

新たな住宅セーフティネット制度

国土交通省住宅局

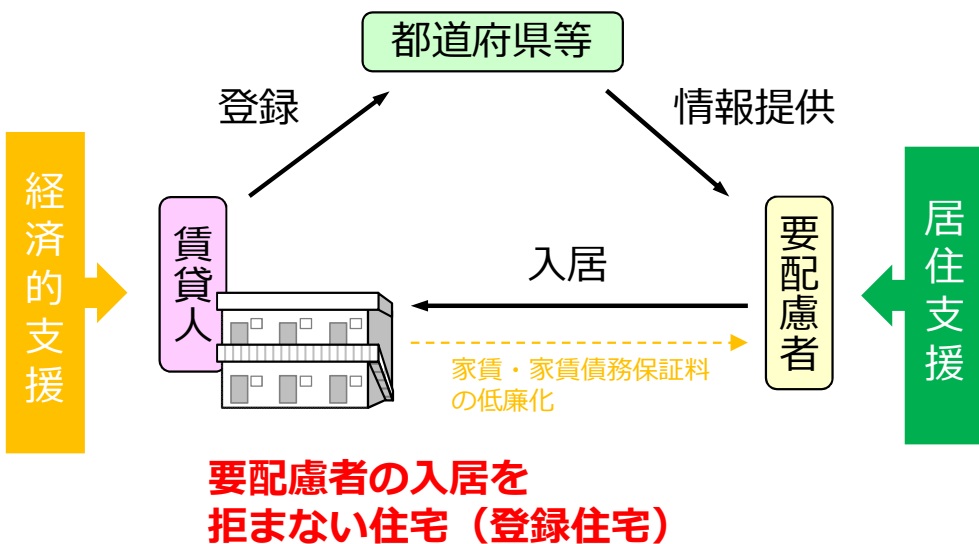
平成29年7月

※ この資料には、現在検討中の省令や告示などの内容も含まれることから、今後変更される可能性があります。

- 新たな住宅セーフティネット制度は、主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 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
- 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
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助（一定期間、国の直接補助あり）
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

- 住宅確保要配慮者は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等です。
- 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です。

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（高校生相当の年齢以下）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）
- 都道府県や市区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

- 国は、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ます。
- 地方公共団体は、基本方針に基づき、供給促進計画を定めることができます。
- 供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者の追加や、登録住宅の登録基準の強化・緩和をすることができます。

国の基本方針で定める事項

- ① 基本的な方向
- ② 住宅確保要配慮者に対する**賃貸住宅の供給の目標**の設定
- ③ 住宅確保要配慮者に対する**公的賃貸住宅**の供給の促進に関する事項
- ④ 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する事項
- ⑤ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の**管理の適正化**に関する事項
- ⑥ 地方公共団体の供給促進計画の作成に関する事項
- ⑦ その他の重要事項

○ 住生活基本計画（全国計画）と調和する必要

地方公共団体の供給促進計画で定める事項

- ① 住宅確保要配慮者に対する**賃貸住宅の供給の目標**
- ② 住宅確保要配慮者に対する**公的賃貸住宅**の供給の促進に関する事項
- ③ 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する事項
- ④ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の**管理の適正化**に関する事項
- ⑤ **計画期間**

- 供給促進計画の作成・変更には、
 - ・インターネット等による住民意見を反映する措置の実施努力
 - ・関係地方公共団体への協議
 - ・居住支援協議会等の意見聴取 が必要
- 供給促進計画に定めることにより、地方住宅供給公社による住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備・管理や、特定優良賃貸住宅の入居者特例を受けることが可能

供給促進計画を定めることによりできること

- 住宅確保要配慮者の追加
- 登録住宅の登録基準の強化・緩和（耐震性を除く）

(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録

- 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・中核市に登録をすることが可能です。
- 登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることが可能です。（ただし、不当に制限することはできません。）

入居を拒まない賃貸住宅の登録

- 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（以下「都道府県等」）に登録をすることが可能
- 都道府県等が登録された賃貸住宅（以下「登録住宅」）の情報を開示
- 都道府県等は、登録住宅の賃貸人等（以下「登録事業者」）を指導監督

- 政令市・中核市においては、都道府県は登録の業務を行わない
- 都道府県等は、指定登録機関に登録業務を行わせることが可能
- 登録は、集合住宅の1住戸でも可能
- 転貸の場合、原則として転貸人が登録事業者となる
- 登録手数料は、都道府県等において設定可能
- 登録に当たっては、一定の登録基準への適合を要する
- 入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能。ただし、不当に制限することは不可
- 都道府県等は、登録事業者に対して報告徴収・指示・登録取消しを行うことが可能（例えば、住宅確保要配慮者の入居を拒んだ場合など）

