

新たな住宅セーフティネット制度について

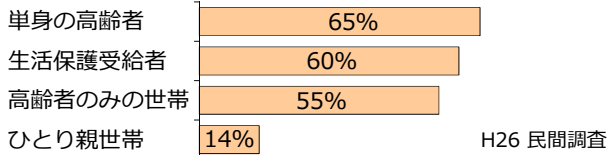
岐阜市役所まちづくり推進部住宅課

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者の状況

- ・高齢者の単身世帯が大幅増
 (H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・若年層の収入はピーク時から1割減
 【30歳代給与】(H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・子どもを増やせない若年夫婦
 【理想の子ども数を持たない理由】
 - 家が狭いから：16.0%
- ・特にひとり親世帯は低収入
 【H26年収】ひとり親 296万円
 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・家賃滞納等への不安から入居拒否

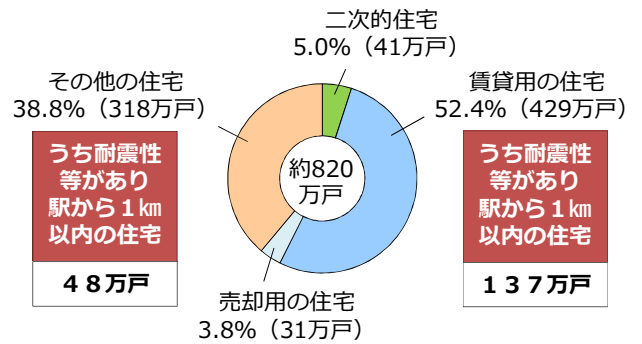
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
 【管理戸数】(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・民間の空き家・空き室は増加傾向
 (H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

1

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

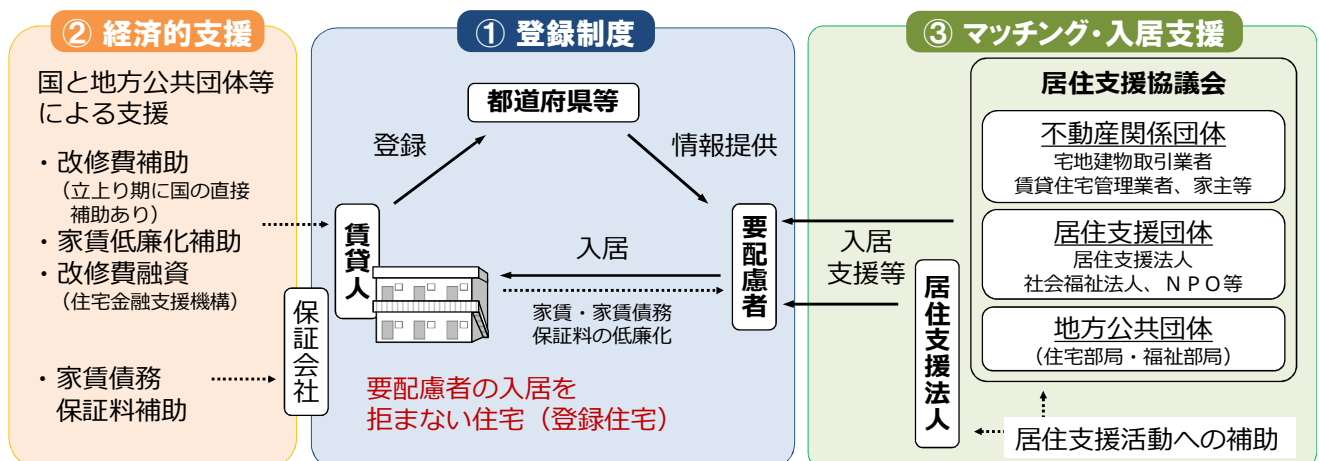
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の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

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



2

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について(R1/7/16時点)

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 10月25日施行）

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	施行状況	備考
住宅確保要配慮者 円滑入居賃貸住宅 の登録	9, 336戸 (46都道府県) 〔※受付・審査中の8,311戸 を合わせると17,647戸〕	北海道45戸、青森県34戸、岩手県4戸、宮城県115戸、秋田県26戸、山形県35戸、福島県46戸、茨城県27戸、栃木県5戸、群馬県88戸、埼玉県30戸、千葉県65戸、東京都631戸、神奈川県222戸、新潟県11戸、富山県1戸、石川県54戸、福井県18戸、山梨県404戸、長野県1戸、岐阜県252戸、静岡県39戸、愛知県948戸、三重県7戸、京都府15戸、大阪府5, 414戸、兵庫県333戸、奈良県17戸、和歌山県45戸、鳥取県36戸、島根県4戸、岡山県81戸、広島県52戸、山口県7戸、徳島県8戸、香川県4戸、愛媛県3戸、高知県3戸、福岡県42戸、佐賀県16戸、長崎県59戸、熊本県15戸、大分県8戸、宮崎県2戸、鹿児島県60戸、沖縄県4戸 ※滋賀県：0戸
居住支援法人 の指定	246者 (40都道府県)	北海道12者、岩手県3者、宮城県4者、福島県5者、茨城県2者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県8者、東京都19者、神奈川県11者、新潟県2者、石川県2者、福井県4者、山梨県3者、長野県1者、岐阜県2者、静岡県3者、愛知県17者、三重県2者、滋賀県3者、京都府5者、大阪府56者、兵庫県5者、奈良県4者、和歌山県6者、鳥取県1者、岡山県6者、広島県2者、山口県4者、香川県3者、愛媛県3者、高知県2者、福岡県18者、佐賀県3者、長崎県2者、熊本県11者、大分県4者、宮崎県1者、鹿児島県1者、沖縄県1者 ※青森県・秋田県・山形県・栃木県・富山県・島根県・徳島県：0者
居住支援協議会 の設立	85協議会	47都道府県 38市区町(北海道本別町、横手市、鶴岡市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、宇治市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市)
供給促進計画 の策定	29都道府県 7市町	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、埼玉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、岐阜県、静岡県、愛知県、滋賀県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、横浜市、川崎市、福岡市、大分市、栃木県茂木町

