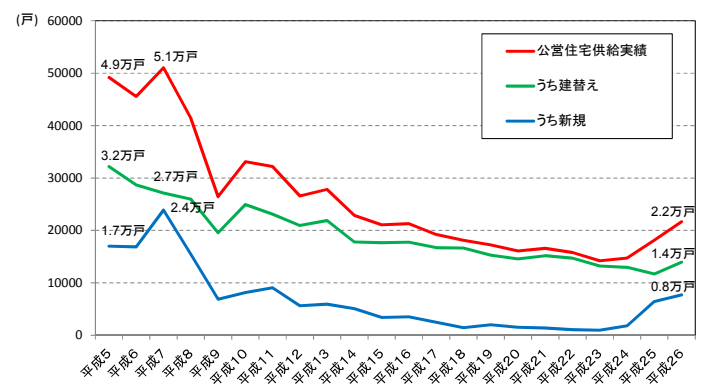


## 公営住宅の現状

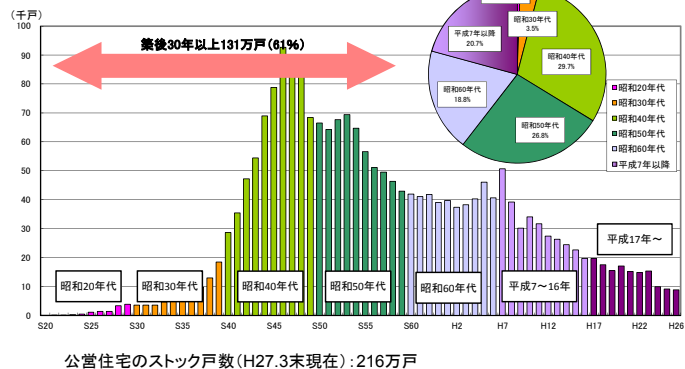
① 公営住宅の管理戸数の推移 (平成26年度末)



③ 公営住宅の供給実績の推移



② 公営住宅ストックの建設年度別分布



④ 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

⑤ 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%

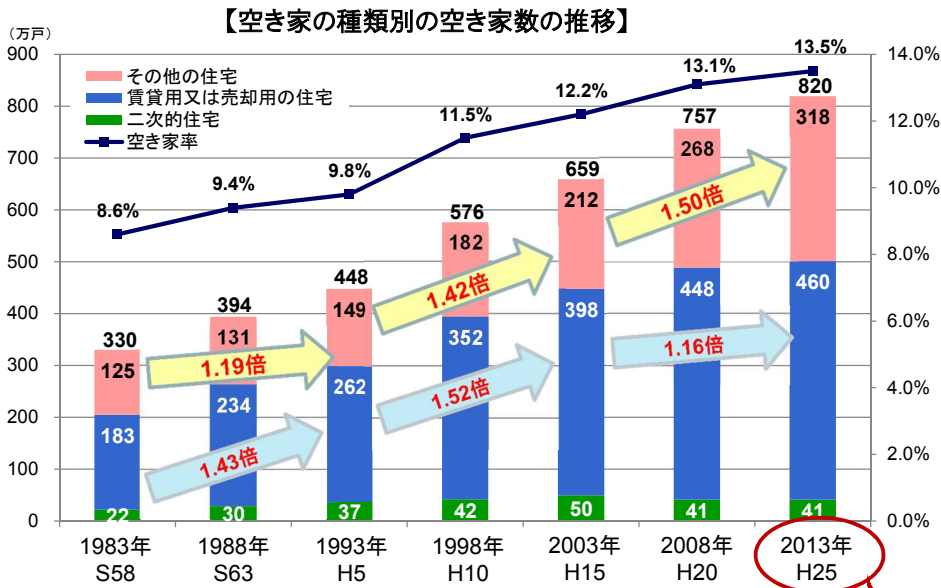
(長期空き家率: 管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)



