

新たな住宅セーフティネット制度に係る取組等について

国土交通省住宅局

平成30年10月

目次

- 新たな住宅セーフティネット制度の概要 p. 2
- 新たな住宅セーフティネット制度に係る各地域の取組状況 p. 22
- 新たな住宅セーフティネット制度に係る国の取組状況 p. 37

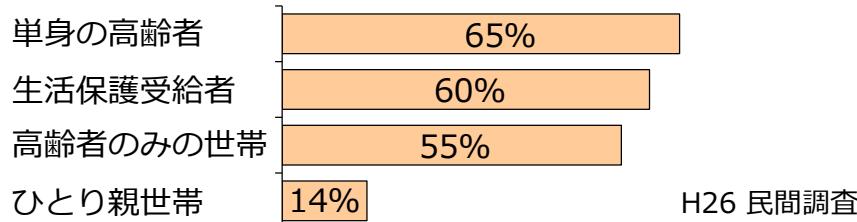
新たな住宅セーフティネット制度の概要

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�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

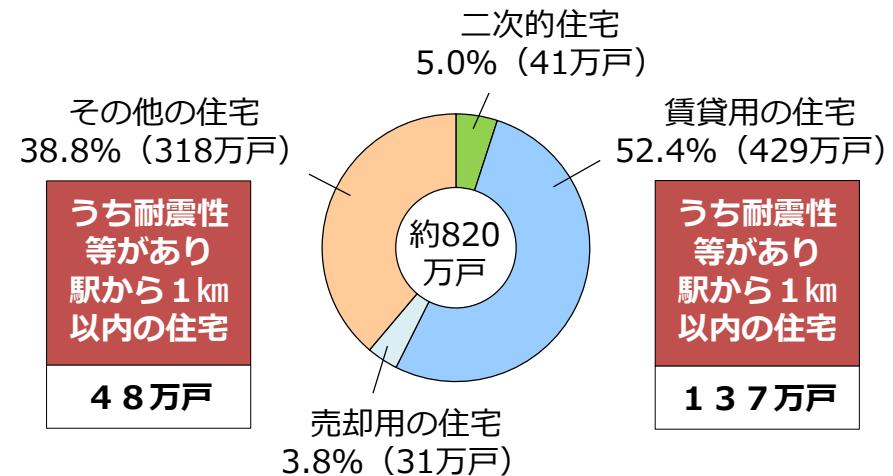
【大家の入居拒否感】



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

新たな住宅セーフティネット制度

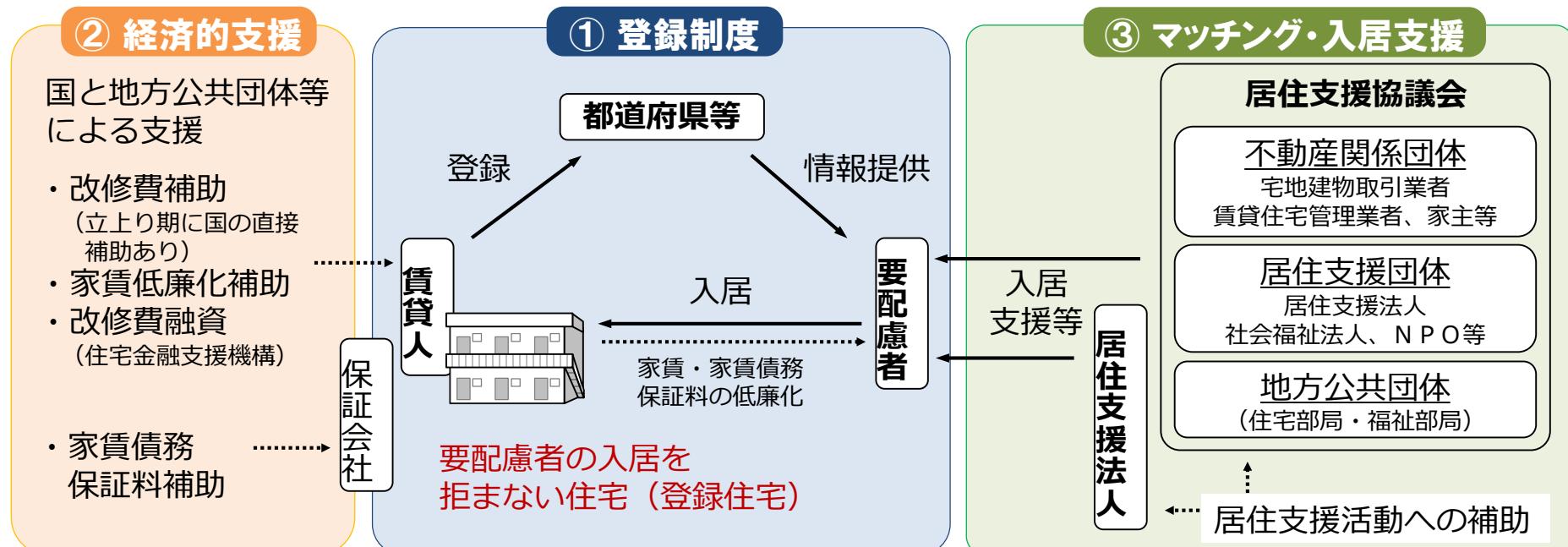
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

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

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

住宅確保要配慮者の入居を拒まない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

- ・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）の面積等の基準も設定

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登録制度：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（高校生相当まで）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

- ・外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・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)
- ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、L G B T、U I Jターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えらえる。

①登録制度：住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25m²以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、
18m²以上

※ 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（台所、便所、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(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積

15 m² × N + 10m²以上

(N:居住人数、N≥2)

○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積

9 m²以上 (造り付けの収納の面積を含む)

○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

①登録制度：登録にあたっての留意点

住宅確保要配慮者について

● 要配慮者の範囲の限定について

- 登録にあたっては入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲の限定が可能

例) 「障害者の入居は拒まない」、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」等

- ある属性について条件を付すことも可能

例) 「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については住宅扶助費などの代理納付がされる場合に限る」等

- 不当に範囲を制限することはできない

例) 「99歳以上の高齢者のみ入居を拒まない」などの限定は、制度の趣旨に反するため不可

● 「入居を拒まない」について

- ある属性の入居を拒まないとした場合、その属性であることを理由に入居を拒むことができない

例) 高齢者を拒まないとした場合「高齢であり孤独死の不安がある」ことを理由に、子育て世帯を拒まないとした場合「子どもの騒音に不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられる

例) 高齢者のみ拒まないとした場合、入居を希望する高齢者が「収入が低く家賃滞納の不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられない

登録手続について

● 登録時の添付書類について*

- 登録の申請時には、申請様式に加え、間取図、誓約書等の添付書類が必要

- あわせて、耐震性を有することを確認するための書類※1が必要だが、竣工年月から新耐震基準への適合が判断される場合※2は不要

※ 1 昭和56年6月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書、建築士による耐震診断結果など耐震基準に適合していることが確認できる書類等

※ 2 以下のいずれかに該当する場合

- 3階建て以下で昭和57年6月以降に竣工
- 4~9階建てで昭和58年6月以降に竣工
- 10~20階建てで昭和60年6月以降に竣工

● 登録システムについて*

- 国から、以下の機能を有するシステムを提供（WEB上で使用可能）

【登録事業者向け】

登録データの入力・申請書の提出

【地方公共団体向け】

登録データの保存・公示

【入居希望者向け】

登録住宅の検索・登録データの閲覧

* 7／10の省令改正で、添付書類から「付近見取図、配置図、各階平面図等」の削除などを行った

②経済的支援：登録住宅の改修・入居への経済的支援の概要

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	<p>【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)</p>
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

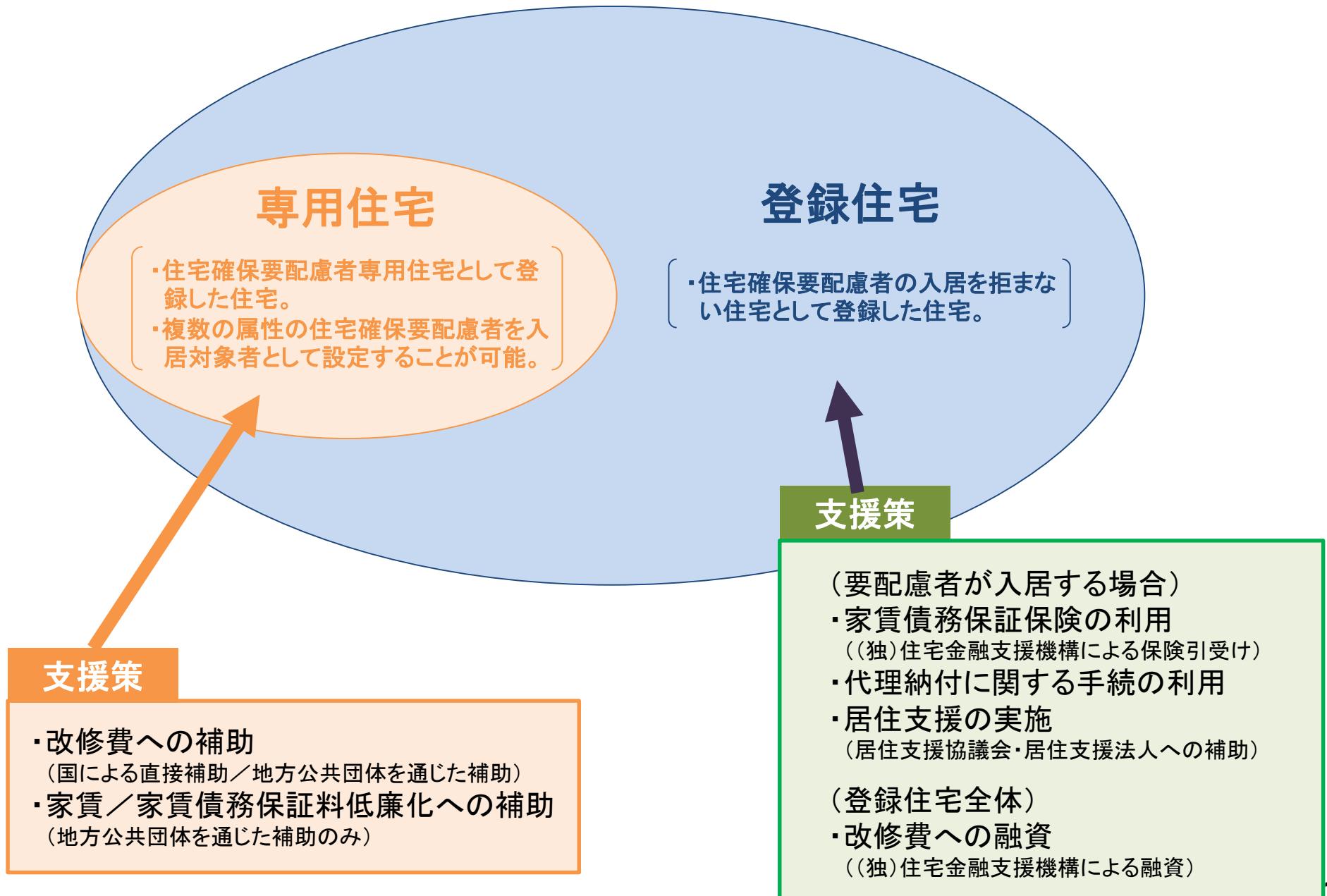
② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等 【法律・予算】

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

②経済的支援：登録住宅と専用住宅との関係（支援策）



②経済的支援：改修費への支援

〔平成30年度予算〕

スマートウェルネス住宅等推進事業：305億円の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

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（防火・消火対策工事を含む（一部の協議会を除く）） <p>※ 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</p>	
補助率・補助限度額	国1／3	国1／3 + 地方1／3
	<p>国費限度額：50万円／戸</p> <p>※ 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</p>	
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 	<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
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。 <p>※ 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</p>	<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リフォーム融資等がある。

