

新しい住宅セーフティネット

平成29年6月15日
国土交通省住宅局

1. 住宅政策の変遷

住宅政策の変遷

“住宅難の解消”

“量の確保から質の向上へ”

“市場機能・ストック重視へ”

“豊かな住生活の実現”

1945 (1948) 建設省発足

1975

2000

2006

戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

(1958) 全国の住宅総数が世帯総数を上回る

(1973) 全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る

(1988) 最低居住水準未済世帯が1割を下回る

(2003) 全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成

(1950) 住宅金融公庫

【長期低利資金の融資による住宅建設の促進】

(2007) 住宅金融支援機構

(1951) 公営住宅

限度額家賃制度

【住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給】

(1996) ・応能応益家賃制度
・買取り、借上げ方式

(2007) 住宅セーフティネット法の制定

(2017) 住宅セーフティネット法の改正

(1993) 中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅

(2001) 高齢者住まい法の制定

(2011) 高齢者住まい法の一部改正

【サービス付き高齢者向け住宅】

(1955) 日本住宅公団

(1981) 住宅・都市整備公団

(1999) 都市基盤整備公団

(2004) 都市再生機構

【大都市地域における不燃住宅の集団的建設と大規模宅地開発】

(1966) 住宅建設五箇年計画

(2006) 住生活基本法の制定

(1965) 地方住宅供給公社

【積立分譲制度等による中堅勤労者向け住宅の供給】

戦後の住宅政策全体の流れ

○戦後、ハコの不足



持家政策 + 公的賃貸住宅政策

公的賃貸住宅政策

低所得者対策としての公営住宅

市場で供給されにくい賃貸住宅
(ファミリー向け、バリアフリー等)

公的賃貸住宅政策の流れ

新規建設主体



既存対策・活用(ストック)

公的主体



民間活用・支援(悪いものをつくらせない、市場における選択)

ハード



ソフト(福祉等との連携)

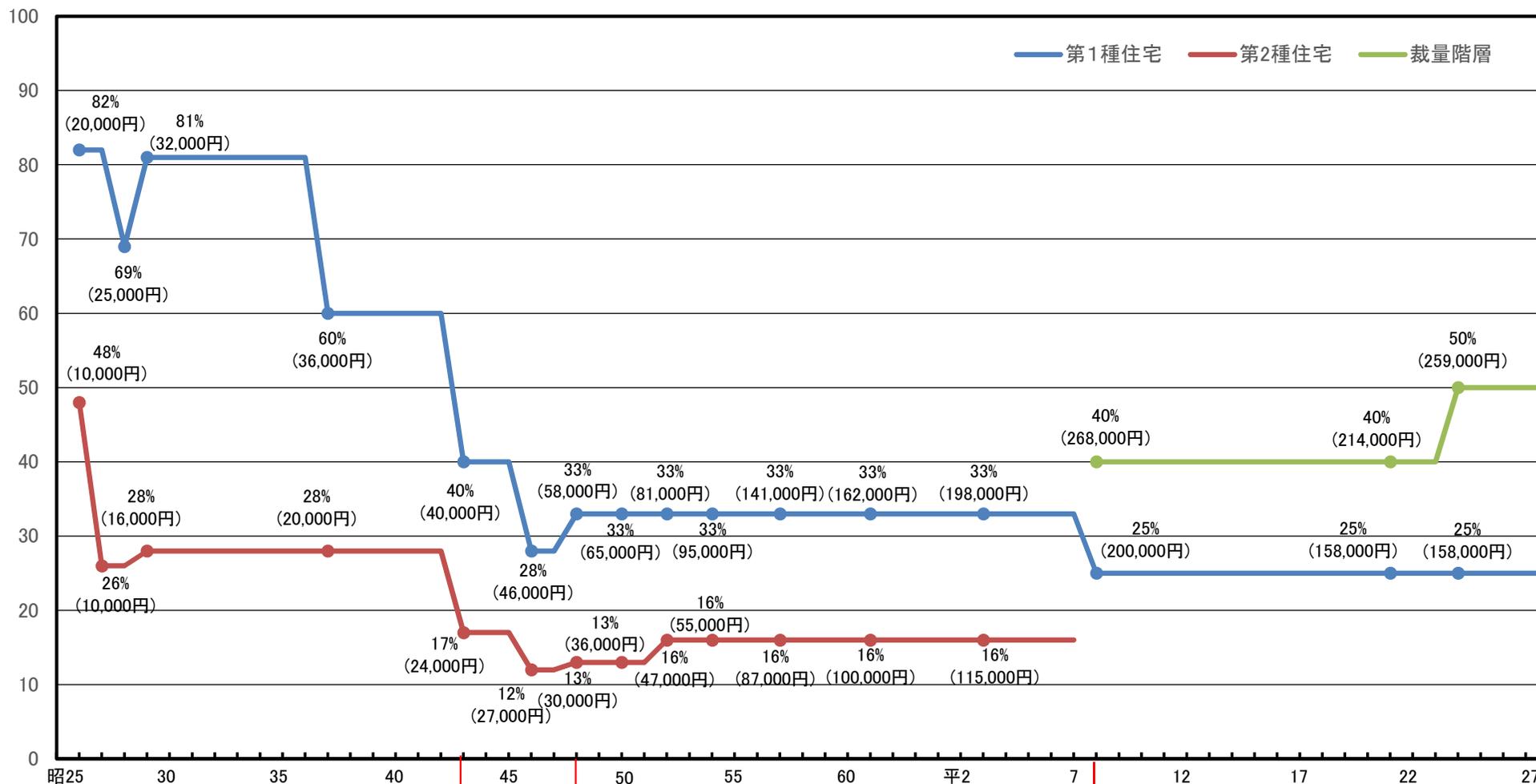
ex 住宅建設計画法(1966年:S41~)

ex 住生活基本法(2006年:H18~)

公営住宅① 入居収入基準の推移

収入分位のカバー率(%)

()内は入居収入基準額



昭43
全国の住宅総数が
世帯総数を上回る

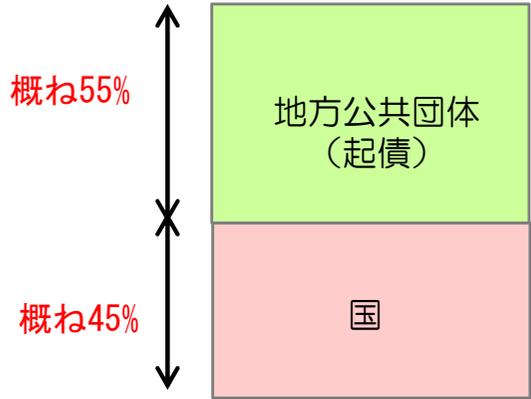
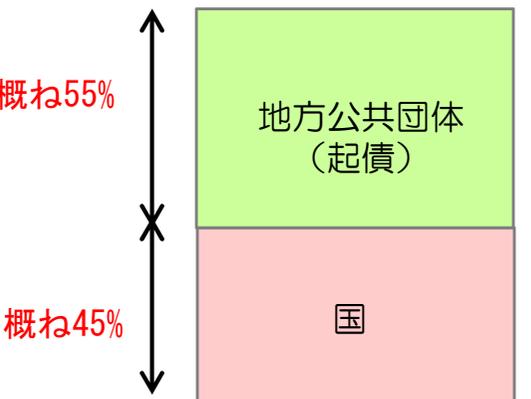
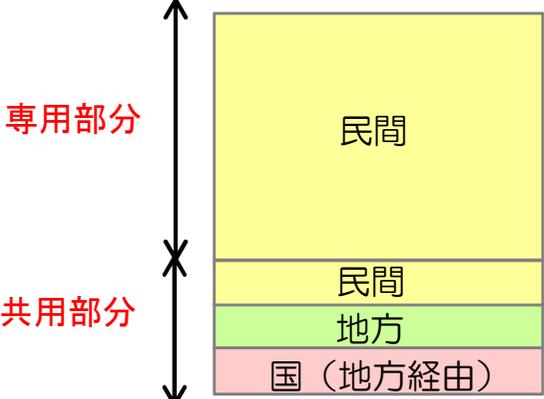
昭48
全都道府県で
住宅総数が世帯総数
を上回る

平8 借上型導入

公営住宅② 供給形式の多様化

(既存・民間活用)

公営住宅の供給形式の多様化

建設 (昭和25年～)	買取 (平成8年～)	借上 (平成8年～)
地方公共団体が建設・管理	民間等が建設後、地方公共団体が買い取り、管理	民間等が建設後、地方公共団体が借り上げ、管理
 <p>概ね55%</p> <p>概ね45%</p> <p>地方公共団体 (起債)</p> <p>国</p> <p>整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還</p>	 <p>概ね55%</p> <p>概ね45%</p> <p>地方公共団体 (起債)</p> <p>国</p> <p>整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還</p>	 <p>専用部分</p> <p>共用部分</p> <p>民間</p> <p>民間</p> <p>地方</p> <p>国(地方経由)</p> <p>民間事業者が資金調達し、借上げ料を地方公共団体が支払い</p>
2, 130, 649戸 (平成27年度末)	15, 269戸 (平成27年度末)	23, 300戸 (平成27年度末)