※家賃債務保証業者の登録：62者

3

①登録制度：住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の概要

1. 都道府県・市区町村による

住宅確保要配慮者の入居を拒まない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（月収15.8万円（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

- ・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）の面積等の基準も設定

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】

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(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(高校生相当まで)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

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 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
※ 地域の実情等に応じて、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、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

5

住宅の登録基準

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(台所、便所、洗面、浴室等)を設置していること
- 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

等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等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

共同居住型住宅の基準

- 住宅全体
 - ・ 住宅全体の面積
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上
(N:居住人数、 $N \geq 2$)
- 専用居室
 - ・ 専用居室の入居者は1人とする
 - ・ 専用居室の面積
 9 m^2 以上(造り付けの収納の面積を含む)
- 共用部分
 - ・ 共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
 - ・ 便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

6

登録にあたっての留意点

住宅確保要配慮者について

- 要配慮者の範囲の限定について
 - 登録にあたっては入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲の限定が可能
 - 例) 「障害者の入居は拒まない」、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」等
 - ある属性について条件を付すことも可能
 - 例) 「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などの代理納付がされる場合に限る」等
 - 不当に範囲を制限することはできない
 - 例) 「99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
 - ある属性の入居を拒まないとした場合、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
 - 例) 高齢者を拒まないとした場合「高齢であり孤独死の不安がある」ことを理由に、子育て世帯を拒まないとした場合「子ども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
 - 例) 高齢者のみ拒まないとした場合、入居を希望する高齢者が「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

登録手続について

- 登録時の添付書類について*
 - 登録の申請時には、申請様式に加え、間取図、誓約書等の添付書類が必要
 - あわせて、耐震性を有することを確認するための書類※1が必要だが、竣工年月から新耐震基準への適合が判断される場合※2は不要
 - ※1 昭和56年6月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書、建築士による耐震診断結果など耐震基準に適合していることが確認できる書類等
 - ※2 以下のいずれかに該当する場合
 - 3階建て以下で昭和57年6月以降に竣工
 - 4~9階建てで昭和58年6月以降に竣工
 - 10~20階建てで昭和60年6月以降に竣工
- 登録システムについて*
 - 国から、以下の機能を有するシステムを提供（WEB上で使用可能）
 - 【登録事業者向け】
 - 登録データの入力・申請書の提出
 - 【地方公共団体向け】
 - 登録データの保存・公示
 - 【入居希望者向け】
 - 登録住宅の検索・登録データの閲覧

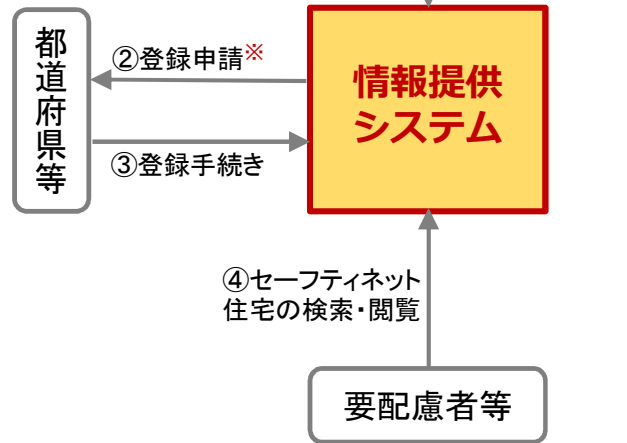
* 7/10の省令改正で、添付書類から「付近見取図、配置図、各階平面図等」の削除などを行った

セーフティネット住宅情報提供システムの運用開始・改修

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

※<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

(画面イメージ)



