

新たな住宅セーフティネット制度

国土交通省住宅局

平成29年6月

背景・必要性

○ 住宅確保要配慮者*の状況

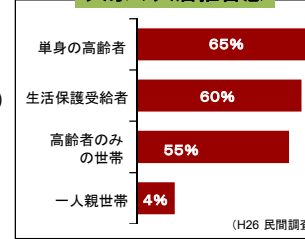
- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円 [▲12%]）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇒ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○ 住宅ストックの状況

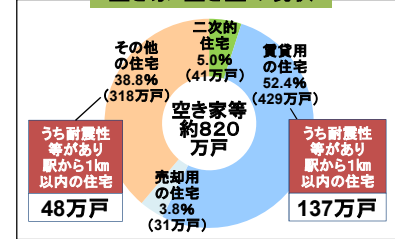
- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

* 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

大家の入居拒否感



空き家・空き室の現状



➔ **空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

法案の概要

○ 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

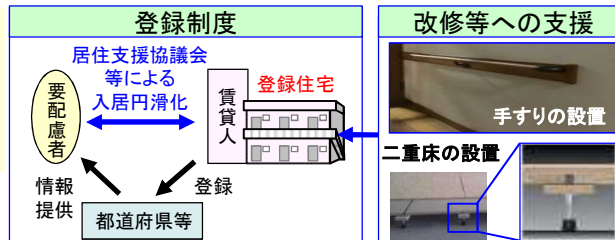
- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加

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

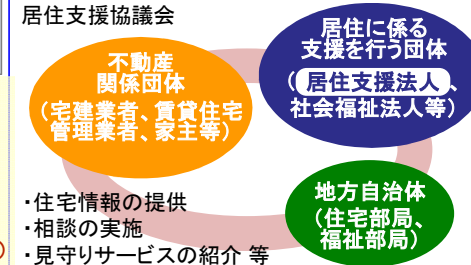
* 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

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



新たな住宅セーフティネット制度の枠組み（案）

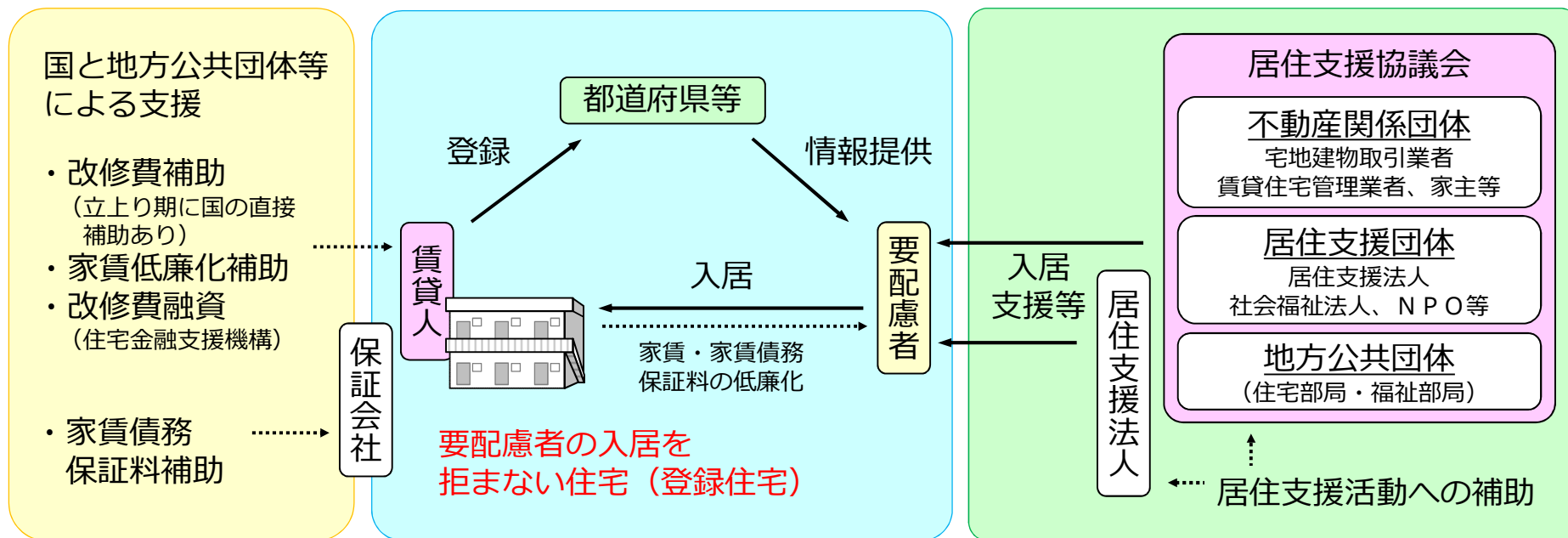
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 半年以内施行）

