

# 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 (賃貸住宅供給促進計画)

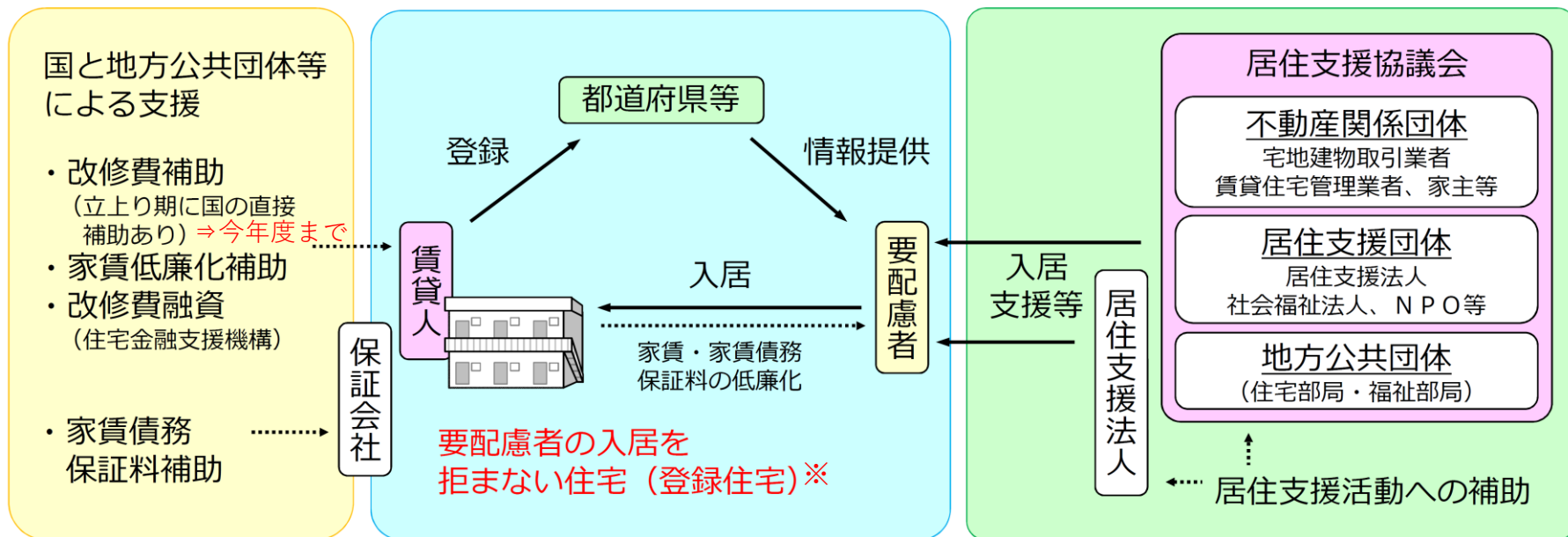
- ・単身高齢者の増加
- ・世帯収入の減少
- ・要配慮者への入居拒否
- ・公営住宅の増加見込み薄
- ・空き家、空き室の増加 など



平成29年(2017年)10月25日 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)改正

空き家等を活用し住宅セーフティネット機能を強化  
(住宅セーフティネットの根幹の公営住宅の機能を補完)

## 新たな住宅セーフティネット制度がスタート



### ※ (通称) セーフティネット住宅

- ・住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等)であることを理由に入居を拒まない住宅。
- ・拒まないとする属性等の範囲は賃貸人により限定することが可能。
- ・登録には面積(原則25㎡以上)や耐震性等一定の基準あり。

- 要配慮者の住宅確保のために新たな住宅セーフティネット制度の推進が必要
- 登録住宅が少ないため居住支援法人等の活動で物件探しの負担がかかる  
(熊本市は現在1戸のみ登録)
- 登録基準の25㎡以上は低所得者の住まいとして資力と釣り合わない
- 登録促進に向けてオーナーの不安解消やインセンティブの強化、登録基準の緩和等の総合的な推進が必要