住宅確保要配慮者の範囲の限定について

- 入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することは可能。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができる
- また、ある属性について条件を付すことも可能。例えば、「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等の代理納付がされる場合に限る」として登録することが可能
- ただし、不当にその範囲を制限することはできない。例えば、「100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（高齢者等）の住宅確保要配慮者について入居を拒まないものとして登録した場合、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ことになる
- 例えば、高齢者の入居を拒まないとしたにもかかわらず、「高齢であり孤独死の不安がある」ことを理由に入居を拒むことや、子育て世帯の入居を拒まないとしたにもかかわらず、「子供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
- 一方、高齢者のみ入居を拒まない登録住宅とした場合に、入居を希望する高齢者に対して「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

(2) 登録住宅の登録基準と登録手続き

- 規模、構造、設備等について一定の基準に適合する住宅を登録することができます。
- 共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）については、特別に登録基準を設けます。

登録基準（案）

- 床面積が25㎡以上であること（ただし、共同居住型住宅にあつては別に定める基準）
- 耐震性を有すること
- 便所、台所、洗面、浴室等があること
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
- 基本方針や供給促進計画に照らして適切であること 等

【共同居住型住宅の基準】

- ・ 住宅全体の面積が $15\text{m}^2 \times N + 10\text{m}^2$ 以上であること（N:居住人数、 $N \geq 2$ ）
- ・ 1人の専用居室の面積が9㎡以上であること（造り付け収納の面積を含む）
- ・ 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、洗濯室を設けること
- ・ 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箇所の割合で設けること

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性を除く基準の一部について強化・緩和が可能

登録手続き（案）

- 登録の申請時には、申請様式に加え、以下の書類の提出が必要
 - ・ 付近見取り図
 - ・ 配置図
 - ・ 各階平面図
- ・ 建築確認済証等、建築時の建築確認の時期が確認できる書類
- ・ 昭和56年5月以前に建築確認が行われている場合は、耐震基準に適合していることが確認できる書類 等
- 都道府県等は、申請様式及び提出書類により登録基準への適合等について審査を行った上で、登録

登録住宅システムの提供について

- 国において、以下の機能を有するシステムを、地方公共団体や登録事業者等に対して提供する予定（WEB上で使用可能）

登録事業者向け	・ 登録データの入力	・ 申請様式の印刷
地方公共団体向け	・ 登録データの保存	・ 登録データの公示
入居希望者向け	・ 登録住宅の検索	・ 登録データの閲覧

(4) 入居者負担の軽減

- 登録住宅に低額所得者が入居する場合には、国と地方公共団体が家賃や家賃債務保証料の低廉化に補助を行うことが可能です。

①事業主体

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
賃貸人等 ただし、登録事業者に限る	家賃債務保証を行う者 ただし、以下の者に限る ・居住支援法人 ・国の登録を受けた家賃債務保証業者

②補助対象経費

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
入居者の家賃負担を市場家賃から低減するために要した費用	入居者の入居時の家賃債務保証料を低減するために要した費用

③補助率と限度額

○ 補助率：国 1 / 2 + 地方 1 / 2

○ 限度額（国費）：

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
2万円/月・戸	3万円/戸

なお、両補助の合計が24万円/年・戸を超えないこと

④入居者

低額所得者（政令月収15.8万円以下）

ただし、住宅扶助（生活保護制度）及び住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給している世帯を除く

⑤補助の期間

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
住宅確保要配慮者専用の登録住宅として管理を開始してから最長10年間（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）	（入居時の保証料のみ）

(4) 入居者負担の軽減

⑥ その他の要件

○ 事業主体に係る要件

- ・住宅確保要配慮者専用の住宅とすること

家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
<ul style="list-style-type: none"> ○ 家賃の額が近傍同種の家賃の額と均衡を失しないこと ○ 入居者を原則公募し、抽選その他公正な方法により入居者を選定すること ○ 「入居者が不正の行為により入居した場合には賃貸借契約を解除する」ことを賃貸の条件とすること ○ 入居者から、家賃の3か月分を超える敷金、権利金、謝金等を受領するなど、不当な負担を求めないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 家賃債務保証料の額が適正な水準であること ○ 事業主体や賃貸人が入居者に保証人（事業主体を除く）を求めないこと

○ 地方公共団体に係る要件

- ・高齢者を家賃低廉化の対象とする場合、高齢者居住安定確保計画、地域住宅計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象世帯数が明示されていること
- ・同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、居住支援協議会等が3年毎に家賃低廉化の継続の必要性について審査すること