※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上で申請ができるようにした。

平成30年7月10日付け省令改正による登録に係る手続き等の改善

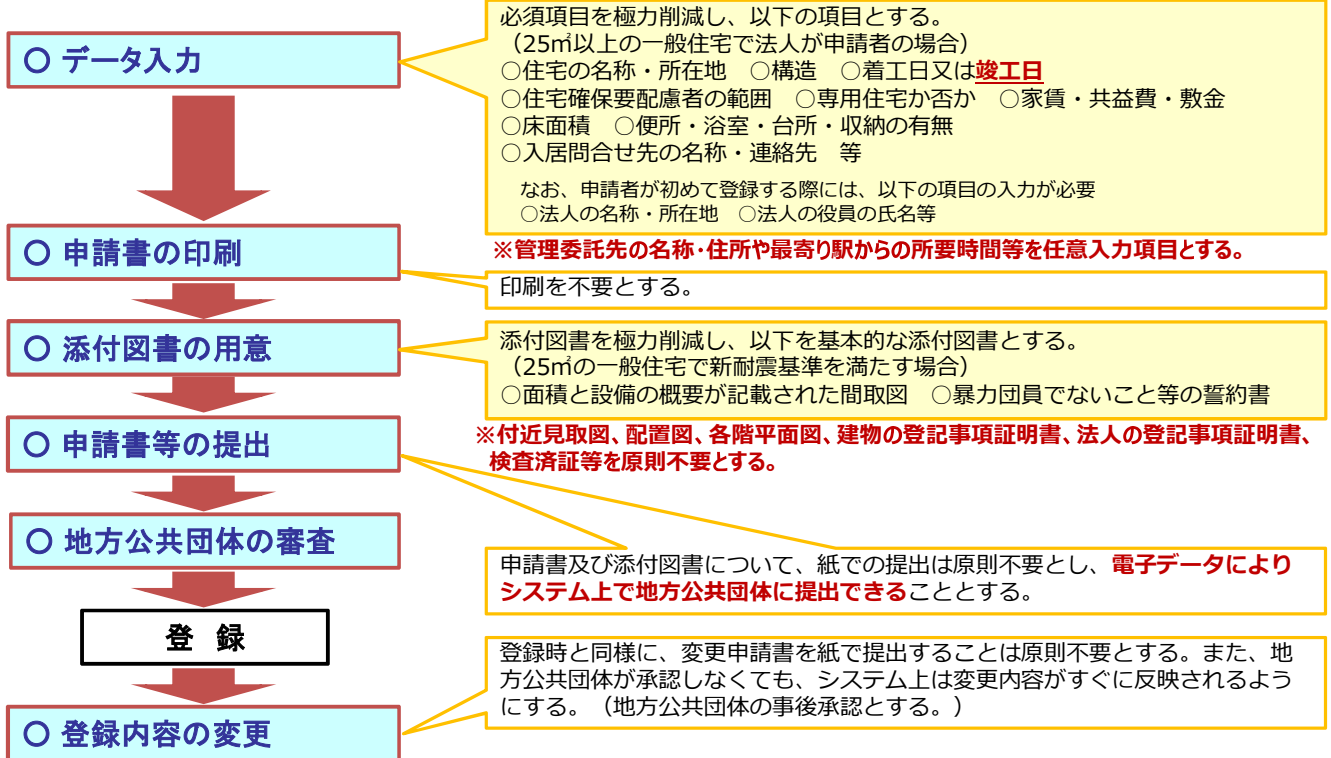
※平成30年7月10日に省令を改正し、登録申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化。
 (⇒これにより、地方公共団体の事務処理時間は従来の1/10以下となる想定)

■ 登録に係る手続き等の改善点

凡例

省令改正及びそれに伴うシステム改修

システム改修



② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

1. 専用住宅等の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

① 専用住宅に対する改修費補助【予算】

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】：国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：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) 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良資金融資等【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	

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

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】 ※令和元年度までの時限措置。	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 (空間の二重ロック化、ドアの摩擦防止) 防火・消火対策 (連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)</p> <p><改修費補助の対象に加わる改修工事のイメージ></p>
補助率・補助限度額	国1/3	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。	

家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

〔令和元年度予算〕
公的賃貸住宅家賃対策補助：102.85億円の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※生活保護(住宅扶助)及び生活困窮者自立支援制度(住居確保給付金)を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2+ 地方1/2 (国費限度額:2万円/戸・月)	国1/2+ 地方1/2 (国費限度額:3万円/戸・年)
低廉化前の家賃	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等 ※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	—
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

③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. 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 補助率：国定額（国の直接補助）

4. 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、相談窓口の設置、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】

5. 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

13

・ 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に、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・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51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 85協議会が設立（R1年5月31日時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（38市区町）

北海道本別町、横手市、鶴岡市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、世田谷区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、名古屋市、京都市、宇治市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

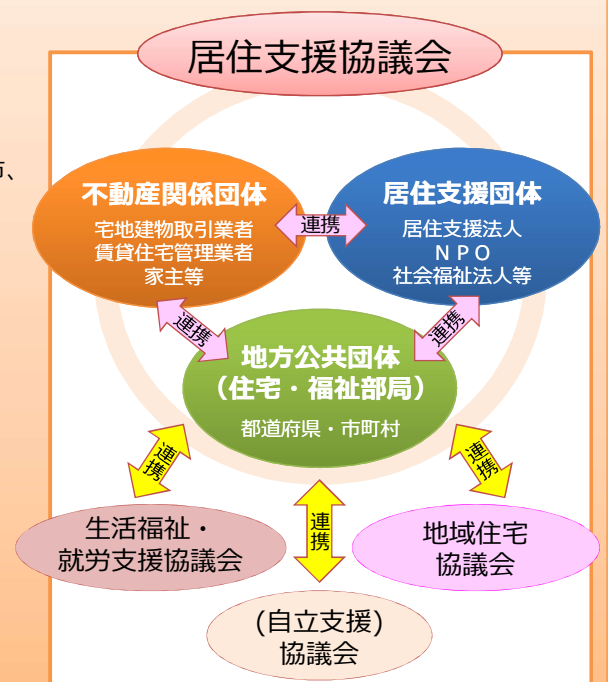
(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・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
 [H31年度予算]

重層的住宅セーフティネット構築支援事業（9.3億円）の内数



14

・ 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、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

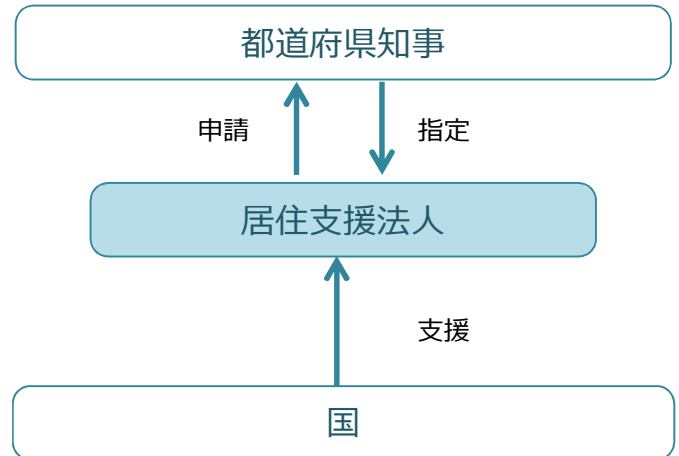
- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 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