## 熊本市賃貸住宅供給促進計画※の策定

※法改正により  
策定可能となった



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施策を  
総合的かつ効果的に推進する

《主な策定のポイント》

- ☆住宅確保要配慮者の属性の追加
- ☆セーフティネット住宅登録基準の強化・緩和
  - ・セーフティネット住宅等の供給目標の設定
  - ・居住支援の取り組みや今後の方向性の整理

☆計画策定により可能なこと

- 1 目的
- 2 位置づけ
- 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標
  - (1) 住宅確保要配慮者の範囲
  - (2) 賃貸住宅の供給の目標
    - ア 公的賃貸住宅の供給目標
    - イ 登録住宅の供給目標
- 4 目標を達成するために必要な事項
  - (1) 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
  - (2) 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
    - ア 登録住宅・登録事業者に関する事項
    - イ 居住支援に関する事項
    - ウ 住宅扶助費の代理納付に関する事項
    - エ 経済的支援に関する事項
    - オ 登録基準の強化・緩和に関する事項
  - (3) 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

⇒平成31年(2019年)3月に策定された県計画【別紙①】に基づいた構成

## 1. 目的

⇒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施策を総合的かつ効果的に推進する

## 2. 位置づけ

⇒住宅セーフティネット法第6条に基づく市町村計画

### 《住宅セーフティネット法抜粋》

#### 第一条（法の目的）

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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって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。

#### 第六条（市町村計画）

市町村は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に基づき、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成することができる。

#### 第六条第3項（第五条第8項の読み替え）

市町村は、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成しようとするときは、第五十一条第一項の規定により住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織している市町村にあっては、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会の意見を聴かなければならない。

⇒骨子案の検討において6月17日に居住支援協議会を開催し意見聴取を実施。

### 3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

#### (1) 住宅確保要配慮者の範囲

##### ア 法第2条に規定されている者

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後3年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者（妊婦がいる世帯を含む）

##### イ 施行規則第3条に規定されている者

- ・ 外国人
- ・ 中国在留邦人
- ・ 児童虐待を受けた者
- ・ ハンセン病療養所入所者
- ・ DV被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者
- ・ 犯罪被害者
- ・ 更生保護対象者
- ・ 生活困窮者
- ・ 東日本大震災による被災者
- ・ 供給促進計画で定める者

##### ウ 基本的な方針に示される者

- ・ 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
- ・ 性的マイノリティ(LGBT) 関係課意見
- ・ UIターンによる転入者
- ・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援を行う者

##### エ その他県が定める者

- ・ 失業者
- ・ 若年性認知症者
- ・ 三世帯同居・近居世帯
- ・ 激甚災害等の大規模災害時において仮設住宅に入居する被災者仮設住宅入居中の熊本地震の被災者 関係課意見

##### オ その他市が定める者

- ・ 居住支援協議会等から居住支援を受ける者 協議会意見

⇒登録住宅においてオーナーがどのような方向けの住宅とするかの選択肢が増える

⇒ 県計画、居住支援協議会意見に基づきウエオを定めたい

### 3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

#### (2) 賃貸住宅の供給の目標

##### ア 公的賃貸住宅の供給目標

⇒熊本県住宅マスタープランや市営住宅長寿命化計画を踏まえ、公的賃貸住宅の各供給主体と連携し、公平かつ的確に供給する

##### イ 登録住宅の供給目標

⇒統計調査や他都市状況等を踏まえて検討

#### 【参考】

○国の計画策定手引きの考え方

(面積基準や耐震性のある空き家数×賃貸の活用意向がある割合×○割の登録見込み)

○H30住宅・土地統計調査(令和元(2019)年9月頃一部発表)

○H30空き家実態調査、民間賃貸住宅の実態調査

○住生活基本計画成果指標

(居住支援協議会ホームページ登録件数:令和6(2024)年に950件)

○他都市状況【別紙②】

⇒全国的に登録が進んでいないことや、県計画や他都市において数値目標としていないものも多いことを踏まえ、居住支援協議会内で検討し次回示したい。

4. 目標を達成するために必要な事項

(1) 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

⇒市営住宅に関する取組み等を踏まえて記載

(バリアフリー化、連帯保証人の見直し、要配慮者の入居機会の拡大等)