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

【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（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【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

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

概要

※ 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に基づく協議会

(1) 設立状況 66協議会が設立 (H29年3月末時点)

- 都道府県 (全都道府県)
- 区市町 (19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、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、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

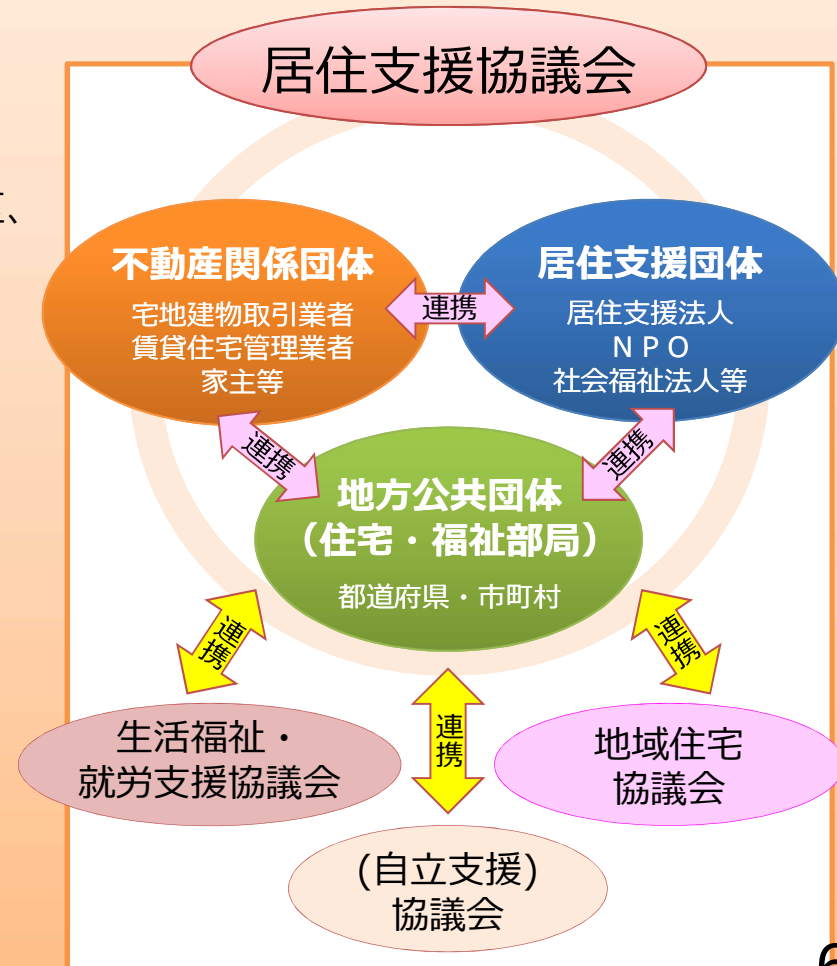
- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等)
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(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

[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



居住支援法人制度の概要

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

※ 居住支援法人が①の業務を行うかどうかは、地域の実情を踏まえて判断されるもので、すべての居住支援法人が必ずしも同業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人等への支援措置

- ・ 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
〔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