※補助金は平成31年度までの時限措置。

②経済的支援：国による改修費直接補助の事業スケジュール等

スケジュール

平成30年4月20日（月）	募集開始
平成31年2月28日（水）	募集締切【消印有効】

問い合わせ先

スマートウェルネス住宅等推進事業室

電話：03-6265-4905

FAX：03-6268-9029

E-mail：snj@swrc.co.jp

提出先

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町3-25 精和ビル6階

スマートウェルネス住宅等推進事業室 宛

※封筒には「平成30年度応募・交付申請書在中」と記載してください。

最新情報のお知らせ及び申請書のダウンロード先

スケジュールの変更等がある場合はこちらでお知らせします。

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業ホームページ <http://snj-sw.jp/>

②経済的支援：家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

[平成30年度予算]
公的賃貸住宅家賃対策補助：101.94億円の内数

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 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	—
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。	—

③マッチング・入居支援：住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の概要

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

③マッチング・入居支援：居住支援協議会

○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に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

73協議会が設立（H30年10月1日時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（26区市町）

- 北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、広島市、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

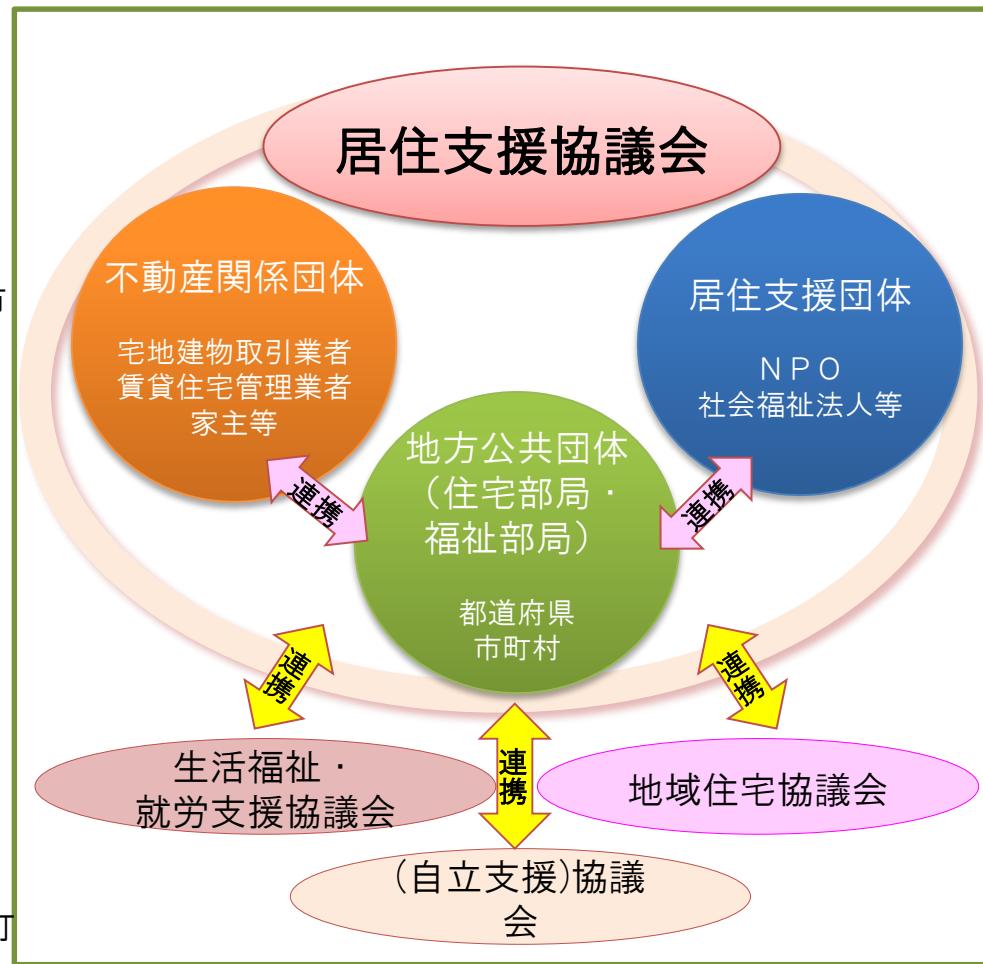
居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- 予算：H30年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）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

50%（H30年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



③マッチング:入居支援:居住支援協議会活動支援事業

平成30年度予算:重層的住宅セーフティネット構築支援事業6.5億円の内数

目的

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

居住支援協議会活動支援事業の概要

（1）補助要件

- ・居住支援協議会であること（設立を目的とした準備会も可）
- ・地方公共団体が応募団体の構成員となっていること
- ・当該事業の実施が可能であること

平成30年度の募集期間:8月末まで

（2）補助金の額

- ・1つの協議会につき単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）

（3）対象事業

対象事業	該当する主な取組例
相談窓口の設置	相談窓口の設置、マッチングの実施
新たな住宅セーフティネット制度の周知・普及	家主向けのセミナー、パンフレット・チラシの配布 住宅登録の申請支援
要配慮者の居住の安定を図る取組	安否確認、生活相談、残置物処理等のサービスを提供する団体の紹介、団体の育成支援
要配慮者向け民間賃貸住宅に係る情報発信	要配慮者向け住宅やサービスの情報提供
福祉関係部局との連携	福祉部局の協議会等との連携によるイベントの開催、福祉団体への情報提供・働きかけ
円滑な入居に資するモデル的取組	高齢者の住み替え支援、空き家を活用した要配慮者の生活支援拠点の形成
その他の取組	要配慮者の入居ニーズの調査、居住支援団体向けのマニュアルの作成

③マッチング・入居支援：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、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人の指定状況

- ・33道府県147法人が指定（H30.10.12時点）

● 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

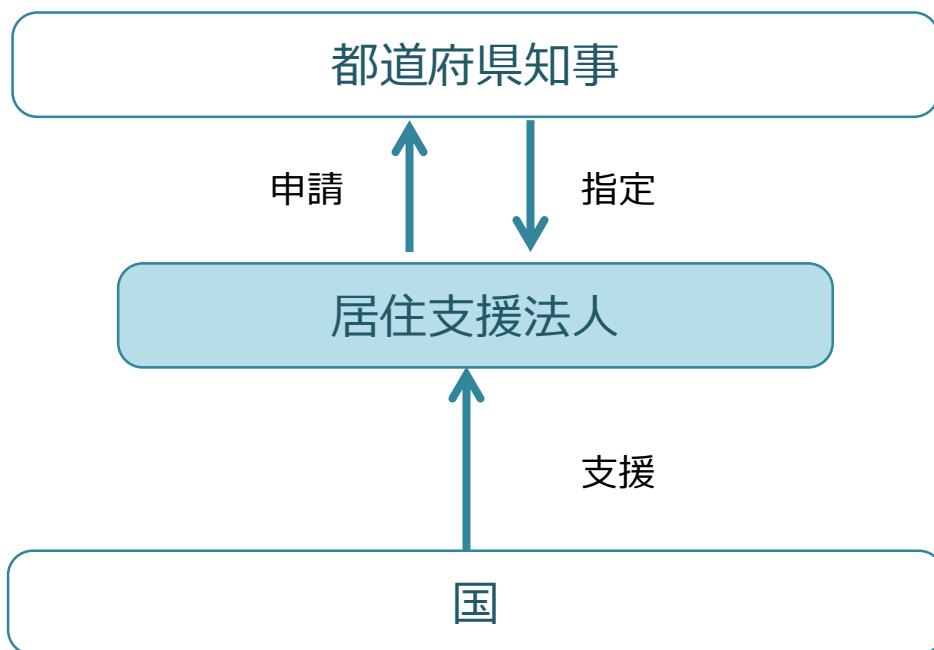
- ①登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ②住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③見守りなど要配慮者への生活支援
- ④①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（補助率10／10、補助限度額1,000万円）。
[H30年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

【制度スキーム】



目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

居住支援法人活動支援事業の概要

（1）応募対象の事業

- ・入居相談（不動産店への同行やコーディネートなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
- ・居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）
- ・附帯業務（新たな住宅セーフティネット制度の周知・普及や住宅の登録促進への協力に係る取組）

（2）応募要件

- ・居住支援法人であること
- ・地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
- ・要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
- ・要配慮者の居住支援に係る意欲的な取り組みを行っていると認められること