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】

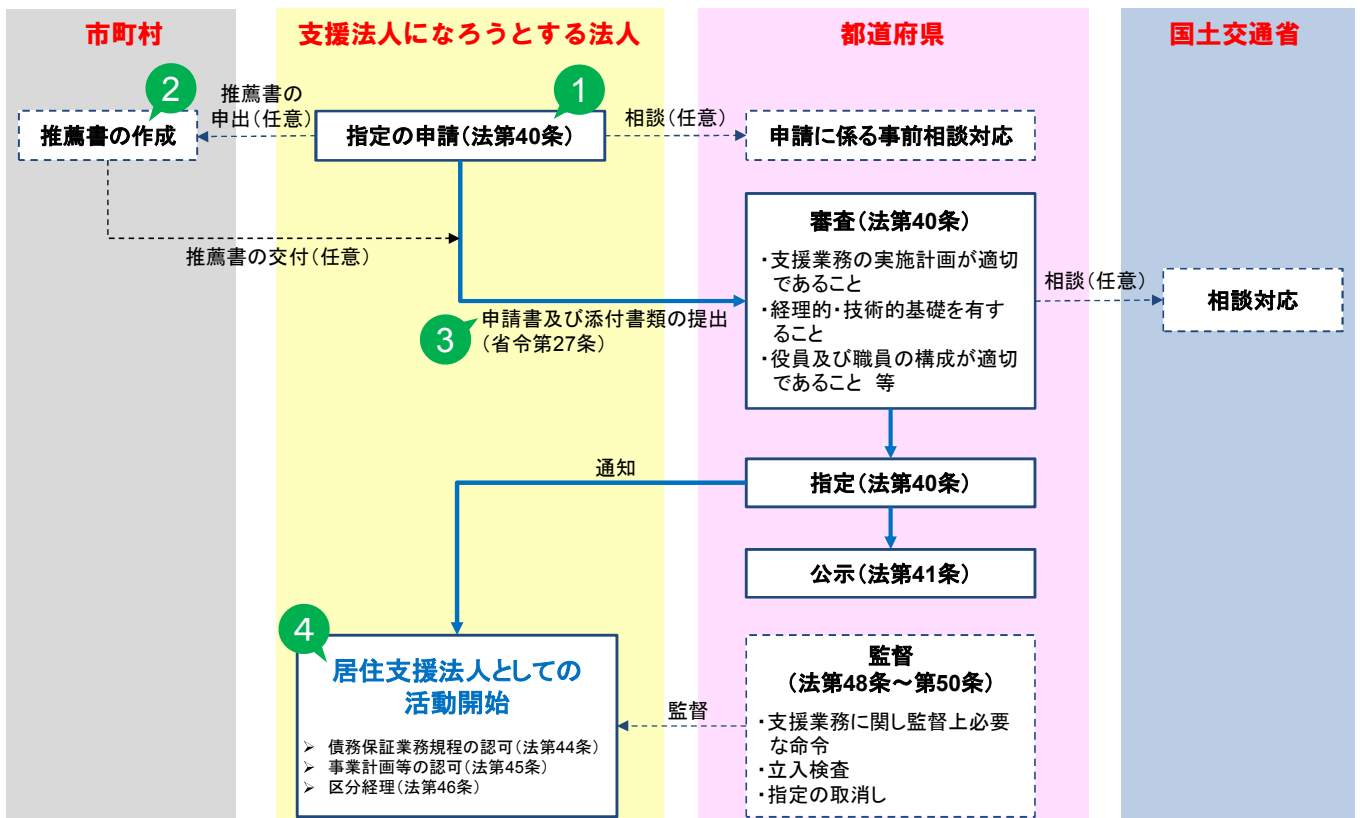


● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。
- [H30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

居住支援法人の指定の手続き

居住支援法人の指定は、都道府県知事の裁量により行うことができます。具体的には以下のような手続きが想定されます。



居住支援法人の指定の手続き

1 申請できる法人の要件

- ・居住支援法人の申請をすることができるのは、NPO法人、一般社団法人(公益社団法人を含む。)、一般財団法人(公益財団法人を含む。)、社会福祉法人等、住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社(株式会社等)です。

2 市町村からの推薦書

- ・市町村の福祉部局からの推薦書等がある場合には、都道府県知事は申請の審査をするに当たり、それらを考慮することが可能です。

3 申請に必要な事項及び書類

- ・申請書に記載が必要な事項は、①名称及び住所並びに代表者の氏名、②事務所の所在地、③支援業務を開始しようとする年月日であり、申請書に添付する書類については以下の通りとなっております。

申請書に添付する書類

- 定款及び登記事項証明書
- 直近の財産目録、貸借対照表
- 申請に係る意思決定を証する書類
- 支援業務の実施に関する計画
 - ・組織及び運営に関する事項
 - ・支援業務の概要に関する事項
- 役員の氏名及び略歴
- 現に行っている業務の概要
- その他都道府県知事が必要と認める書類

17

居住支援法人の業務

4 指定法人の業務内容

- ・指定法人の業務については、法律上以下の通りとなっております。

- ① 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること
- ② 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと
- ③ 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと
- ④ ①～③の業務に附帯する業務を行うこと

- 支援業務については、**必ずしも全ての業務を行う必要はありませんが、各支援業務を行う備えがあることは必要**となります。

【支援業務の「備え」】

- ① 定款に各支援業務の実施に関することが記載されていること（「要配慮者の居住の支援に係る業務」等の記載でも可能）
- ② 「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に、実際に行う支援業務の概要のほか、必要が生じた場合には各支援業務を行う旨が記載されていること