(2) 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

ア 登録住宅・登録事業者に関する事項

- ・居住支援協議会での新たな住宅セーフティネット制度周知活動
- ・登録事業者への指導監督

イ 居住支援に関する事項

- ・住み替え相談窓口等による入居支援
- ・オーナーの不安解消に向けた取組
- ・居住支援協議会（不動産・福祉・行政）における連携強化
- ・居住支援法人との連携強化

ウ 住宅扶助費の代理納付に関する事項

- ・代理納付手続きについての福祉事務所との協議調整

⇒各取組の具体的な記載については素案を居住支援協議会内で検討し次回示したい。



エ 経済的支援に関する事項

⇒新たな住宅セーフティネット制度において登録住宅の改修・入居への経済的支援について国土交通省より予算化されている。（地方自治体を実施する場合）

①オーナーへのセーフティネット住宅整備のための支援

制度	国負担	地方負担	要件等
改修費補助	1/3 (上限50万円もしくは100万円)	1/3	【入居者】10年間要配慮者に限定 【対象工事】耐震、バリアフリー、用途変更、居住支援協議会が認める工事（防火・消火対策、子育て世帯対応を含む）等 【その他】入居対象者の収入要件等 ※令和元年度まで国の直接補助あり

②低額所得者の入居負担軽減のための支援

制度	国負担	地方負担	要件等
家賃補助	1/2 (上限2万円)	1/2	【対象世帯】収入分位25%（15万8000円）以下（生活保護等除く） 【支援期間】原則10年以内（被災者・子育て世帯は6年、新婚世帯は3年） ※基本的に公営住宅等への住み替えを促し、3年ごとに家賃低廉化の継続必要性の審査を行う
家賃債務保証料補助	1/2 (上限3万円)	1/2	【対象世帯】収入分位25%（15万8000円）以下（生活保護等除く） ※入居時のみ

※家賃補助は家賃を低廉とするオーナーを対象、家賃債務保証料補助は保証料を低廉とする保証会社を対象

⇒経済的支援の方向性等の具体的な記載については素案を居住支援協議会内で検討し次回示したい。

オ 登録基準の強化・緩和に関する事項

- ⇒面積基準および設備基準について緩和が可能。（県計画では緩和なし）
- ⇒低額所得者の住まいとして25㎡以上等の住居に限定した場合に資力と釣り合わない実態が居住支援団体からも指摘されている。

