

新たな住宅セーフティネット制度について

福祉は住宅にはじまり、住宅に終わる

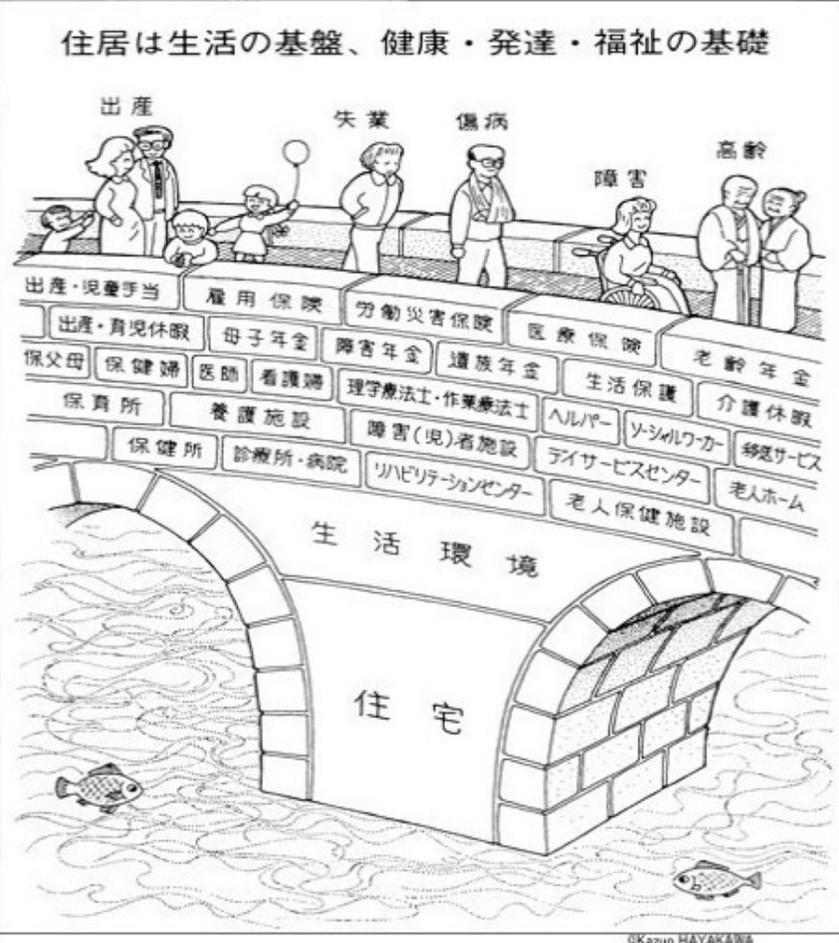
第1は

住居は人間生存の基盤であり福祉の基礎
ということである。

人生は一つの橋をわたるに似ている。
(略)

だが、ながい人生にはさまざまな生活上の事故が起きる。傷病、障害、失業、老齢その他。

そのとき、暮らしを支えてくれるのが、福祉国家における社会保障・社会福祉等の諸制度である。だが、劣悪な居住条件の下ではこれらは十分機能しない。

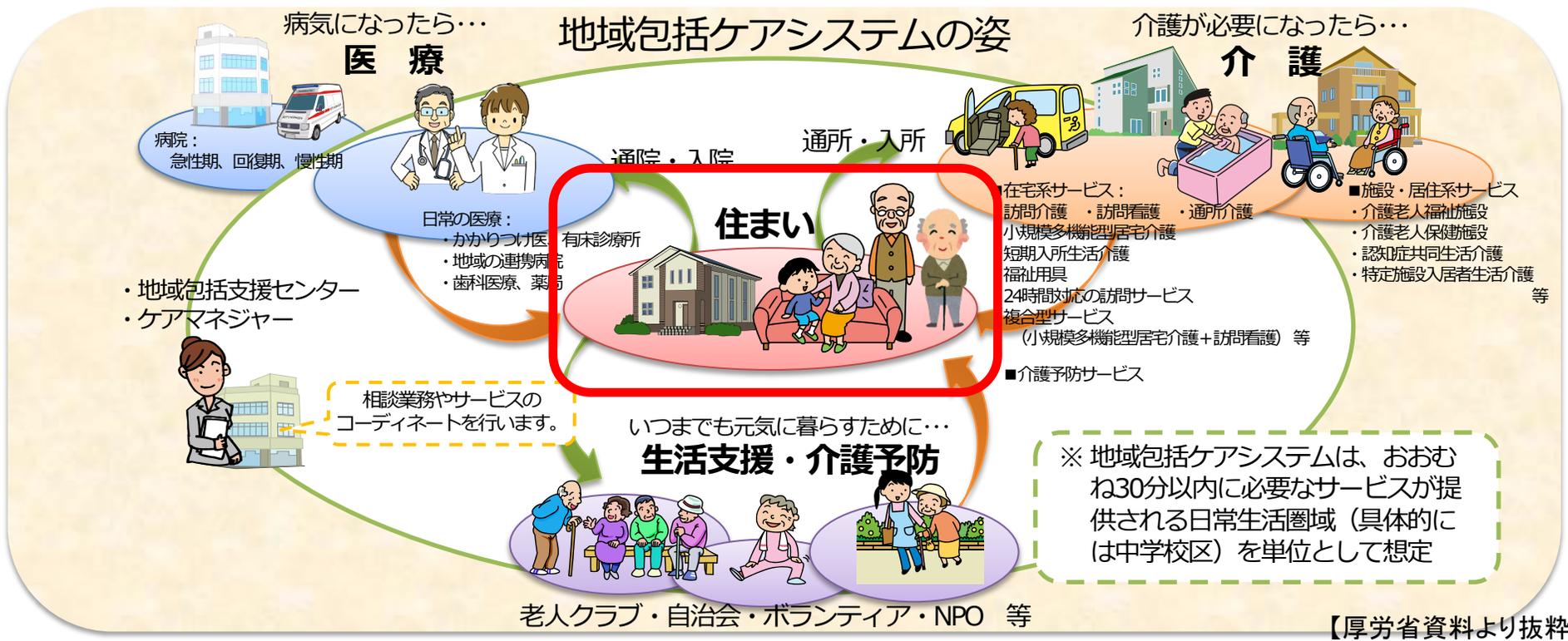


(資料) 日本居住福祉学会HP

(出典) 早川和男「生活空間の使用価値と居住福祉資源の構造」

(例えば・・・)地域包括ケアシステムの構築について

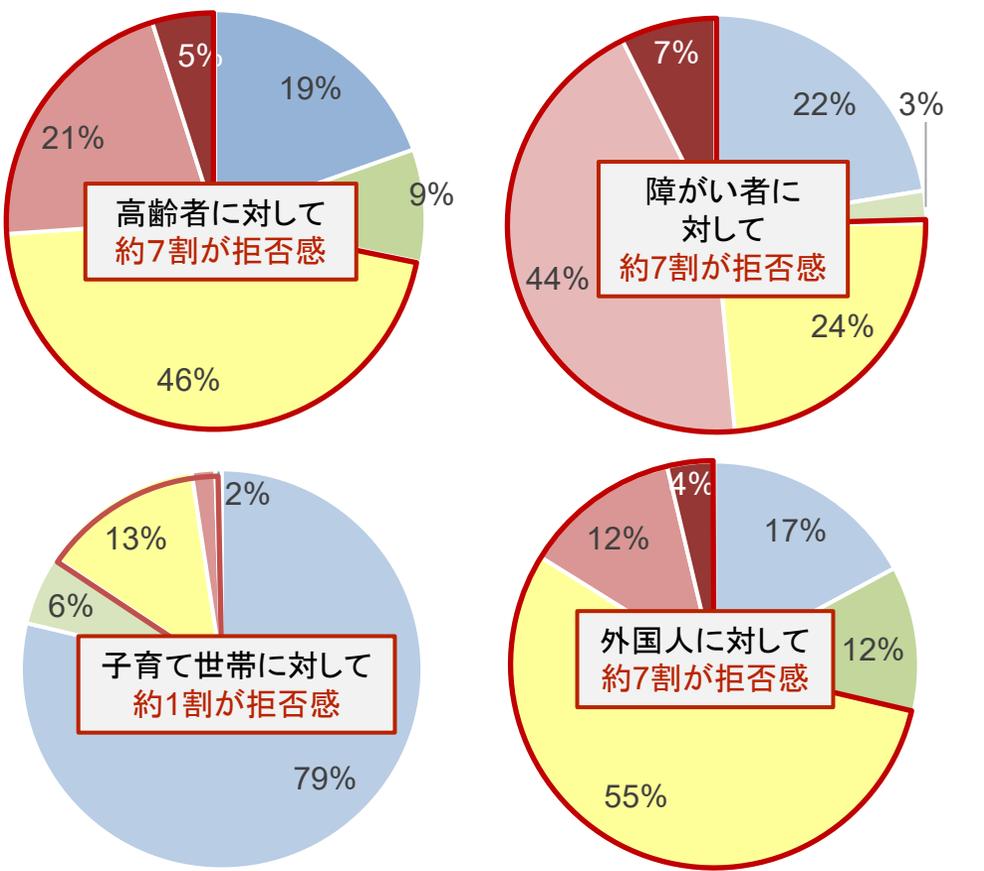
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制（地域包括ケアシステム）の構築を実現。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差。
- 地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要。



住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

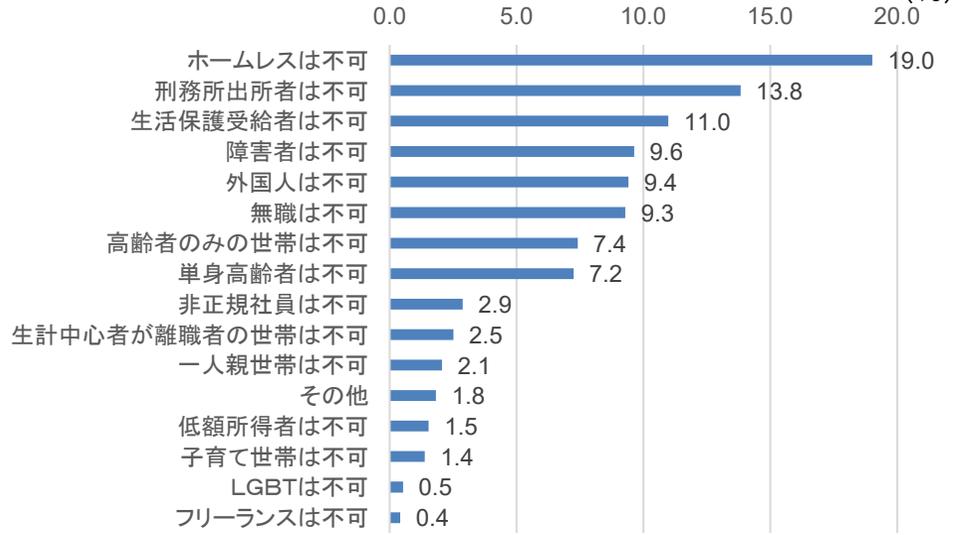
○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在は無い
■ 従前と変わらず拒否感が強い

