

新たな住宅セーフティネット制度について

「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」(H29. 10 月改正施行)に基づき、空き家・空き室を活用し、公営住宅等を補完する住宅セーフティネット機能の強化を行う。

制度創設の背景

- ① 単身高齢者等、賃貸住宅の入居を拒まれる恐れのある「住宅確保要配慮者（※）」が増加傾向
- ② 人口減少、厳しい財政事情より公営住宅の大幅な増加が見込めない
- ③ 民間賃貸住宅の空き家、空き室の増加

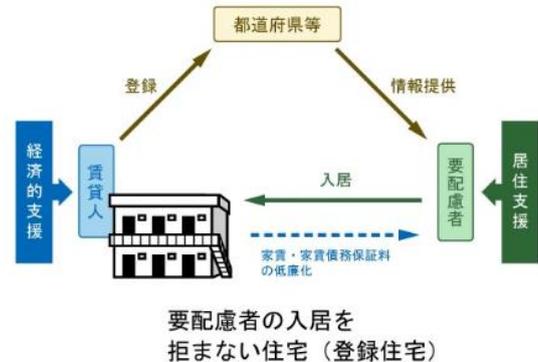
※低額所得者や高齢者、障害者、子どもを養育している者、被災者等、様々な事情により適正な規模、構造等の賃貸住宅を確保することが困難な者

制度の目的

民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保し、入居支援を行う

制度の枠組み

- ① 住宅確保要配慮者※向け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（補助）
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援



① 賃貸住宅の供給促進計画の策定

- 地方公共団体（県・市町村）が、国の基本方針に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進計画策定することができる（任意）
- 計画内容
 - ① 賃貸（民間、公共）住宅の供給目標
 - ② 供給の促進・円滑な入居の促進・管理の適正化に関する事項
 - ③ 計画期間

上記のほか、計画において、住宅確保要配慮者の範囲の変更、登録住宅の基準強化（緩和）が可能

《長野県の状況》 未策定

✓長野県住生活基本計画への位置づけで検討中（各住宅計画の統合、R3予定）

② 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度

- 基準を充たす民間賃貸住宅を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録し、登録住宅の情報開示及び指導監督の実施

《長野県の登録状況》 17棟 543戸（上田市、飯田市、諏訪市、千曲市、東御市、御代田町、白馬村）

- 登録できる地方公共団体（都道府県、政令市、中核市）：長野県（長野市以外の地域）、長野市

【登録住宅の基準】

床面積 25㎡以上（シェア専用居室9㎡以上）、台所・便所等の設備が有る、耐震性を有する 等

【入居を受ける住宅確保要配慮者の範囲】

- ① 登録に際し範囲の限定が可能 例：「障がい者、高齢者、低額所得者の入居を拒まない」
- ② 住宅確保要配慮者に限る賃貸住宅 → 「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」

【登録住宅の改修への補助】（参考）

- 国直接補助：委託機関 スマートウェルネス住宅等推進事業室
募集期間：令和2年5月29日（金）～令和3年2月26日（金）
対象住戸：住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録を受けた住宅、入居者要件有り、管理期間10年以上、家賃上限 等
補助額：専用住宅の整備に係る改修工事費の1/3以内 → 限度額 50万円/戸
バリアフリー改修工事、耐震改修工事 等を実施の場合 → 50万円/戸を加算
- 社会資本整備総合交付金の活用 ← 長野県予算措置なし（令和3年度以降実施検討）

【家賃・家賃債務保証料低廉化補助】

対象住戸・入居者：住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録を受けた住宅、低額所得者
支援機関：管理開始から原則10年

補助	補助額	補助率	国費限度額
家賃低廉化	4万円/戸・月	国1/2+地方1/2	2万円/戸・月
家賃債務保証料	6万円/戸・月	国1/2+地方1/2	3万円/戸・月

※地方：市町村想定（県予算措置なし）

③ 住宅確保要配慮者居住支援協議会

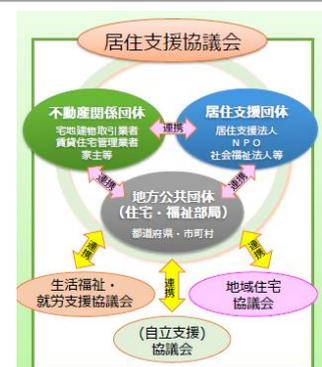
- 行政、不動産関係団体、居住支援団体、支援法人など地域における居住支援に関わる様々な主体が必要な事項を協議・住宅情報の提供等の支援を行うプラットフォーム