また、上記①②が困難な場合でも、家賃債務保証業務に関しては以下の場合も「備え」があると判断。
- ③ 登録家賃債務保証業者と連携を図る旨が「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に記載されている場合

- 支援業務は指定を受けた都道府県の全域ではなく、**一部の区域において行うことも可能**であり、また、全ての住宅確保要配慮者を対象とする必要はなく、**一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援を行うことも可能**。

18

目的

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

令和元年度事業の概要

ポイント

住宅確保要配慮者に対する入居前・入居中・退去時における様々な居住支援活動のほか、地域の居住支援ネットワークの形成や支援活動の持続性を考慮した取組に対する支援を実施

(1) 募集期間

令和元年5月10日（金）～6月10日（月）

(2) 補助対象期間

補助金交付決定日から各法人の事業完了日又は令和2年1月31日（金）のいずれか早い日まで

(3) 応募要件

- ・ 居住支援法人であること
- ・ 居住支援協議会や地方公共団体と連携していること
- ・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
- ・ **居住支援法人として中長期的な目標や年度目標を定めており、補助金の活用目的との関係性が明確であること**

(4) 公募対象の事業（①～④の事業のいずれか1つ以上の実施が必須。⑤は加算事業。）

- ① 入居前の支援（相談窓口や訪問等による相談対応や、不動産店等への同行、緊急連絡先の確保等）
- ② 入居中の居住支援（訪問等による見守りサービスや、緊急時の駆けつけ対応、生活相談や就労支援等）
- ③ 死亡・退去時の支援（死後事務委任、家財、遺品の整理や処分等）
- ④ **地域の居住支援ネットワーク形成を目的としたセミナー・勉強会等の開催・参加**
- ⑤ **居住支援事業の中長期的な持続性に配慮した取組**

(5) 補助金の額

- ・ 1法人につき単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）
 - ・ 公募対象の事業内容に応じて補助上限額を設定
- ※多数の居住支援法人から要望があった場合は、要望額全てに対して交付しない場合があります

※下線部：昨年度事業からの変更点 19

特徴的な取組みを行う居住支援法人の事例

ひとり親子育て家庭に特化した伴走型サポートを実施

○NPO法人 リトルワズ（東京）

- ・ 生活的基盤を安定するために必要な社会的スキルを身につける自立サポートを実施
- ・ NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家・空き室とひとり親世帯をマッチング
- ・ 社会的・情動的孤立からの救済のため、イベントやセミナーを開催

外国人に特化し、多言語による入居や退去の相談・支援を実施

○NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター（神奈川）

- ・ 多言語コーディネータースタッフによる入居相談の受付
- ・ 多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成
- ・ 物件説明や契約の際などに必要に応じて通訳ボランティアを派遣

要配慮者が希望する物件を法人として借り上げ、居住支援を実施

○社会福祉法人悠々会（東京）

- ・ 要配慮者へのヒアリングにより、希望にあった物件を探し、法人として一部屋ごとにサブリース契約を締結。入居後は24時間見守りサービスや日常生活支援を実施

住まいの確保と住まい方の包括支援を社協として実施

○熊本市社会福祉協議会（熊本）

- ・ 賃貸借契約時に求められる保証を社協が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を実施

様々な個別ケースに対応するためのネットワークを形成し、居住支援を実施

○NPO法人 おかやま入居支援センター（岡山）

- ・ 障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が連携するネットワークを形成し、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

単身の低額所得高齢者に対し、経済的困窮と社会的孤立の両面を支援

○NPO法人 抱撲（福岡）

- ・ 入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援を実施

(参考)居住支援法人の取組:NPO法人リトルワンス

■設立年月日 設立 平成20年4月1日 法人格取得年月日 平成20年10月1日 ■法人所在地 東京都杉並区 ■支援可能エリア 東京都全域	■組織体制 職員数 10名(うち常勤職員4名)(平成30年11月1日現在) ■居住支援に係る体制 専従職員2名 兼務職員1名(平成30年11月1日現在) ■実績 (h29.10~h30.9) 入居相談件数:延べ86件 入居に繋がった件数:延べ53件(内訳:自社物件1、一般賃貸52)
--	---

事業概要: 空き家&空室を使ったひとり親家庭向け住宅支援
 →**地域社会の子育て、企業連携、多世代交流を通じた、ひとり親の生活アップとサポートと、日本の子どもの貧困問題の啓発と解決**を行う。

特徴: 「福祉」だけではない、事業型NPO

➤ シングルママの自立促進

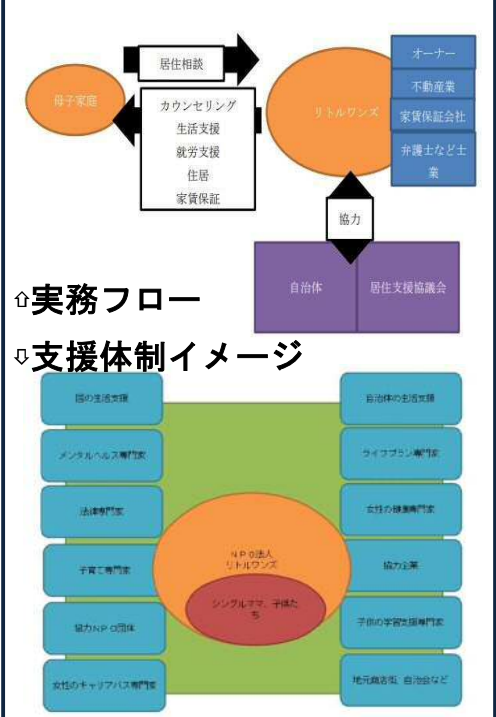
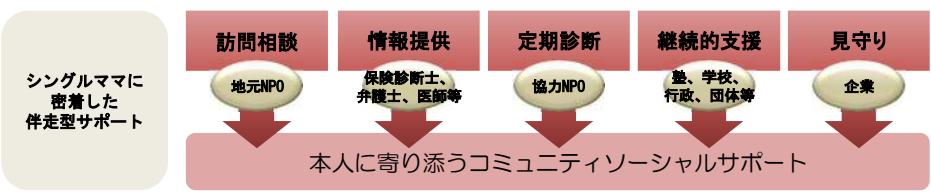
生活的基盤を安定するために必要な社会スキル(資料、リサーチ方法、マナー、発声、化粧など)の講座を提供し、自立サポートを実施