入居制限の状況



入居制限する理由



住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎(49%)		●(61%)			●(61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○(32%)	◎(48%)		●(58%)			●(50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎(42%)	○(32%)		●(60%)	◎(48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)		○(31%)	○(38%)	○(37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)		◎(42%)	○(35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○(38%)	◎(43%)		○(33%)	◎(47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)		●(76%)		

新たな住宅セーフティネット制度の概要

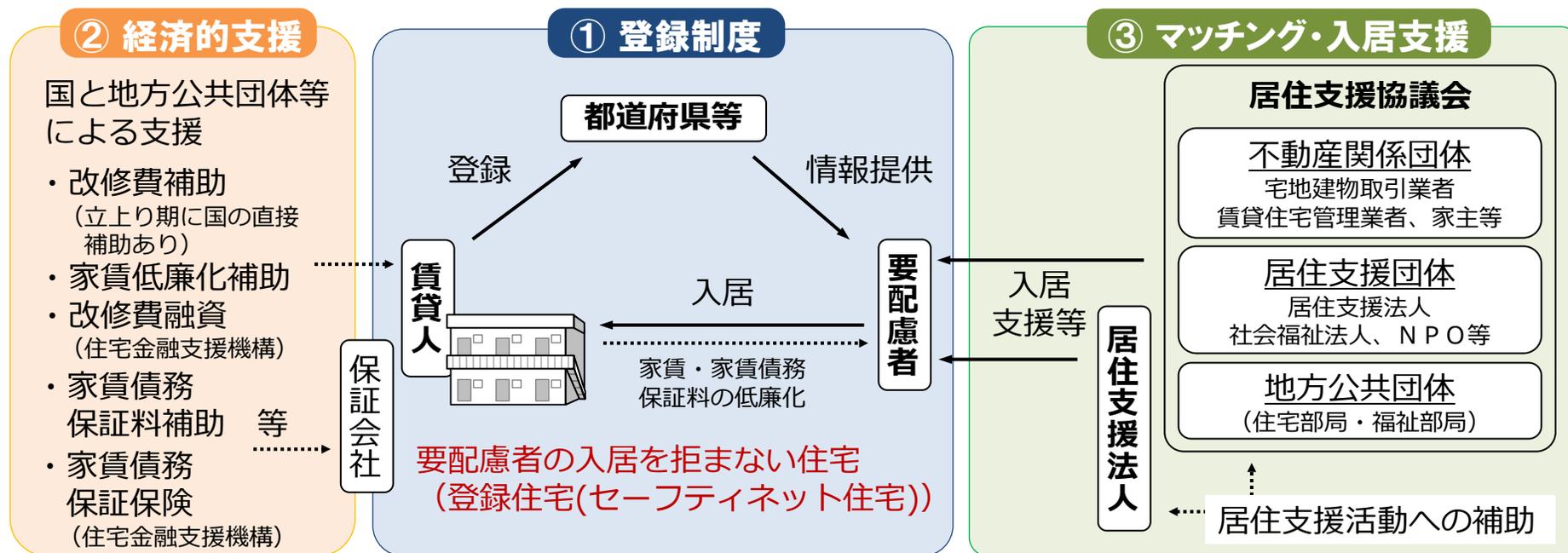
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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】



新たな住宅セーフティネット制度(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、矯正施設退所者等、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、LGBT、UIJ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れる。

賃貸住宅供給促進計画による住宅確保要配慮者の追加の状況(R3.12.31時点)

(35都道府県・16市町で追

※山梨県,三重県,大分市は追加なし

追加)	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LGBT	UIJ	要配慮者支援	その他(主なもの)
北海道,埼玉県,東京都,神奈川県,新潟県,大阪府,高知県,福岡県,佐賀県,旭川市,西東京市,横浜市,福岡市,岡崎市,青森県	○	○	○	○	○	○	○	○	
岩手県,宮城県,秋田県,茨城県,静岡県,和歌山県,愛媛県,宮崎県,鹿児島県,長泉町	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
山形県	○	○	○	○	○	○	○	○	若者
福島県	○	○	○	○	○	○	○	○	被災者(発生後3年を経過した災害によるもの)
群馬県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、低額所得者の親族と生計を一にする学生
千葉県	○	○	○	○	○	○	○	○	更生保護対象者その他犯罪をした者等、令和元年房総半島台風等による被災者
岐阜県	○	○	○	○	○	○	○	○	一人親世帯
愛知県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、一人親世帯、低額所得者の親族と生計を一にする学生
滋賀県	○	○	○	○	○	○	○	○	指定難病患者,要介護要支援,妊婦,被災地からの避難者(発災後3年以内),犯罪をした者等
兵庫県、加古川市	○	○	○	○	○	○	○	○	被虐待,低額所得世帯の学生
鳥取県	○	○	○	○	○	○	○	○	起訴・執行猶予,罰金・科料
山口県	○	○	○	○	○	○	○	○	
徳島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦,炭鉱離職,離職退去,要介護要支援,被虐待
香川県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦,要介護要支援,被虐待
長崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	難病,要介護要支援
熊本県	○	○	○	○	○	○	○	○	失業者、若年性認知症の者、三世代同居・近居世帯、仮設住宅入居中の熊本地震被災者
大分県	○	○	○	○	○	○	○	○	留学生の生活を支援(同居・近居)する学生
沖縄県	○	○	○	○	○	○	○	○	身元引受人がいない世帯,ホームレス
盛岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
いわき市	○	○	○	○	○	○	○	○	地域の居住支援団体が住宅確保要配慮者として認められた者
茂木町	○	○	○	○	○	○	○※	○	※新婚又は子育て(妊婦含む)の場合に限る
さいたま市	○	○	○	○	○	○	○	○	一人親世帯、妊婦
川崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	指定難病・特定疾患患者、市が必要と認める者
相模原市	○	○	○	○	○	○	○	○	難病患者
倉敷市	○	○	○	○	○	○	○	○	平成30年7月豪雨により被災した者
広島市	○	○	○	○	○	○	○	○	
熊本市	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦、失業者、若年性認知症の者、三世代同居・近居世帯、居住支援協議会等から居住支援を受ける者、仮設住宅入居中の激甚災害被災者

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

セーフティネット住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡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、18㎡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
(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- ・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

$$\underline{15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2 \text{以上}}$$

(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 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

$$\underline{9 \text{ m}^2 \text{以上 (造り付けの収納の面積を含む)}}$$

○ 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

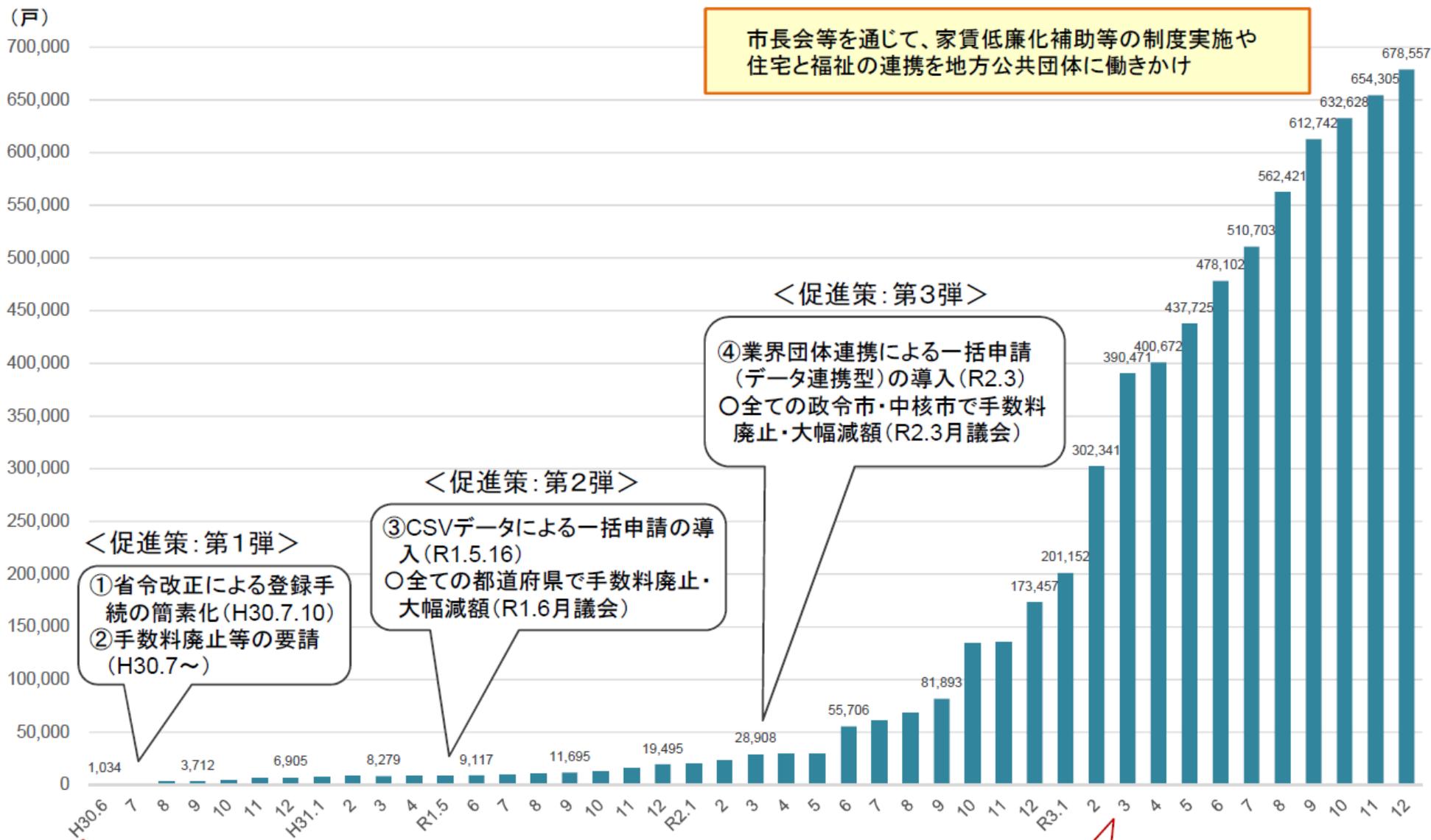
※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

