

# 新たな住宅セーフティネット制度の施行に向けて

---

平成29年6月

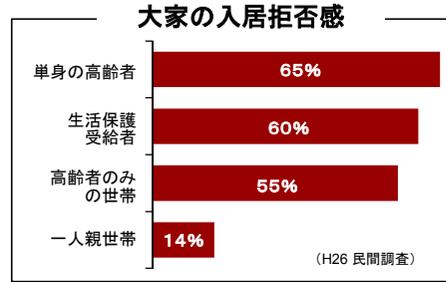
# ●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律

## 背景・必要性

※ 高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

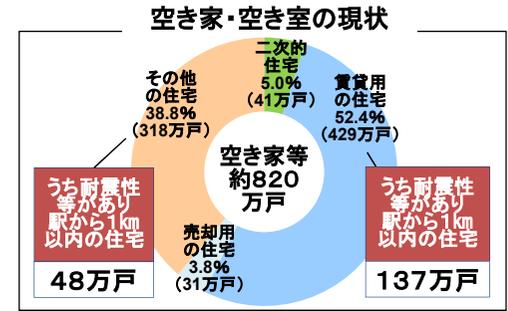
### ○ 住宅確保要配慮者\*の状況

- 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



➡ **空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

## 法律の概要

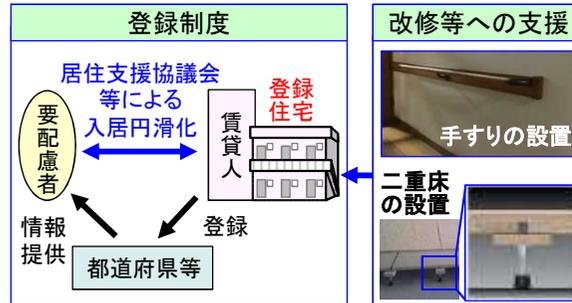
○ 国の基本方針〔既存〕に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

### 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  
➢ 改修費を国・地方公共団体が補助  
➢ 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

### 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



【目標・効果】 空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現

(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)

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11月) ⇒ 80% (① + ② ≥ 1393 市区町村) (2020年度末) 1

# 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み（案）

## 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

### 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

### 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	

## 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

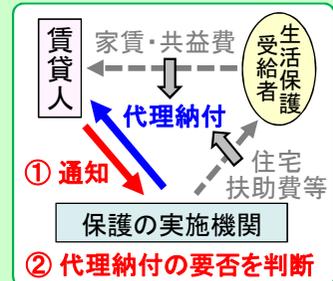
### 1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

- ・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



### 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)

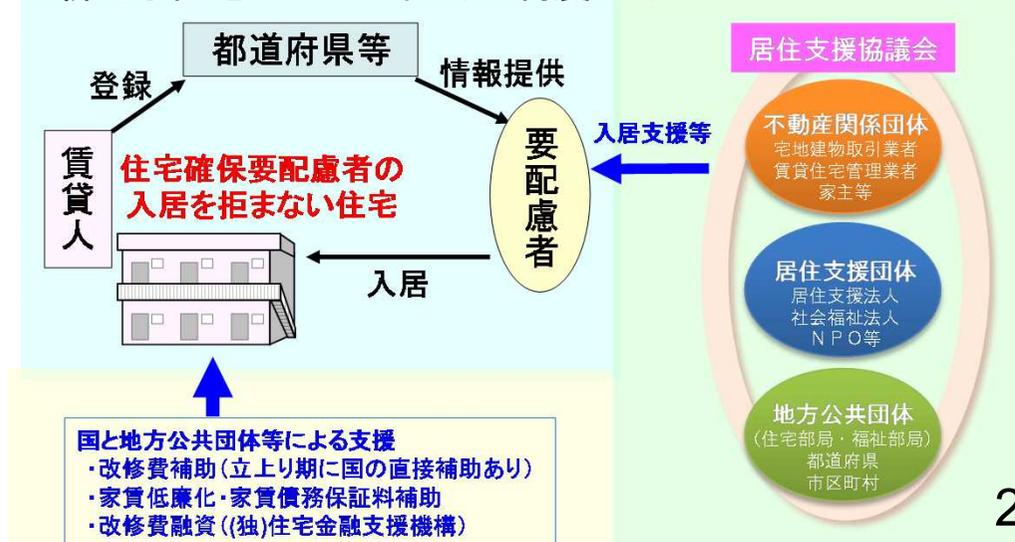
### 5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