（3）補助金の額

- ・居住支援法人の活動経費に対して単年度あたり1,000万円（第2次募集は300万円）を限度に支援（補助率10/10）
- ・活動内容に応じて補助上限額を設定

平成30年度2次募集について

・募集時期：開始済み

・問合せ先：居住支援活動推進事業室

電話番号 03-6265-4905 メール ksk@swrc.co.jp

受付時間 10:00～17:30（土日曜、休祝日除く）

・応募書類の送付先：東京都千代田区神田神保町3-25 精和ビル5F 居住支援活動推進事業室 宛

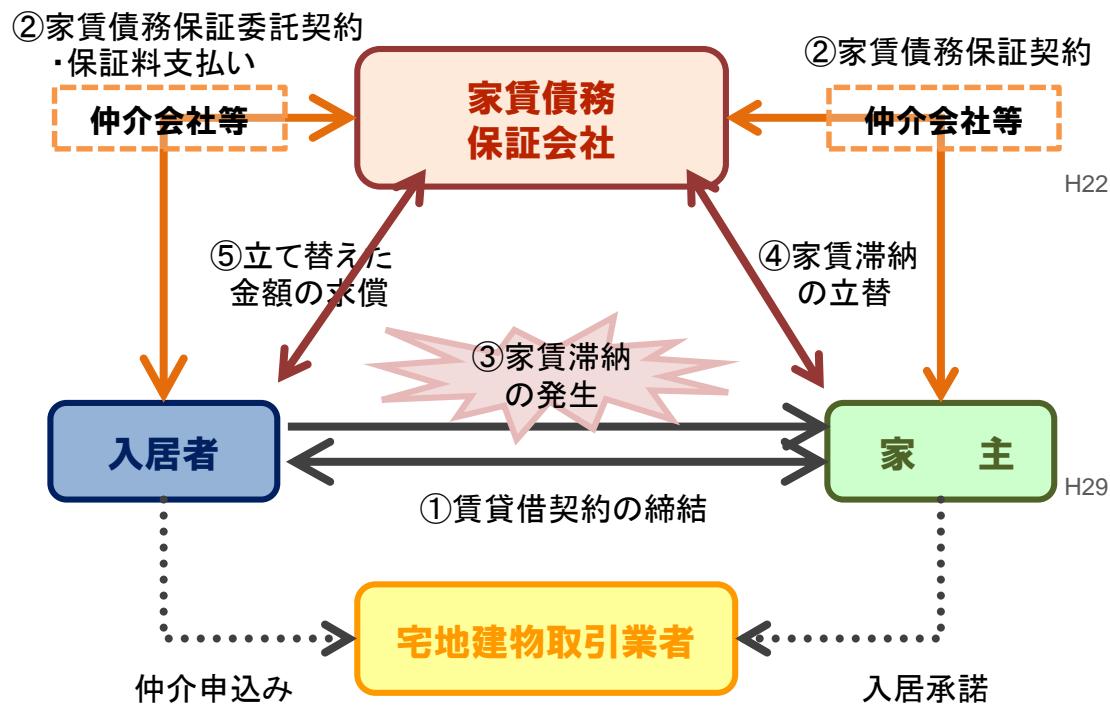
・ホームページ：<http://snj-sw.jp/ksk.html>

※募集期間に合わせて、上記アドレスから応募様式のダウンロード可能

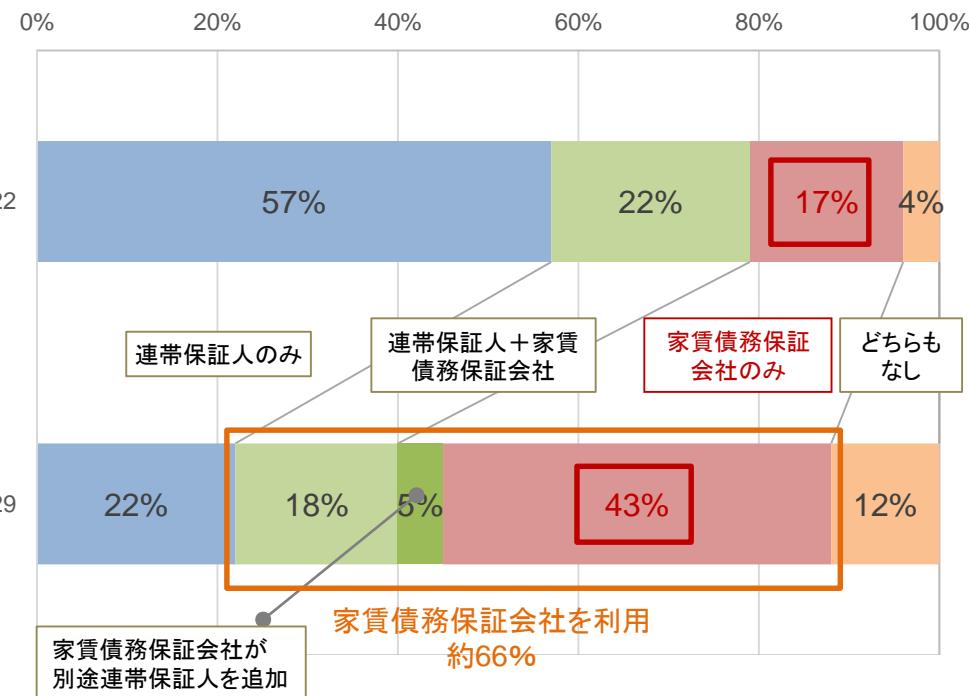
③マッチング・入居支援：賃貸借契約における家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの。
- 賃貸借契約の約88%において、何らかの保証を求めており、約66%が家賃債務保証会社を利用。
- 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。
- また、民法改正(2年以内に施行見込み)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、連帯保証人の確保が困難になることが見込まれる。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



③マッチング・入居支援：家賃債務保証業者の登録制度

○ 家賃債務保証業者の登録制度（任意）の創設

一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することにより、適正な業務を行う事業者の情報を提供

1 登録の要件

- ・業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
- ・各種法令等を遵守するための社内研修の実施
- ・苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・実務経験者の従事
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎 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
- ・登録の抹消等の事実の公表 等

2 業務適正化のためのルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・従業者であることを証する証明書の携帯
- ・受領した家賃等は自己の財産と分別して管理
- ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備え付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

○ 居住支援協議会の関与等

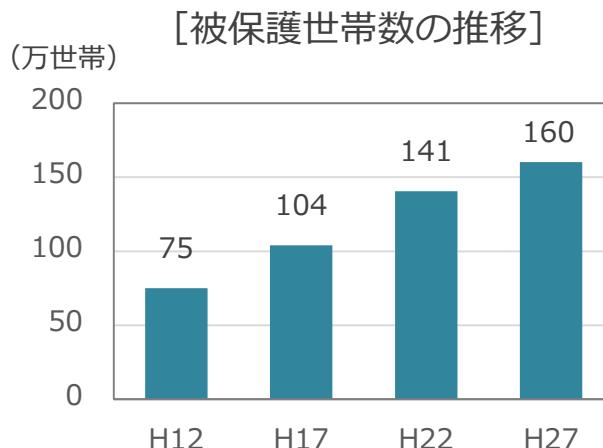
- ・居住支援協議会による登録業者の紹介
- ・居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
- ・家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示）
公布：平成29年10月2日
施行：平成29年10月25日

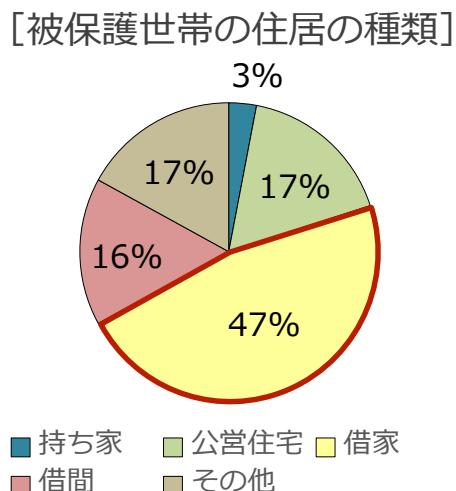
③マッチング・入居支援：住宅扶助の代理納付の推進

生活保護受給者の居住の状況

被保護世帯は160万世帯

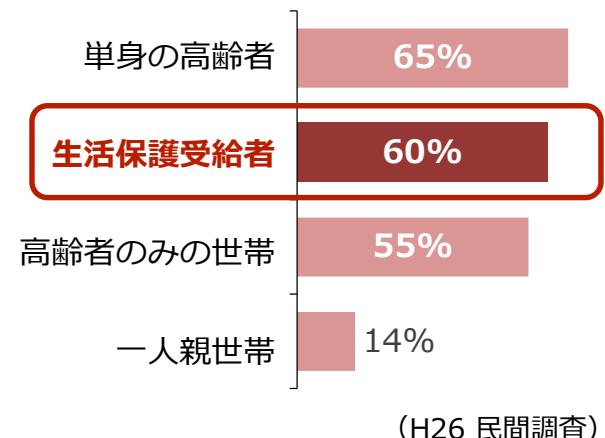


被保護世帯の約5割が借家



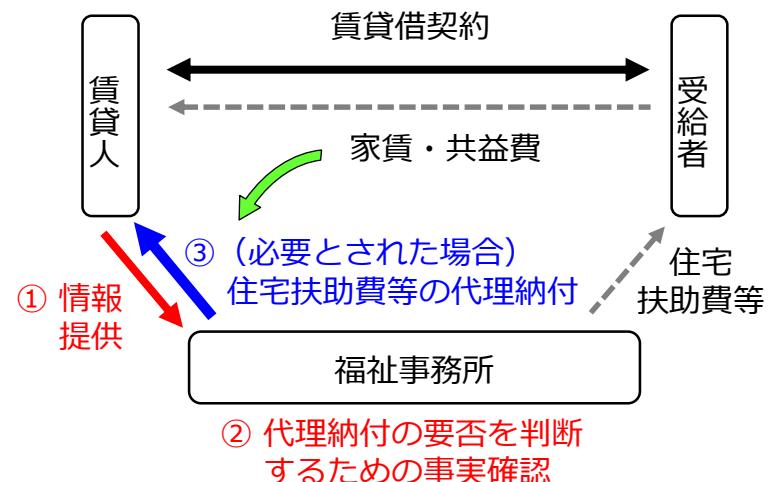
被保護者入居に対して
大家の6割が拒否感

[大家の入居拒否感]



住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は22.0%
- 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



新たな住宅セーフティネット制度に係る各地域の取組状況

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況(H30/10/12時点)

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 10月25日施行）

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	施行状況	備考
住宅確保要配慮者円滑入居 賃貸住宅の登録※1※2	3,759戸 (30都道府県)	北海道16戸、青森県3戸、宮城県6戸、秋田県10戸、山形県16戸、福島県10戸、群馬県40戸、埼玉県19戸、千葉県27戸、東京都214戸、神奈川県24戸、山梨県132戸、岐阜県160戸、静岡県30戸、愛知県100戸、新潟県2戸、福井県10戸、京都府11戸、大阪府2,711戸、兵庫県45戸、奈良県17戸、岡山県81戸、山口県7戸、徳島県4戸、愛媛県3戸、福岡県3戸、熊本県2戸、宮崎県2戸、鹿児島県50戸、沖縄県4戸
居住支援法人の指定	147者 (33都道府県)	北海道8者、岩手県2者、宮城県2者、茨城県1者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県5者、東京都13者、神奈川県5者、石川県2者、福井県4者、山梨県1者、岐阜県1者、静岡県2者、愛知県10者、京都府1者、大阪府35者、兵庫県5者、奈良県3者、和歌山県2者、岡山県3者、広島県2者、山口県3者、愛媛県1者、高知県2者、福岡県14者、佐賀県2者、長崎県1者、熊本県8者、大分県1者、宮崎県1者、鹿児島県1者、沖縄県1者
居住支援協議会の設立	73協議会	47都道府県 26区市町(北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、広島市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市)
家賃債務保証業者の登録	57者	
供給促進計画の策定	17都道府県 1市	北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、岐阜県、静岡県、大阪府、兵庫県、鳥取県、徳島県、愛媛県、長崎県、沖縄県、横浜市

※1：受付・審査中：2,916戸

※2：国による改修費補助の申請は6件（28戸）、JHFによる家賃債務保証保険の申請は現時点ではなし

①登録制度：登録住宅の具体例

一戸建て



所在地: 愛媛県松山市
(伊予鉄横河原線北久米駅徒歩17分)

家賃: 49,000円／月

共益費等: 5,000円／月

築年数: 1年

専用面積: 72.9m²

対象世帯: 高齢者、障害者、子育て、被災者等
【専用住宅】

集合住宅



所在地: 大阪府寝屋川市
(京阪本線萱島駅徒歩10分)

家賃: 30,000円／月

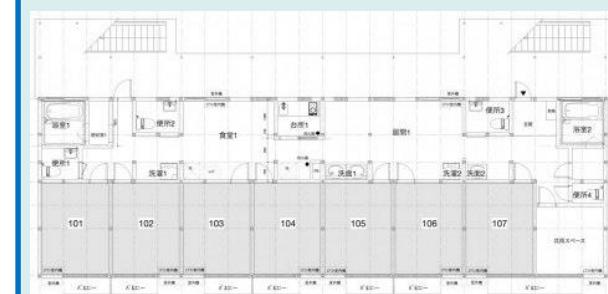
共益費等: 3,000円／月

築年数: 28年

専用面積: 27.0m²

対象世帯: 低額所得者、高齢者、障害者、子
育て、被災者等要配慮者すべて

共同居住型



所在地: 千葉県船橋市
(東葉高速鉄道線飯山満駅徒歩18分)

家賃: 43,000円／月

共益費等: 30,000円／月(サポート付)

築年数: 24年

専用面積: 9.93m² (棟全体298.1m²・14戸)

対象世帯: 低額所得者、高齢者

①登録制度：賃貸住宅供給促進計画による面積基準の緩和等の状況

- 賃貸住宅供給促進計画を策定した地方公共団体は17都道府県1市。
- 東京都、岐阜県、大阪府、長崎県、横浜市においてセーフティネット住宅の登録の面積基準等を緩和している。

■ 賃貸住宅供給促進計画を策定した地方公共団体

北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、岐阜県、静岡県、大阪府、兵庫県、鳥取県、徳島県、愛媛県、長崎県、沖縄県、横浜市（17都道府県1市）

■ 面積基準等の緩和の状況

タイプ 【国の基準】	一般 【住戸25m ² 】	台所等一部共用 【住戸18m ² 】	共同居住型 【1人専用居室9m ² 、全体(15N+10)m ² 】
東京都	平成7年度以前に着工： <u>15m²以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>17m²以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>20m²以上</u>	<u>13m²以上</u>	1人専用居室面積： <u>7m²以上</u> 住宅全体面積：(13×居住人数+10)m ² 以上
岐阜県	<u>23m²以上</u>	<u>16m²以上</u>	定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷9m²」人</u>
大阪府、横浜市	<u>18m²以上</u>	—	—
長崎県	—	—	1人専用居室面積： <u>7m²以上</u> 住宅全体面積：(13×居住人数+10)m ² 以上