賃貸住宅供給促進計画による面積基準等の緩和の状況(R3.12.31時点)

(16都府県・8市で緩和)

タイプ 【国の基準】	一般 【住戸25㎡】	台所等一部共用 【住戸18㎡】	共同居住型 【1人専用居室9㎡、全体(15N+10)㎡】
宮城県	R3.11.30以前に竣工のもの： <u>18㎡以上</u>	-	-
茨城県	<u>18㎡以上</u>	-	-
埼玉県	平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u>	-	-
千葉県	平成18年度以前に着工： <u>18㎡以上</u>	-	-
東京都	平成7年度以前に着工： <u>15㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>17㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>20㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
神奈川県	平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>25㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	-
岐阜県	<u>23㎡以上</u>	<u>16㎡以上</u>	定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</u>
愛知県、岡崎市	バリアフリー配慮に限り <u>18㎡以上</u>	-	-
大阪府	<u>18㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	1人専用居室面積： <u>7.5㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13.5×居住人数+10)㎡以上</u>
鳥取県、香川県、 佐賀県	平成18年3月以前着工： <u>18㎡以上</u>	-	-
山口県	立地適正化計画で定める居住誘導区域内： <u>18㎡以上</u>	-	-
高知県	<u>18㎡以上</u>	<u>13㎡以上</u>	住宅全体： <u>(14×居住人数+10)㎡以上</u> 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷8㎡」人</u>
福岡県、福岡市	平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u>	平成17年度以前に着工： <u>13㎡以上</u>	平成17年度以前に着工：1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 、住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
長崎県	平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u>	-	1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>
いわき市	平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u>	-	-
さいたま市、相模 原市	<u>16㎡以上</u>	<u>16㎡以上</u>	-
横浜市	平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>20㎡以上</u>	-	【既存】 1人専用居室： <u>6㎡以上</u> 住宅全体： <u>(12×居住人数+10)㎡以上</u> 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷6㎡」人</u> 共用設備の利用人数：生活パターンの異なる属性が混在するなど 共用設備の利用上問題がないと認められる場合
			【新築】 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</u>
川崎市	<u>20㎡以上</u>	-	-
熊本市	<u>18㎡以上</u> （生活保護世帯のみ拒まない場合 は <u>15㎡以上</u> ）	<u>13㎡以上</u>	専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u>

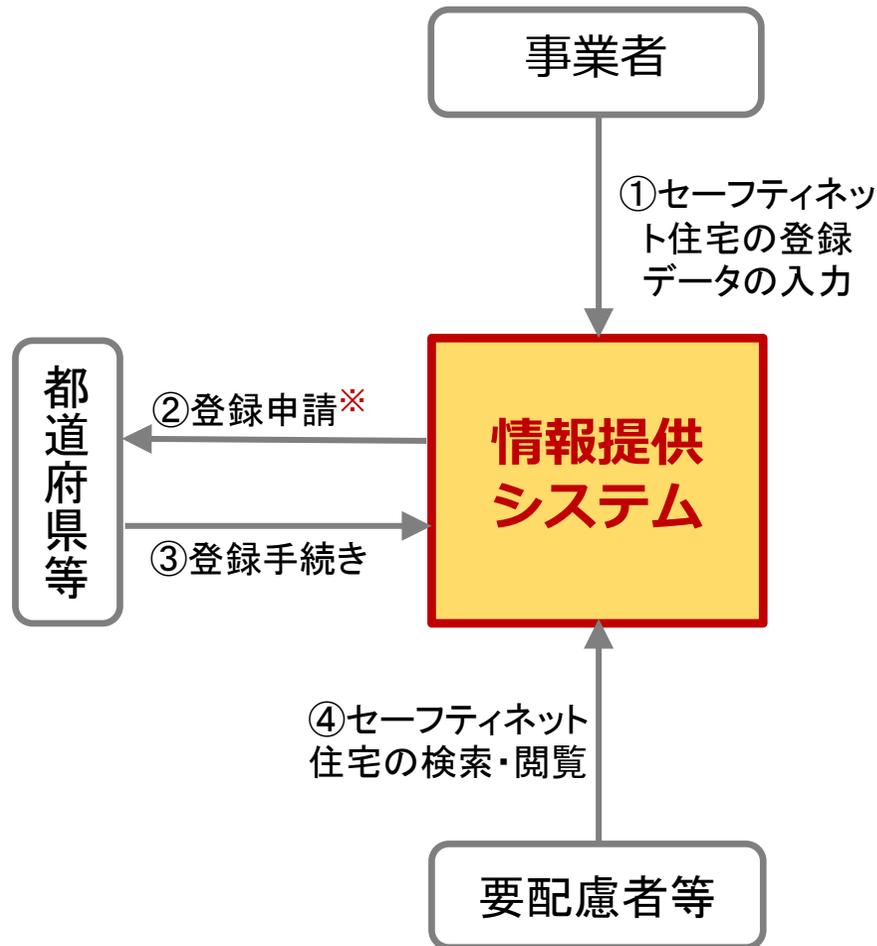
セーフティネット登録住宅の登録戸数の月別推移(H30.6~R3.12)※月末時点



セーフティネット住宅情報提供システム(H29.10.20運用開始)

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>



(画面イメージ)

The screenshot shows the website's main page with a navigation bar, a search map of Japan, and a table of registered properties by prefecture.

都道府県	登録件数	要配慮者向け登録件数
北海道・東北	149	24
関東	130	19
北陸・中部	222	29
近畿	31	1
中国・四国	24	4
九州・沖縄	107	16
全国	812	10,724

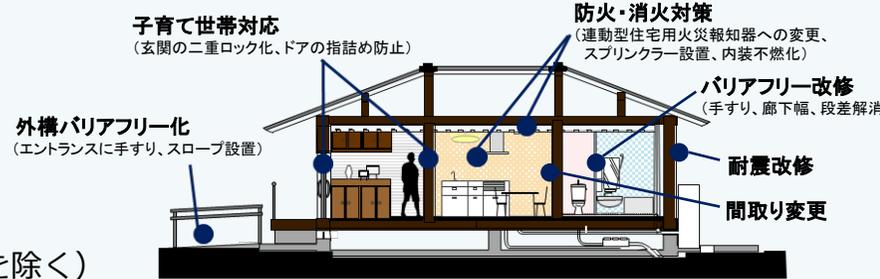
※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

令和3年度予算
 スマートウェルネス住宅等推進事業(230億円)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 (令和2～4年度) 【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	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修(子育て支援施設の併設を含む) ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 (宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、 非接触型照明スイッチ、換気設備、自動ドア) ⑦居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑧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	 <p><対象改修工事のイメージ(例)></p>
補助率・ 補助限度額	国 1 / 3 国費限度額：50万円／戸 ※ ①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円／戸加算 ※ ②を実施する場合であって、エレベーター設置工事を実施する場合、補助限度額を15万円／戸加算 ※ ④を実施する場合であって、子育て支援施設の併設については、1,000万円／施設	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
入居対象者	・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	・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	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※ 公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(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 等)	・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	・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。	

<改修前の利用状況・課題>

・賃貸用に空き家を購入したものの、築年数の問題等もあり、借り手が見つからない状況



<改修に至った経緯>

- ・設計事務所の紹介で改修費補助があることを知って応募
- ・空き家状態が続くよりも、住宅確保要配慮者の入居や、低廉な家賃となることを考慮しても、入居につながることを期待
- ・また、戸建て住宅を複数戸に分割することで、入居促進に期待

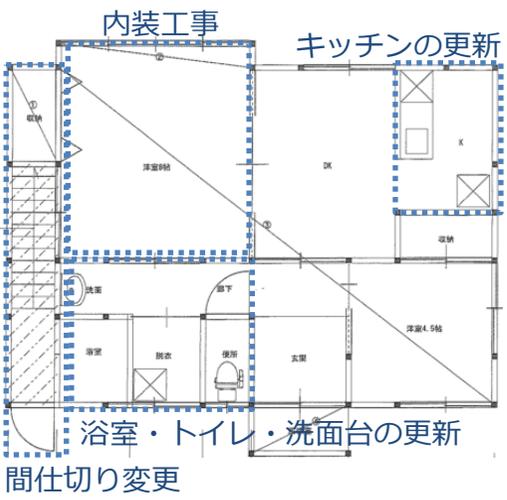
事業概要

入居者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者 等
 構造・階数：木造2階建 建物延面積：119m²
 建物竣工年：昭和58年 交通：湯沢駅から徒歩10分
 戸数：2戸 床面積：57m²/戸
 家賃：35,000円 現況：募集中

改修内容

総事業費：6,354千円 【うち補助額：2,000千円】
 工事内容：間取り変更工事、電気設備工事、給排水工事
 内装工事（壁・天井・床）
 住設機器工事（浴室・キッチン・洗面台） 等
 工事期間：令和2年9月～令和3年3月

<1階部分>



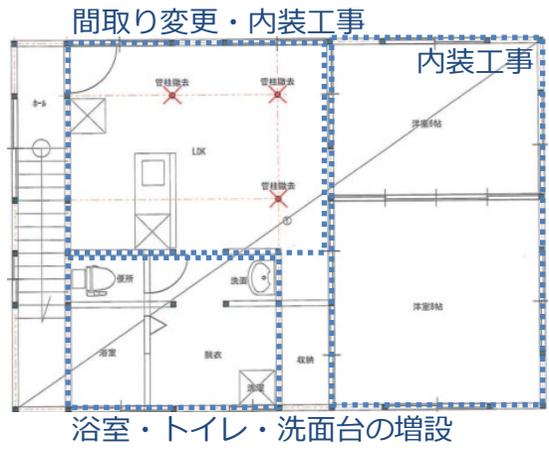
<内装工事>



<キッチンの更新>



<2階部分>



<浴室の増設>



<トイレの増設>



<改修後の利用状況・課題>

○入居者の募集に向けて、自治体にも連携をお願いしているが、なかなか入居に至っていない。

<改修前の利用状況・課題>

- ・賃貸用に購入したが、外装の劣化や浴室に脱衣場所がないこと、和式便器などの設備老朽化が原因で10年近く空き家の状態
- ・竣工年度が古く、耐震性能にも問題

<改修に至った経緯>

- ・改修費補助、市の耐震化促進事業費補助を併せて活用することで、全体的な課題解決につながることを知り応募
- ・空き家が新しく生まれ変わることで、近隣に安心感や好印象を与えることにつながることも期待
- ・当初は専用住宅とすることに不安もあったが、低廉な家賃で提供したこともあり、改修後すぐに入居が決まったため、現在では特に抵抗感も感じていない