#### 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】

## 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



- 国と地方公共団体等による支援**
- ・改修費補助(立上り期に国の直接補助あり)
  - ・家賃低廉化・家賃債務保証料補助
  - ・改修費融資((独)住宅金融支援機構)

- 居住支援協議会**
- 不動産関係団体  
宅地建物取引業者  
賃貸住宅管理業者  
家主等
  - 居住支援団体  
居住支援法人  
社会福祉法人  
NPO等
  - 地方公共団体  
(住宅部局・福祉部局)  
都道府県  
市区町村

# 住宅確保要配慮者の範囲

- 住宅確保要配慮者は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等。
- そのほか、外国人、東日本大震災の被災者、地方公共団体の供給促進計画に定める者等とする予定。

## 法律で規定された住宅確保要配慮者

- ① 低額所得者（「公営住宅法に定める算定方法による月収が15.8万円（収入分位25%）以下の者」とする予定）
- 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



## 省令で規定される住宅確保要配慮者(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



- 供給促進計画で定める住宅確保要配慮者を、国の基本方針で例示する予定
- 現在の基本方針では、以下の者を例示している  
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、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※を設置していること
  - ※ 便所、台所、洗面、浴室等
- ・関係法令(消防法等)に適合していること

### ○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により、耐震性など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。

## 共同居住型住宅の面積等基準(たたき台)

### ○住宅全体

- ・住宅全体の面積  
15㎡ \* N + 10㎡以上  
(N:居住人数、N ≥ 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㎡以上 (造り付け収納の面積を含む)

### ○共用空間

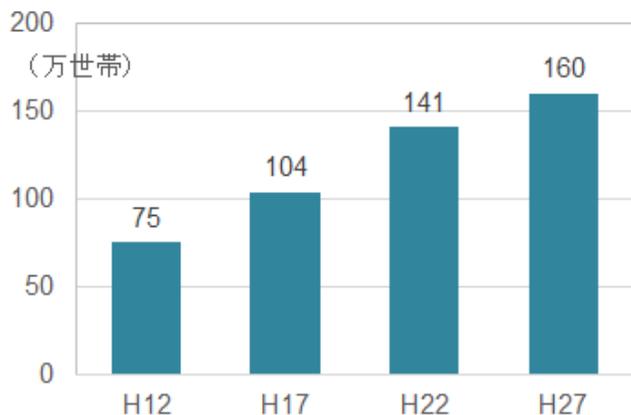
- ・共用空間に、台所、食事室(団らんでできる場所)、便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所、洗濯室を設ける
- ・便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所を、居住人数概ね5人につき1箇所割合で設ける

# 代理納付を推進するための手続の整備

## 生活保護受給者の居住の状況

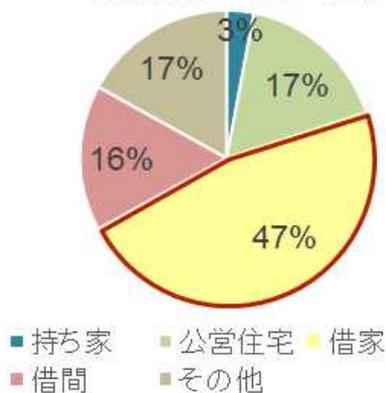
○被保護世帯は**160万世帯**

[被保護世帯数の推移]



○被保護世帯の**約5割**が**借家**に居住

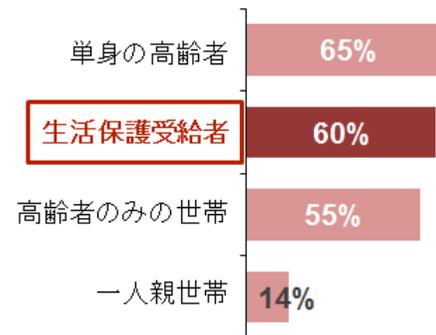
[被保護世帯の住居の種類]



(厚生労働省「被保護調査」)

○被保護者の入居に対して**大家の6割**が**拒否感**

[大家の入居拒否感]



(H26 民間調査)