【規模の緩和案】

①原則：~~1825~~㎡以上（生活保護世帯のみ拒まない場合は15㎡以上）

②一部を共用とする場合：~~1318~~㎡以上

③共同居住型住宅（シェアハウス等）とする場合：

- ・専用居室~~79~~㎡以上（原則1室1名※）

- ※乳幼児や児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。

- ・住棟全体~~1315~~㎡×居住人数+10㎡以上

⇒他都市の状況（別紙）も踏まえ上記のとおり緩和したい。なお、緩和案について居住支援協議会内でも否定的な意見はなかった。

(3) 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

- ・オーナー向けの情報提供や意識啓発

## 5. 計画期間

⇒住生活基本計画に基づき令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度)とする

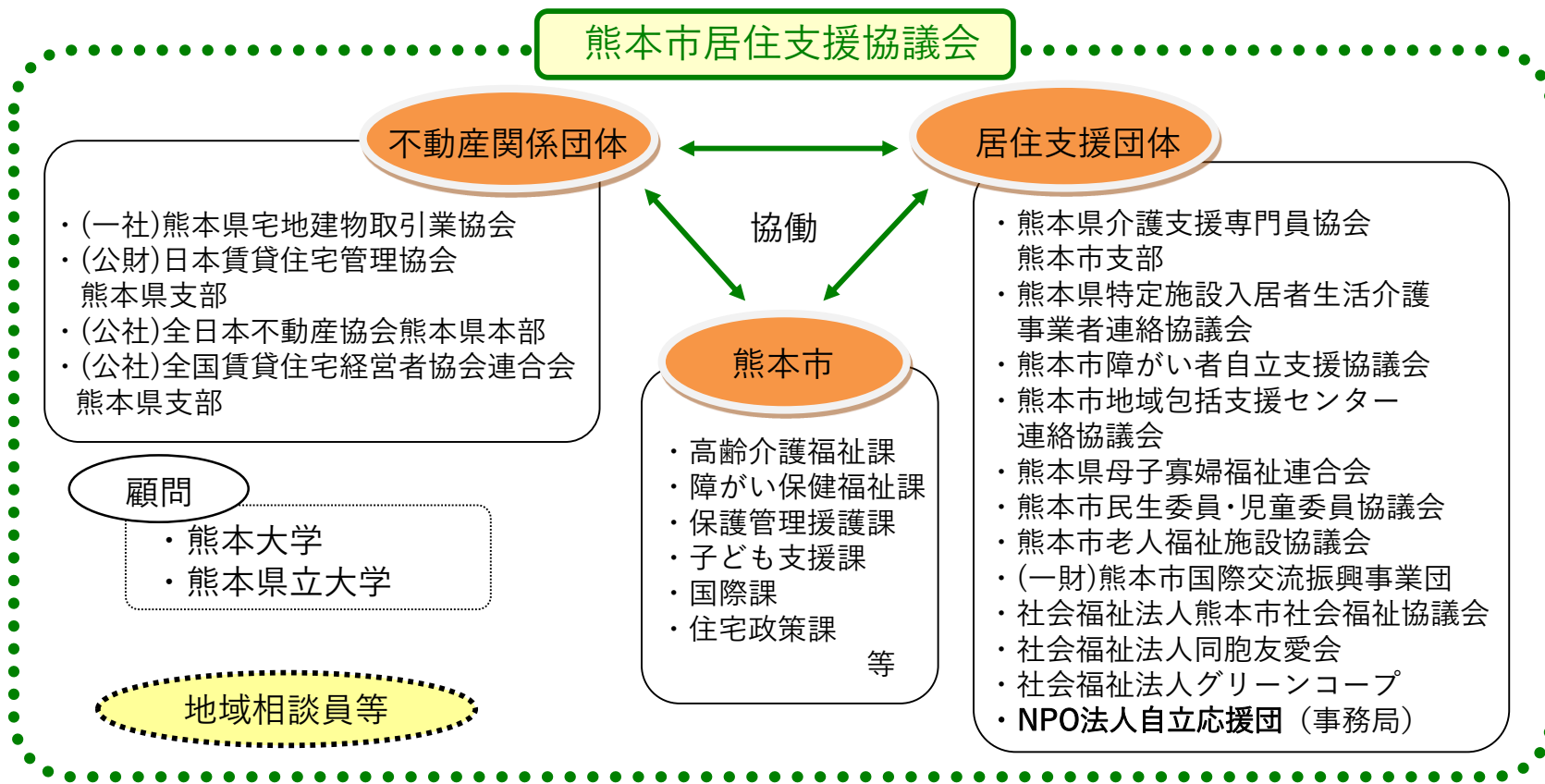
## 今後の流れ

⇒素案を検討する上で、登録住宅の供給目標の考え方、各取組内容や経済的支援等の記載について再度居住支援協議会の意見聴取を行い、本審議会へ諮る

## 參考資料

○居住支援協議会（平成23年(2011年)7月設立）

- ・関係者間で情報を共有、必要な支援策を協議。住み替え相談窓口事業等を実施。



○居住支援法人（令和元年(2019年)5月6日時点：9団体）

- ・居住支援を行う新たな担う法人として、都道府県が指定。平成29年10月25日より制度化。
- ・居住支援法人の行う業務
  - ① 住宅確保要配慮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に付帯する業務

○住宅確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）が多数存在する。  
 例）高齢者、障がい者、低所得者等であることを理由に入居を断られる等

●居住支援協議会：あんしん住み替え相談窓口における相談対応件数

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
件数	37	323	191	452	668	887	770	959	589

