新たな住宅セーフティネット制度について

本制度については、来年１月開催予定の
第３回住宅政策懇話会において検討予定。

神奈川県

１　背景

高齢者、子育て世帯、低額所得者など住宅の確保に特に配慮を要する者、いわゆる住宅確保要配慮者は、増加傾向にある一方、民間賃貸住宅への入居時に家主に拒否感を持たれることが多い。

こうした住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネットの強化が求められている。

また、住宅ストックの状況としては、公営住宅では大幅な増加は見込まれず、民間住宅では空き家が増加傾向にあることから、空き家の有効活用が課題となっている。

このため、平成 29 年４月 26 日に「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」が改正され、空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設された。

２　制度の概要

本制度は、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）に対し、主に民間賃貸住宅の供給を促進しようとするもので、その概要は次のとおり。

(1) 賃貸住宅の登録制度

家主からの申請により、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県、政令市、中核市が「登録」を行うとともに、当該賃貸住宅の情報を広く要配慮者等に提供する。（都道府県の所管区域は政令市・中核市域以外の区域）

(2) 要配慮者への居住支援

要配慮者が登録住宅に入居する際の家賃債務保証や各種相談受付等の居住支援業務を行う法人を、「居住支援法人」として、都道府県が指定することができる。

(3) 賃貸住宅供給促進計画の策定

都道府県、市町村は、要配慮者への賃貸住宅の供給目標や、賃貸住宅の供給促進に関する事項等を記載した「賃貸住宅供給促進計画」を策定することができる。

(4) 登録住宅と入居者への経済的支援

登録住宅の耐震化、バリアフリー化等に要する改修費用や、家賃低廉化及び家賃債務保証に関する費用を、国、地方公共団体が「経済的支援（補助）」できる。

３　対応

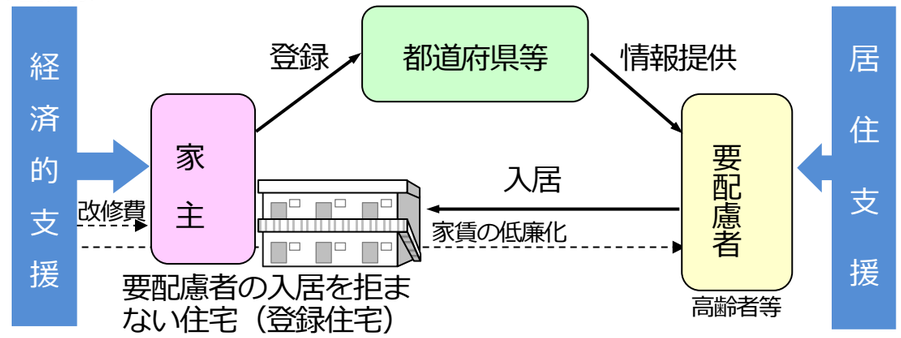
(1)「賃貸住宅の登録制度」と「要配慮者への居住支援」について

賃貸住宅の「登録」申請及び「居住支援法人」の指定申請の受付は、既に改正法施行日の平成 29 年 10 月 25 日から開始している。

(2)「賃貸住宅供給促進計画の策定」と「登録住宅と入居者への経済的支援」について

「賃貸住宅供給促進計画」の策定、及び「経済的支援（補助）」の必要性については、本県における民間賃貸住宅のストック及び要配慮者の状況等を踏まえ、市町村や住宅供給公社等との調整、学識者等で構成する住宅政策懇話会の意見聴取等を行いながら、検討を進めていく。

Ⅰ　制度の全体像



Ⅱ　制度の概要

(1) 賃貸住宅の登録制度

○ 家主が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を都道府県・政令市・中核市に「登録」を申請
○ 都道府県等が登録した住宅の情報提供を行う

(2) 要配慮者への居住支援

○ 都道府県は「居住支援法人」の指定ができる（同法人からの申請により）

―居住支援法人とは―
要配慮者が登録住宅に入居する際などに以下の支援業務を行う団体
・家賃債務保証
・要配慮者の入居促進や生活安定に関する各種相談受付、情報提供　等

(3) 賃貸住宅供給促進計画の策定

○ 都道府県、市町村は、次の事項を記載した「賃貸住宅供給促進計画」を策定することができる
・要配慮者への賃貸住宅の供給目標
・賃貸住宅の供給促進や管理の適正化に関する事項
・計画期間
・国が法令で定める要配慮者※１以外の要配慮者の追加や、賃貸住宅登録基準※２の強化・緩和を行う場合はその旨　等

※１要配慮者		※２賃貸住宅登録基準
・高齢者	・子育て世帯	・床面積が２５㎡以上であること
・低額所得者	・被災者	・耐震性を有すること
・障害者	・外国人　等	・便所、台所、洗面、浴室等があること　等

(4) 登録住宅と入居者への経済的支援

○ 国、地方公共団体は、以下の費用を補助できる

―次のような登録住宅の改修に要する費用（国１/３+地方１/３）―
・耐震改修
・共同居住用住宅（いわゆるシェアハウス）にするための間取り変更等改修
・手すり設置や段差解消、エレベーター設置などのバリアフリー改修　等

―登録住宅に入居する要配慮者の家賃低廉化･債務保証（国１/２+地方１/２）―