(参考)借上げ公営住宅の例

【既存借上型復興公営住宅(宮城県石巻市)】

石巻市では、民間事業者からマンション・アパート等の賃貸住宅を住戸単位で借り上げ、東日本大震災で住宅を失った被災者に復興公営住宅(借上型災害公営住宅)として供給。

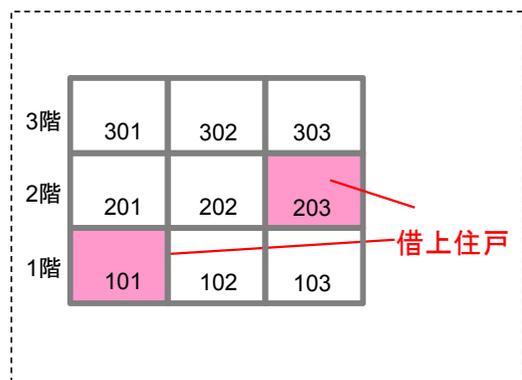
【鉄骨造3階建(平成6年築)】



位置図



外観



借上住戸(全9戸中2戸)



間取図:101号室(2DK)



居室



キッチン



浴室

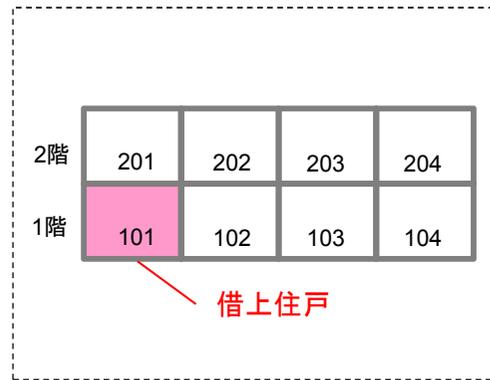
【鉄骨造2階建(平成7年築)】



位置図



外観



借上住戸(全8戸中1戸)



間取図:101号室(2DK)



居室



キッチン



浴室

公営住宅の入居者資格

従来

① 同居親族要件

- ・ 同居している親族があること
(高齢者、障害者等は単身可)

② 入居収入基準

- ・ 原則として、月収15万8千円(収入分位25%)以下 (政令で規定)

※ただし、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある者(政令で規定)について、地方公共団体の裁量により月収21万4千円(収入分位40%) (政令で規定)まで基準を引上げ可能

③ 住宅困窮要件

- ・ 現に住宅に困窮していることが明らか



平成24年度から

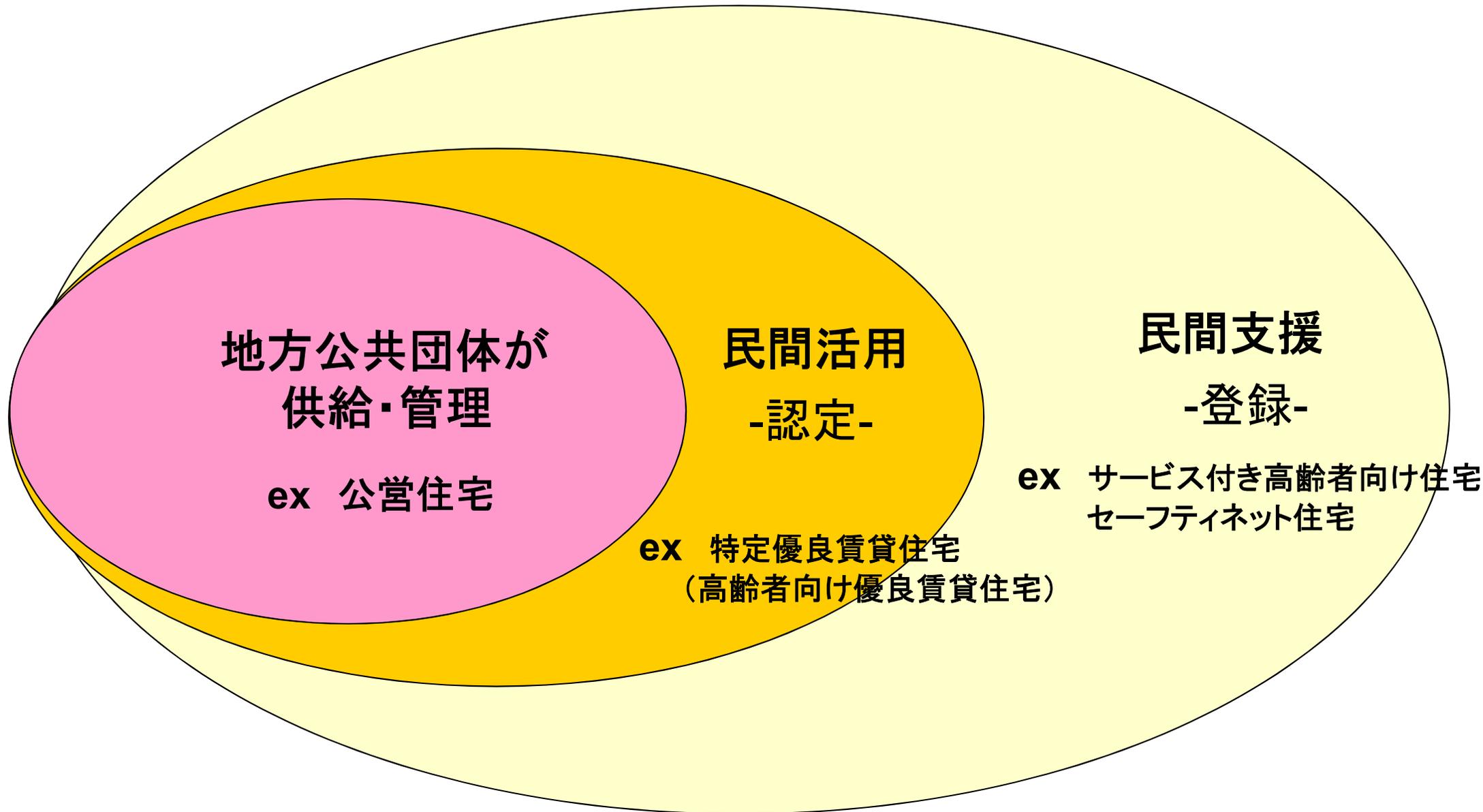
○ 地方公共団体の条例で入居者資格を規定

- ※ 条例で定めれば若年単身者も入居可能に

③ 住宅困窮要件

- ・ 同左

重層的な住宅セーフティネットのイメージ



重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

	地方公共団体	民間等	民間等
供給・管理主体	公共が 直接供給・管理 (民間で整備した住宅を買取り・借上げするものを含む)	民間等が供給・管理 地方公共団体が 認定	民間等が <u>地方公共団体に登録</u> 地方公共団体が情報提供
補助の考え方	国が地方公共団体に整備費・家賃対策の補助【法定補助】	国・地方公共団体が民間等に整備費・家賃対策の補助【法定補助】	国・地方公共団体が民間等に整備費・家賃対策の補助【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅 等	・サービス付き高齢者向け住宅 ・ <u>新たな住宅セーフティネット制度</u> 等
公的関与 (地方公共団体の裁量)			