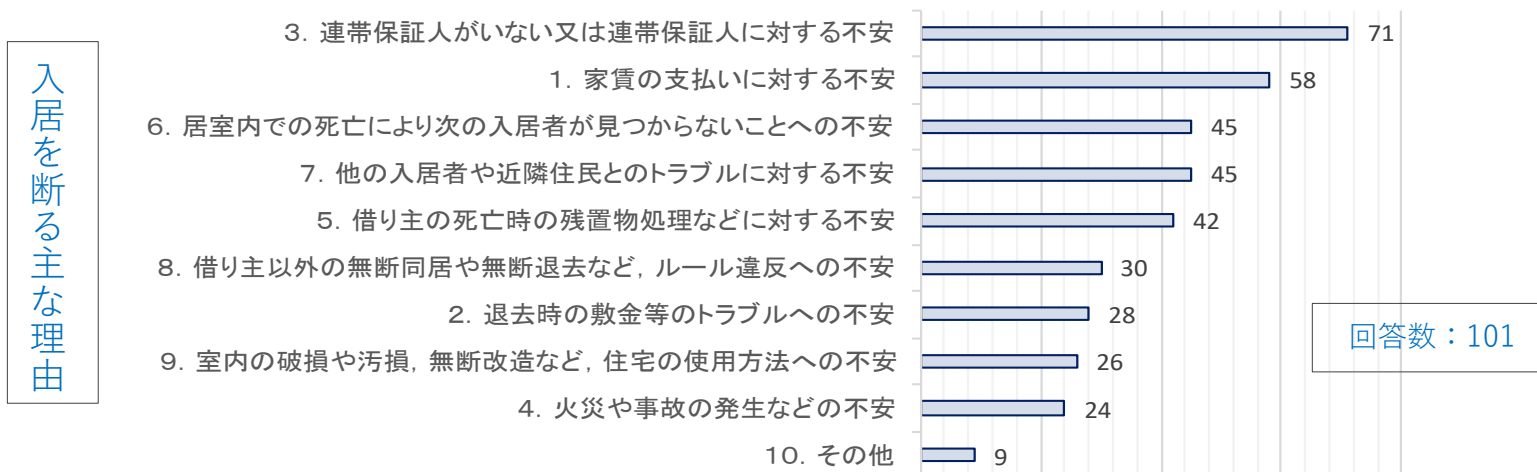
●居住支援法人：熊本市社会福祉協議会の住宅確保要配慮者支援事業※における相談件数

※独居高齢者や障がい者、生活困窮の方など、賃貸住宅契約時に求められる保証を行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を行う事業。