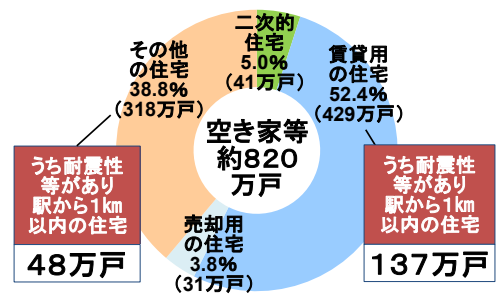
# 空き家の増加

○ **空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の見込み**

○ **活用可能と推計される空き家は、賃貸用137万戸、その他48万戸**



【空き家の種類別内訳】



出典：平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典：住宅・土地統計調査(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

# 民営借家の耐震性・バリアフリー性・居住面積



○ **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%

○ **民営借家の居住面積は、持ち家と比較して狭い**

[居住面積30㎡未満の割合(H25)] 民営借家 33% ⇔ 持ち家 1%



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



平成28年4月14日に発生した熊本地震により倒壊した木造アパート

## 2. 新たな住宅セーフティネット制度の概要

### 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み(案)

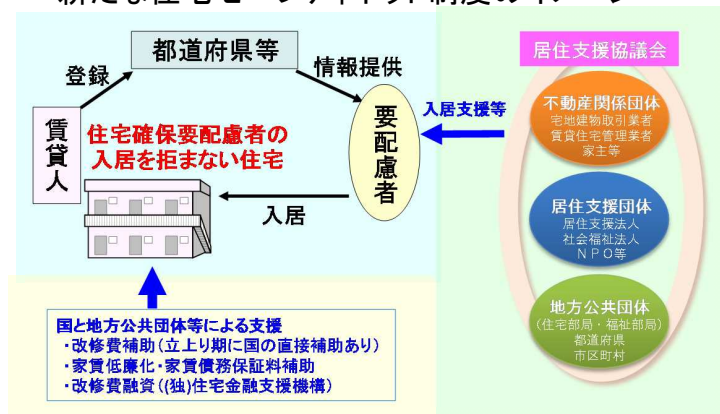
①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

②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

※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案を提出

#### 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ





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

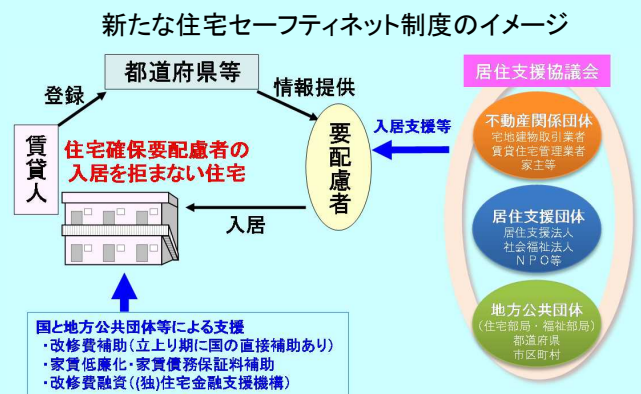
2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録 【法律】

※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(案)

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	

## 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

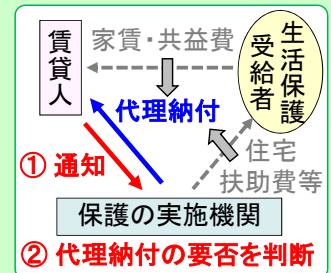
## 2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談 【法律】

## 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(※)の可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】

## 居住支援協議会の概要

○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、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会(※)を設立。住宅確保要配慮者及び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

### ○ 概要

#### (1) 設立状況

64協議会が設立 (H28年12月末時点)

#### ○都道府県 (全都道府県)

#### ○区市町 (17区市町)

・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、八王子市、調布市、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