➤ 社会的孤立からの脱却

ダブルワーク、トリプルワークで言えと職場、保育園の往復で、地域社会と関係する時間と機会が少なく、相談する相手も少ないため、シングルママは社会的孤立になりがち。イベントやセミナーへの参加を通して、孤立を防ぎ、適切な情報を提供。家の外にも味方がいることを親子に感じさせる

➤ 情動的孤立からの救済

お茶会、セミナーなどで生活に役立つ知恵、情報を提供。適切な情報を得られることで、生活にプラスになる。



21

(参考)居住支援法人の取組:NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター

- 神奈川県内に在住または在住を希望する外国人に対して、多言語による入居や退去の相談・支援を行う
- 外国人に対し積極的に賃貸住宅の仲介をする登録不動産店「外国人すまいサポート店」への多言語マニュアルの提供、通訳ボランティアの派遣、各種情報提供を行う

【設立】

平成13年4月

【対象者】

外国人、生活困窮者

【事業実施地域】

神奈川県を中心とした地域

【特徴】

登録不動産店や不動産業界団体、民族団体、各地域の国際交流協会、外国人支援NGO・NPOおよび行政と連携・協力し、「外国人居住支援ネットワーク」を構築

事業のポイント

- 多言語コーディネータースタッフによる入居相談の受付
- 多言語で作成した公営住宅入居の手引きの提供、入居申請の補助
- 外国人に対し積極的に賃貸住宅の仲介をする登録不動産店「外国人すまいサポート店」に対して、以下の支援を実施
 - ①多言語で作成した入居マニュアルの提供
 - ②物件説明や契約の際など必要に応じて、通訳ボランティアの派遣
 - ③保証会社の情報など外国人の賃貸住宅仲介に関する情報の提供
 - ④外国人とトラブルが発生した場合、すまいサポートセンターが相談窓口になり各専門相談窓口と連携・協力して対応



▲行政多言語マニュアル研修風景

出典)・かながわ外国人すまいサポートセンターHP
 ・神奈川県HP

22

(参考)居住支援法人の取組:熊本市社会福祉協議会

■設立年月日 設立 昭和30年4月 法人認可・設立 昭和43年 ■法人所在地 熊本県熊本市 ■支援可能エリア 熊本市全域	■職員数 120名 (平成29年4月1日現在) ■居住支援に係る体制 3名 (平成30年10月現在) ※熊本市居住支援協議会 (平成23年7月設立) の設立当初からのメンバー。 ■実績 (h29.10~h30.9) 入居相談件数: 延べ815件 入居に繋がった件数: 延べ32件 (内訳: 民間賃貸住宅32件)
--	--

事業名: 住宅確保要配慮者支援事業

- 独居高齢者や障がい者、生活困窮者等を対象に、**賃貸住宅契約時に求められる保証を熊本市社会福祉協議会が行い、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**事業を実施。

内容	具体的な内容
身元保証	賃貸借契約時の連絡先、入居後の見守りと生活相談
滞納家賃保証	滞納家賃の立替えと求償
原状回復保証	敷金を超えた分の修繕費等を保証、残置物処理費を保証
死後事務保証	葬儀執行、家財等の片づけ、遺産の整理、各種手続きの代行

熊本市社会福祉協議会が自ら実施している支援

入居前

- 住まいに関する相談
- 不動産業者、物件紹介
- 内覧同行、賃貸借契約時立ち合い
- 支援プラン作成、必要なサービスのコーディネート
- 賃貸借契約時の保証人引受

入居後

- 定期または随時の見守り、声掛け
- 近隣との関係づくり
- 近隣、家主とのトラブル対応
- 就労支援
- 死後事務委任
- 家財処分、遺品整理
- 葬儀、納骨

その他、他団体と連携して実施している支援もある

居住支援活動を始めた経緯

- 住まい確保と住まい方の包括支援
保証人がいない人への家賃の未払い及び原状回復への「家賃等債務保証」と、入居後の「生活保証」をセットにした包括性。
- 制度化をめざす
住宅確保困難者の保証人不在という従前からの課題に加え、熊本地震による供与期間終了が加わる。熊本市だけの問題ではないため、県域への波及を目指す。
- 転居者を温かく迎えるまちづくり
住み替えによる近隣関係づくりには時間がかかる。支援者からそのきっかけを作る。

今後の意向

- 県内の居住支援法人のネットワーク(組織化)を行いたい。
- 居住支援法人の使命と役割を考えていきたい。
- 入居に伴う生活支援を強化したい。

23

(参考)居住支援法人の取組:社会福祉法人悠々会

■設立年月日 平成13年12月26日 ■法人所在地 東京都町田市 ■支援可能なエリア 町田市	■組織体制 職員数 245名 (平成30年11月現在) ■居住支援に係る体制 2名 (平成30年11月現在) ■実績 (h29.10~h30.9) 入居相談件数: 延べ330件 入居に繋がった件数: 延べ35件 (内訳: 民間賃貸住宅35件)
---	---

