

新たな住宅セーフティネット制度について

1. 背景

住宅確保要配慮者（高齢者、低所得者、子育て世帯等）の増加が見込まれる一方で、民間の空き家・空き室は増加傾向にあり、その有効活用が課題となっている。

国では、公的賃貸住宅の供給促進や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する施策を講ずるよう努めることとした「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法律(平成 19 年法律第 112 号)」を改正し、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図る「新たな住宅セーフティネット制度」を創設。

2. 改正法の成立

「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」 平成 29 年 4 月 26 日公布（公布後 6 ヶ月以内に施行）

3. 改正法の概要

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の創設

- ・ 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
- ・ 都道府県等は、登録住宅を情報開示し、要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督
- ※地域の住宅事情に応じ、都道府県・市区町村が住宅確保要配慮者向け賃貸住宅に関する供給促進計画を策定することができる。

○登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- ・ 登録住宅の改修への補助（国・地方公共団体による改修費への補助）
- ・ 登録住宅の改修への融資等（住宅金融支援機構による改修費への融資等）
- ・ 家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助（国・地方公共団体による補助）

○住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

- ・ 都道府県による居住支援法人の指定
- ・ 居住支援法人等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について代理納付を推進
- ・ 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

主な内容	国の役割	地方公共団体の役割
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の創設	・登録基準の制定等	・登録事務の実施（義務的事務） 【県・政令市・中核市】 ・登録住宅の情報開示、賃貸人の指導監督（義務的事務） 【県・政令市・中核市】
登録住宅の改修や入居者への経済的支援	・改修費補助の実施 ・改修費融資の実施【住宅金融支援機構】 ・要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化への補助の実施	・改修費補助の実施 ・要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化への補助の実施
住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置	・家賃債務保証業者の登録 ・家賃債務保証保険の実施【住宅金融支援機構】 ・居住支援法人等が行う居住支援活動への補助	・入居相談、援助等を行う居住支援法人の指定【県】 ・生活保護受給者の代理納付の推進【生活保護の実施主体】

4. 今後のスケジュール等

○改正法に伴う政令および省令が順次公布され（7～8月）、改正法施行までに施行される予定。

○また、国により地方公共団体や事業者等を対象とした説明会が開催（7月～）

○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録が開始（10月～）

【県としての今後の方針】

○法施行に伴い、今後、登録住宅の登録事務を行うとともに、新たな制度の活用について、市町村の意向把握を行い、制度の活用について検討を行う。

	平成 29 年度				
	4 月	7 月	8 月	10 月	11 月以降
改正法	公布			施行	
政令・省令		公布		施行	
基本方針等				告示	
説明会等	←→				
登録住宅の登録事務	国による登録システムの検討 (手数料の検討)			登録受付開始	
市町村の意向把握*	←→				

※改修費補助の実施予定の有無、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化への補助実施予定の有無等

今後の検討課題等について

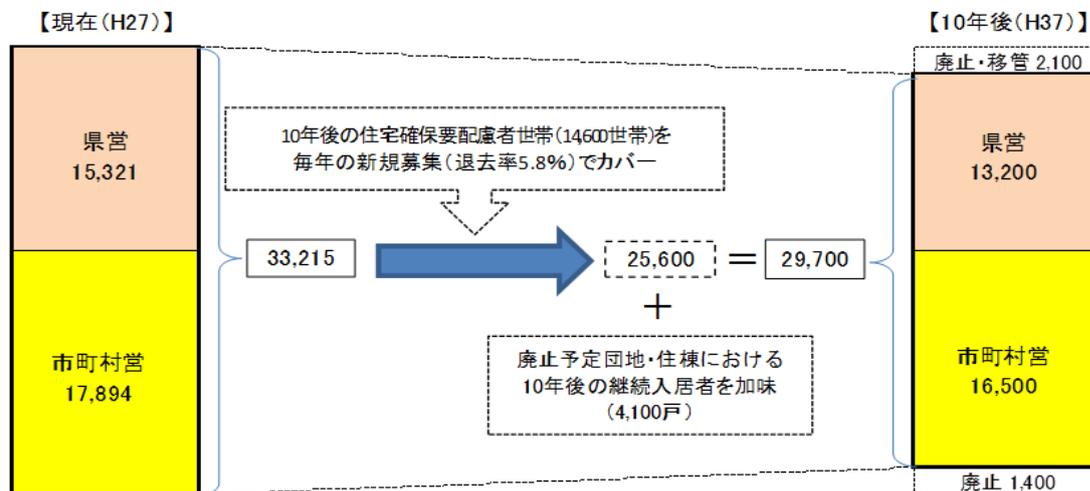
○ 新たな制度による登録住宅の需要についての把握

- ・住宅確保要配慮者*の入居需要の把握。

※住宅確保要配慮者…低額所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者、子ども（高校生相当の年齢以下）を養育している者、国土交通省令で定める者