■ 住宅確保要配慮者の追加の状況（概要）

	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LG BT	UIJ	要配慮者支援	その他（主なもの）
徳島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦、炭鉱離職、離職退去、要介護要支援、被虐待
長崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	難病、要介護要支援
宮城県、秋田県、静岡県、愛媛県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
山形県	○	○	○	○	○	○	○	○	若者
北海道、東京都、福島県、大阪府	○	○	○	○	○	○	○	○	
岐阜県	○	○	○	○	○		○	○	
兵庫県	○	○	○	○	○	○		○	被虐待
鳥取県	○		○	○	○	○			起訴・執行猶予、罰金・科料
沖縄県	○		○	○	○				
青森県	○		○	○					
横浜市					○				
山梨県									

②経済的支援：新たな住宅セーフティネット制度に係る補助制度の状況

■ 補助制度の概要

	改修	家賃低廉化	家賃債務保証料 低廉化
補助 対象者	大家等	大家等	保証会社等
対象 費用	バリアフリー改 修、シェアハウ スへの改修、耐 震改修等	家賃の引き下げ	家賃債務保証料 の引下げ
入居者 の要件	政令月収38.7 万円以下の住 宅確保要配慮 者等	低額所得者(政 令月収15.8万 円以下)	低額所得者(政 令月収15.8万円 以下)
補助率	2/3	10/10	10/10
補助 限度額	50万円／戸(一 定の大規模工 事は100万円／ 戸)	4万円／月・戸	6万円／月・戸
その他		原則10年間以 内	入居時の保証料 に限る

■ 平成30年度当初予算を確保している自治体

都道府県	平成30年度当初予算を確保			
	政令市 中核市	改修費	家賃	家賃債務保 証料
北海道	網走市	○	○	
	音更町		○	○
岩手県	盛岡市	○		
	花巻市	○	○	○
宮城県	大崎市	○	○	
	山形県	○		
福島県	舟形町	○		
	南陽市	○	○	○
	白鷹町	○	○	○
	鶴岡市	○	○	○
	石川町	○		
栃木県	栃木市		○	
	茂木町		○	
群馬県	前橋市	○		
	さいたま市			○

千葉県	千葉市			○
	船橋市			○
東京都	東京都	○	○	○
	八王子市	○	○	○
	世田谷区	○	○	
	墨田区		○	
神奈川県	豊島区		○	
	横浜市		○	○
静岡県	長泉町		○	
愛知県	名古屋市	○	○	○
京都府	京都市	○	○	○
兵庫県	兵庫県	○	○	○
	姫路市		○	
	鳥取県	○	○	○
	鳥取市	○	○	○
徳島県	徳島県	○		
	福岡県	○		
長崎県	長崎県			
	雲仙市	○	○	○

※都道府県については、市区町村に対する間接補助
を予定

⇒ 改修費:22団体、家賃低廉化:23団体、家賃債務保証料:17団体

②経済的支援：家賃低廉化補助の活用例【静岡県長泉町】

■静岡県長泉町は、子育て世帯に限定したSN住宅（専用住宅）を対象に家賃低廉化助成を実施

<補助制度の概要>

(補助額)

- ・家賃月額と4万円を比較していずれか少ない額を補助。

(要件)

- ・住宅が都市計画法上の市街化区域内にあること。
- ・子育て世帯専用のSN住宅として管理を開始してから10年以内であること。

<補助の実績>

- ・平成29年度内に初めて家賃低廉化助成を実施
- ・平成29年度の補助実績：
計14世帯に対して家賃低廉化助成を実施

平成29年12月31日静岡新聞

国の「セーフティーネット制度」初活用

子育て世帯住宅運営へ

長泉町と不動産会社

元社員寮改修、家賃補助

平成29年度内に初めて家賃低廉化助成を実施

平成29年度の補助実績：
計14世帯に対して家賃低廉化助成を実施

<家賃低廉化事業を活用したSN住宅>



- ・場所：静岡県駿東郡長泉町
- ・家賃：6.8万円(\Rightarrow 2.8万円※) ※家賃低廉化補助の適用後の入居者負担額。
- ・敷金：68,000円、礼金：0円
- ・築年数：築22年11ヶ月、構造：RC造・3階建て
- ・間取り：3DK、60.12m²
- ・入居対象者：町内在住又は在勤者で、政令月収15.8万以下の子育て世帯(子供の年齢の範囲は入居時に0～15歳)

②経済的支援：家賃低廉化補助の活用例【東京都八王子市】

■東京都八王子市は補助を実施し、SN住宅（専用住宅）の家賃を市営住宅並家賃に低廉化

＜補助制度の概要＞

（補助額）

- ・本来家賃から市営住宅並家賃相当額※への差額分を補助（4万円を上限）。

※ 入居者の所得に応じて変動

（要件）

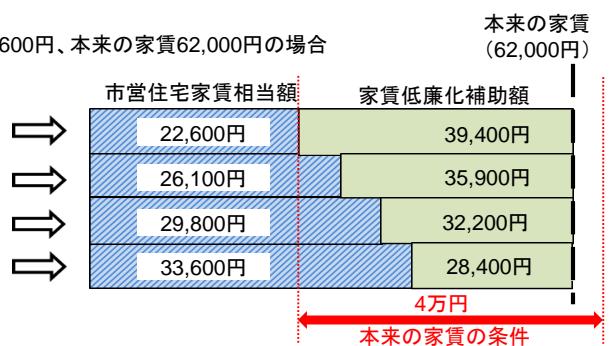
- ・本来家賃は、市営住宅家賃相当額の最低額+4万円以下であること。
- ・市営住宅の入居資格がある者が入居すること。（登録に際して、全ての住宅確保要配慮者※を受け入れることが必要。）

※ 法律・省令・東京都賃貸住宅供給促進計画に定める者

【補助額のイメージ】

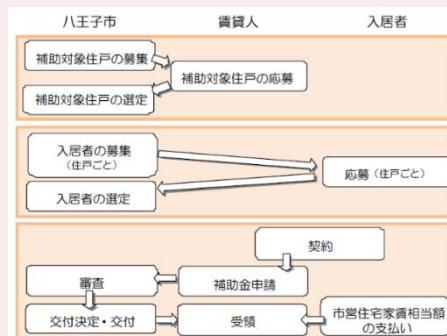
市営住宅家賃相当額の最低額が22,600円、本来の家賃62,000円の場合

入居者の所得（月額）
104,000円以下
104,001円以上 123,000円以下
123,001円以上 139,000円以下
139,001円以上 158,000円以下



（手続きの流れ）

- ・八王子市が補助対象住戸を募集の上、入居者の募集・選定を行う。
- ・賃貸人は八王子市が決定した入居者を入居させることが必要。



＜家賃低廉化事業を活用したSN住宅＞



外観



内部



- ・場所：東京都八王子市
- ・家賃：6.2万円（⇒2.26～3.36万円※）
- ・敷金：0円、礼金：0円 ※入居者の所得に応じて変動
- ・築年数：築27年、構造：鉄骨造・2階建て
- ・間取り：3DK(52.55m²)
- ・入居対象者：全ての住宅確保要配慮者

②経済的支援：家賃低廉化補助の活用例【その他の自治体】

その他の地方公共団体においても、それぞれの政策目的に応じて補助制度を実施。

■横浜市

家賃低廉化補助により、要配慮者専用住宅の本来家賃を市営住宅並み家賃に低廉化

＜補助制度の概要＞

(補助額の考え方)

- ・本来家賃から市営住宅並み家賃相当額^{注)}への差額分を補助(4万円を上限)。

注) 入居者の所得等に応じて変動

(対象住戸の要件)

- ・本来家賃は、市営住宅家賃相当額の最低額+4万円以下。
- ・賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約または終身建物賃貸借契約(定期建物賃貸借契約は不可)。

■京都市

要配慮者専用住宅に対する改修費や家賃・家賃債務保証料の補助事業をモデル的に実施

＜補助制度の概要＞

- ・改修費及び家賃・家賃債務保証料の低廉化に対する補助事業を、今年度は概ね5戸ずつモデル的に実施。
- ・補助限度額や入居対象者については、国が定めている範囲と同様。
- ・モデル事業の結果等を踏まえ、今後の重点的な支援対象等を検討する予定。

■大崎市

子育て世帯の市への移住を促進するため、改修費や家賃低廉化に係る補助を実施

＜補助制度の概要＞

(入居対象者の要件)

- ・過去3年以内に市に居住していないこと、または、市の賃貸住宅に居住して1年以内、かつ移住後、過去3年以内に市に居住していないこと。
- ・40歳以下の夫婦世帯(一方または両方)または18歳以下の子と同居する世帯。 等

(対象住戸の要件)

- ・空家バンクおよびセーフティネット住宅として登録した戸建て住宅。
- ・耐震性がある住宅。
- ・下水道処理区域内の場合は、下水道に接続済みの住宅
- ・登録事業者が仲介および賃貸管理する住宅。 等

③マッチング・入居支援：調布市居住支援協議会の取組

- 総合福祉センター内に住まいの相談窓口「住まいのぬくもり相談室」を開設し対面相談を実施。
- 市や居住支援団体が実施している既存の施策を組み合わせた支援を実施。

【名称】調布市居住支援協議会 【設立】平成27年12月

【構成団体】

・地方公共団体

調布市(都市整備部住宅課、健康福祉部福祉総務課、障害福祉課、生活福祉課、子ども家庭課、子供政策課、高齢者支援室)

・不動産関係団体

(公社)東京都宅地建物取引業協会調布狛江支部、(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩東支部、(公財)日本賃貸住宅管理協会東京都支部

・居住支援団体

(社福)調布市社会福祉協議会、調布市地域包括支援センター、調布市民生児童委員協議会、NPO法人日本地主家主協会

【事務局】都市整備部住宅課

【調布市の相談体制】

相談窓口「住まいのぬくもり相談室」

居住支援団体が相談員となり
住宅情報、福祉サービス、行政支援等を
ワンストップで提供

生活相談
入居相談

生活支援
入居支援

住宅確保要配慮者

住まいの相談窓口による相談事業

- NPO法人や社会福祉協議会民生委員が相談員となり、自力で住まいを確保することが困難な方を包括的に支援するワンストップのサービスを実施
- 不動産関係団体等と協力し契約の手続きをサポート
- 居住支援団体や行政を通して、必要な支援が受けられるよう手続きをサポート

〈紹介している制度例〉

・家賃債務保証事業者の紹介

保証人がいない場合、市と提携している家賃債務保証会社を紹介し賃貸契約をサポート。

・緊急通報システムの貸与

ペンダント型の無線発信器や緊急通報機本体の緊急ボタンを押すことにより救急車による救助や協力機関、民間事業者が援助。

・おはようふれあい訪問

週二回ヤクルトレディが訪問しヤクルトの配達とあわせて安否確認を実施。

・社会福祉協議会が実施する安否確認

電話訪問員による電話の相手や訪問員が話し相手として訪問し孤独感の解消を実施。



【相談室チラシ】

- 相談窓口の実績を検証し、今後の居住支援協議会の取組に向けて検討

③マッチング・入居支援：豊島区居住支援協議会の取組

- 空き家や空き室を居住支援に活用するため「としま居住支援バンク」の運用により、住宅情報を提供。
- モデル事業として、ひとり親家庭支援活動など NPO法人等が実施している活動を支援。

【名称】豊島区居住支援協議会 【設立】平成24年7月

【構成団体】

・地方公共団体
豊島区(都市整備部、保健福祉部)