事業名: あんしん住宅事業

- 住み慣れた地域での生活が難しい人への支援を目的とした事業を実施。(主な支援対象: 住宅確保要配慮者全般、これまでの実績は高齢者・障害者・DV被害者・低額所得者等)
- 独力で不動産契約や更新ができない人に代わり、法人が不動産空き物件をサブリース契約する他、引っ越しの援助や生活上の不便や不安を解消できる様々なオプションサービスを紹介・提供し、安心して暮らせる住環境の支援(=「あんしん住宅」)を進めている。**



サービスの特徴

入居者に向けて

- 住宅の賃貸契約が難しい方も安心して入居できる住宅を紹介・あっせん。
- 全ての物件に見守りシステムと自動消火装置、スプリンクラーを整備。
- 社会福祉法人としてのノウハウを活かし、介護や看護が必要になれば速やかに対応。
- 様々な支援(引っ越し、荷物設置、行政機関への手続きや申請等)

大家に向けて

- 空き物件に対しての空き家対策
- 高齢者や低所得者の方々に安心して部屋を貸すことができる
- 社会貢献ができる
- 契約更新の際に法人と借り上げ契約を結べば、既に入居されている方の居室を「あんしん住宅」に移行することが可能

入居者からみた利用の流れ

- 紹介
＜経路＞
→不動産会社
→地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、行政機関 等
- 必要書類提出・インタビュー
- 審査
- 入居

契約関連

- 借り上げ契約
→物件オーナーと法人
- 媒介契約
→借り上げ物件について不動産会社に媒介を依頼
- 見守りサービス・管理業務
→入居者と法人
- 入居者紹介依頼 (市役所や福祉系NPOへのPR)
- 介護・医療サービス (近隣の支援機関)との連携

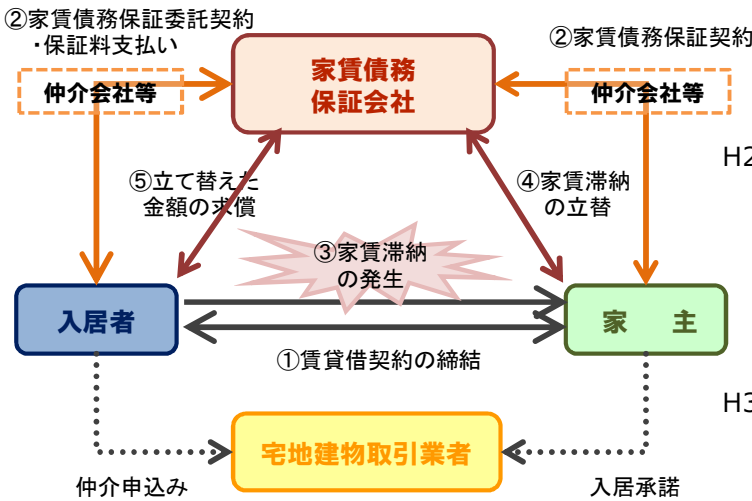


24

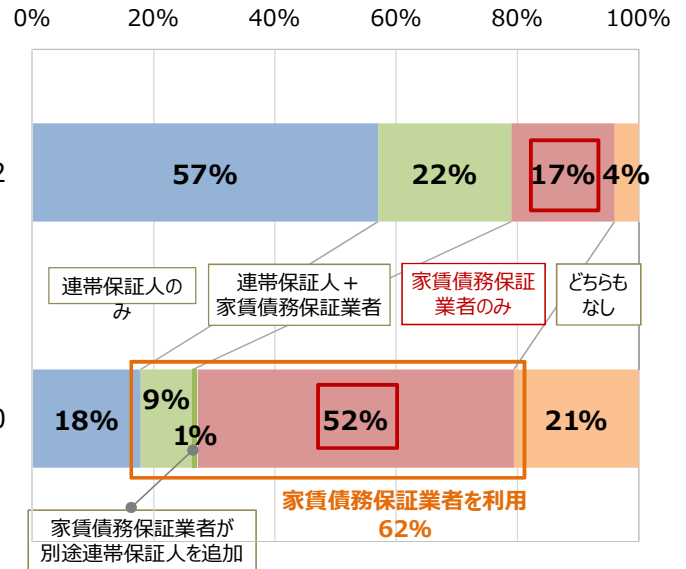
家賃債務保証の概要及び利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの。
- 賃貸借契約の79%において、何らかの保証を求めており、62%が家賃債務保証会社を利用。
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加。

【家賃債務保証の概要】



【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30年度)家賃債務保証業者の登録制度等の実態調査報告書 25

登録制度の全体概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

- 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
 - ・暴力団員等の関与がない
 - ・安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
 - ・法令等遵守のための研修の実施
 - ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
 - ・求償権の行使方法が適切である
 - ・相談又は苦情に応ずるための体制整備
 - ・法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に就する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
 - ・使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
 - ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
 - ・暴力団員等の排除
 - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
 - ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
 - ・契約締結時の書面交付
 - ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
 - ・登録業者であることを表示する標識の掲示
 - ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
 - ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
 - ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・登録の取消等の事実の公表 等

登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)