年度	H29(6/20～)	H30
件数	601	331

○賃貸オーナーは住宅確保要配慮者の入居に対する不安がある。

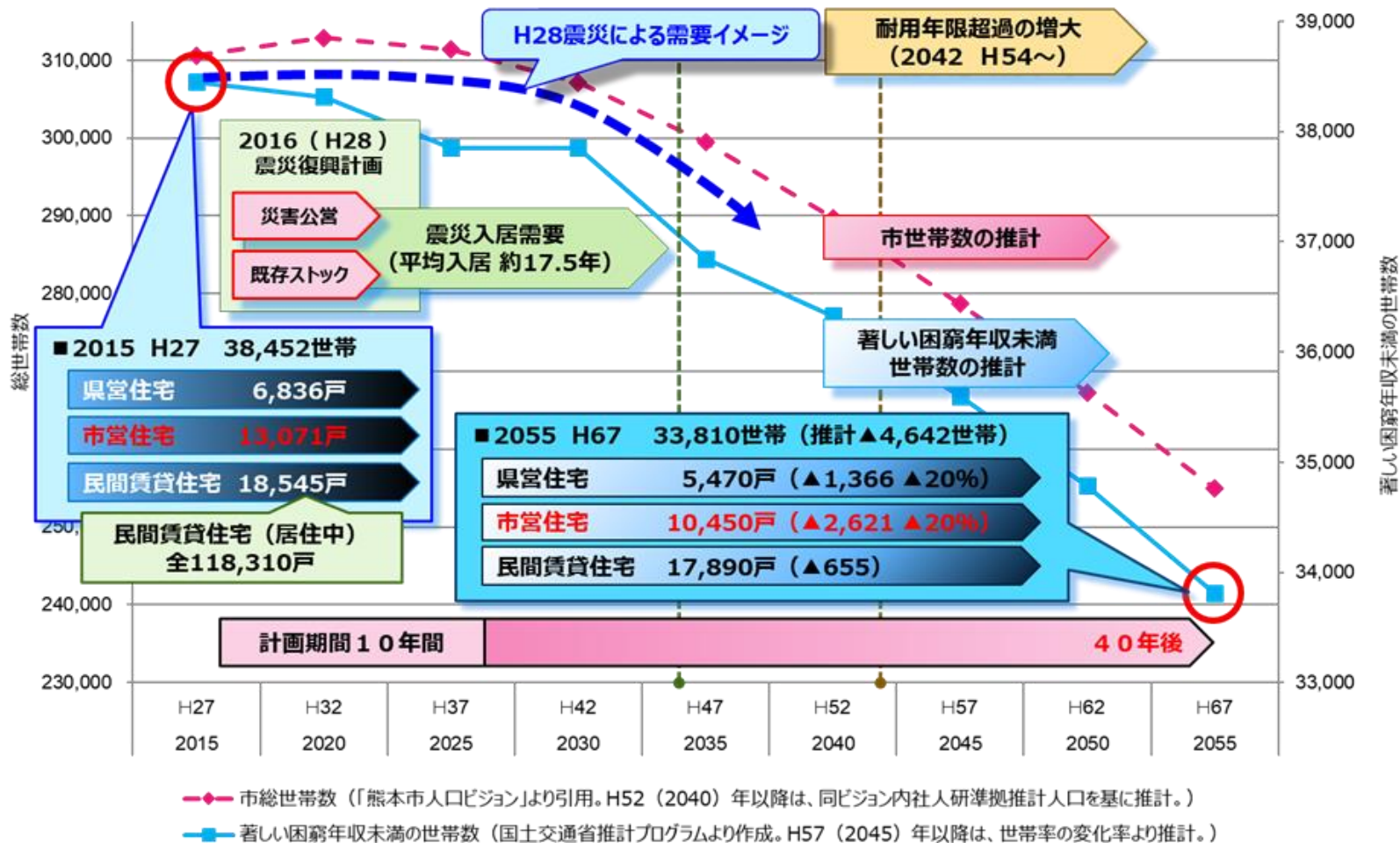
●民間賃貸住宅の実態調査（H30熊本市：不動産管理会社へ賃貸住宅の空き戸数等について調査）



入居を断る主な理由

○熊本市の市営住宅に空き住戸は約1,300戸（平成31年（2019年）3月末時点）あるものの、利便性の高い地域の応募倍率が高くなることや、低層階またはエレベーターのある住戸では空きが少ない傾向等の状況がある。

○熊本市の市営住宅は今後削減方針である。（40年後に20%削減目標）



○利活用できる可能性のある空き家・空き室が一定数存在する

●空家等の実態調査（平成30年（2018年）熊本市）

状態良 ←—————→ 状態悪

	A	B	C	D	E	合計
居住誘導区域内	1417	349	116	20	22	1924
市街化区域（上記除く）	969	202	50	9	8	1238
市街化調整区域・都市計画区域外	332	107	51	17	29	536
市全体	2718	658	217	46	59	3698

→活用できる空き家（A・B・C）が多く存在

●民間賃貸住宅の実態調査（平成30年（2018年）熊本市）

(2018.11末時点)		n=109	n=91	(n=回答数)
		管理戸数	空き戸数	空き家率
	熊本市全域	29,525 戸	1,846 戸	6.25%
区	熊本市中央区	5,742 戸	524 戸	9.13%
	熊本市東区	13,747 戸	657 戸	4.78%
	熊本市西区	3,880 戸	211 戸	5.44%
	熊本市南区	2,486 戸	164 戸	6.60%
	熊本市北区	3,236 戸	288 戸	8.90%

⇒本調査における「空き家率：6.25%」をH27国勢調査における「民間の借家に住む一般世帯数：119,491」に当てはめると、

**【推計】**  
 民間賃貸住宅数（100%）：127,460戸  
 うち入居中（93.75%）：119,491戸  
 うち空き室（6.25%）：7,969戸



○法改正の前からも熊本市居住支援協議会ホームページにおいて協力不動産店より物件情報※を掲載している（平成31（2019）年4月1日時点：582件）。

※要配慮者を拒まないとしているものではなく、面積や耐震性等の基準はない。

○セーフティネット住宅の登録が全国的に進んでいない。

（国は令和2年度(2020年度)末に全国で17.5万戸の登録目標。令和元年（2019年）6月21日時点では9,044

戸）  
◇登録が進まない主な要因として考えられること

- ・保証人不在や家賃滞納、生活トラブル等へのオーナーの不安が大きい。
- ・特に改修費補助を受けると10年間要配慮者専用として管理する必要がある。
- ・国の改修費補助は工事費の1/3が上限でありオーナー負担が大きい。また、工事内容も限られている。