#### (2) 居住支援協議会による主な活動内容

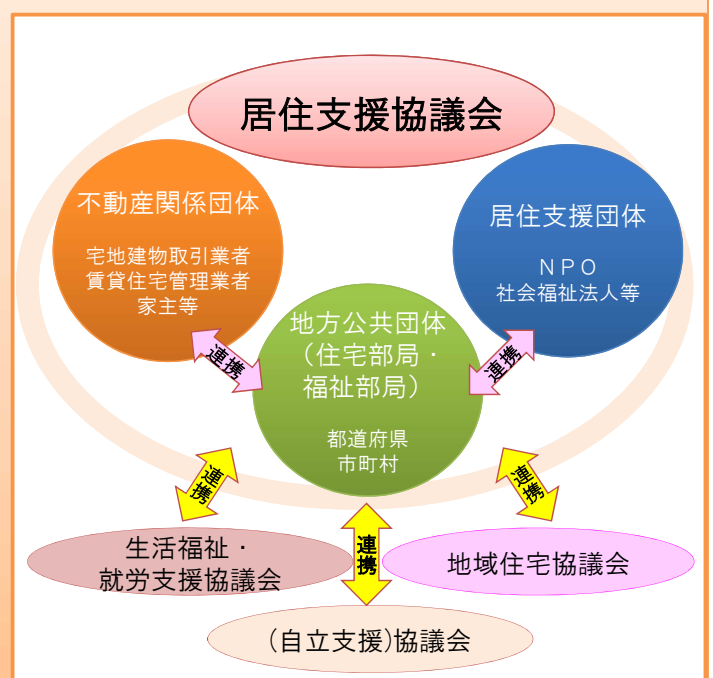
・メンバー間の意見・情報交換  
・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋  
・住宅相談サービスの実施  
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等)  
・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介  
・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

#### (3) 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  
・予算：H29年度予算案 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

#### (4) KPI

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合



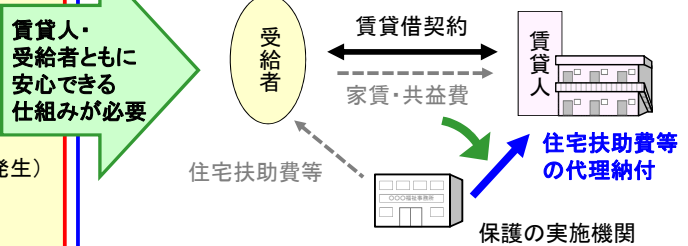
# 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進

- 民営借家等における代理納付の実施率は13.7%（公営住宅59.3%）  
〔代理納付推進の課題〕① 住宅・賃貸人の適正性、② 居住の安定性・継続性 等
- 代理納付を推進する枠組みとして、住宅の適正性等を要件とする登録住宅制度を活用  
→ 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
  - ◆ 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を保護の実施機関に提供
  - ◆ 保護の実施機関による事実確認により、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化

## 生活保護受給者の現状・課題

- 被保護世帯は164万世帯  
(H18.8:107.3万 → H23.8:149.2万 → H28.8:163.7万)
- 被保護者の入居に**大家の6割が拒否感**
- **安全で適規模の住宅に安心して入居できるよう環境の改善が必要**（貧困ビジネスや火災事故等の事案発生）
- **民営借家等における代理納付の実施率は13.7%**  
(H28.7:民営借家等13.7% ⇔ 公営住宅59.3%)

## 代理納付による入居円滑化



代理納付推進の課題	新たな住宅セーフティネット制度の対応案
① 適正な住宅・賃貸人であることの確認 (劣悪な居住環境、悪質事業者による貧困ビジネスではないか等)	登録住宅制度により、安全性・規模の確保 対象となる賃貸人に対して、指導監督等により対応
② 居住の安定性・継続性の確保 (受給者の事情や近隣関係等から短期間で転居しないか等)	居住支援協議会の活動強化により居住継続を確保 (登録住宅の紹介、見守りサービス、生活・就労支援等)

# 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。

## 構成員

### <厚生労働省>

社会・援護局長  
社会・援護局 保護課長  
地域福祉課長  
地域福祉課 生活困窮者自立支援室長  
障害保健福祉部長  
障害保健福祉部 障害福祉課長  
老健局長  
老健局 高齢者支援課長  
雇用均等・児童家庭局長  
雇用均等・児童家庭局 家庭福祉課長  
家庭福祉課 母子家庭等自立支援室長

### <国土交通省>

住宅局長  
住宅局審議官  
住宅局 住宅政策課長  
住宅総合整備課長  
住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長  
安心居住推進課長  
土地・建設産業局長  
土地・建設産業局 不動産課長

## 開催状況

- 第1回連絡協議会(平成28年12月22日)
  - ・塩崎厚生労働大臣、末松国土交通副大臣より冒頭挨拶
  - ・施策の現状・課題等について両省より報告
  - ・意見交換
- 第2回連絡協議会(平成29年2月27日)



第1回連絡協議会の様子