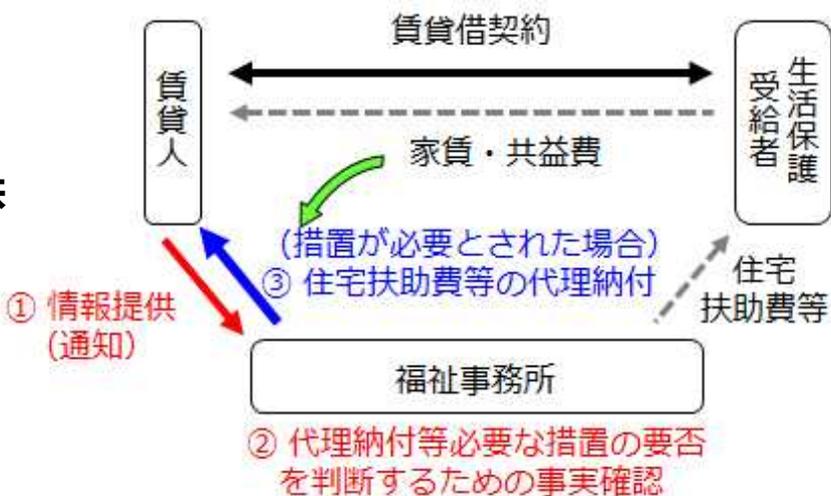
## 代理納付を推進するための事前手続を整備

○ 新たに、代理納付を推進するための手続を整備

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)に情報提供(通知)

② 情報提供を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、代理納付の要否を判断

○ これにより、生活保護受給者の民間賃貸住宅への入居を円滑化



○ 現に入居者が家賃を滞納している場合だけでなく、入居者や入居希望者に居住の安定の確保を図る上で支障となる事情があるときは、この情報提供(通知)を行うことが可能

○ いわゆる「貧困ビジネス」を行っている悪質な事業者などに対して代理納付を行うことを防止する観点から、この手続は、

- ・登録事業者である賃貸人、かつ、
- ・居住支援協議会の構成員であること等の一定の要件に該当する者が行うことが可能

# 居住支援法人の指定

## 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

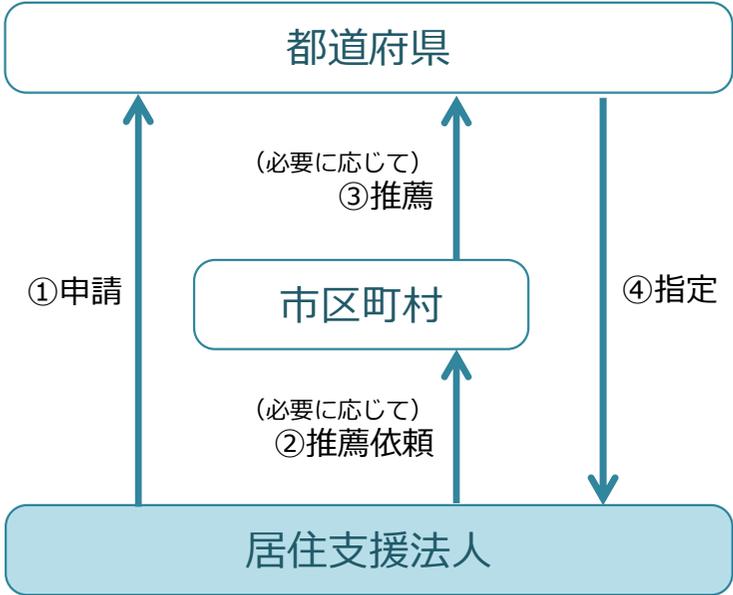
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る  
情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

## ●居住支援法人・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)

## 指定の考え方とポイント(施行通知により示す予定)

- 居住支援法人は、必ずしもすべての業務を行わなければならないものではない。(ただし、定款に各業務の実施に関することが記載されているなど、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について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。



# 居住支援活動等への支援

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅（新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅等）への円滑な入居の促進を図るため、**居住支援協議会等**による**住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等**に対して**補助**を行う。

## 居住支援活動等への支援の概要

### 補助率・補助限度額

<事業主体> 居住支援協議会、居住支援法人等  
 <補助率等>  
 補助率：定額      補助限度額：1,000万円

### 補助内容

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への居住支援に関する活動  
 (例)・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