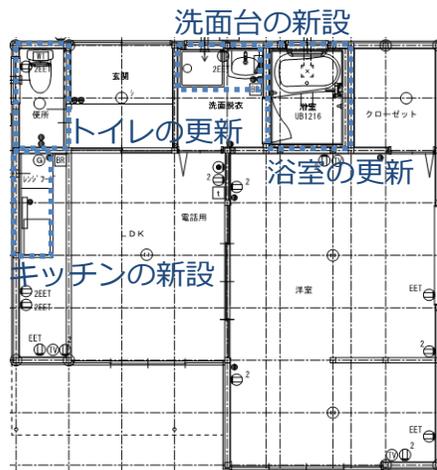
事業概要

入居者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者 等
 構造・階数：木造平屋建 建物延面積：46㎡
 建物竣工年：昭和48年 交通：清水駅からバス
 戸数：1戸 床面積：46㎡/戸
 家賃：54,500円（改修前家賃：20,000円）
 現況：入居中（入居時期：令和元年8月）

改修内容

総事業費：7,000千円 【うち補助額：1,000千円（※）】
 工事内容：耐震改修【解体・建築】工事（外壁・屋根・外構等）
 住設機器工事（浴室・キッチン・洗面台）等
 工事期間：平成31年2月～平成31年3月
 ※別途、静岡市建築物等耐震化促進事業費補助金（852千円）を活用

<建物外観>



耐震改修【解体・建築】工事

<改修前>



<改修後>



<改修後の利用状況・課題>

- ・入居まで時間がかかると思われたが、近隣の不動産業者経由で、工事完了後すぐに入居が決定

空き家住宅のS N住宅への改修事例③ チョッコーハウス三保B・C（静岡県静岡市）

○ チョッコーハウス三保Aの改修後すぐに入居が決定したため、同様の課題を抱えていた隣接物件も、同様にS N住宅へ改修。
 ⇒ いずれの住宅もチョッコーハウス三保Aと同じ不動産業者からの紹介で、改修後すぐに入居者が決定

<チョッコーハウス三保B>

事業概要

入居者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者等
 構造・階数：木造平屋建 建物延面積：39㎡
 建物竣工年：昭和52年 交通：清水駅からバス
 戸数：1戸 床面積：39㎡/戸
 家賃：54,500円（改修前家賃：20,000円）
 現状：入居中（入居時期：令和2年5月）

改修内容

総事業費：5,200千円 【うち補助額：1,000千円（※）】
 工事期間：令和2年2月～令和2年4月
 ※別途、静岡県建築物等耐震化促進事業費補助金（1,000千円）を活用

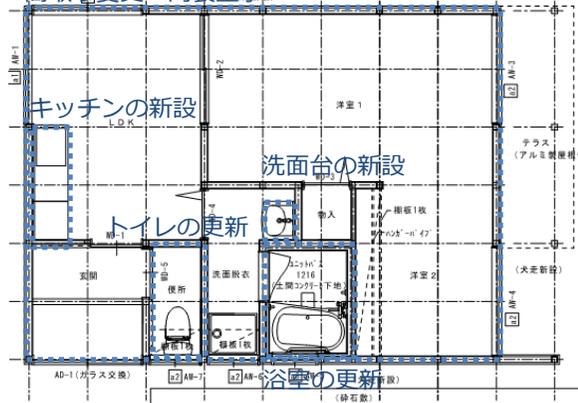
<建物外観>



<居室工事>



間取り変更・内装工事



<チョッコーハウス三保C>

事業概要

入居者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者等
 構造・階数：木造平屋建 建物延面積：72㎡
 建物竣工年：昭和52年 交通：清水駅からバス
 戸数：2戸 床面積：36㎡/戸
 家賃：45,000円（改修前家賃：20,000円）
 現状：入居中（入居時期：令和3年2月）

改修内容

総事業費：10,307千円 【うち補助額：2,000千円（※）】
 工事期間：令和2年8月～令和2年10月
 ※別途、静岡県建築物等耐震化促進事業費補助金（1,000千円）を活用

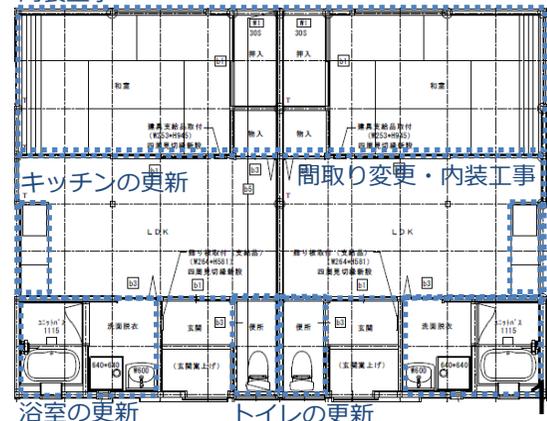
<建物外観>



<キッチン工事>



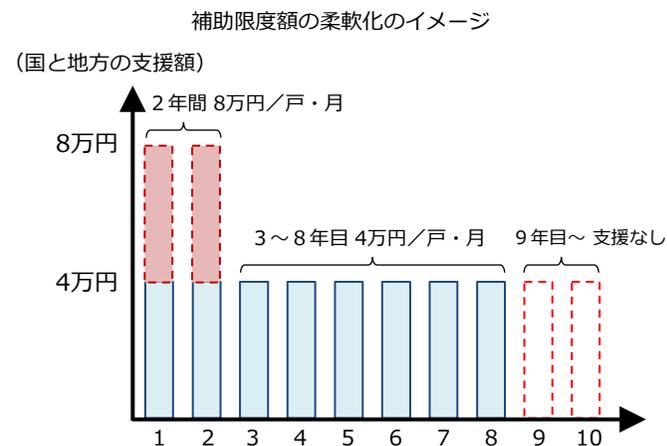
内装工事



セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃低廉化支援

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃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	
事業主体等	大家等
対象世帯	<p>月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯</p> <p>※ 住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給している世帯を除く。</p> <p>※ 住宅扶助（生活保護制度）を受給する場合、最長6カ月までは併用が可能。</p>
補助率・補助限度額	<p>国1/2 + 地方1/2（国費限度額：2万円/戸・月）</p> <p>※ 以下の場合には、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額（24万円）にかかわらず、毎月の国費限度額をそれぞれ以下に定める額までとすることが可能</p> <p>① 新型コロナウイルス感染症の影響による離職、病気等の事情により収入が著しく減少（収入減少割合が概ね20%以上）し、家賃の支払いが困難となるなど特別の事情があるとき → 4万円/戸・月</p> <p>② 地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画等に定めた場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏 → 4万円/戸・月 ・政令市・中核市（三大都市圏除く） → 3万円/戸・月 <p>※ 公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする（R2年度までに補助を開始した住宅を除く。）。</p> <p>※ 住宅扶助と併用する場合、合計が住宅扶助基準額を超えないものとする。</p>
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	<p>・管理開始から原則10年以内等</p> <p>※ 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</p>
その他の主要要件	<p>・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること</p> <p>※ 以下のいずれにも該当する場合に公募要件を適用除外する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること 2) 地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと 3) 他のSN住宅や公的賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に（ア）応募がない、または（イ）応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること



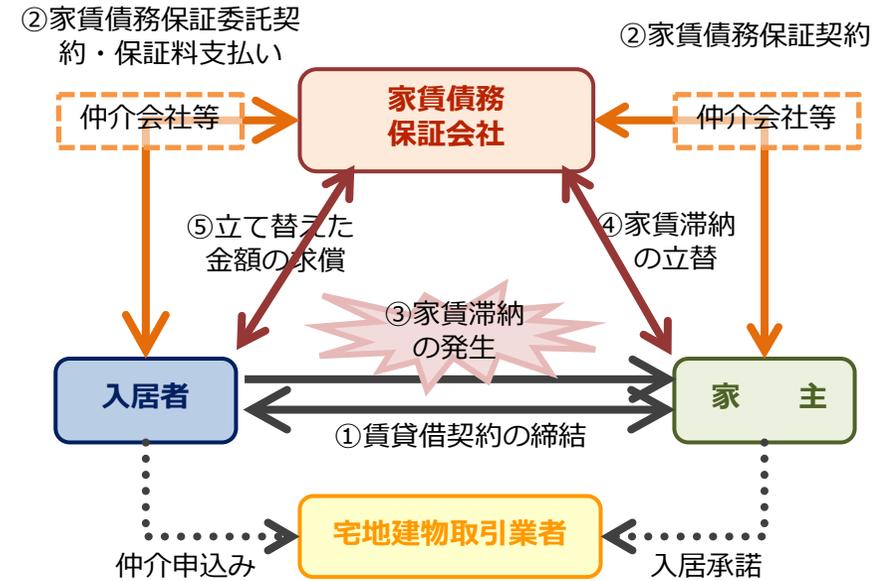
セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃債務保証料低廉化支援

令和3年度予算
公的賃貸住宅家賃対策補助
(125.29億円)の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅について、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。

家賃債務保証料の低廉化に係る補助	
事業主体等	家賃債務保証会社、保険会社等
低廉化の対象となる費用	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯
補助率・補助限度額	<p>国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸) ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能。</p> <p>補助限度額の柔軟化のイメージ (国と地方の支援額)</p>

【家賃債務保証の概要】



③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

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

※ 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51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 109協議会が設立（令和3年9月30日時点）