民間活用・支援のスキーム

○民間が供給、地方公共団体等に登録

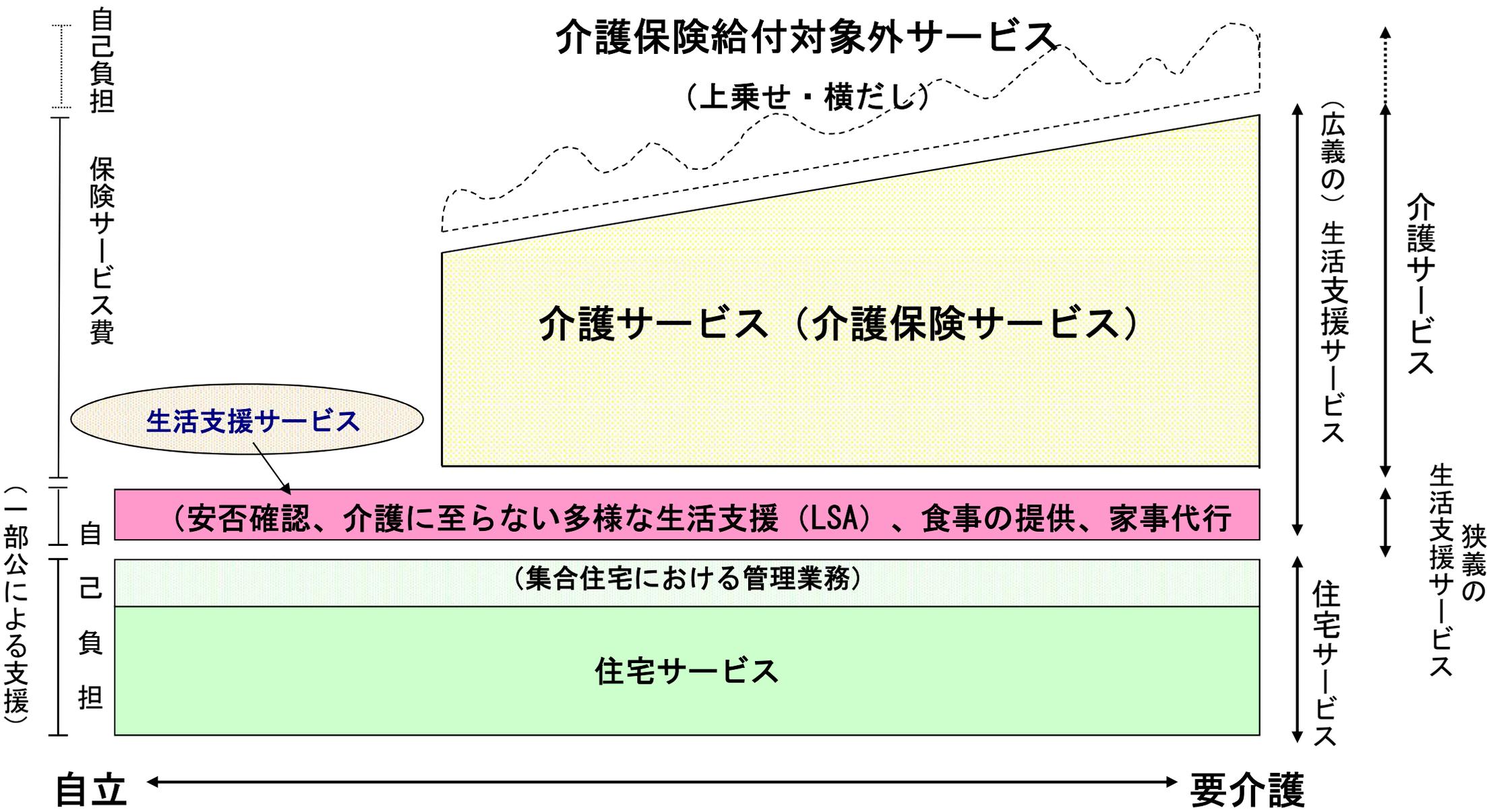
- 登録基準で一定のレベルを確保

ex ハード(耐震性能、居住面積、設備、バリアフリー等)
ソフト(借家契約、家賃等)

- 情報開示による選択

- 整備等への支援(補助、公的融資、税)

住まいとサービスの関係(イメージ)



サービス付き高齢者向け住宅(2011年～)

バリアフリーの賃貸住宅＋見守り＋介護等外部サービス

(課題のうち)

- ・低所得者、高齢者対策
- ・高齢者以外の住宅確保要配慮者対応 等



セーフティネット住宅(2017年～)

サービス付き高齢者向け住宅制度(登録制度の概要)

- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設
- 料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>床面積は原則25㎡以上</u> ○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

- ・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

【登録状況(H29.3末時点)】

戸数	216,680戸
棟数	6,633棟



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅

【併設施設】
 診療所、訪問看護ステーション、ヘルプステーション、デイサービスセンター など



2. 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）」は、H29.4.26 に公布。（半年以内に施行。）

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。

新たな住宅セーフティネット制度の背景と概要

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

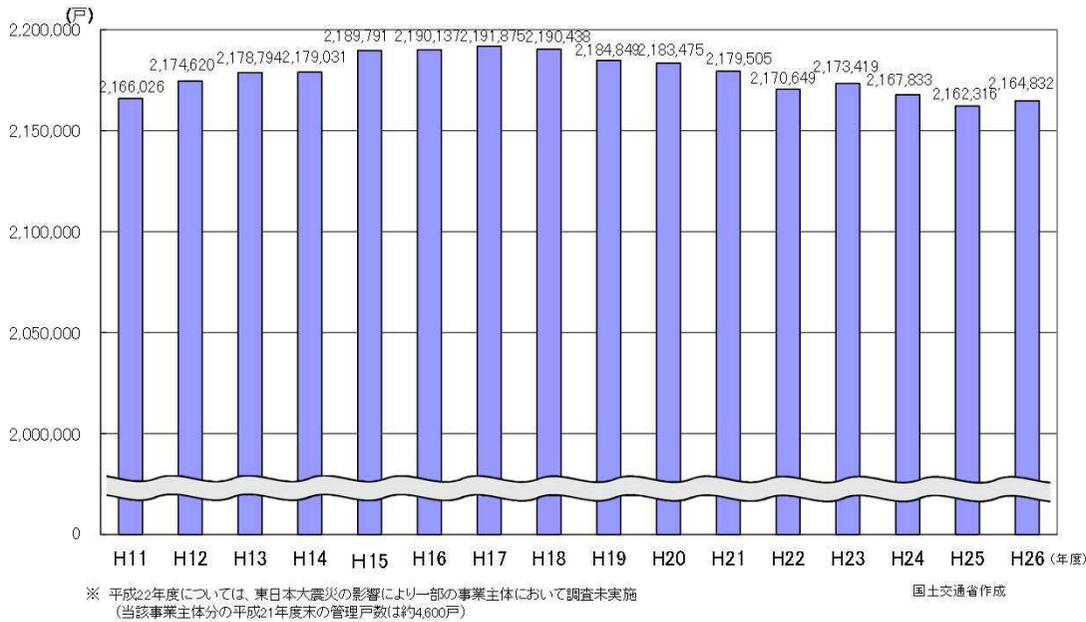
- 公営住宅の不足
 - ・ 管理戸数微減
 - ・ 応募倍率大
- 民間賃貸・戸建て等の空家の増大

民間の既存住宅を活用して住宅セーフティネットに

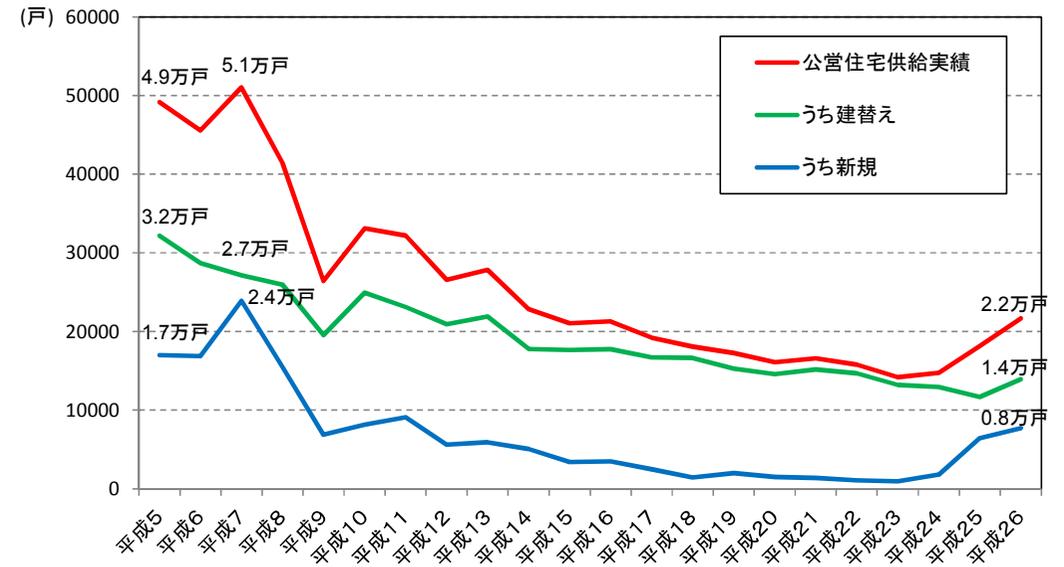
- 地方公共団体への登録
 - ・ 耐震性、面積（共同居住型含む）等の確保
 - ・ 情報提供
- 居住支援協議会による居住支援
 - ・ 福祉関係者、宅建業者、地方公共団体等の連携
- 生活保護等との連携、家賃債務保証業の情報提供 など