## 居住支援協議会・居住支援法人の概要

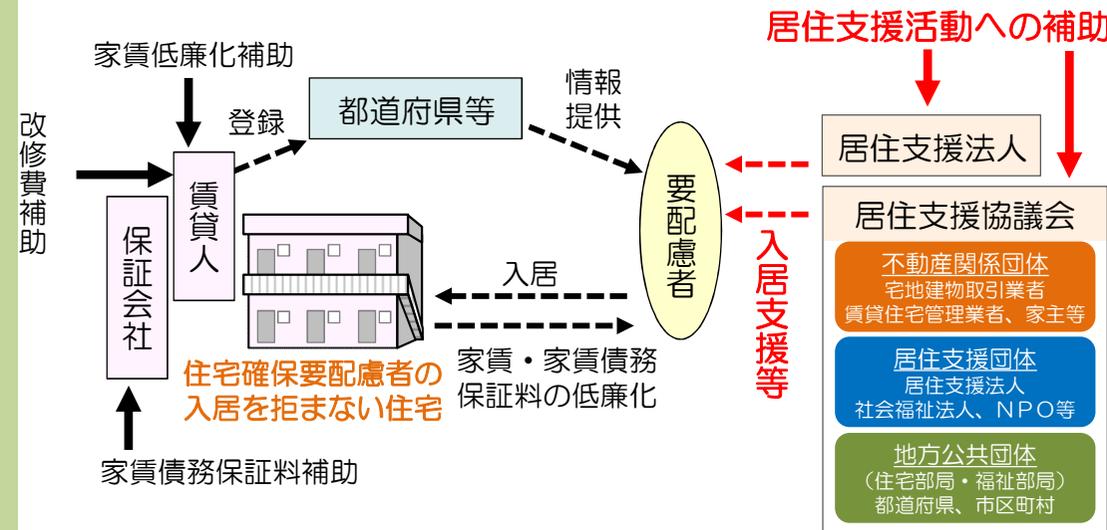
### 居住支援協議会の概要

- (1) 構成
- 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
  - 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
  - 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成
- (2) 設立状況
- 68協議会（全都道府県・21区市町）が設立（H29.5末時点）

### 居住支援法人の概要

住宅セーフティネット法に基づき、家賃債務保証等の居住支援を行うNPOや社会福祉法人等を地方公共団体が指定する制度を創設

## 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



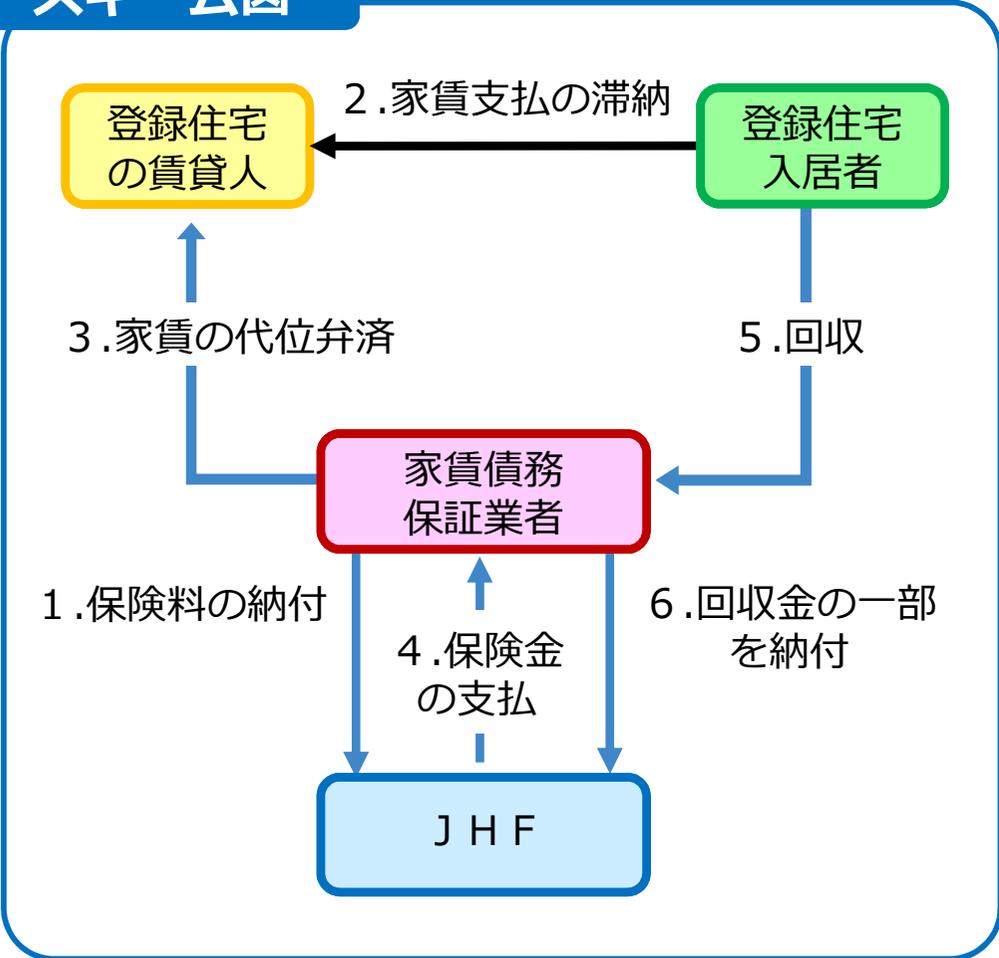
# 住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