○ 既存のセーフティネットである公営住宅の供給計画との整合性

- ・将来的な需要動向を考慮し、県営住宅プラン 2016 において、公営住宅を減らしていく計画であり、民間賃貸住宅を活用することの整合性。



○ 住宅確保要配慮者への支援についての市町村との役割の整理

項目	県	中核市	市町村
入居を拒まない住宅の登録事務	◎	◎	—
登録住宅の改修費補助	○	○	○
要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化への補助	○	○	○
生活保護受給世帯の代理納付の推進	○	○	○ (市のみ)

※◎…義務的事務

○…任意

住宅セーフティネット法改正に伴う対応について都道府県アンケート結果

【北海道調査より抜粋】

1 対象 47都道府県(回答47都道府県)

2 アンケート実施期間 平成29年5月12日～5月19日

3 回答結果

Q1 都道府県賃貸住宅供給促進計画の策定の予定について

項目	回答数	率
① 策定の予定あり	8	17%
② 策定の予定なし	4	9%
③ 未定	35	74%
計	47	100%

Q2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度について

(1) 登録手数料を徴収する予定の有無

項目	回答数	率
① 徴収する予定あり	12	26%
② 徴収する予定なし	1	2%
③ 未定	34	72%
計	47	100%

(2) 登録制度の運用開始に伴い、指定登録機関を指定する予定の有無

項目	回答数	率
① 指定する予定あり	3	6%
② 指定する予定なし	8	17%
③ 未定	36	77%
計	47	100%

Q3 登録住宅の改修費、家賃低廉化・家賃債務保証の低廉化に係る補助について

(1) 登録住宅の改修費補助を行う予定の有無

項目	回答数	率
① あり	0	0%
② なし	8	17%
③ 未定	39	83%
計	47	100%

(2) 家賃低廉化に係る補助を行う予定の有無

項目	回答数	率
① あり	0	0%
② なし	8	17%
③ 未定	39	83%
計	47	100%

(3) 家賃債務保証料に係る補助を行う予定の有無

項目	回答数	率
① あり	0	0%
② なし	9	19%
③ 未定	38	81%
計	47	100%

新たな住宅セーフティネット制度についての市町村アンケート結果

建築住宅課

- 1 対象 77市町村(回答68市町村:88.3%)
 2 実施期間 平成28年9月27日～10月26日
 3 回答結果

Q1 住宅確保要配慮者の住宅確保について、民間賃貸住宅に関する相談(物件が見つからない、入居の拒否、家賃滞納等)を受けることはありますか。

項目		回答数	率
①	多くある	7	10%
②	あまりない	57	84%
③	その他 ・公営住宅を探している方は多い。	4	6%
計		68	100%

Q2 民間賃貸住宅(空き家、空き室)を活用した新たなセーフティネットの仕組みを構築することについて、その必要性は高いと思いますか。

項目		回答数	率
①	多くある	33	49%
②	あまりない ・公営住宅の応募倍率は1倍を下回り、ストックは不足していない。	24	35%
③	その他 ・公営住宅が供給過多となっている中、必要性について検討が必要 ・老朽化した公営住宅の改修や建替えが課題	11	16%
計		68	100%

Q3 住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅について、入居者のニーズは高いと思いますか。

項目		回答数	率
①	多くある	28	41%
②	あまりない	27	40%
③	その他 ・立地条件や家賃の程度による。 ・自治体内に民間賃貸住宅がわずかしかない。	13	19%
計		68	100%

Q4 住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅に対する改修費補助、家賃低廉化補助等について、住宅の所有者のニーズは高いと思いますか。

項目		回答数	率
①	多くある	31	46%
②	あまりない ・家賃、周囲コミュニティー等の問題が出てくると思われるため。	30	44%
③	その他 ・一定程度のニーズはあると思うが、補助内容により変わってくる。 ・市町村の財政負担の限度を越え、実現は厳しいのではないかと。	7	10%
計		68	100%

Q5 国・地方自治体による「改修費補助」に取り組みたいとの意向はありますか。

項目		回答数	率
①	ある ・財源確保が困難	18	26%
②	あまりない	25	37%
③	その他(未定) ・具体的な事業内容が明らかになったら検討する。 ・利用できる空き家・空き室の確保が課題	25	37%
計		68	100%

Q6 国・地方自治体による「家賃低廉化補助」に取り組みたいとの意向はありますか。

項目		回答数	率
①	多くある ・財源確保が困難	16	23%
②	あまりない	27	40%
③	その他(未定) ・具体的な事業内容が明らかになったら検討する。 ・住宅の使用方法や入退去手続等について、民間業者とすり合わせが必要	25	37%
計		68	100%