・不動産関係団体
東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、東京都建築士事務所協会豊島支部、全日本不動産協会豊島文京支部

・居住支援団体
豊島区民社会福祉協議会、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会

・学識経験者
千葉大学大学院、日本女子大学

【事務局】豊島区、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会

「としま居住支援バンク」による情報提供

- 居住支援協議会の活動に理解、協力を得た家主に空き家や空き室の物件を「としま居住支援バンク」に登録。
- 住宅確保要配慮者や居住支援団体に情報提供を実施。
- 空き家等の活用セミナーの開催。



居住支援事業(モデル事業)

平成27年度に空き家の活用や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する活動を行うグループに対して、事業パートナーとして活動費用を支援

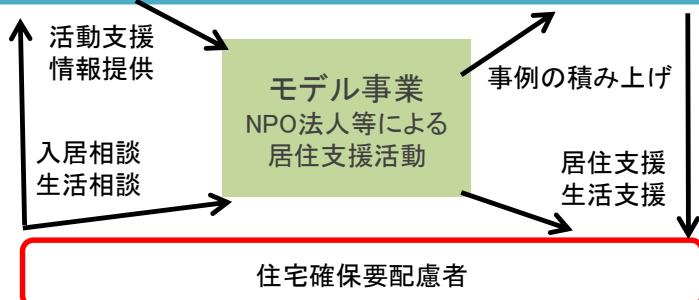


【空き室を活用した物件】

構成団体間の連携

・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体
⇒空き家や空き室の活用のため、「としま居住支援バンク」により情報提供

居住支援協議会



○ひとり親家庭支援事業(NPO法人リトルワンズ)
空き家・空き室とシングルマザー世帯をマッチングし、専門家と連携して生活支援や自立支援のサービスを提供。

○タウンコレクティブ支援事業(NPO法人コレクティブハウジング社)

戸建ての空き家に複数の世帯が入居し、周辺住民も集まれるコモンスペースを当該住宅に設け、多世代、多様性に富む人が地域の中で緩やかにつながりあう暮らしを実現。

ecoda house

タウンコレクティブ新江古田



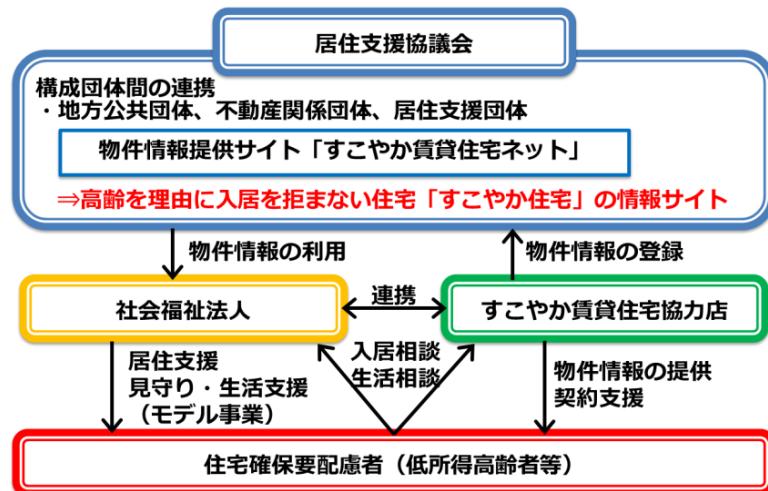
“〇〇〇な暮らし”がしたい。
そんな願いを、私たちと一緒に
かなえてみませんか。

【コレクティブハウス】

○高齢者支援事業(NPO法人コミュニティランドスケープ)
空き家と高齢者世帯のマッチング及び高齢者支援の拠点となるようなセンターハウスを構築し、生活支援サービスや地域の福祉機能の情報提供により高齢者が地域で自立した生活を営めるよう支援。

③マッチング・入居支援：京都市居住支援協議会の取組

- 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平成24年9月に設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供や相談会を開催するほか、厚労省のモデル事業を活用し、不動産事業者による低廉な「住まい」と社会福祉法人による「見守りサービス」等を一体的に提供。



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を開設し、「すこやか賃貸住宅」との情報を提供。
※登録数:4,873戸(平成29年3月末)
- 同HPで高齢者の住まい探しを協力する「すこやか賃貸住宅協力店」の情報も提供
※登録数:120店(平成29年3月末)

高齢者の住まいの相談会等の実施

- 不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員による「高齢者の住まいに関する相談会を実施

・地方公共団体等

京都市(都市計画局、保健福祉局)
京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター)

・不動産関係団体

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会京都府本部
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部
一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会

・福祉関係団体

京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会
一般社団法人京都市老人福祉施設協議会
一般社団法人京都地域密着型サービス事業所協議会
【事務局】京都市都市計画局住宅室住宅政策課

高齢者すまい・生活支援事業の実施

●対象者

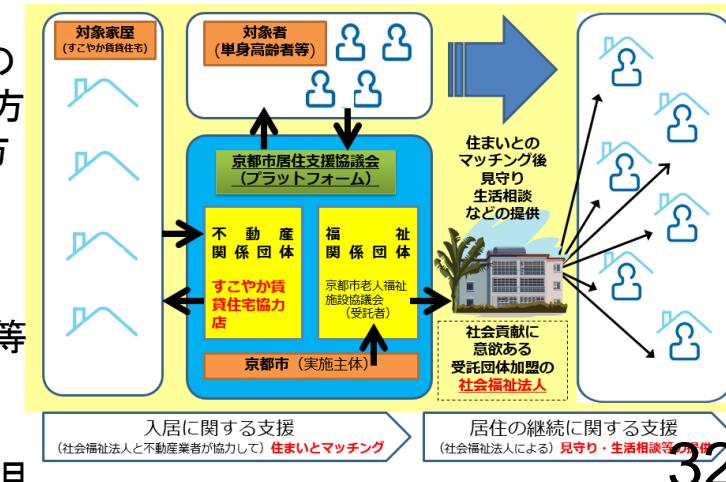
原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方

●「見守りサービス」とは…

- ・見守り(週1:訪問)
- ・緊急時の対応
- ・保健福祉に関する生活相談等

●サービス利用料

市民税非課税世帯 無料
市民税 課税世帯 1,500円/月



③マッチング・入居支援：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。

【名称】岡山県居住支援協議会 【設立】平成24年8月

【構成団体】

・地方公共団体

岡山県(都市局住宅課)、岡山市(都市整備局住宅課)、倉敷市(建設局建築部住宅課)、津山市(都市建設部建築住宅課)

・不動産関係団体

岡山県宅地建物取引業協会、岡山県不動産協会、岡山県建築士会

・居住支援団体

岡山県社会福祉協議会、NPO法人まちづくり推進機構
岡山、NPO法人おかやま入居支援センター

【事務局】岡山県宅地建物取引業協会

居住支援協議会

構成団体間の連携

・地方公共団体

・不動産関係団体

・居住支援団体

⇒居住支援ネットワーク構築支援

居住支援団体

居住支援ネットワーク
(NPO法人等)

- ・高齢者支援
- ・障がい者支援
- ・子供支援
- ・ホームレス支援 等

情報提供

居住支援生活支援

入居相談
生活相談

入居相談

住宅確保要配慮者

個別相談の実施

- 電話相談窓口の設置
- 対面相談会の実施⇒構成団体であるNPO法人が窓口となり、相談内容に応じて連携しているNPO法人等の情報提供等を実施。

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及び支援内容》

【NPO法人 おかやま入居支援センター】

高齢者、障がい者等入居できるアパート等の確保が困難な方へ、行政等の関係機関と協力して住居や居場所を提供する活動を実施

【NPO法人 岡山けんかれん】

長期精神科入院者等に対する試験外泊事業、24時間電話相談、短期宿泊等の事業を実施

【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】

ホームレス状態にある方への応急援護、相談、自立のサポートや地域定着のための支援事業を実施

【NPO法人 子どもシェルターモモ】

虐待等の理由で家庭や施設などで生活できない子供たちへ自立のサポートや社会に出た後のアフターフォローの実施

【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】

高齢者、DV被害者、障がい者等の困りごとの相談、その方に必要な支援(避難先の提供、住居探し)、支援者ネットワークや関係機関の紹介を実施

入居円滑マニュアルの作成

- 高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくなるための家主、仲介業者及び管理業者向けのマニュアル作成及び配布

居住支援団体一覧

このページは、(平成24年)5月現在の最新版です。



【HPで居住支援団体の紹介】

③マッチング・入居支援：大牟田市居住支援協議会の取組概要

○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。

【名称】大牟田市居住支援協議会 【設立】平成25年6月

【構成団体】

・地方公共団体等

大牟田市(健康寿命支援課、こども家庭課、建築住宅課)、
大牟田市地域包括支援センター

・不動産関係団体

公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会県南支部、ありあけ
不動産ネット協同組合

・居住支援団体

大牟田市介護サービス事業者協議会 大牟田市地域認知症サ
ポートチーム(医療関係)、大牟田市介護支援専門員連絡協議
会、大牟田市障害者自立支援協議会、公益社団法人 福岡県社
会福祉士会、社会福祉法人 大牟田市社会福祉協議会、大牟田
市民生委員児童委員協議会、福岡県司法書士会筑後支部、N
PO法人大牟田ライフサポートセンター

・学識経験者

独)有明工業高等専門学校建築学科、熊本県立大学環境共生
学科、独)国立高等専門学校機構

【事務局】大牟田市社会福祉協議会、大牟田市(建築住宅課)

地域福祉団体

連携

大学等関連機関

専門知識の提供

構成団体間の連携

・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体
⇒空き家の利活用や地域包括ケアシステムを研究

物件情報提供サイト「住みよかネット」

入居相談・生活相談



居住支援・生活支援

住宅確保要配慮者

相談対応マニュアルの作成及び相談支援実施体制の構築

- 住宅確保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」への掲載内容充実
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施

The screenshot shows a search result page for 'vacant houses' ('空き家') on the 'Yumi Yoka Net' website. It displays various property listings with details like address, price, and contact information.