◆長野県居住支援協議会（設立：平成28年3月23日）

構成：不動産関係4団体、福祉関係（県社協等）、県

課題：

- ・居住支援法人及び福祉関係部局と連携した居住支援体制の構築（対応事例の蓄積、支援体制の見える化 等）
- ・市町村との連携（県協議会への参加、各市町村での協議会設置支援）、構成団体等の拡充
- ・登録住宅の増加



④ 住宅確保要配慮者居住支援法人（都道府県指定）

- 居住支援法人の行う業務
登録住宅の入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・住宅相談、見守りなど要配慮者への生活支援、関連する付帯業務
- 指定を受けることができる法人
NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、社会福祉法人、居住支援を目的とする会社 等

◆指定法人の概要（指定日：平成31年1月25日）

- ✓法人名：社会福祉法人 長野県社会福祉協議会
- ✓会員：77市町村社会福祉協議会、民生委員 5,274名、72団体、他に賛助会員18団体
- ✓県社協による居住支援について
長野県居住支援協議会の会員。町村部で生活就労支援センター「まいさぼ」を9箇所運営し、居住支援を含む生活困窮者の支援を行っている。その他、各市社協が運営する市部の「まいさぼ」事業の統括も行っている。
- ✓県社協による入居保証・生活支援事業（長野県あんしん創造ネット）の概要

対象者	・生活就労支援センター「まいさぼ」の支援プランにおいて住宅確保が必要とされた者 ・入居に必要な連帯保証人が見つからず入居が困難な者	
保証料	12,000円（入居時に県社協へ一括払い）	
契約期間	2年間（状況によって延長可能）	
保証・支援内容	債務保証	月額家賃（共益費を除く）の3か月に相当する額
	原状回復保証	上限100,000円（残存動産は社協へ寄贈）
	入居生活支援	原則毎月1度の訪問（状況に応じ、支援をコーディネート）

⑤ 供給と需要の意向調査（H30年度）

■住宅確保要配慮者の賃貸住宅需要に係る実態調査

- ✓調査方法：生活就労支援センター（まいさぼ）の相談窓口における聞き取り調査
同センターにおける過去の相談記録の分析
- ✓結果概要（主要な内容・項目のみ計上）
 - ①住宅確保に関する支援内容
 - ・家賃滞納により賃貸住宅から退去を求められた者への支援：26.1%（うち単身42.5%）
 - ・ホームレス状態の者への居住確保に関する支援：19.4%（うち単身84.7%）
 - ・就労先からの解雇や離職等による住居喪失者への支援：8.2%（うち単身92.0%）
 - ②住宅確保支援に関し課題となった内容
 - ・入居等にかかる費用が支払えない：58.8%
 - ・連帯保証人の確保ができないため賃貸契約ができない：30.2%

■民間賃貸の供給状況に係る実態調査

- ✓調査方法：県内登録宅建業者へのアンケート調査
- ✓結果概要（主要な内容・項目のみ計上）
 - ①新たなセーフティネット制度の内容について
 - ・知らない 70.1%
 - ・聞いたことがある 23.6%

② 登録住宅に登録したいと思うか

- ・はい 29.1% →期待するもの : 空き家を減らす 78.1%、改修補助 41.7%
- ・いいえ 69.4% →登録する要件等 : 家賃債務保証 52.4%、
入居後の支援体制 37.1%、改修補助 36.7%

③ 入居に抵抗がある世帯

障がい者世帯 67.5%、外国人 57.0%、低額所得者 54.6%、単身高齢者 50.4%

⑥ セミナー開催（令和元年度）

■「新たな住宅セーフティネット」セミナーの開催（令和2年2月6日）

- (1) 対象 賃貸住宅オーナー、市町村福祉・住宅担当職員、民間支援団体等 92名参加
- (2) 内容
 - ・他県の居住支援先進事例紹介
(岡山県宅地建物取引業協会、居住支援を行う不動産業者)
 - ・県内の居住支援団体等の事例発表（長野県社会福祉協議会）

⑦ 当面の課題と取組みの方向性

（課題）

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録増加に係る方策検討
- 住宅（不動産）関係者、福祉関係者との連携体制づくり

（取組み）

- 住宅セーフティネット制度の更なる周知、理解促進
- 行政、支援団体等による支援内容、窓口の見える化
- 居住支援協議会を軸とした各支援団体等との連携体制の構築
- 居住支援協議会構成団体の拡充検討
- 市町村単位での居住支援協議会設立支援
- 実効性のある賃貸住宅供給促進計画の策定