公営住宅の現状

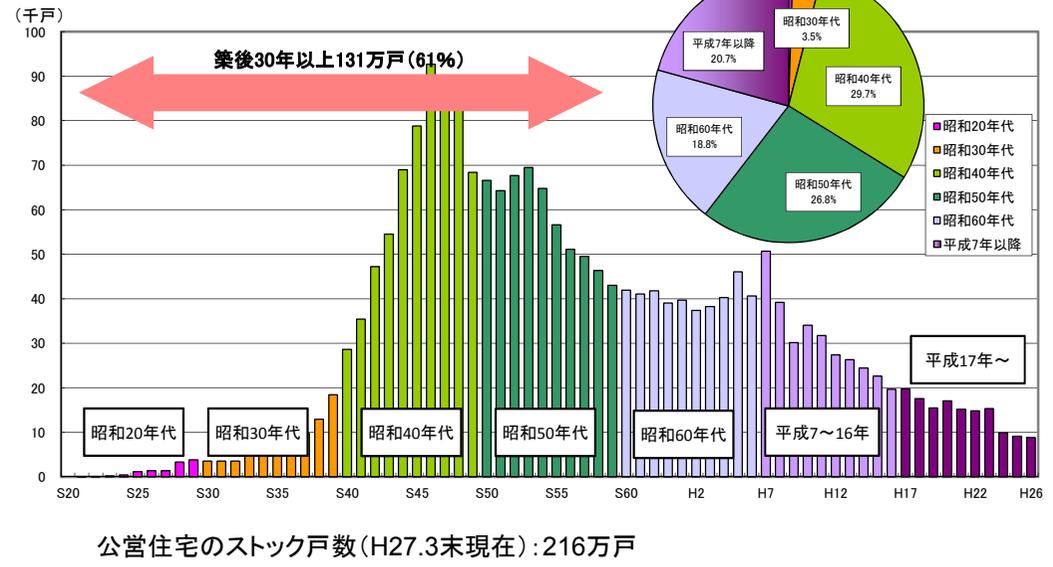
① 公営住宅の管理戸数の推移 (平成26年度末)



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%

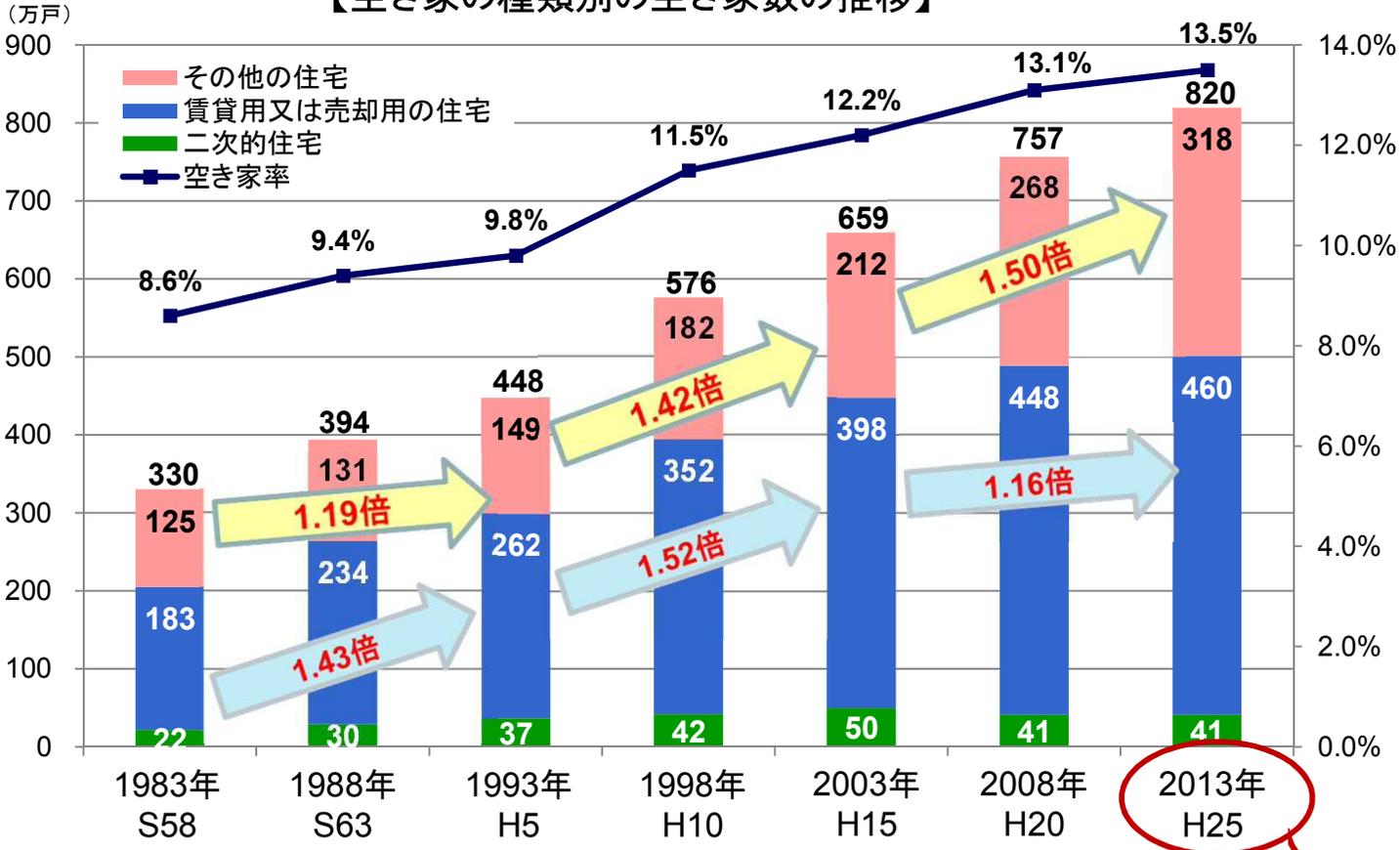
(長期空き家率: 管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)

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**

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【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(たまに宿泊する人がいる住宅)

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

○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%



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

住宅確保要配慮者の範囲

本法律において定める者

- ① 低額所得者（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（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

国土交通省令で定める者(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な災害の被災者

（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

※現行の国土交通大臣が定める基本方針においては、地域の住宅事情等による者として、以下が例示されている。

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等、犯罪被害者、DV被害者 等

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

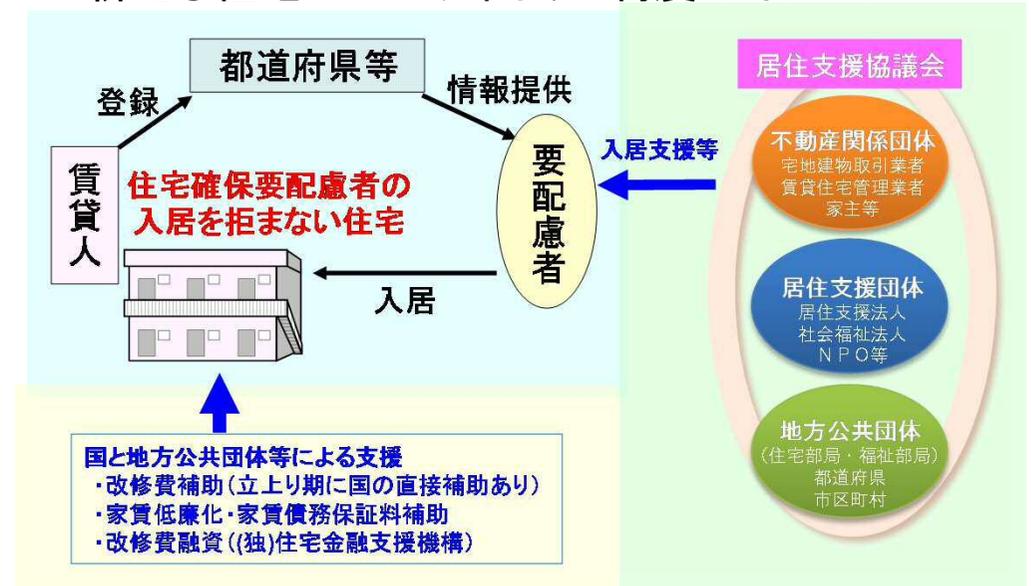
①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

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(平成29年4月26日公布。半年内施行。)

新たな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】

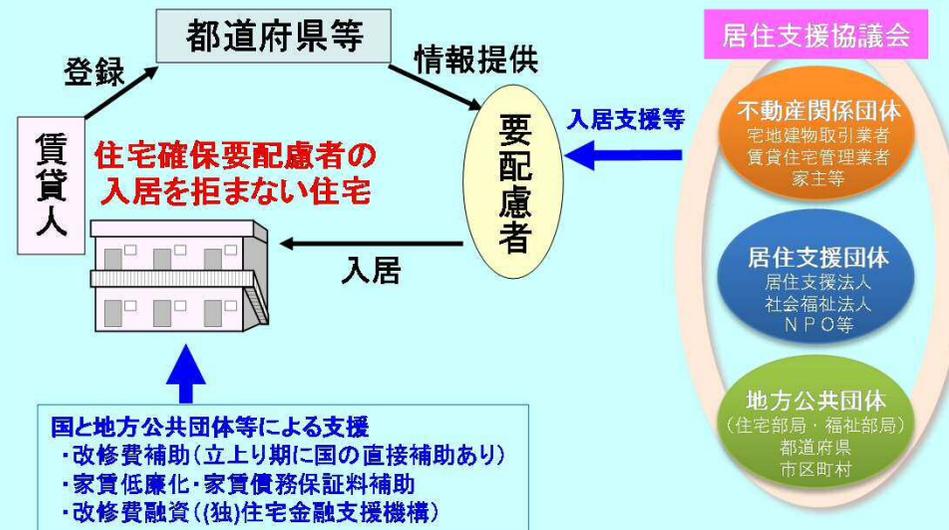
※指定登録機関による登録も可能とする

- ・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】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