【空き家情報サイト】



【無料相談会チラシ】



【セミナー・相談会の様子】

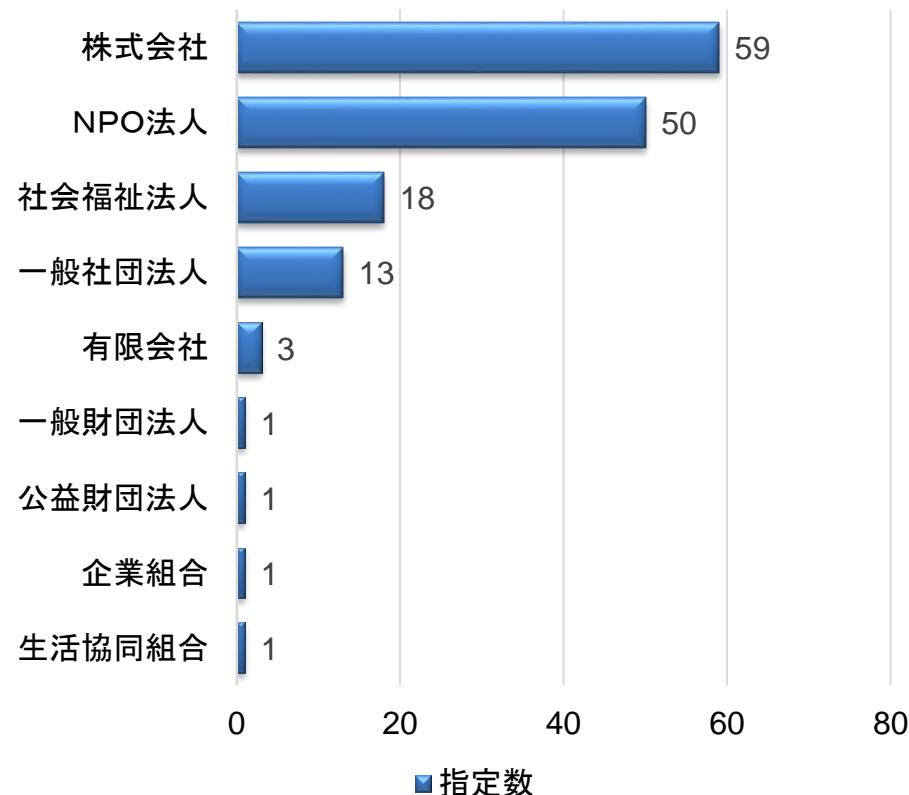
【セミナーチラシ】



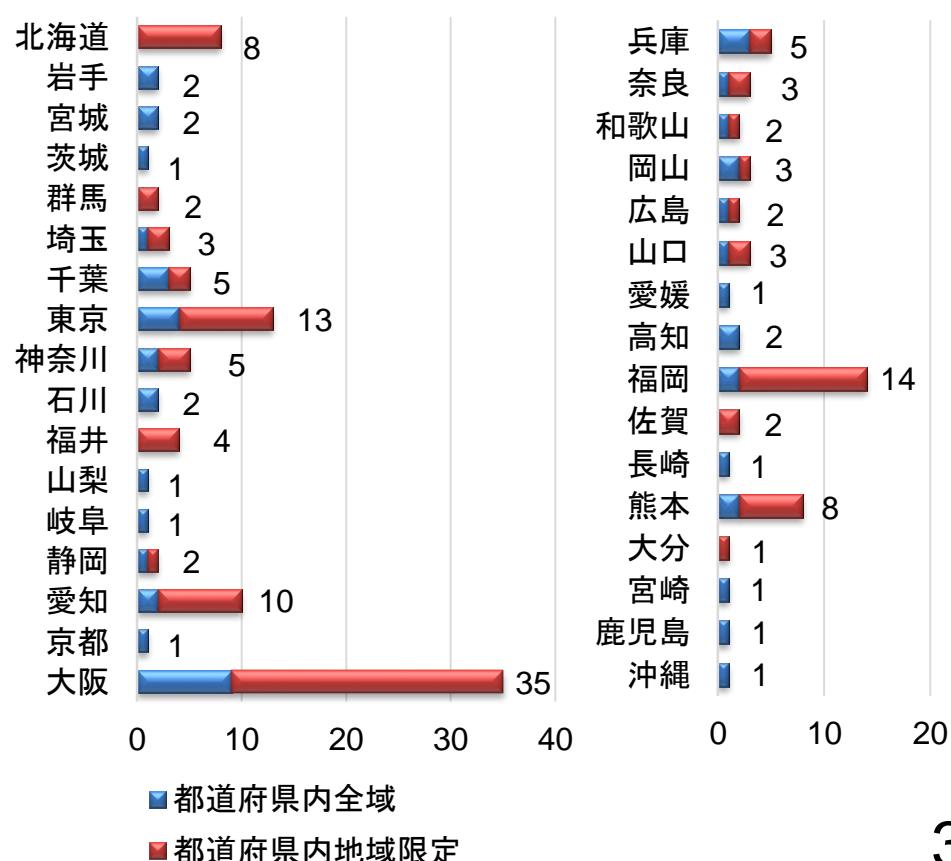
③マッチング・入居支援：居住支援法人制度の指定状況

- 33都道府県 147法人が指定（H30.10.12時点）
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の約75%）
- 都道府県別では、大阪府が35法人と最多指定。1法人のみの指定は10府県

■ 法人属性別



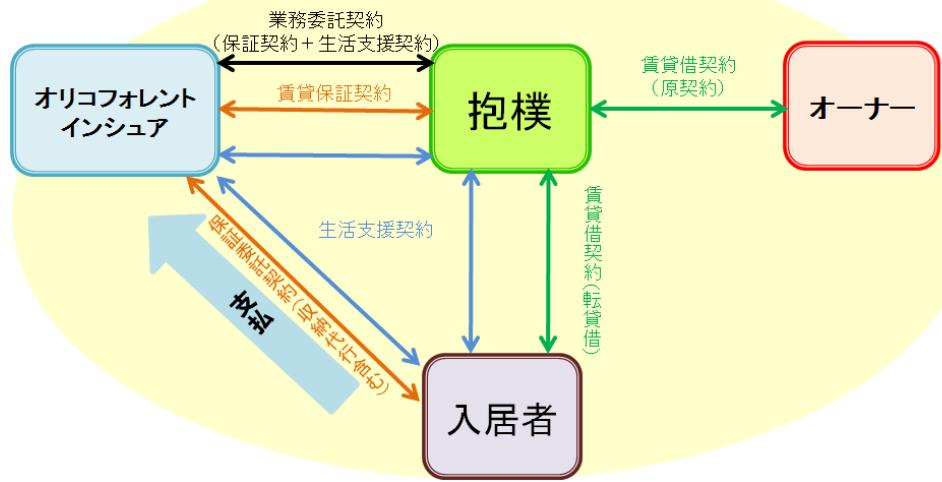
■ 都道府県別



③マッチング・入居支援：居住支援法人の活動事例

NPO法人 抱樸(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
 - －保証人紹介
 - －生活支援付き家賃債務保証
 - －入居転居に係る情報提供、相談その他の援助
 - －生活安定のための各種相談・支援
 - －持ち物件(サブリース)の紹介 等

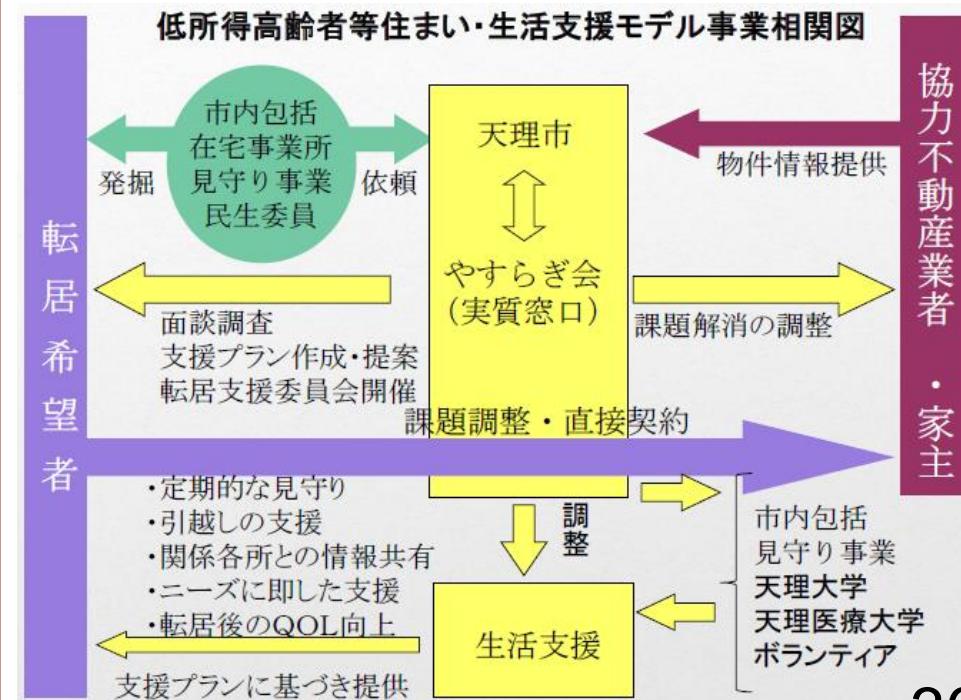


NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・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

○社会福祉法人やすらぎ会(奈良)

- ・高齢者などの転居に関する総合的な支援を実施
 - －転居に関する総合相談支援
 - －支援プランニング
 - －物件情報提供
 - －内覧、契約同行
 - －定期的な見守り相談 等



新たな住宅セーフティネット制度に係る国の取組状況

○骨太方針(平成30年6月15日閣議決定)

人生100年時代において、多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指す。このため、民間賃貸住宅による住宅セーフティネット制度や公的賃貸住宅の活用を図りつつ、若者・子育て世代が安心して結婚でき、子育てしやすく、高齢者等が安心して暮らせる良質な住環境の整備や、住み替えへの支援を進める。<第2章 5 (4) (6)>

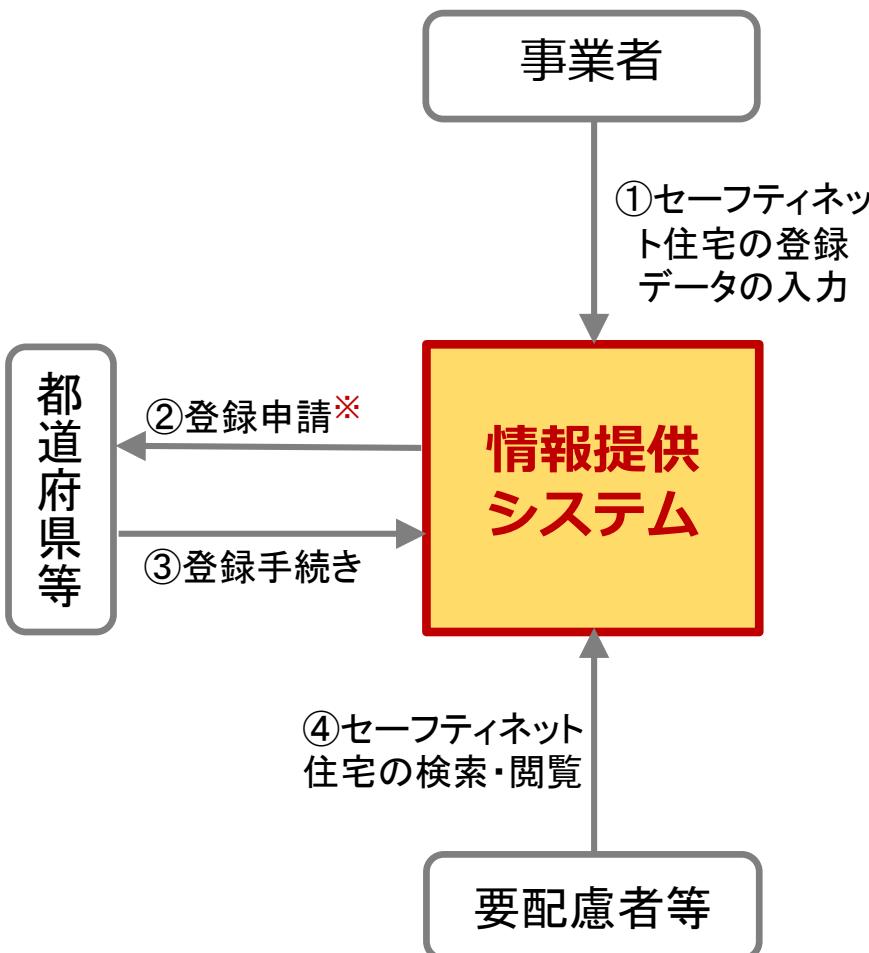
○日本一億総活躍プラン(平成28年6月2日閣議決定)

- 既存住宅を活用した若者・子育て世帯の住居費等の負担の軽減：若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。<⑫>
- 若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居することが容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。<⑬>
- 若者・子育て世帯向けのUR賃貸住宅等の家賃低廉化、子育て世帯向けの公営住宅への優先入居を推進する。<⑬>