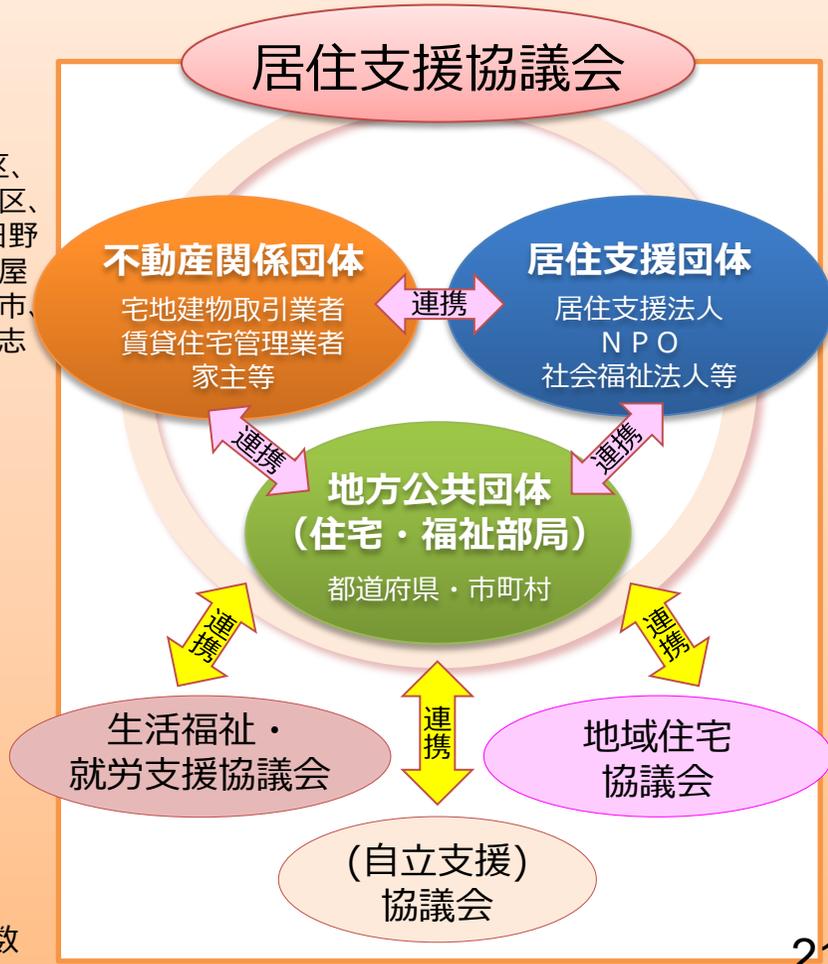
- 都道府県（全都道府県）
 - 市区町（64市区町）
- 札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、中間市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

(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
〔令和3年度予算〕
共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数



居住支援協議会の設立目標

居住支援協議会の設立状況

109協議会が設立（R3年9月30日時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（64区市町）

札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、中間市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

居住支援協議会を設立する市区町村による人口カバー率

【住生活基本計画(全国計画) 令和3年3月19日】

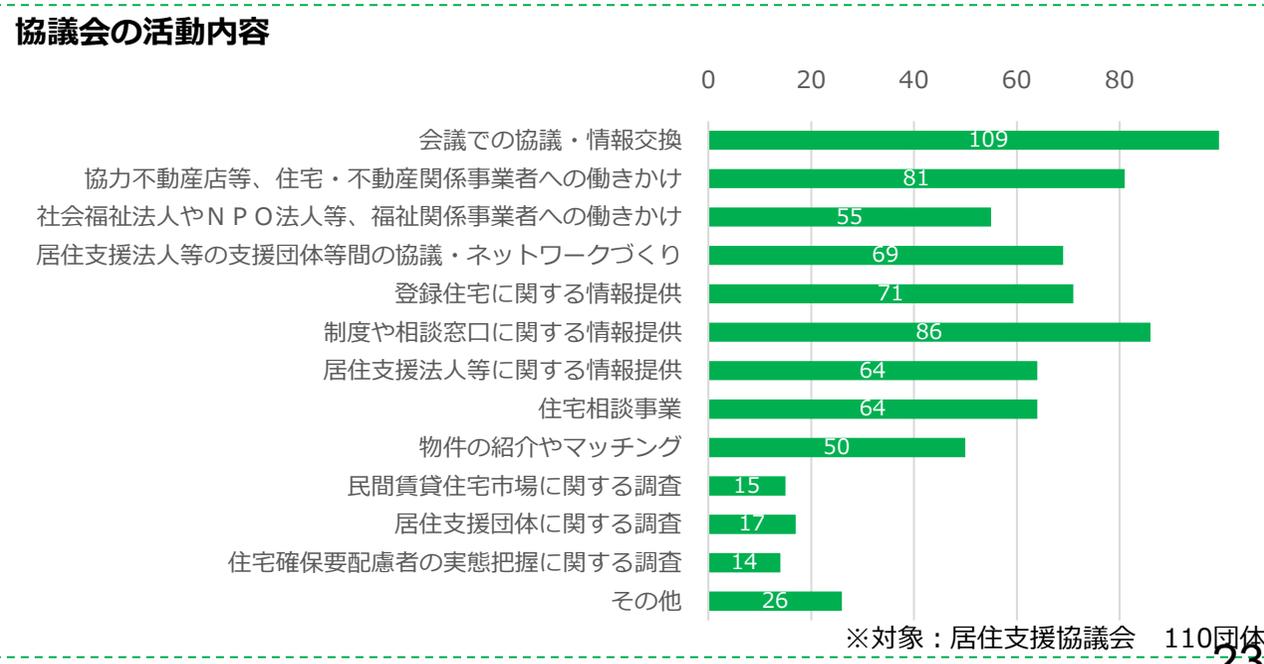
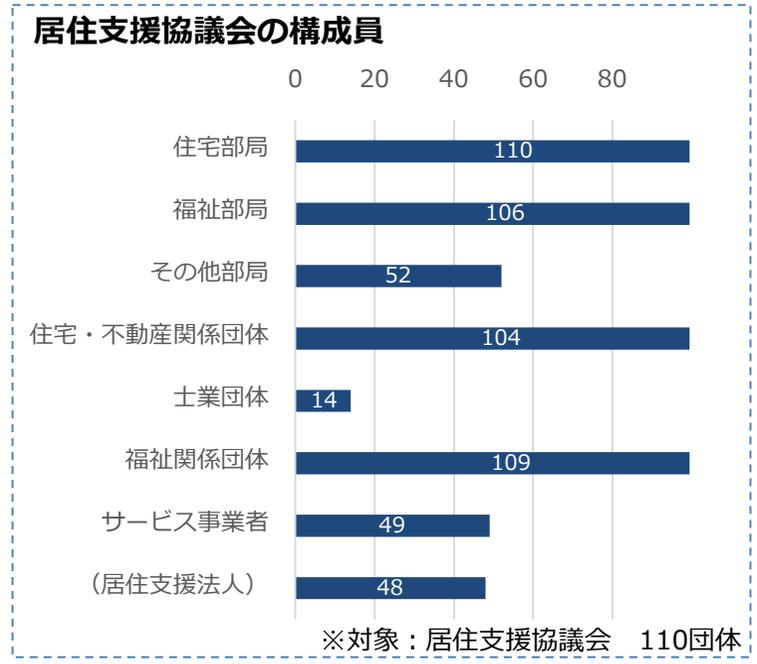


（出典）：平成27年 総務省「国勢調査」

居住支援協議会の位置づけについて

- 居住支援協議会の構成員・活動内容等について、明確な決まりはありません。
- 居住支援協議会は、**それぞれの地域に適した形で組織・活動することが重要**です。

○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）
 第6章 住宅確保要配慮者居住支援協議会
 (住宅確保要配慮者居住支援協議会)
 第51条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。)、賃貸住宅を管理する事業者その他の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資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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、**住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「支援協議会」という。)を組織することができる。**
 2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。
 3 前二項に定めるもののほか、**支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。**



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

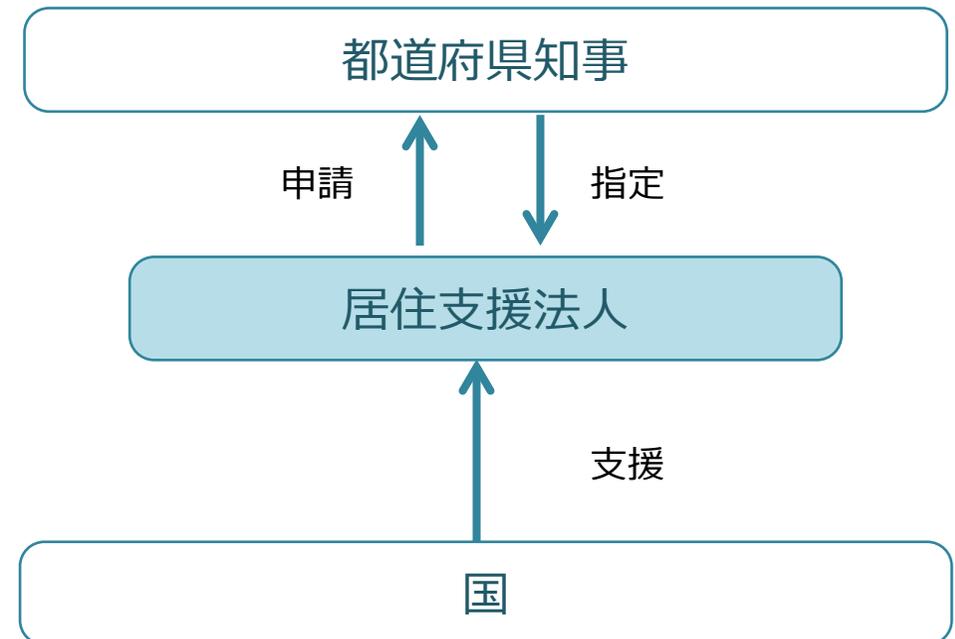
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 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に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・ [R3年度予算] 共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