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

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めること等より、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、 $N \geq 2$)

○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

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)

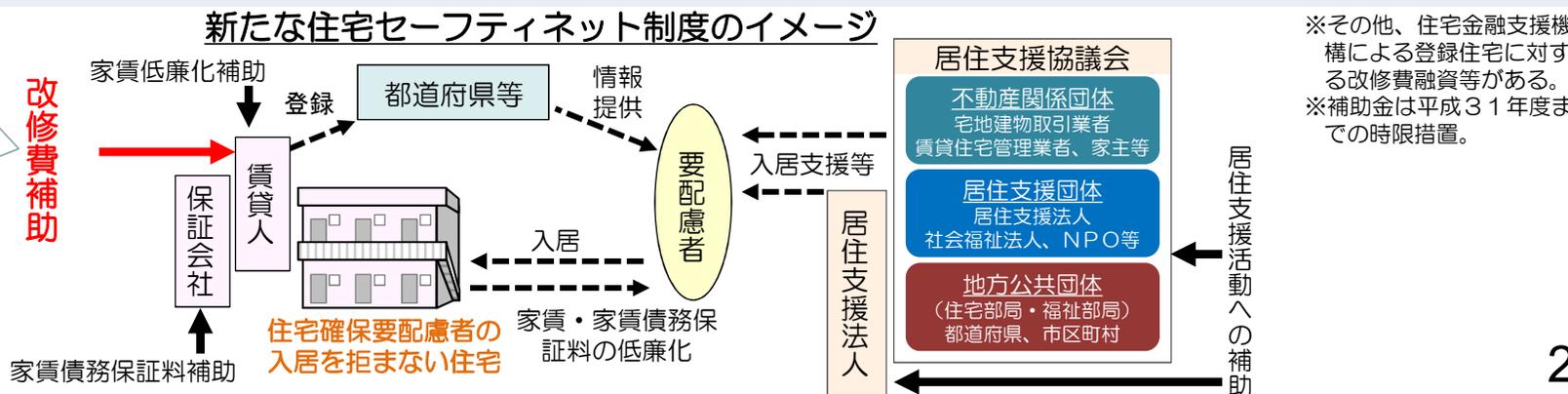
補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2 + 地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

改修費への支援について

スマートウェルネス住宅等推進事業：320億円の内数
 社会資本整備総合交付金等の内数
 （平成29年度予算）

新たな住宅セーフティネット制度における**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	<ul style="list-style-type: none"> 共同居住用のための改修工事 間取り変更工事 耐震改修工事 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 	
補助率・補助限度額	国 1 / 3	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
	国費限度額：50万円／戸※ ※ 共同居住用のための改修工事、間取り変更工事又は耐震改修工事を実施する場合100万円／戸。	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等 低額所得者（収入分位25%以下） 被災者世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等（収入分位70%以下） 低額所得者（収入分位25%以下） 被災者世帯 等
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。 ※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 	<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。
その他主要要件	<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。 	



① 共同居住用への改修

- (1) 共助型共同居住（高齢者、子育て世帯、学生）
- (2) 外国人留学生向け共同居住
- (3) ひとり親世帯向け共同居住

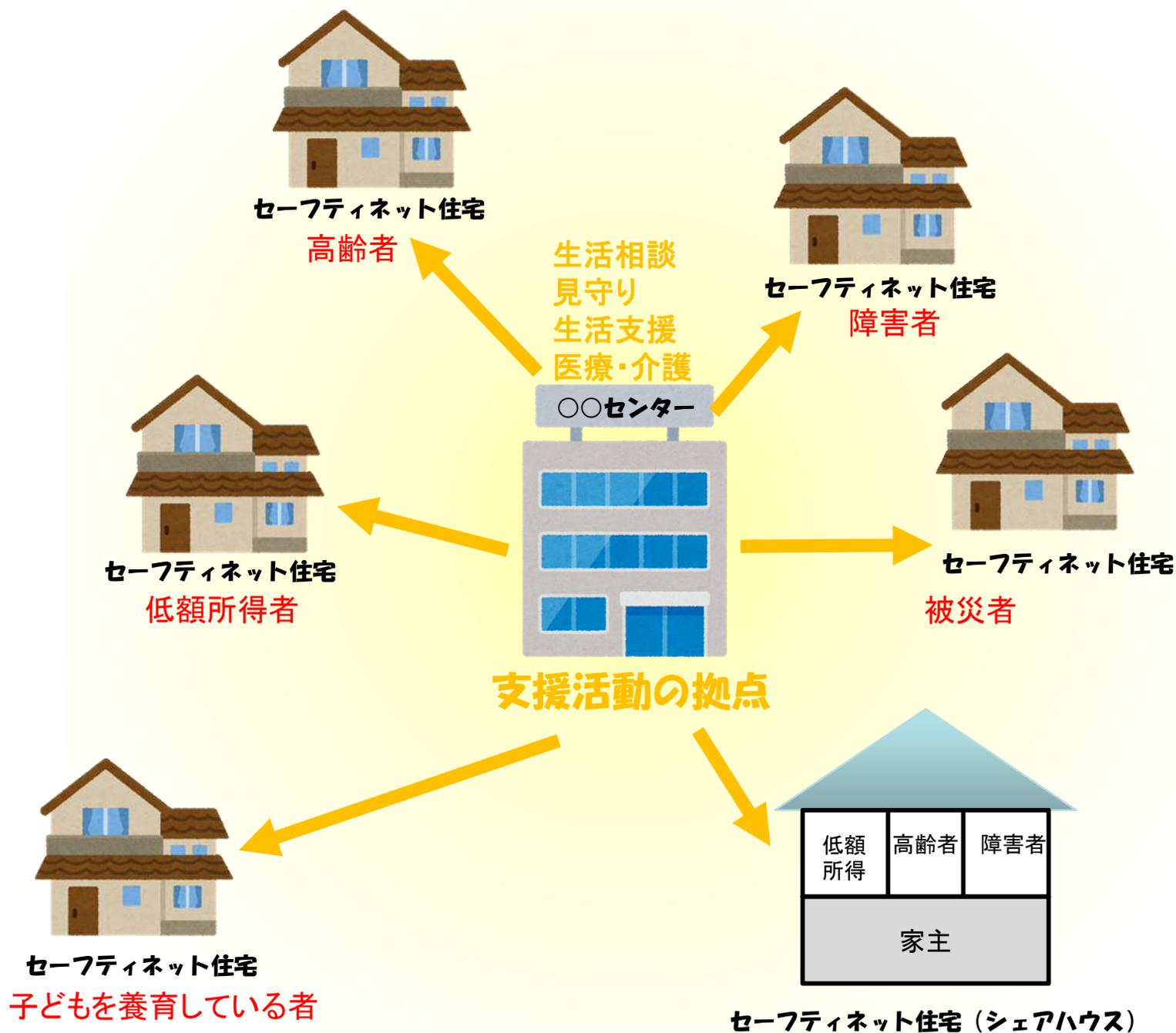
② エリアに着目して改修支援

- (1) まちなかの居住促進
- (2) 密集市街地内の安全性向上

③ 入居者に着目して改修支援

- (1) UIJターンの促進
- (2) ひとり親世帯の居住支援

セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

<専用の登録住宅改修補助>

- ・1/3補助
- ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、10年間以上使用が条件

<補助対象>

- ・調査・設計
- ・バリアフリー化工事
- ・耐震化工事
- ・用途変更に伴う工事
(スプリンクラー工事を含む)

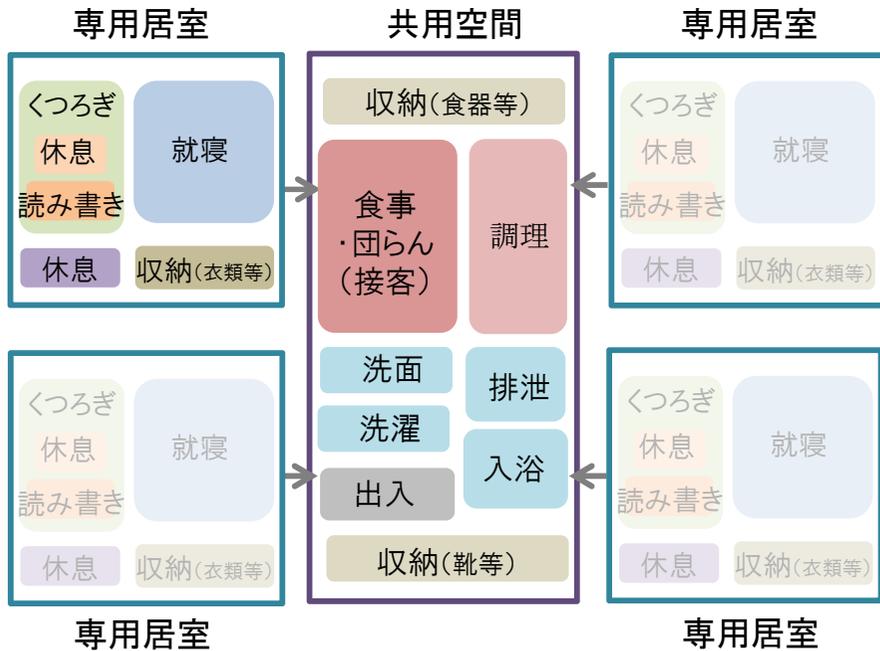
共同居住型住宅(シェアハウス)の概要

共同居住型住宅の概要

- ・共同居住型住宅とは、以下を満たす住宅。
- ① 1つの住宅に、**複数の賃借人※が共同で居住**
 ※血縁関係にない賃借人
- ② 各賃借人の**専用居室を有し、台所・居間・便所・浴室等の共用空間・設備を共同で使用**
- ③ 賃貸人と各賃借人が**個別に賃貸借契約を締結**
- ・近年、増加傾向にあり、約2,500件、3万室※が供給。比較的、低廉な家賃で供給される傾向。