○今後、不動産関係団体等からセーフティネット住宅登録の見通し※がある。

※熊本県内で日本賃貸住宅管理協会から13,378戸、ビレッジハウス・マネジメント(株)から870戸の登録見込みが発表されている。ただし、本市における数は不明であり、子育て世帯のみ拒まない等の受け入れ属性が偏るおそれもある。

○熊本市居住支援協議会では登録を増やすための取組を図っている。

◇登録促進に向けた取組例

- ・賃貸人の不安を軽減するためのQ&Aの作成
- ・居住支援法人との連携強化による居住支援サービスの充実
- ・オーナー向けセミナーによる情報提供
- ・ホームページの掲載物件についてセーフティネット住宅への登録移行

# 計画策定によって可能なこと②登録基準の強化・緩和

⇒（強化）登録住宅の居住環境の確保につながる

⇒（緩和）登録住宅として活用可能な空き家の選択肢が増える

## ◎登録基準の概要（法第十条関係）

規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>各戸の床面積が、25㎡以上であること。</li> </ul> <p>※共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上</p> <p>※共同居住型住宅（シェアハウス等）である場合は、専用居室 9㎡以上（ただし1室1名）、住棟全体 15 ㎡×居住人数+10 ㎡以上</p>
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法及び建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定に違反しないもの</li> <li>耐震性を有するもの（昭和56年6月1日以降に着工したもの、又は耐震診断や耐震改修により新耐震基準を満たすもの）</li> </ul>
設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>各戸が台所、便所、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。</li> </ul> <p>※共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。</p> <p>※共同居住型住宅（シェアハウス等）である場合は、各専用部分または共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面、浴室（シャワー室）、洗濯室（洗濯場）を設けること。なお、便所、洗面及び浴室（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こと。また、洗濯室（洗濯場）は入居者が共同で利用することができる場所に設けてもよい。</p>
入居制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定の者について不当に差別的なものでないこと</li> <li>入居することができる者が著しく少数となるものでないこと</li> <li>その他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること</li> </ul>
家賃	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること</li> </ul>
欠格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>法第11条の欠格要件に該当しないこと</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本方針及び賃貸住宅供給促進計画に照らして適切なものであること。</li> </ul>

- ・規模及び設備の基準について強化・緩和が可能
- ・登録を促進するため、規模の緩和を行いたい

●面積緩和の参考値

○住生活基本計画（全国計画）における最低居住面積水準（原則）

・ 単身：25㎡

・ 2人以上の世帯：10㎡×居住人数+10㎡（ここでは家族を想定。シェアハウス基準は+5㎡/人）

○第八期住宅建設五箇年計画（平成13～17年）における最低居住水準：18㎡

○昭和56年6月における最低居住水準：16㎡

○生活保護制度における住宅扶助費全額支給条件：15㎡

○有料老人ホームの設置運営標準指導指針：13㎡

○6畳の居室：約10㎡

○4.5畳の居室：約7.5㎡

●民間賃貸住宅の実態調査（平成30年（2018年）熊本市）

熊本市内の賃貸住宅の空き戸数について分類ごとの状況（2018.11末時点）

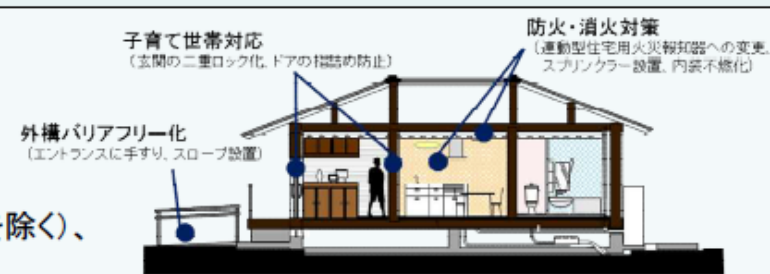
		家賃			
		2万円未満	2万円以上 3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上
専有面積	15㎡未満	1 戸	7 戸	3 戸	1 戸
	15㎡以上～18㎡未満	5 戸	34 戸	38 戸	3 戸
	18㎡以上～25㎡未満	4 戸	108 戸	149 戸	72 戸
	25㎡以上	1 戸	5 戸	116 戸	1185 戸