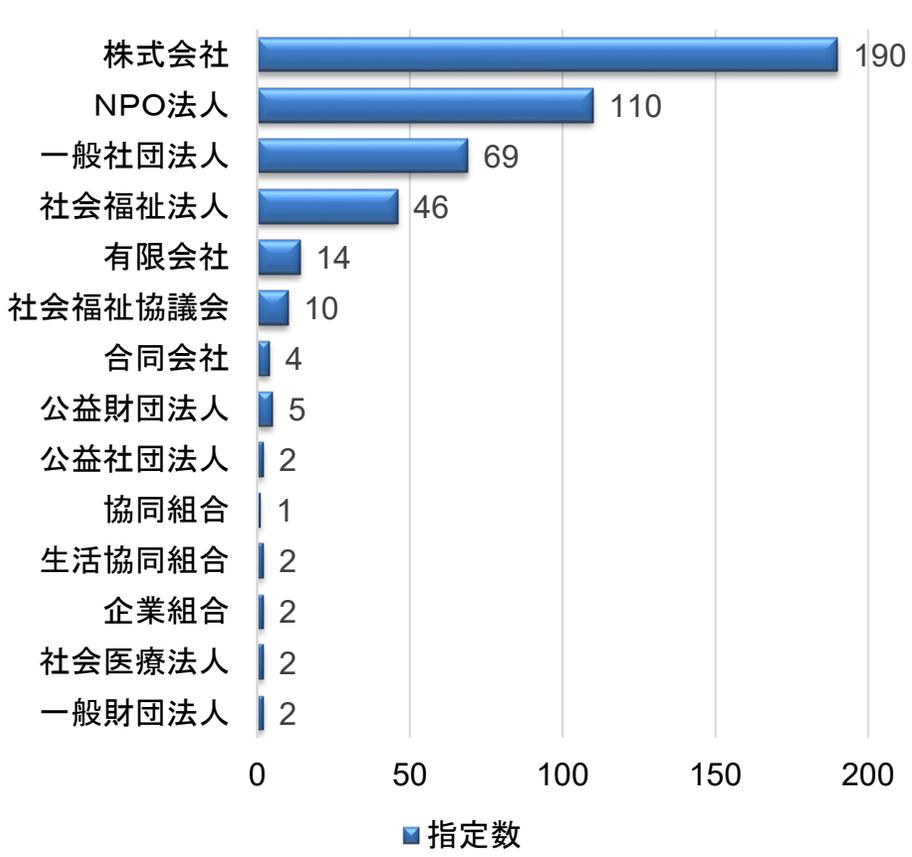
【制度スキーム】



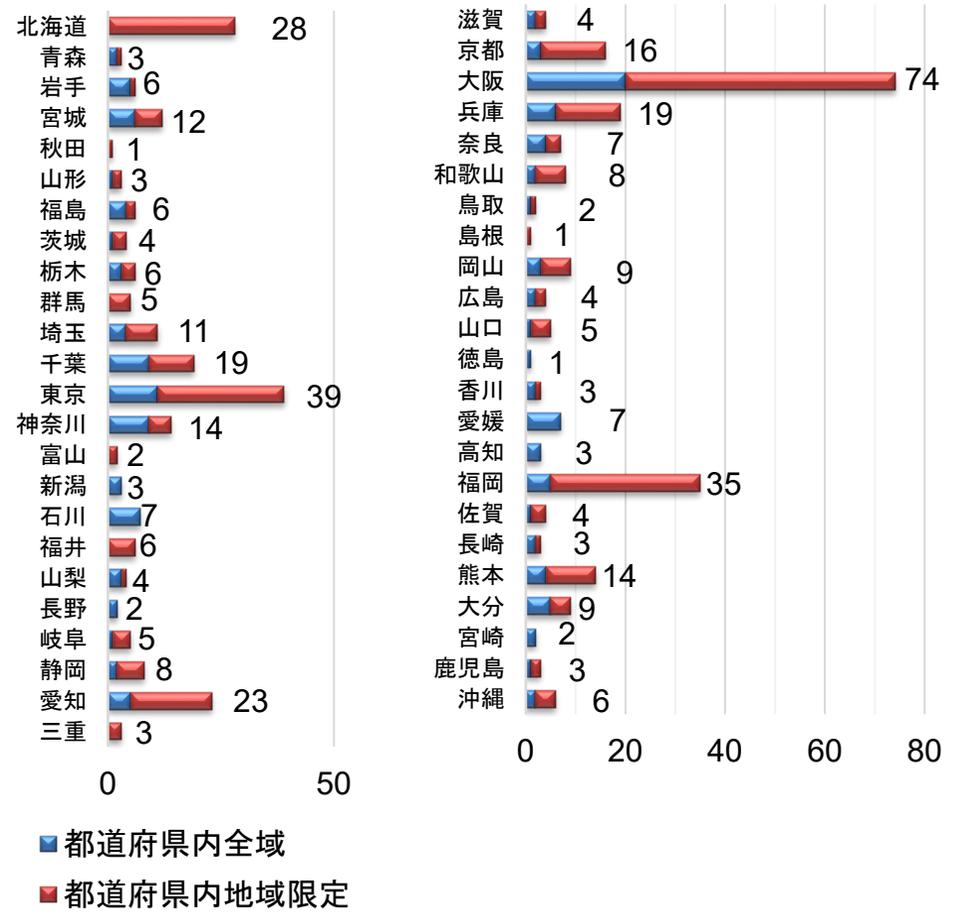
居住支援法人制度の指定状況

- 47都道府県 459法人が指定 (R3.9.30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65%)
- 都道府県別では、大阪府が74法人と最多指定