※2016年末

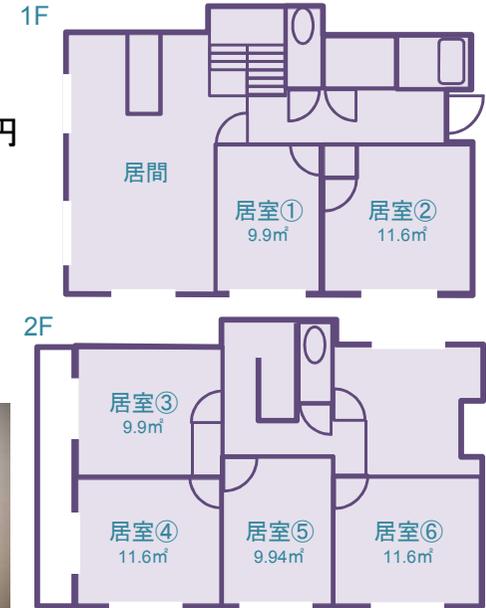
【共同居住型住宅のイメージ】



事例

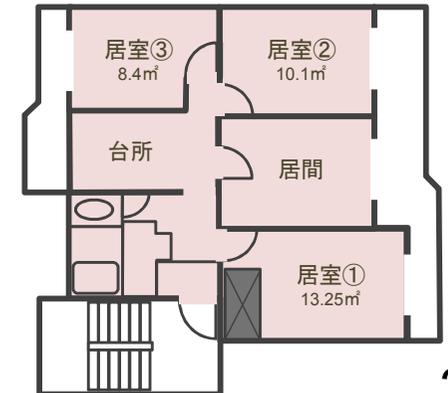
戸建を改修した例(6人用)

- ・所在地: 千葉県八千代市
- ・入居対象: 若年の単身女性
- ・家賃: 3.4~4.2万円
- ・共益費: 1.2万円
- ・延べ床面積: 130㎡
- ・居室面積: 9.94~11.59㎡
- ・住戸数(居室数): 6室



共同住宅の1室を改修した例(3人用)

- ・所在地: 東京都新宿区
- ・入居対象: 若年の単身世帯
- ・家賃: 6.5~7.6万円
- ・共益費: 0.9~1.2万円
- ・延べ床面積: 60.2㎡
- ・居室面積: 8.4~13.2㎡
- ・住戸数(居室数): 3室

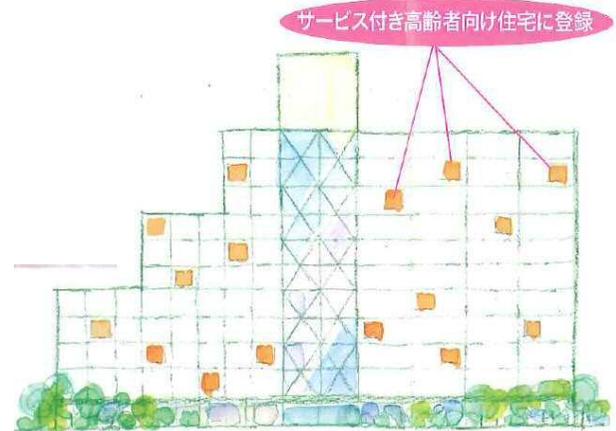


UR賃貸住宅の空住戸を活用した分散型サ高住の整備事例(ゆいま～る高島平(東京都板橋区))

- UR賃貸住宅の空き住戸を住戸単位でサブリースし、サービス付高齢者向け住宅を供給。
- 43㎡程度の既存の住戸の段差解消工事等を行うとともに、単身の高齢者でもゆったりと住みやすい1DKや1LDKの間取りに変更。同一住棟に併設施設はなく、敷地内の隣接した住棟に生活相談と安否確認サービスの拠点を設置。
- URと賃貸借契約を締結した民間の事業者が自ら安否確認等のサービスを提供し、登録事業を実施。

- 物件名
ゆいま～る高島平
- 所在地
東京都板橋区高島平
- 建物所有者
独立行政法人都市再生機構
- 登録事業者
(株)コミュニティネット
- サービス提供者
(株)コミュニティネット
- 戸数
計 121戸
一般賃貸住宅 91戸
サービス付き高齢者向け住宅 30戸
- 改修竣工年
H26年
- 改修工事費
約138百万円
- 月額利用料
 - ・家賃……約93,600～98,100円
 - ・共益費……約2,700円
 - ・サービス費……約36,000円(1人)

外観写真



配置図・平面図

改修前

- 従前用途
共同住宅 (121戸)
- 竣工年
S47年

都内でも最大規模のUR団地である高島平団地の2-26-2号棟。11階建てのSRC造で、間取りは2DKが中心。平成22年～23年度にかけて耐震改修工事を実施し、その際の補充停止により増加した空き家をサービス付き高齢者向け住宅に改修する工事を実施。

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

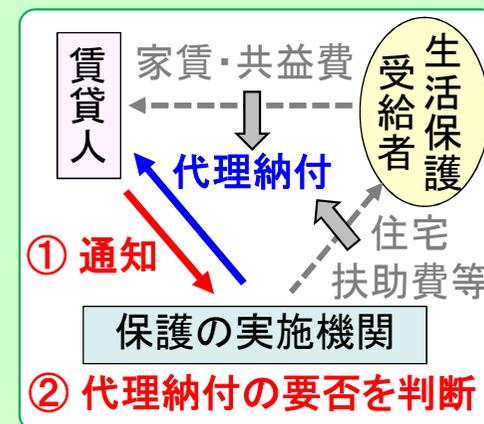
2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談 【法律】

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】

家賃債務保証の現状と対応

家賃債務保証の現状

- 少子高齢化や人間関係の希薄化等を背景として、**家賃債務保証会社による保証**を求める賃貸住宅が増加傾向
- **民法改正**（2020年施行見込み）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、賃貸住宅の**連帯保証人のなり手の減少**が見込まれる

新たな制度における対応

① 家賃債務保証業者の登録制度

家賃債務の保証を**適正かつ確実に実施できる家賃債務保証業者**について、国に**登録**できる制度を創設する

※ 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や書面交付 ほか

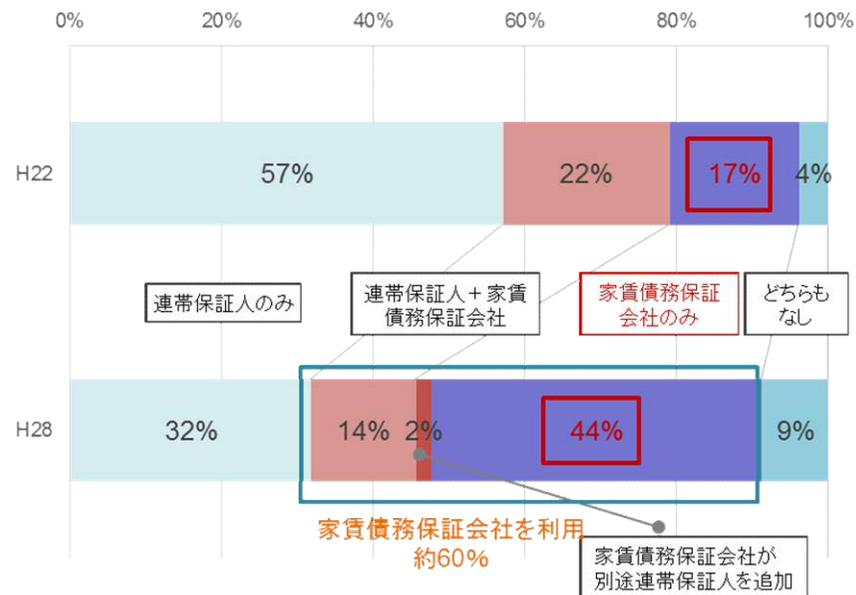
② JHFによる家賃債務保証保険

住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用しやすい環境を整備するため、**JHF（独立行政法人住宅金融支援機構）**が、登録住宅の入居者（住宅確保要配慮者に限る）の**家賃債務の保証について、保険を行うことができることとする**