※回答のあったもののみ

令和元年度予算  
スマートウェルネス住宅等推進事業(275億円)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賃貸住宅改修事業

**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。** ※赤字部分は令和元年度拡充部分

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
事業主体等	今回の募集内容 令和元年度までの時限措置	地方公共団体へお問い合わせください
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、 ⑤耐震改修、 ⑥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)、 ⑦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>子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化、ドアの揺れ防止)                  防火・消火対策 (運動型住宅用火災報知器への変更、スプリンクラー設置、内装不燃化)                  外構バリアフリー化 (エントランスに手すり、スロープ設置)                  耐震改修</p> <p>&lt;改修費補助の対象に加わる改修工事のイメージ&gt;</p>
補助率・補助限度額	国1/3 国費限度額：50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合は、補助限度額を50万円/戸 加算	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、青森市:4.4万円)	・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。	

## ②経済的支援：家賃低廉化補助の活用例【東京都八王子市】

### ■東京都八王子市は補助を実施し、SN住宅（専用住宅）の家賃を市営住宅並家賃に低廉化

#### <補助制度の概要>

##### (補助額)

- ・本来家賃から市営住宅並家賃相当額※への差額分を補助（4万円を上限）。

※ 入居者の所得に応じて変動

##### (要件)

- ・本来家賃は、市営住宅家賃相当額の最低額+4万円以下であること。
- ・市営住宅の入居資格がある者が入居すること。（登録に際して、**全ての住宅確保要配慮者※**を受け入れることが必要。）

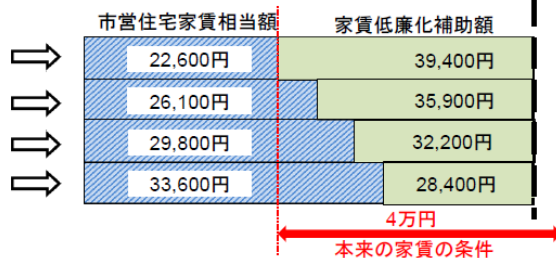
※ 法律・省令・東京都賃貸住宅供給促進計画に定める者

#### 【補助額のイメージ】

市営住宅家賃相当額の最低額が22,600円、本来の家賃62,000円の場合

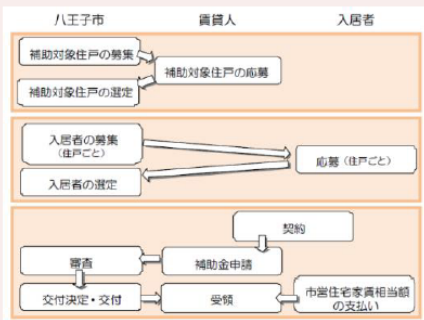
本来の家賃  
(62,000円)

入居者の所得（月額）
104,000円以下
104,001円以上
123,000円以下
123,001円以上
139,000円以下
139,001円以上
158,000円以下



#### (手続きの流れ)

- ・八王子市が補助対象住戸を募集の上、入居者の募集・選定を行う。
- ・賃貸人は八王子市が決定した入居者を入居させることが必要。



#### <家賃低廉化事業を活用したSN住宅>



外観



内部



間取り

- ・場所 : 東京都八王子市
- ・家賃 : 6.2万円 (⇒2.26~3.36万円※)
- ・敷金 : 0円、礼金 : 0円 ※入居者の所得に応じて変動
- ・築年数: 築27年、構造: 鉄骨造・2階建て
- ・間取り: 3DK (52.55㎡)
- ・入居対象者: 全ての住宅確保要配慮者