セーフティネット住宅情報提供システムの運用開始・改修

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

※<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>



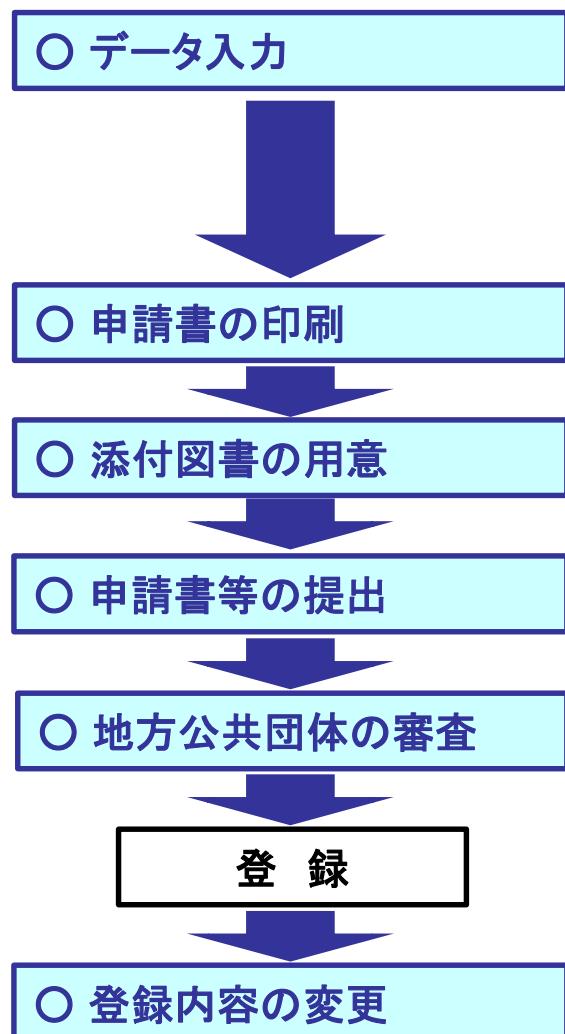
※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上で申請ができるようにした。

平成30年7月10日付け省令改正による登録に係る手続き等の改善

※平成30年7月10日に省令を改正し、登録申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化。

■ 登録に係る手続き等の改善点

凡例



省令改正及びそれに伴うシステム改修

システム改修

必須項目を極力削減し、以下の項目とする。

(25m²以上的一般住宅で法人が申請者の場合)
○住宅の名称・所在地 ○構造 ○着工日又は竣工日

○住宅確保要配慮者の範囲 ○専用住宅か否か ○家賃・共益費・敷金
○床面積 ○便所・浴室・台所・収納の有無

○入居問合せ先の名称・連絡先 等

なお、申請者が初めて登録する際には、以下の項目の入力が必要
○法人の名称・所在地 ○法人の役員の氏名等

※管理委託先の名称・住所や最寄り駅からの所要時間等を任意入力項目とする。

印刷を不要とする。

添付図書を極力削減し、以下を基本的な添付図書とする。

(25m²の一般住宅で新耐震基準を満たす場合)

○面積と設備の概要が記載された間取図 ○暴力団員でないこと等の誓約書

※付近見取図、配置図、各階平面図、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書、検査済証等を原則不要とする。

申請書及び添付図書について、紙での提出は原則不要とし、電子データによりシステム上で地方公共団体に提出できることとする。

登録時と同様に、変更申請書を紙で提出することは原則不要とする。また、地方公共団体が承認しなくても、システム上は変更内容がすぐに反映されるようになる。(地方公共団体の事後承認とする。)

セーフティネット住宅の登録申請に係る添付書類の簡素化(改正前後)

※省令改正により、基本的な添付資料は「間取り図」と「誓約書」となった。

添付書類	改正前	改正後
① SN住宅の位置を表示した付近見取図		削除
② 縮尺、方位、SN住宅の位置等を表示した配置図		削除
③ 縮尺、方位、間取り、設備の概要等を表示した各階平面図		① SN住宅の面積及び設備の概要を表示した間取り図
④ SN住宅を自ら所有する場合は、その旨を証する書類		削除
⑤ SN住宅の管理を委託する場合は、委託契約に係る書類		削除
⑥ 申請者が法人の場合は、登記事項証明書及び定款		削除
⑦ 未成年の法定代理人が法人の場合は、登記事項証明書		削除
⑧ 欠格要件に該当しないことを誓約する書類		② 欠格要件に該当しないことを誓約する書類
⑨ 未成年の法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する書類		③ 未成年の場合は、法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する書類
⑩ S56年6月1日以後に工事に着手したものであるときは、検査済証等の工事着手時期が明らかとなる書類		削除
⑪ S56年5月31日以前に工事に着手したものであるときは、耐震診断の結果報告書その他耐震性に関する書類		⑤ S56年5月31日以前に工事に着手したものであるときは、耐震診断の結果報告書その他耐震性に関する書類
⑫ その他都道府県知事が必要と認める書類		⑥ 基本方針に照らして適切であることを誓約する書類 ⑦ その他都道府県知事が必要と認める書類

省令改正の施行通知(平成30年7月10日国住備第49号) 抜粋

※省令改正にあわせ、各地方公共団体宛に施行通知を発出。

■登録手数料の見直しについて

今回の施行規則の改正等により、登録時や登録内容の変更時における地方公共団体の審査時間は、…（略）…大幅に削減されることとなる。

したがって、登録手数料を徴収している地方公共団体においては、

- 事務処理に要する時間を勘案して登録手数料を設定している場合には、今回の事務負担の軽減を踏まえ、登録手数料の大幅な低減を行うべきこと
- 上記に加え、セーフティネット住宅は、住宅確保要配慮者の入居を拒むことができないという義務のみが登録事業者に課せられるものであり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きいため、登録申請者の負担を軽減する観点から、更なる登録手数料の低減も検討すべきこと

を十分に踏まえ、登録手数料を徴収しないこととするなど、適切に登録手数料の見直しを行うこととされたい。

■セーフティネット住宅の登録の促進に向けた取組みについて（賃貸住宅供給促進計画の策定）

地方公共団体が定めることができる賃貸住宅供給促進計画においては、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の緩和等を行うことができる。…（略）…したがって、

- 特に都道府県や政令指定都市においては、賃貸住宅供給促進計画を速やかに策定すること
- 賃貸住宅供給促進計画においては、地域の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者を幅広く追加すること。また、特に都市部においては、東京都、大阪府及び横浜市の面積に係る基準を緩和した前例を踏まえつつ、登録基準のうち面積に係る基準について適切に設定することが極めて重要である。

セーフティネット住宅の登録手数料の設定状況

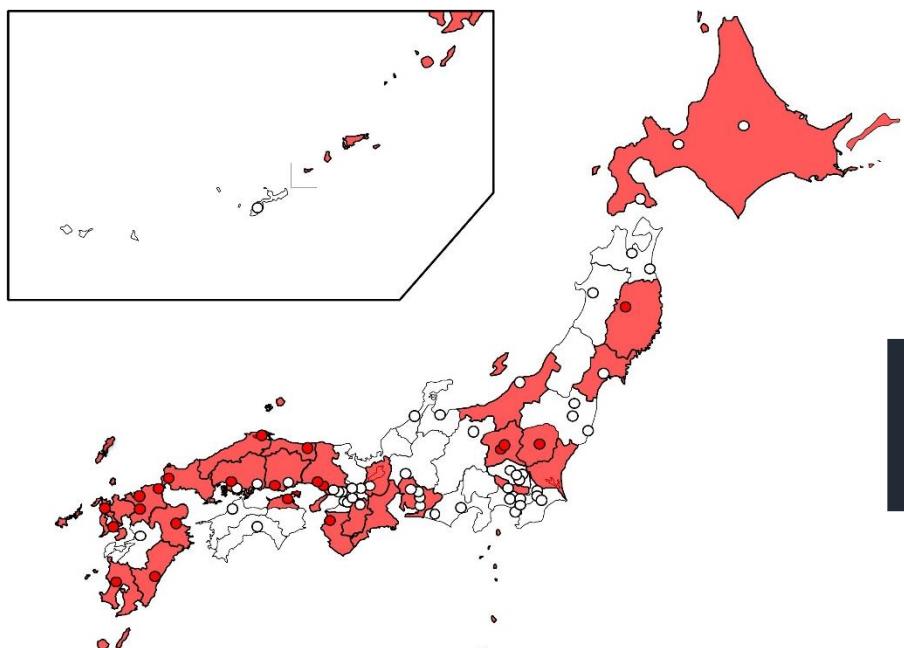
登録を受け付ける都道府県の約6割が手数料を徴収していたが、手続きの簡素化によりほとんどの都道府県が今年度内に手数料の廃止または大幅な減額(従来の1/10以下)を行う見込み。

※省令改正後の状況は、手数料条例の改正見込を踏まえたもの(地方公共団体アンケートによる)。

■ 全国における登録手数料の設定状況

【省令改正後(9月議会後)】

【省令改正前】



都道府県

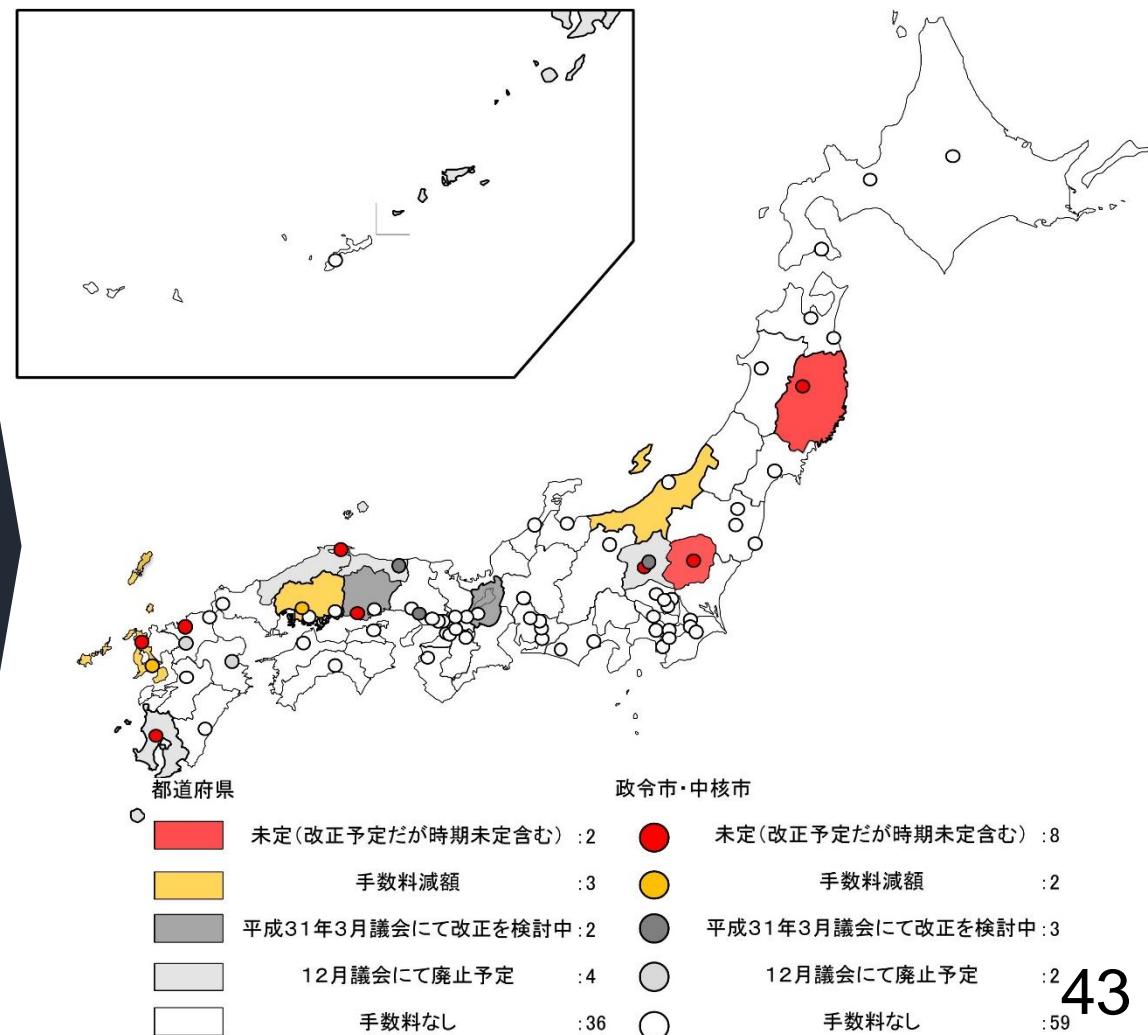
手数料あり : 26

政令市・中核市

手数料あり : 21

手数料なし : 21

手数料なし : 53



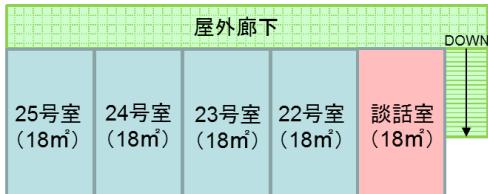
セーフティネット住宅の面積基準に係る事務連絡の概要

※セーフティネット住宅の登録の促進を図るため、一部共用やシェアハウスの基準の柔軟な適用や、賃貸住宅供給促進計画による面積基準の緩和の考え方について、地方公共団体に事務連絡を発出。（平成29年12月）