■ 法人属性別

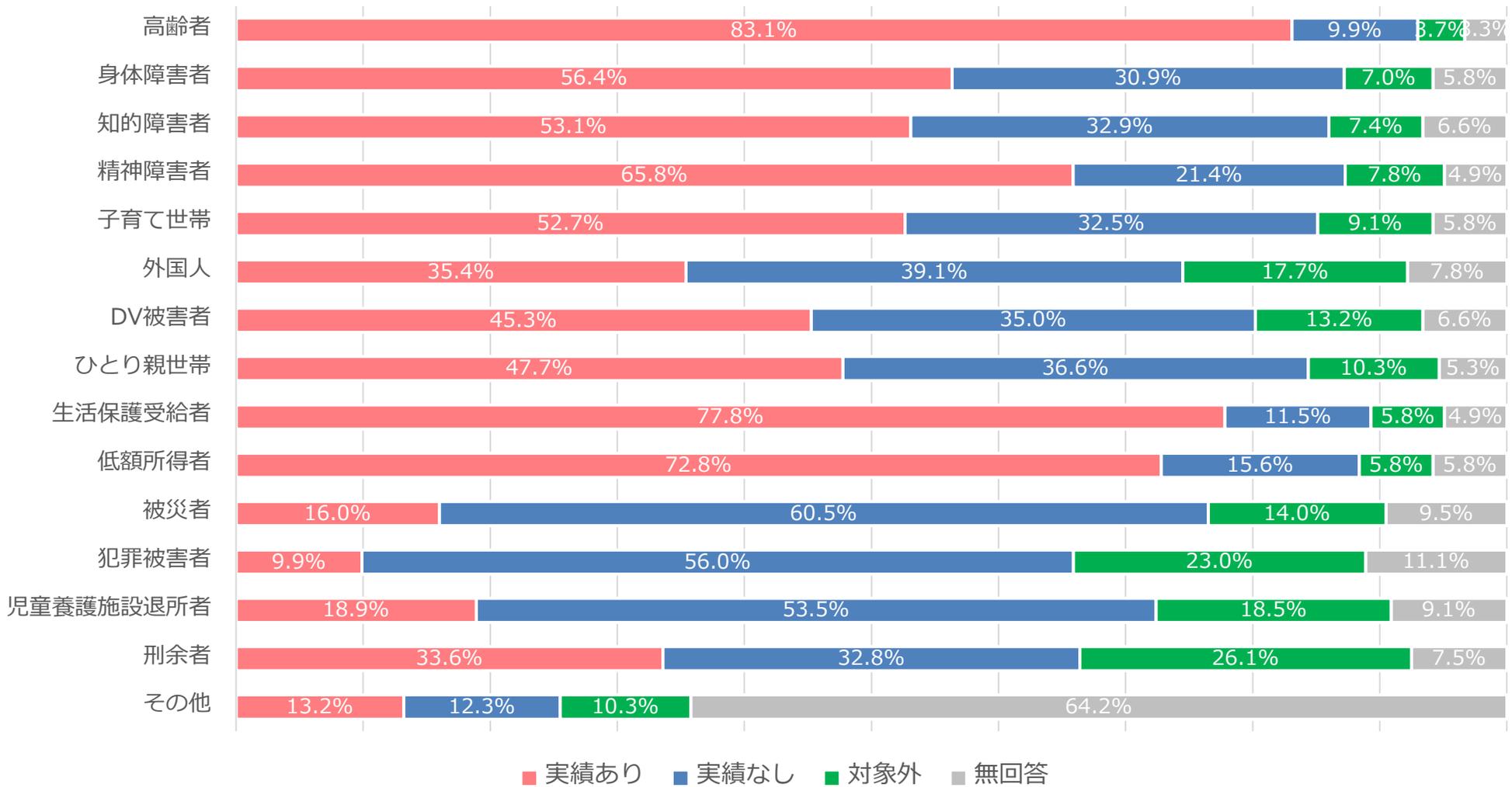


■ 都道府県別



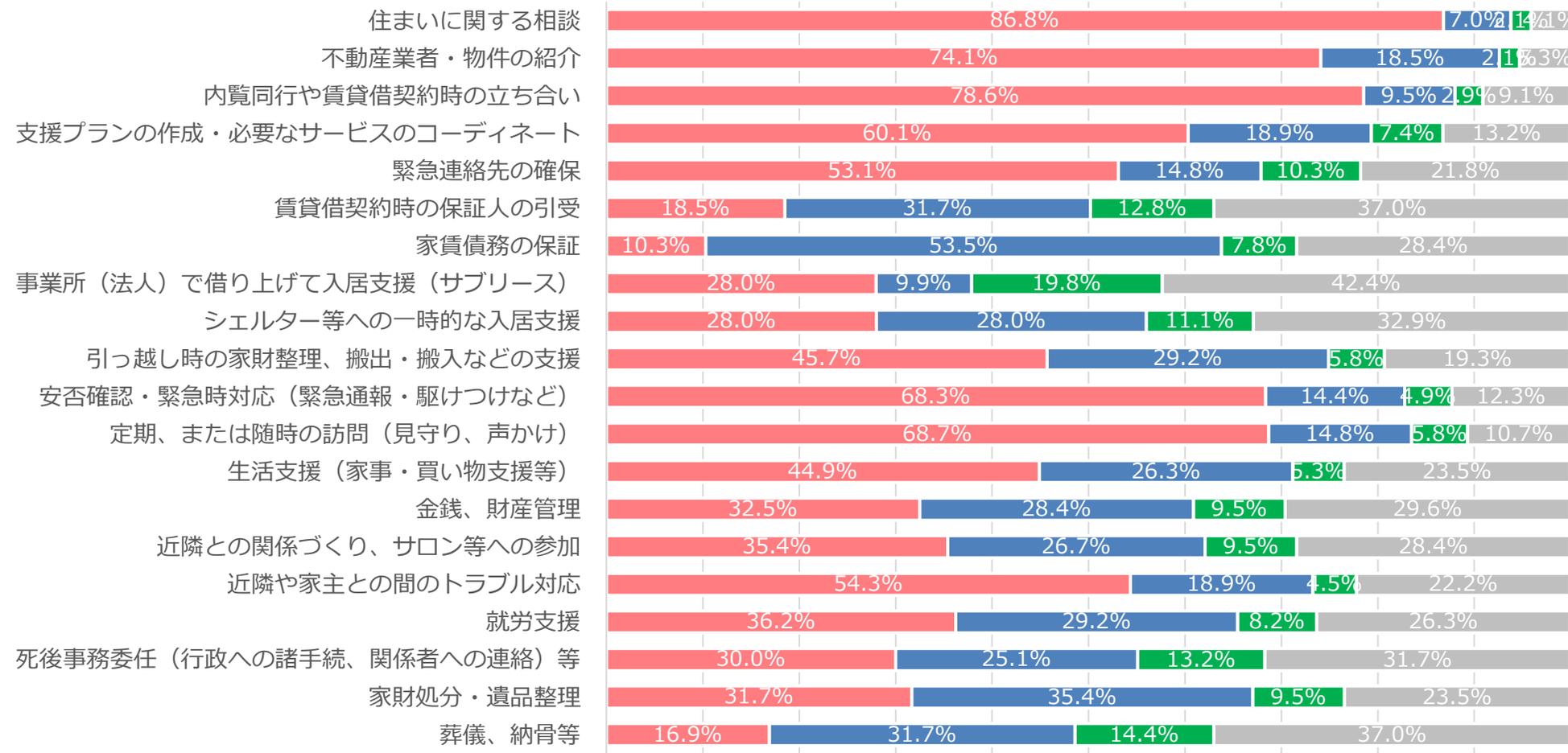
【国交省アンケート結果】居住支援法人の対象実績

- 高齢者や生活保護受給者・低額所得者については、多くの居住支援法人において実績を有している。
- 一方で、外国人や犯罪被害者・刑余者は実績が少ないことに加えて、対象外としている居住支援法人も約2割程度存在するなど、一部の住宅確保要配慮者への居住支援にはハードルがあるものと推察。



【国交省アンケート結果】居住支援法人の支援内容

- 住まいに関する相談や不動産業者・物件の紹介など、住まいの確保に関する居住支援については、多くの居住支援法人が自ら実施している。
- 家賃債務保証や死亡・退去時支援については、自ら実施する割合は少ないものの、他と連携することにより、全体の半数程度の居住支援法人において提供されている。

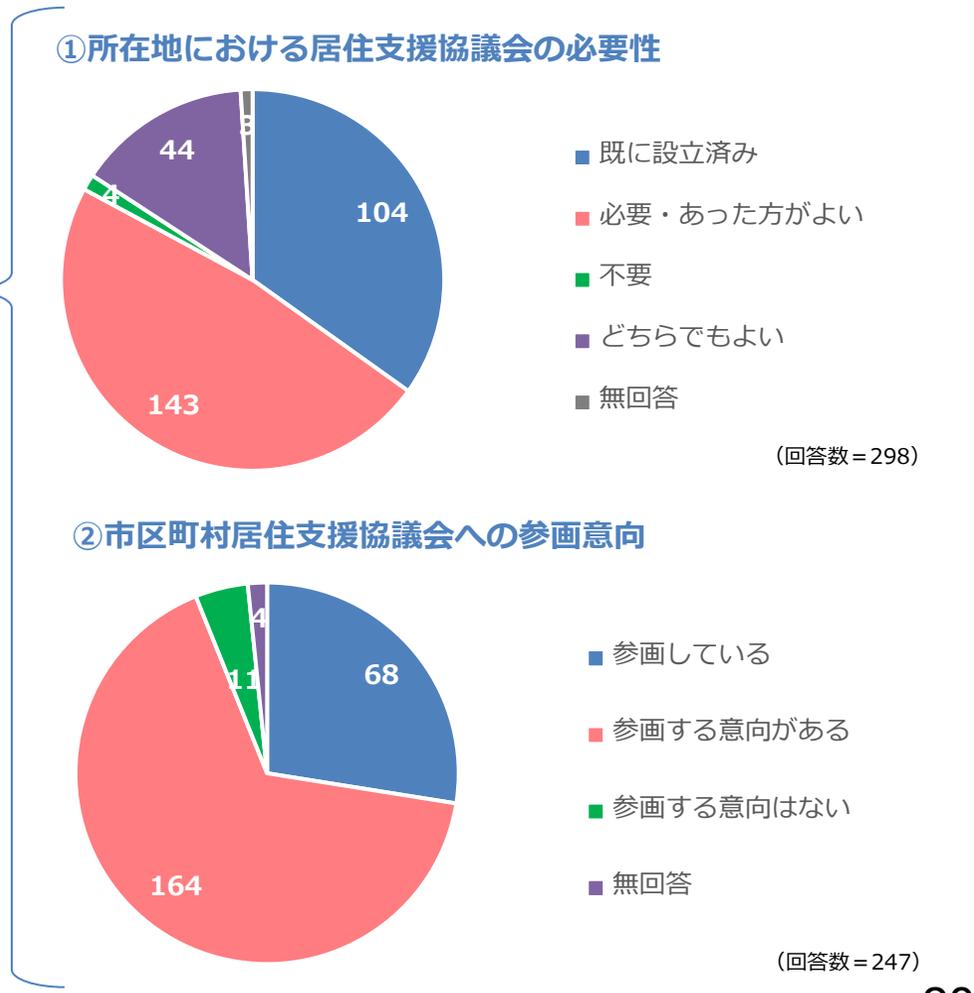
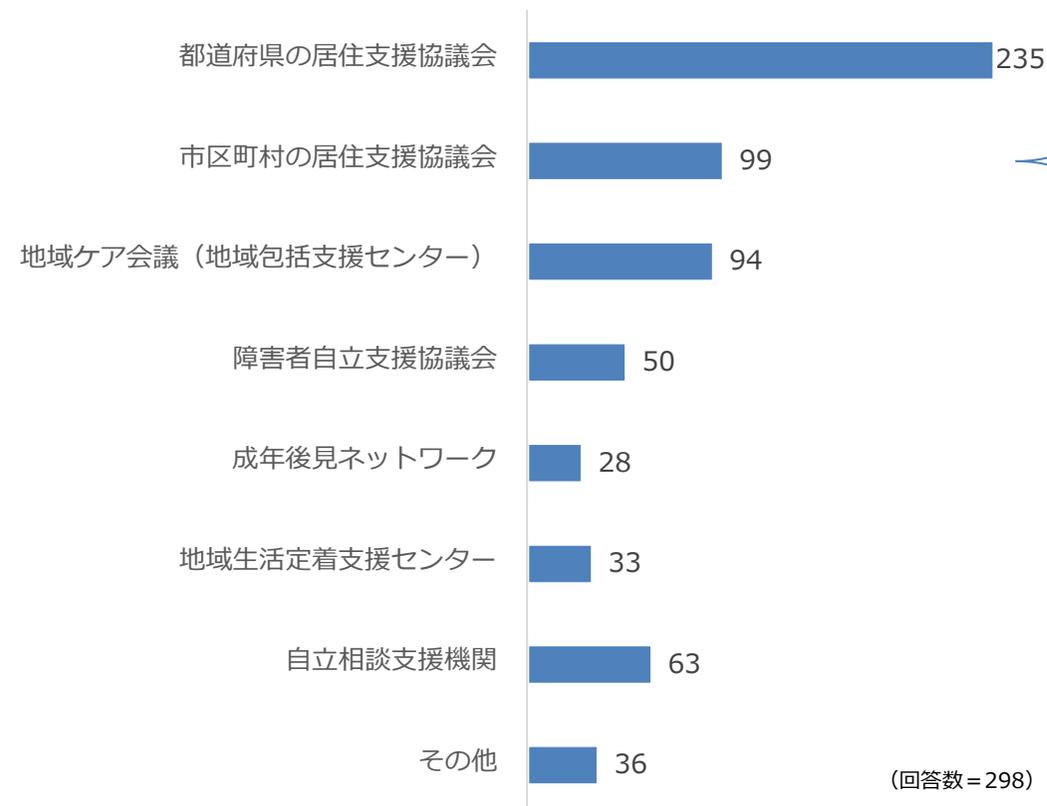


■ 自ら実施 ■ 他と連携 ■ 準備中 ■ 無回答/実施予定なし

【国交省アンケート結果】居住支援法人の地域ネットワーク

- 多くの居住支援法人が都道府県の居住支援協議会へ参画している。
- 市区町村の居住支援協議会に参画する居住支援法人は全体の半数程度だが、設立済みの市区町村においては、殆どの居住支援法人が参画している。また、未設立の市区町村においても、設立を必要とする意見が多い。

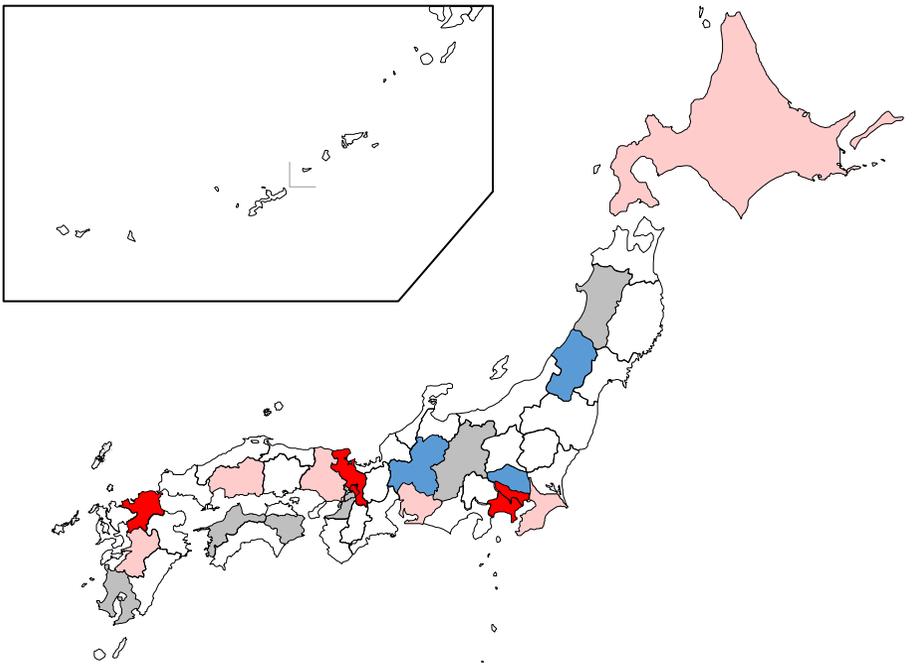
参画する地域ネットワーク



【都道府県別】居住支援協議会の設立状況及び居住支援法人の指定状況(R3.9.30時点)