※ 家賃債務保証を行う者の要件

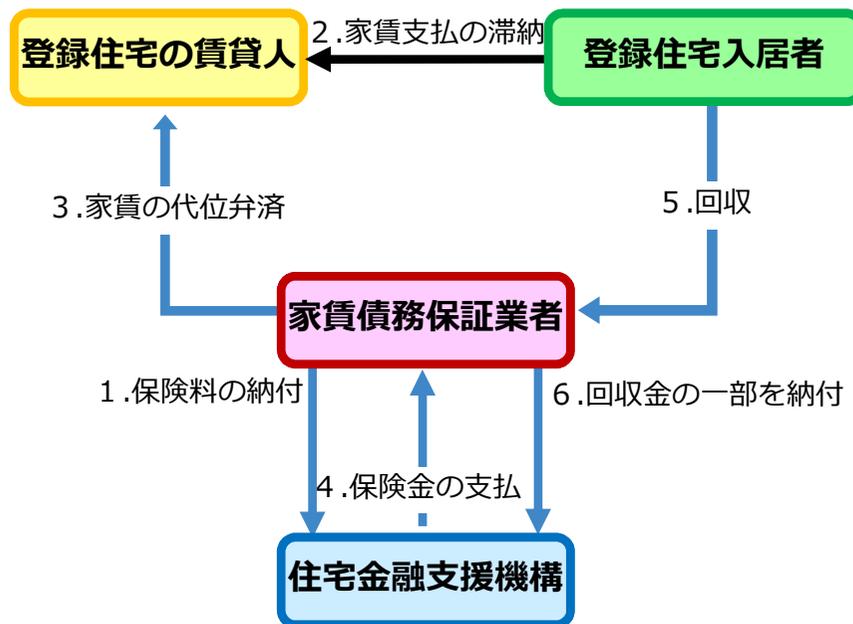
居住支援法人 又は ①の登録を受けた家賃債務保証業者

【家賃債務保証の利用状況】



出典：（公財）日本賃貸住宅管理協会（平成28年度）家賃債務保証会社の実態調査報告書

【JHFによる家賃債務保証保険】



民法改正対応 賃貸住宅標準契約書(再改訂版)案について

概要

- 平成29年5月26日に「民法の一部を改正する法律」が成立(3年以内施行)
- 賃貸借契約に関連する改正内容に伴い、今後、賃貸住宅標準契約書(改訂版)[※]を改訂予定

※ 賃貸借契約をめぐる借主・貸主のトラブルを防止する観点から、国土交通省において作成・公表しているもの

民法の主な改正内容

○ 個人根保証契約において、保証する限度額(極度額)の設定を要件化

○ 賃借物が一部滅失等で使えない場合 賃料は当然に減額されるものとする

- 確立した判例や解釈論の明文化
 - 契約終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記
 - 賃借人の修繕権の明記

賃貸住宅標準契約書(再改訂版)案

- 頭書に連帯保証人の氏名・極度額を追加
- 連帯保証人の保証契約の条件を新設

- 賃料の減額に関する条文を新設
- 減額の程度等は貸主・借主が協議

- トラブル未然防止のための内容追加
 - 敷金返還債務の発生要件・範囲等を追加
 - 通常損耗について原状回復義務を負わないことや修繕の費用負担等を明確化

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

67協議会が設立（H29年5月16日時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（20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、船橋市、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

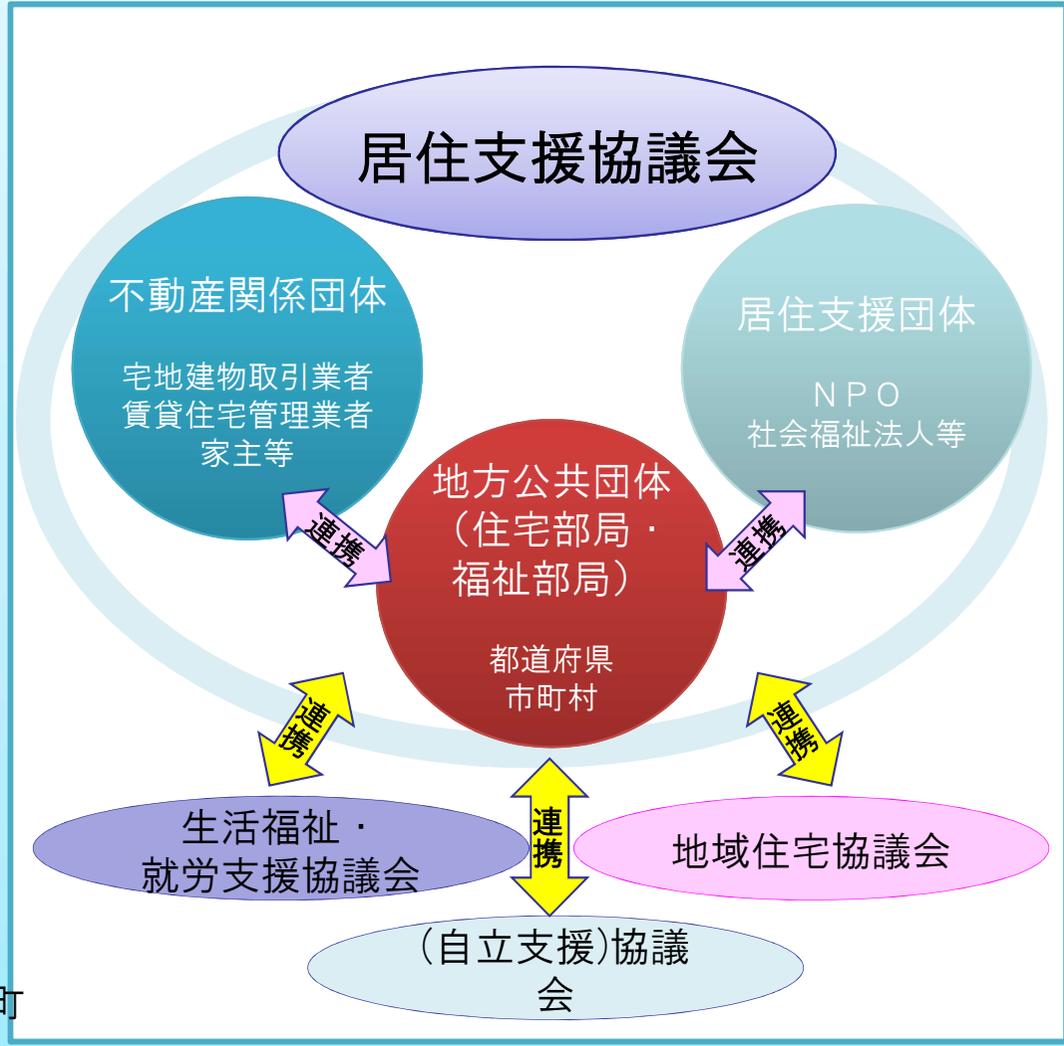
（3）支援

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

- ・予算：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

（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
40%（H29年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



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

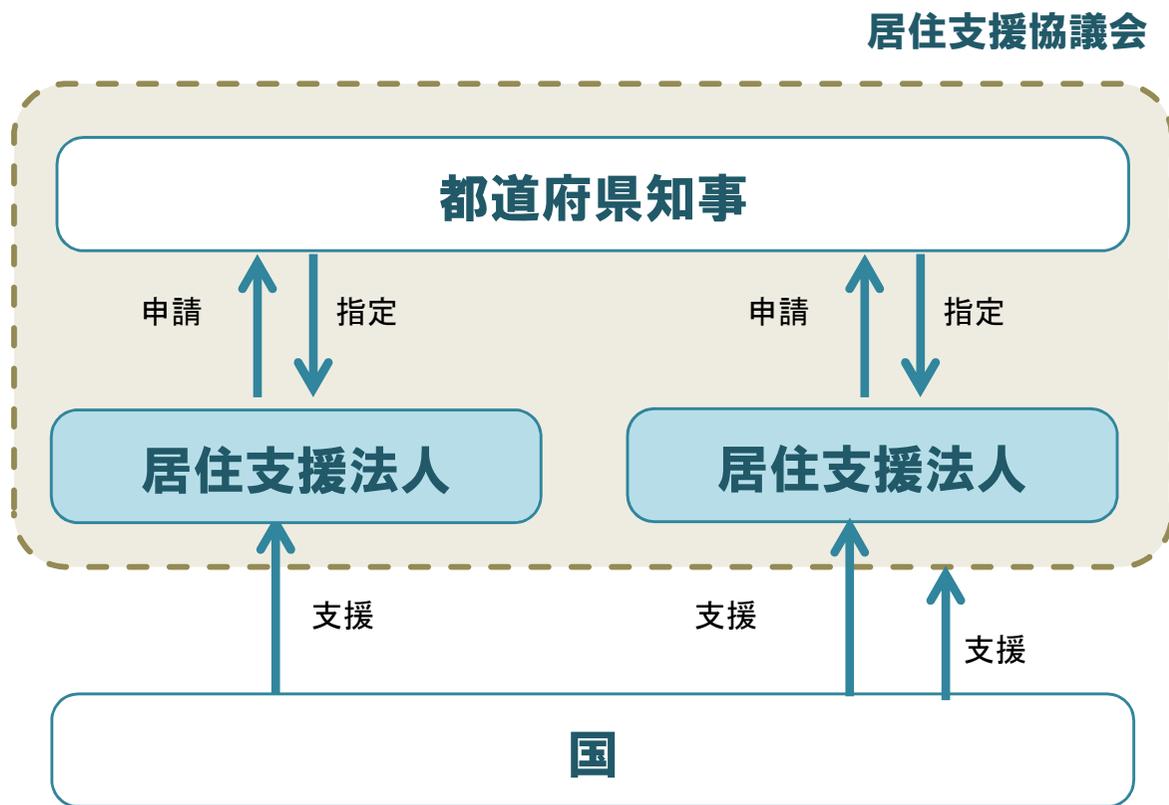
●居住支援法人の行う業務

- 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・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（限度額1,000万円）
- ※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）