## 概要

○ 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、(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



## 【保険の内容】

保険の対象 (保険価額)	家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額
填補率	JHFは保険価額の7割を保険金として支払う予定
保険事故	家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済を保険事故とする予定
保険料	JHFは月額家賃の一定割合を保険付保時に債務保証業者から受領する予定
回収金	家賃債務保証業者は保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部をJHFに納付
保険金の支払時期	JHFは登録住宅入居者が居室を明け渡した際に保険金を支払う予定

# 家賃債務保証業者の登録制度(案)

※近日中にパブリックコメントを実施予定

## ○ 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
- ・業務に関し借入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

### 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
- ・借入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

### 3 登録業者に対する指導等

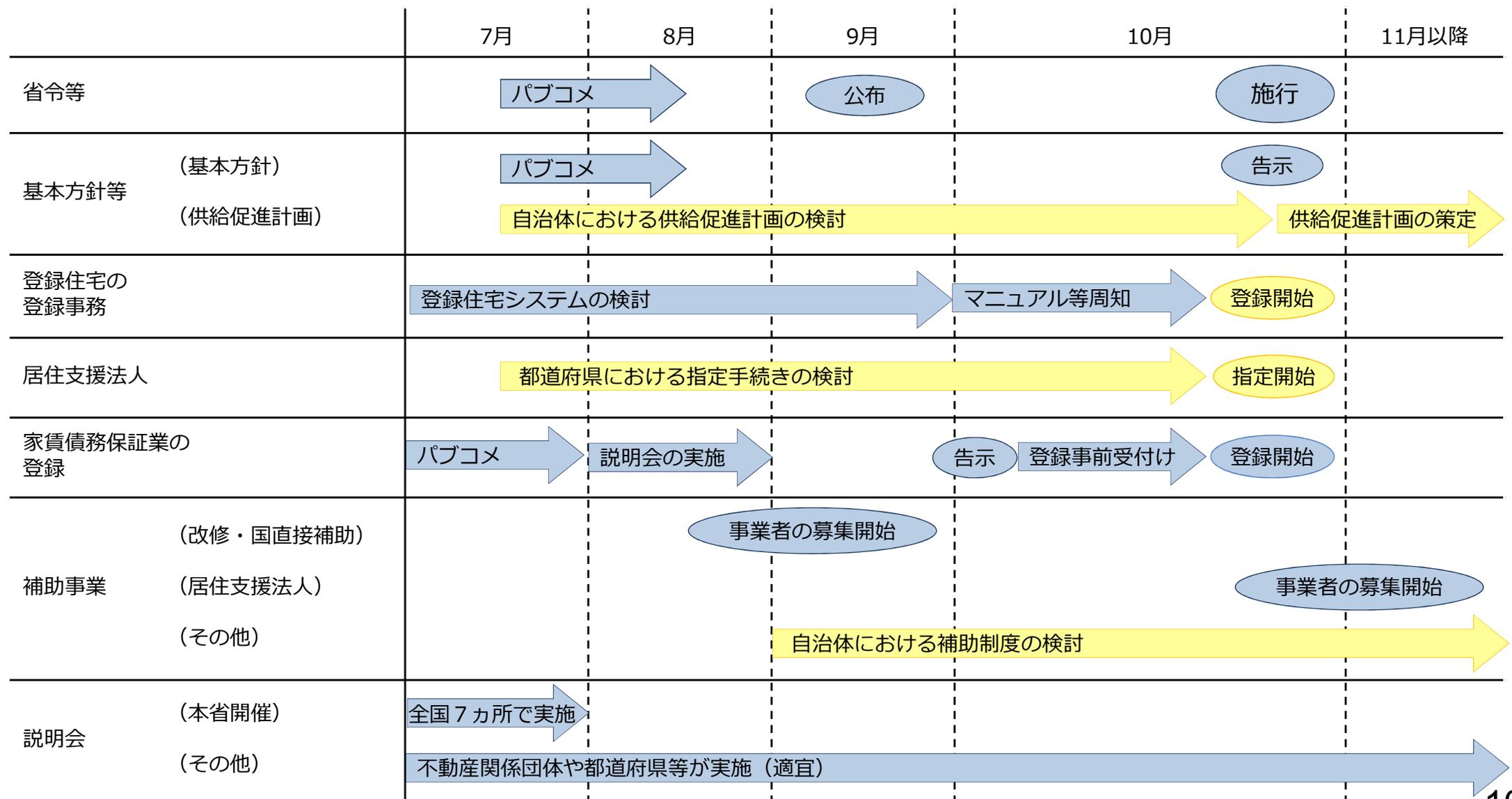
- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の取消等の事実の公表 等