基準の柔軟な適用について

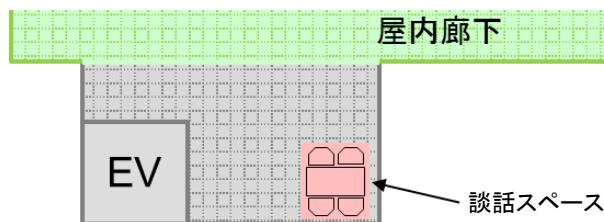
1. 一部共用の基準(18m²)の適用

- 共用する台所はシステムキッチンでなくても可
- 共用部に設置された各戸専用の収納も可
- 共用する収納等は住棟外の敷地や近接地に設置されたものも可
- 空き室を居住者に開放すれば適用可



2. シェアハウスの基準の適用

- 共用部に談話スペース等を設ければ適用可
- 空き室を居住者に開放すれば適用可



基準の緩和等の考え方について

1. 基準の緩和の基本的な考え方

- 主に都市部においては、比較的狭い賃貸住宅が多いことや要配慮者が多いことを勘案すること
- 住宅政策の観点だけでなく、福祉政策の観点や住宅提供者の意向等も踏まえること

2. 原則(25m²)の緩和

- 住生活基本計画の最低居住面積水準にも既存住宅の例外規定があること
- サ付きの面積基準の緩和と整合を図ること
- S56.6時点の単身者の最低居住水準は16m²であったことや、住宅扶助費の全額支給要件が15m²超とされていることも踏まえること

3. 一部共用の基準(18m²)の緩和

- サ付きの面積基準の緩和と整合を図ること
- 住宅扶助費の全額支給要件が15m²超とされていることや、有料老人ホームの居室の面積基準が13m²以上とされていることも踏まえること

4. シェアハウスの基準の緩和

- 4畳半の部屋(約7.5m²)が活用できるよう緩和
- ひとり親の入居ができるよう緩和 等

終身建物賃貸借事業の概要と実績

終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、**約1万戸**(平成28年度末時点)

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する(相続性を排除)、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

2. 制度の内容

(1)入居者

- ・高齢者(60歳以上)であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること(配偶者は60歳未満も可)。

(2)住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3)高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

(4)解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

(5)その他の借家人に対する配慮

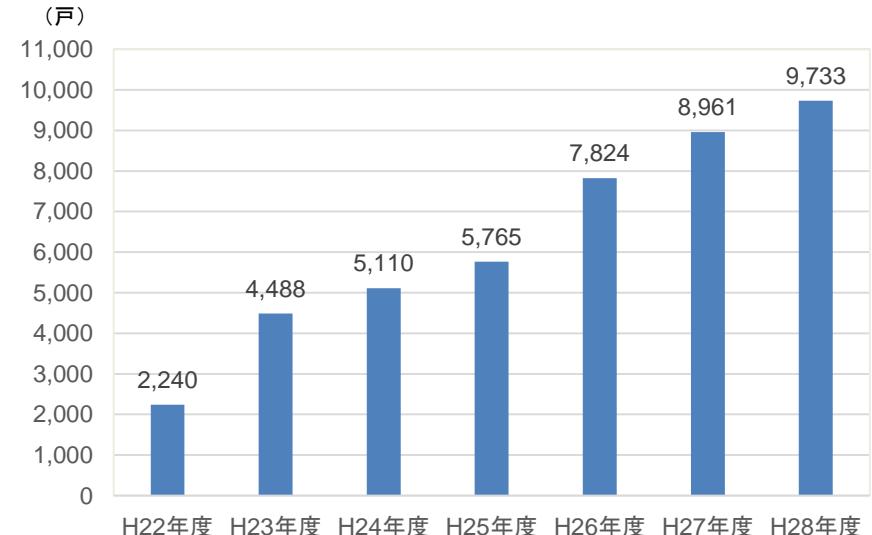
- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

3. 実績

**9,733戸(うちサ付以外331戸)
193事業者(うちサ付以外9事業者)**

(平成28年度末時点)

終身建物賃貸借事業の認可実績(戸数)の推移



終身建物賃貸借の活用促進について

1. 終身建物賃貸借は、賃借人の死亡時まで賃貸借が存続するため、賃借人にとっては、住み慣れた家に死ぬまで居住できるということの他、以下のようなメリットがある。

賃借人のメリット

- ①賃貸人(認可事業者)からの解約の申入れ事由が限定されている
- ②1年以内の定期建物賃貸借により仮入居が可能
- ③死亡した賃借人と同居していた配偶者又は60歳以上の親族は継続居住が可能
- ④前払金の保全措置がとられている 等

2. また、賃借権が相続人に相続されないという点において、賃貸人にとっては、以下のようなメリットがあり、身寄りのない高齢者等を受け入れるに当たり、セーフティネット住宅での活用が期待される。

大家のメリット

- ①無用な借家契約の長期化を避けることができる
- ②残置物の処理等を円滑に行うことができる 等

3. しかしながら、終身建物賃貸借の認可については、以下のような課題が存在。

課題

- ①必要な申請書類が多く手続きが煩雑であること
- ②サ高住と同等のバリアフリー基準が求められておりハードルが高い
- ③そもそも制度が知られていない 等

終身建物賃貸借の活用を促進し、セーフティネット住宅での活用が可能となるよう、認可基準等の緩和等を実施

終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和について

平成30年9月10日公布・施行

- ① セーフティネット住宅における終身建物賃貸借の活用が促進されるよう、SN住宅と同様に9m²シェアハウス型についても可能とする。
- ② 既存住宅の場合は、既にバリアフリー基準の緩和がされているが、更に緩和し手すりの設置のみで足りることとする。
- ③ 高齢者居住安定確保計画による強化又は緩和可能な対象は床面積だけであったが、設備・バリアフリー基準も強化又は緩和可能とする。

床面積

改正前

- ① 25m²以上であること
- ② 共同利用の場合は18m²以上
- ③ ただし、高齢者居住安定確保計画で定める場合にあってはその規模とすることができる。

新築の場合のバリアフリー基準

- ① 床は段差のない構造のこと。
- ② 廊下の幅は78cm以上であること。
- ③ 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上。
- ④ 浴室の短辺は130cm以上、面積は2m²以上。
- ⑤ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 19.5$ $R/T \leq 22/21$ $55 \leq T+2R \leq 65$
- ⑥ 共用階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 24$ $55 \leq T+2R \leq 65$
- ⑦ 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること。
- ⑧ 階数三以上である共同住宅はエレベーターを設置。
- ⑨ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

既存の場合のバリアフリー基準

- ① 床は段差のない構造のこと。
- ② 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 19.5$ $R/T \leq 22/21$ $55 \leq T+2R \leq 65$
- ③ 共用階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 24$ $55 \leq T+2R \leq 65$
- ④ 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- ⑤ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

改正後

- ① 25m²以上であること
- ② 同等以上の居住環境が確保される場合は18m²以上
- ③ ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分を高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準※(9m²シェアハウス)

※・住宅全体の面積は、15m² × 入居者の定員 + 10m²以上。

- ・専用居室の入居者は1人。
- ・専用居室の面積は、9m²以上(造り付けの収納の面積を含む。)。
- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。
- ・便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。

変更なし

- ① 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- ② その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

床面積、設備基準及びバリアフリー基準の強化又は緩和可能

高齢者居住安定確保計画により

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回連絡協議会の様子



- 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4回連絡協議会(平成29年11月8日)
- 第5回連絡協議会(平成30年9月25日)



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	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="flex: 1;"> <div style="background-color: #f0f8ff; padding: 5px; border-radius: 5px;">保護施設★</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">無料低額宿泊所等</div> </div> <div style="flex: 1;"> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">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★</div> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; border-radius: 5px;">サービス付き高齢者向け住宅★</div> </div> <div style="flex: 1;"> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">福祉ホーム★</div> </div> <div style="flex: 1; text-align: center;">(※2)</div> </div>			<div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">婦人保護施設●</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">婦人相談所一時保護施設●</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">母子生活支援施設★</div>		
				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)		
					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)	
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)				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)★		
	<div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">一部の無料低額宿泊所等</div>	<div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">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) (介護予防・日常生活支援総合事業)</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">介護保険サービス▲</div>	<div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">地域移行支援▲</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等)▲</div>	<div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">母子・父子自立支援員★</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">ひとり親家庭等 日常生活支援事業★</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">ひとり親家庭等 生活向上事業★</div>	<div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">婦人保護事業★</div>	<div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">社会的養護自立支援事業 (仮称)★</div> <div style="background-color: #ffccbc; padding: 5px; border-radius: 5px;">児童養護施設退所者等に対する自立支援資金貸付事業●</div>
生活支援の提供				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】	【実際の措置等】
■:国交省	☆:国
■:厚労省	★:都道府県、市町村
●:共管	●:都道府県
	▲:市町村

国のみならず自治体においても、福祉・住宅部局間での情報共有・連携強化を図るとともに、以下に記載している居住に係るハード・ソフトの両施策を一体的に実施するなどにより、居住に困難を抱える者へ必要な支援が届くよう取り組んでいく。

ソフト面の支援例

【高齢者の安心な住まいの確保に資する事業】

空き家等の民間賃貸住宅や集合住宅等に入居する高齢者を対象に、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣するなど、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。※地域支援事業の1メニュー

【自立生活援助】

障害者支援施設やグループホーム等から地域での一人暮らしに移行した障害者等に対し、支援員が定期的に居宅を訪問して日常生活における課題を確認し、必要な助言や関係機関との連絡調整を行う。

※障害者総合支援法に基づくサービス(平成30年4月1日施行)

【生活困窮者地域居住支援事業】

地域に単身等で居住し、親族等の支援が見込めない孤立した生活を送る生活困窮者等に対し、住居の確保といった居住支援や訪問などによる見守り・生活支援、これらを通じた互助の関係づくりを行う。※30年度から予算事業として実施。31年度からは困窮法の一時生活支援事業として実施を目指す(法改正事項)

【社会的養護自立支援事業等】

里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者に対して、必要に応じて措置解除後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための支援などを提供するとともに、生活・就労相談や、賃貸住宅の賃借時等に身元保証を行う。

ハード面の支援例

【新たな住宅セーフティネット制度】

高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者などの住宅確保要配慮者に対し、民間の空き家・空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)の供給を促進する。併せて、専用住宅の改修費や家賃低廉化等への支援や、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援協議会や居住支援法人への活動支援等を行う。