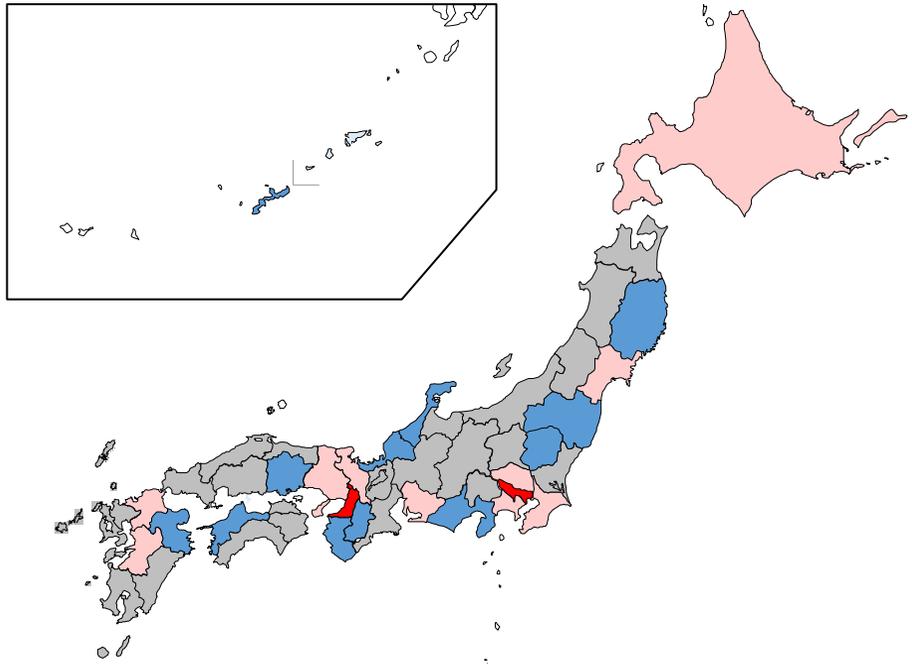
- 市区町村居住支援協議会が設立されている都道府県は19都道府県、人口カバー率が50%を超えるのも4都府県に留まっている
- 居住支援法人は47都道府県で指定されているものの、約半数の県においては5法人未満となっており、指定促進が不可欠

○居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：64市区町で設立



■	人口カバー率51%～	【4都府県】
■	人口カバー率26%～50%	【6道県】
■	人口カバー率11～25%	【3県】
■	人口カバー率～10%	【6府県】
	市区町村単位の居住支援協議会なし	【28県】

○居住支援法人の指定数：459法人が指定

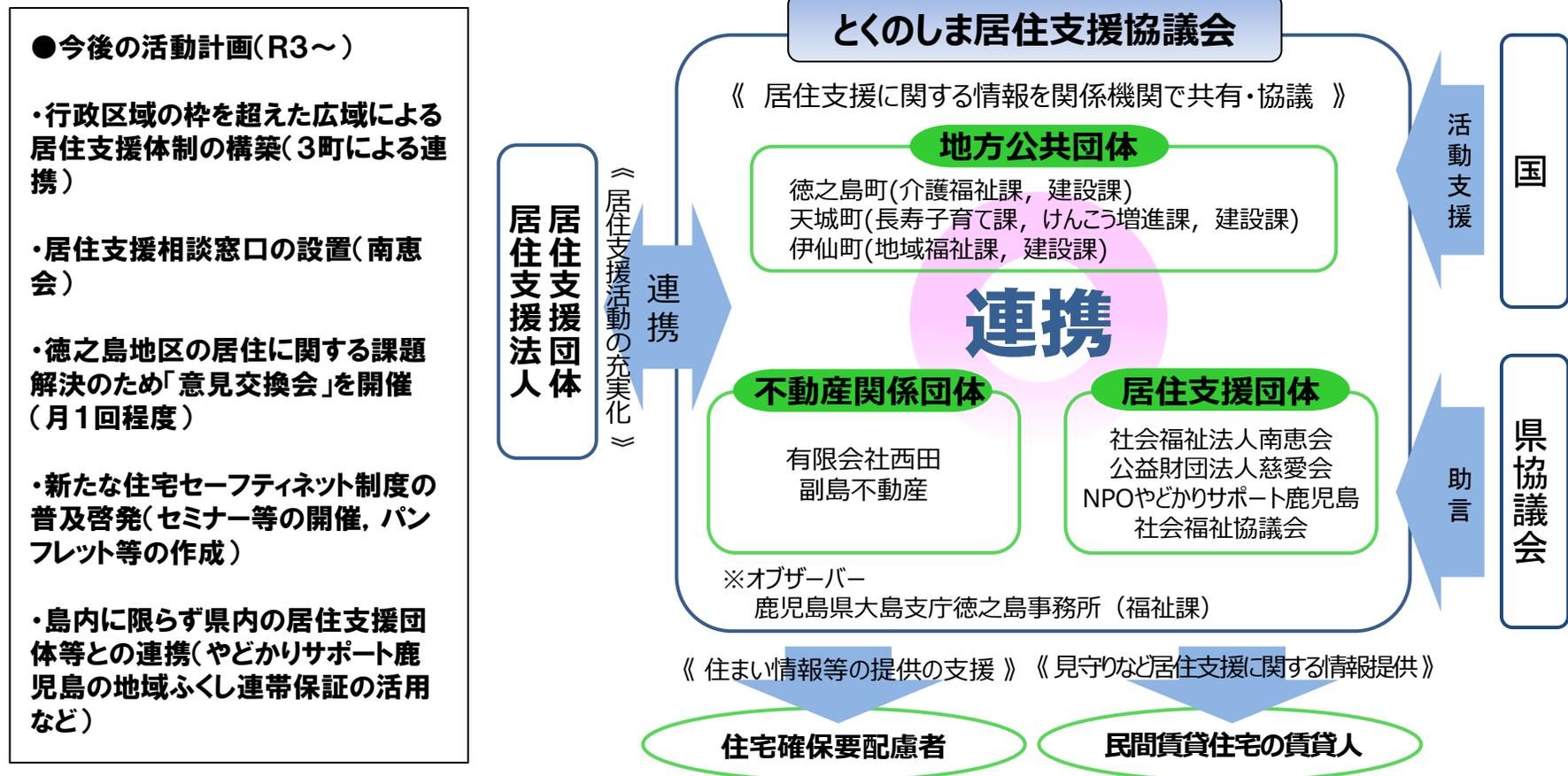


■	指定数30法人～	【2都府】
■	指定数11法人～30法人	【10道府県】
■	指定数6法人～10法人	【12県】
■	指定数5法人未満	【23県】
	居住支援法人の指定なし	【0県】

≪全国目標≫

居住支援協議会を設立する市区町村による人口カバー率
 : 25% (令和2年度末) ⇒ **50% (令和12年度末)**

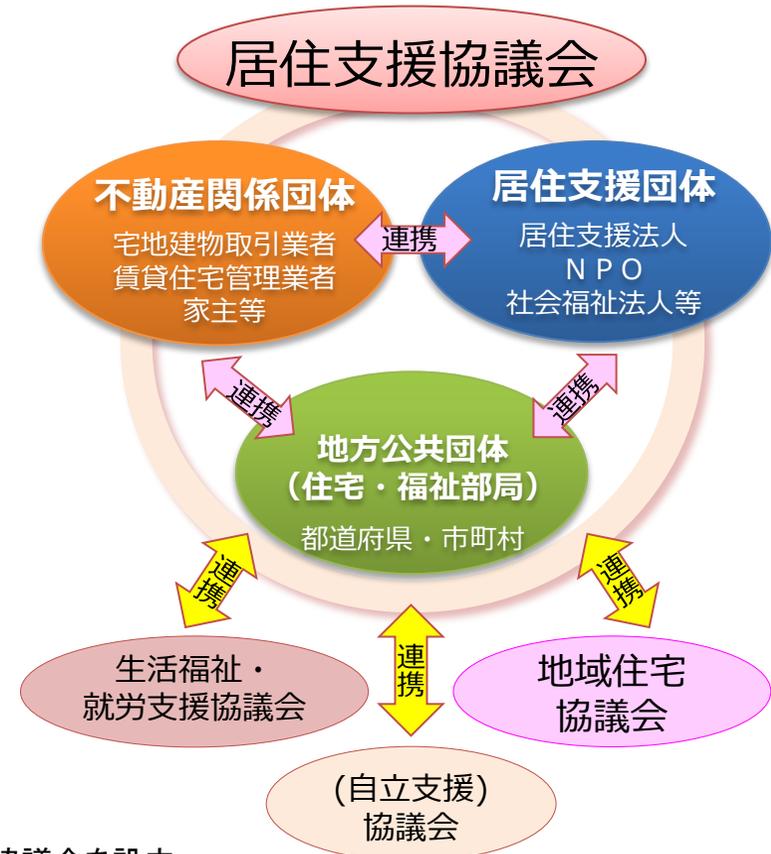
- 徳之島における3町（徳之島町・天城町・伊仙町）が連携し、令和3年2月22日に居住支援協議会を設立。行政機関の枠を超えた広域による居住支援体制の構築や島内に限らず県内の居住支援団体との連携を行うこととしている。また、会長については、3町長の持ち回り制としている
- 設立にあたっては、徳之島を拠点に活動している社会福祉法人南恵会から、もっと徳之島でも居住支援を普及させたいとの提案で鹿児島県の居住支援協議会と徳之島3町の行政、福祉団体、不動産事業者等を交えた意見交換会を通じ、設立。なお、事務局運営は南恵会が行う。



居住支援協議会等への活動支援

居住支援協議会、居住支援法人または**地方公共団体**等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して補助を行う（事業期間：令和2～6年度）

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動、孤独・孤立対策としての見守り等または空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営を実施する場合は12,000千円/協議会等）



居住支援協議会

- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・ 設立状況；109協議会（全都道府県・64市区町）が設立（R3.8.31時点）

居住支援法人

- ・ 都道府県が、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株式会社等 を指定
- ・ 設立状況；449者（47都道府県）が指定（R3.8.31時点）

ご清聴ありがとうございました。