#### 【登録業者のメリット】

- 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国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 登録住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

# 施行に向けたスケジュール

- 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。



※ 黄色 ■ は自治体で実施すること

# 新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会

民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする「**新たな住宅セーフティネット制度**」に関する説明会を、以下のとおり、平成29年7月3日より**全国7箇所において開催**。

- (1) 対象者: 賃貸人(大家)、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家賃債務保証業者、地方公共団体(住宅部局・福祉部局等)、福祉・医療・介護等に従事する方 など
- (2) 講師 : 国土交通省・厚生労働省担当官
- (3) 参加費: 無料

都道府県	市区町村	開催日	開場時間	開催時間	会場	定員
東京都	渋谷区	7月3日(月)	13:00	13:30~16:00	あいおいニッセイ同和損保新宿ビル	380
大阪府	大阪市	7月5日(水)	13:00	13:30~16:00	天満研修センター	288
広島県	広島市	7月6日(木)	13:00	13:30~16:00	広島国際会議場	360
福岡県	福岡市	7月10日(月)	13:00	13:30~16:00	福岡県自治会館	300
宮城県	仙台市	7月11日(火)	13:00	13:30~16:00	ハーネル仙台	255
北海道	札幌市	7月13日(木)	13:00	13:30~16:00	北海道自治労会館	360
愛知県	名古屋市	7月19日(水)	13:00	13:30~16:00	名古屋サンスカイルーム	360

東京、大阪、福岡の各会場が定員に達したため、説明会の開催回数を追加。  
 ・東京: 7/3午前、7/20午後  
 ・大阪: 7/5午前  
 ・福岡: 7/10午前 を追加

他の会場も含め、今後も適宜追加を予定。

※最新の情報や申し込みは以下のウェブサイトを参照。  
<https://krs.bz/jyuutaku-sougouseibi/m/safetynet>

# 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

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

### <概要>

- 主催 : 関東地方整備局 建政部 住宅整備課
- 共催 : 関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
- 参加 : 居住支援協議会設立済市区町村、同設立意向市区町村、都県、ほか**(福祉・住宅両部局が参加)**
- 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)

### <第1回情報交換会の様子>

#### (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

#### (主な議事)

- ・居住支援の課題と居住支援協議会の役割
- ・設立済団体の事例発表(埼玉県、川崎市)



## ■市区町村への個別訪問等

関東地方整備局が実施している、希望する市区町村に直接伺って地域のすまいづくりの課題について意見交換・情報交換を行う「市区町村すまいづくり相談会」や、居住支援協議会へのヒアリングについて、関東信越厚生局と連携して実施。



<相談会の様子>

### <概要>

- 主催 : 関東地方整備局 建政部 住宅整備課
- 協力 : 関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課  
(居住支援に係る相談が寄せられた場合)
- 参加 : 市区町村、都県
- 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

(※)居住支援に係る相談等

## ■その他、両地方局開催会議の相互参加 等

- 実績 : H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県協議会(厚生局主催)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進政令市協議会(厚生局主催)
- H29. 4 第5回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催)
- 予定 : H29. 7 厚生局課長会議(厚生局主催)
- H29. 7 大規模集合住宅勉強会 団地視察(厚生局主催)
- ※ 上記のほか、住宅・福祉双方に係る議題について、随時相互参加等の連携を検討