公布：平成29年10月2日

施行：平成29年10月25日

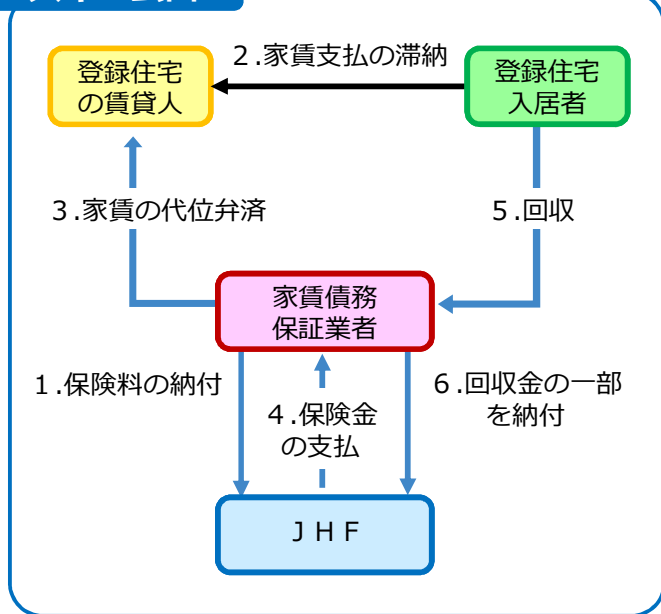
住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

概要

- 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、(独)住宅金融支援機構(JHF)は、適正な家賃債務保証業者*による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(登録住宅入居者)の家賃の支払に係る債務(家賃債務)の保証について保険引受け

* 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人が対象

スキーム図



【保険の内容】

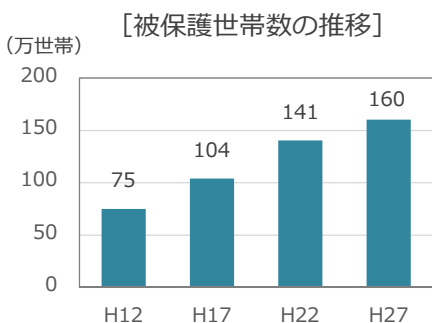
保険の対象(保険価額)	家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額
填補率	JHFは保険価額の7割を保険金として支払う
保険事故	家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済を保険事故とする
保険料	JHFは月額家賃の一定割合を保険付保時に債務保証業者から受領する
回収金	家賃債務保証業者は保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部をJHFに納付
保険金の支払時期	JHFは登録住宅入居者が居室を明け渡した際に保険金を支払う

27

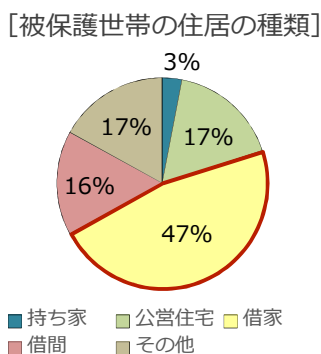
住宅扶助の代理納付の推進

生活保護受給者の居住の状況

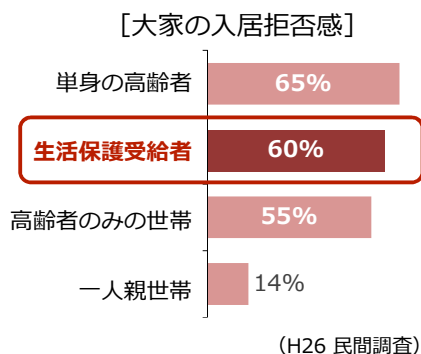
被保護世帯は160万世帯



被保護世帯の約5割が借家

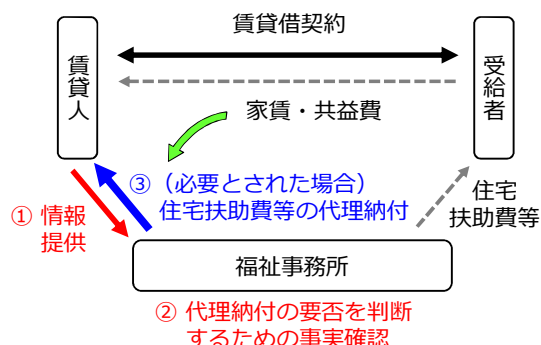


被保護者の入居に対して
大家の6割が拒否感



住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は22.0%
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備
- ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所(保護の実施機関)に通知
- ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



28

国のみならず自治体においても、福祉・住宅部局間での情報共有・連携強化を図るとともに、以下に記載している居住に係るハード・ソフトの両施策を一体的に実施するなどにより、居住に困難を抱える者へ必要な支援が届くよう取り組んでいく。

ソフト面の支援例

【高齢者の安心な住まいの確保に資する事業】

空き家等の民間賃貸住宅や集合住宅等に入居する高齢者を対象に、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣するなど、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。 ※地域支援事業の1メニュー

【自立生活援助】

障害者支援施設やグループホーム等から地域での一人暮らしに移行した障害者等に対し、支援員が定期的に居室を訪問して日常生活における課題を確認し、必要な助言や関係機関との連絡調整を行う。

※障害者総合支援法に基づくサービス(平成30年4月1日施行)

【生活困窮者地域居住支援事業】

地域に単身等で居住し、親族等の支援が見込めない「孤立した生活」を送る生活困窮者等に対し、住居の確保といった居住支援や訪問などによる見守り・生活支援、これらを通じた互助の関係づくりを行う。 ※30年度から予算事業として実施。31年度からは困窮法の一時的な生活支援事業として実施を目指す(法改正事項)

【社会的養護自立支援事業等】

里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者に対して、必要に応じて措置解除後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための支援などを提供するとともに、生活・就労相談や、賃貸住宅の賃借時等に身元保証を行う。

ハード面の支援例

【新たな住宅セーフティネット制度】

高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者などの住宅確保要配慮者に対し、民間の空き家・空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)の供給を促進する。併せて、専用住宅の改修費や家賃低廉化等への支援や、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援協議会や居住支援法人への活動支援等を行う。