<制度スキーム>



京都市居住支援協議会の取組

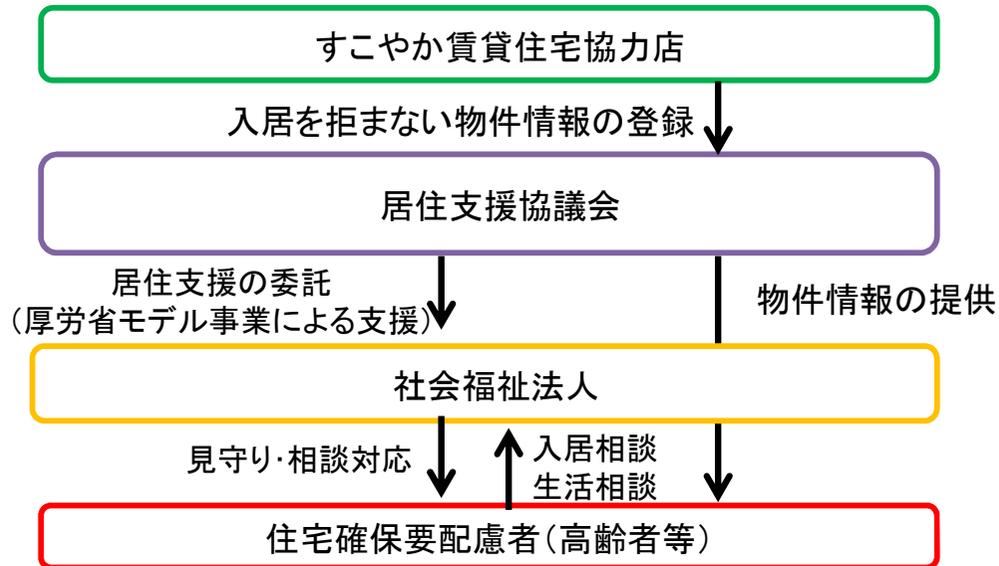
- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

【名称】京都市居住支援協議会 【設立】平成24年9月

【構成団体】

- ・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
(公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会京都府本部、(公財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部 等
- ・居住支援団体
京都市地域包括支援センター、(一社)京都市老人福祉施設協議会 等

【事務局】京安心すまいセンター



すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

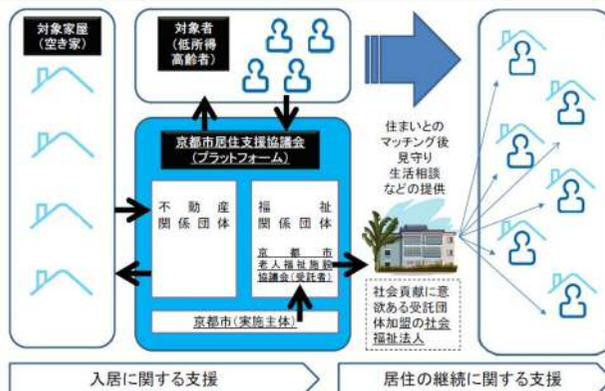
- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供

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

住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。



対象となる方

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

生活支援サービスの利用料

市民税非課税の方：無料
市民税 課税の方：1,500円/月
※家賃・共益費等は別途必要です
※当該年度の「介護保険料納入(変更)通知書兼特別徴収開始(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

こんなサービスをします！

- 住み替え後に…
- 定期的な見守り(主に週1回の訪問)
 - 緊急時の対応
 - 保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい

実施地域(下記)の民間賃貸住宅※
※すこやかの賃貸住宅協力店一部の協力店の取組も公営住宅、LP賃貸住宅は対象外に限りません。

大牟田市居住支援協議会の取り組み概要

○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(長寿社会推進課、福祉課、建築住宅課、建築指導課、児童家庭課)、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

・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

【事務局】大牟田市社会福祉協議会

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

空き家の利活用方法を検討

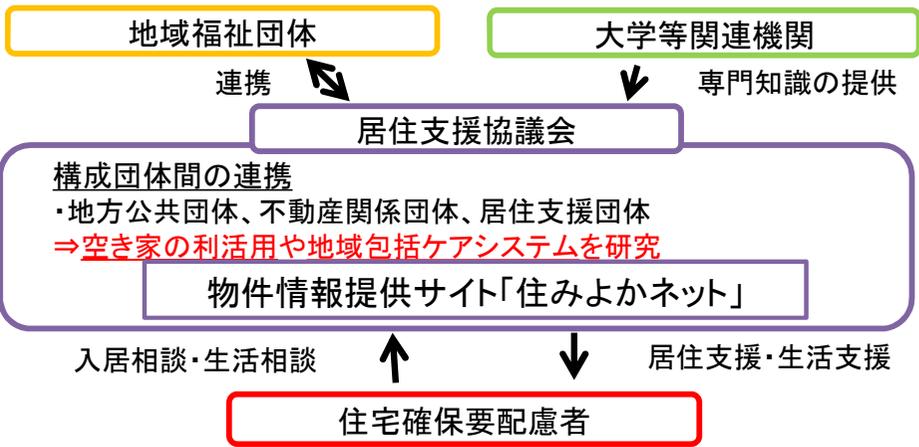
- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査(H25)
(建物の建て方・構造・老朽度状態等を調査分析)
- 地域に潜在する空き家の改修・活用方法
地域ネットワークや在宅サービス等と連携などを研究(H26)
- 空き家の所有者を対象に意向調査(H27)
(将来の利用・活用について調査分析)
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【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】

コンパクト・プラス・ネットワークの形成 ~密度の経済で生産性を向上~

○経済活動の装置である都市のコンパクト化、密度アップ、公共交通の利便性向上により、訪問介護の移動時間激減や中心市街地での消費額増加を実現するなど、サービス産業の生産性を大幅に向上させる。

コンパクト・プラス・ネットワークによる「密度の経済」⇒ 都市の生産性を大幅に向上

一定密度の集約型市街地に
~サービス産業の生産性向上~

公共交通を利用しやすいまちに
~中心市街地の再興に~

高齢者一人ひとりが元気に
~地方財政の健全化へ~

■ホームヘルパーの1人当たりの
サービス提供量が

■中心市街地の消費額を

■必要となる医療費を

人口30万都市
だと年間で...

4割増加

(※富山市モデルをもとに試算)

30億円増加

(※富山市モデルをもとに試算)

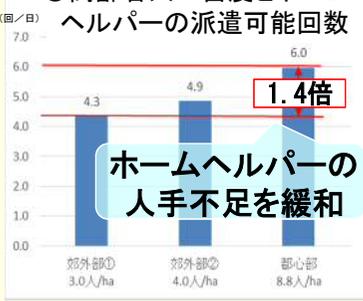
10億円削減

(※見附市モデルをもとに試算)

○訪問介護の移動の効率化(イメージ)



○高齢者人口密度とホームヘルパーの派遣可能回数



○公共交通利用者は、まちなかでの滞在時間が長く、消費が多い

	マイカー	公共交通
中心市街地での平均滞在時間(分/日)	113分	128分
来街時に2店舗以上立ち寄り人の割合	30%	47%
中心市街地での平均消費金額(円/日・人)	9,207円	12,102円

マイカー利用者と公共交通利用者の消費行動比較
(出典: 富山市資料)

○運動する人は、運動しない人より年間10万円も医療費が低い



注: 数値はいずれも一定の仮定を置いて試算したもの。

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 等

○第2回連絡協議会(平成29年2月27日)

- ・新たな住宅セーフティネット制度について
- ・生活困窮者自立支援制度見直しの論点整理(案)について
- ・地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法の見直し等について 等



第1回連絡協議会の様子



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	保護施設★ 無料低額宿泊所等	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★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	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)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★ 保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	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) 介護保険サービス▲ 日常生活自立支援事業	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立支 援資金貸 付事業●

【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 ▲: 市町村

41

(※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～)