

## 新たな住宅セーフティネット制度について

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。

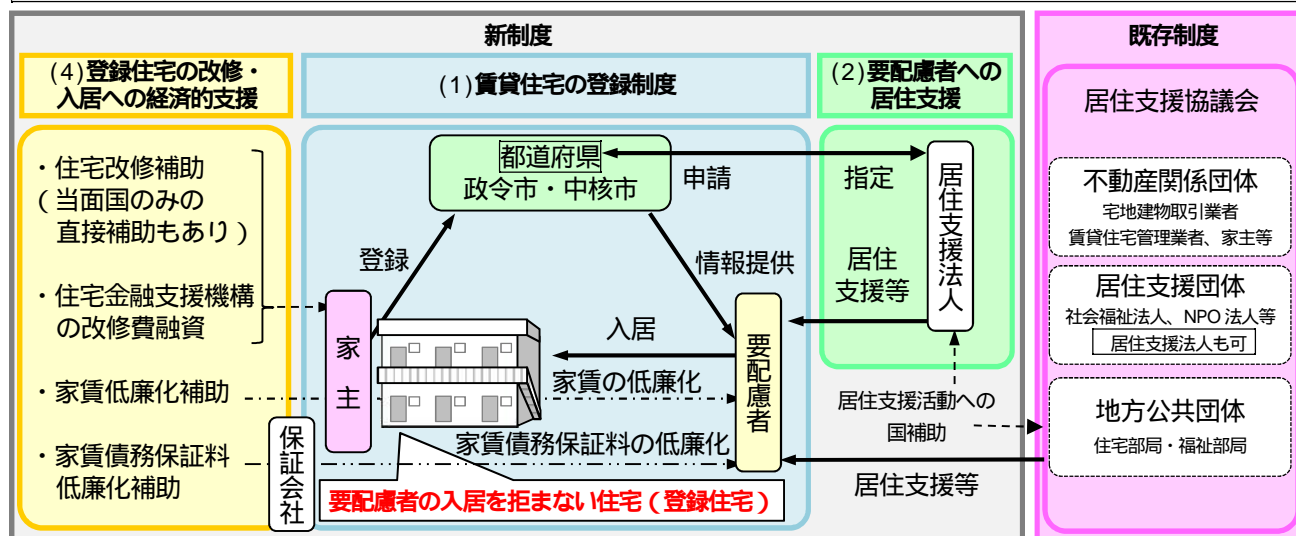
こうした住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネットの強化が求められている。

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、「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）」が昨年4月に改正され、10月25日の改正法施行により、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など、空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」がスタートした。

2 制度の概要

Table with 4 main sections: (1) 賃貸住宅の登録制度, (2) 要配慮者への居住支援, (3) 賃貸住宅供給促進計画の策定, (4) 登録住宅の改修・入居への経済的支援. Each section contains detailed text and bullet points.



必須検討項目

Table for '必須検討項目' (Required Review Items). Section (3) '賃貸住宅供給促進計画の策定' includes sub-items A (supply targets), I (strengthening standards), and U (adding vulnerable groups). It contains several tables comparing registration standards for general rental vs. shared housing.

Table for '必須検討項目' (Required Review Items). Section (4) '登録住宅の改修・入居への経済的支援' includes sub-items for '補助実施の要否' (necessity of subsidies) and '補助要件等概要' (summary of subsidy conditions). It contains tables detailing repair types and subsidy eligibility.

Table for '必須検討項目' (Required Review Items). Section '補助要件等概要' (Summary of Subsidy Conditions) provides a detailed breakdown of subsidy limits, periods, and conditions for different types of repairs and financial assistance.

必須ではないが検討が必要な項目

「(2)要配慮者への居住支援」については、第5回懇話会（高齢者居住安定確保計画検討）で議論。（神奈川県居住支援協会における取組について説明予定。）

検討方法を考えるにあたって

県賃貸住宅供給促進計画は 全県域を対象に策定するものとして、策定に向け、諸検討を進めることとする。

**理由**  
同計画を策定しない市町村がある場合でも、当該市町村域を県計画でカバーし、関連諸施策を進められるようにしておくため。

なお、市町村が市町村計画で県計画と別の定めをすること等が想定されるが、次のように対応していく。

- ・「(3) 賃貸住宅供給促進計画の策定」  
ア 登録住宅の供給目標  
県及び市町村計画の供給目標の整合に向け、必要に応じて相互に調整を行う。
- ・「イ 賃貸住宅登録基準の強化・緩和」、  
「ウ 要配慮者の追加」について  
イについては、市町村計画の内容を優先する旨が法令で規定されている。  
ウについては、県計画の中で「市町村計画を優先する」旨、記載していきたい。
- ・「(4) 登録住宅の改修・入居への経済的支援」について  
県の検討結果が「補助の実施要」となった場合、市町村が独自の補助を、別途、実施するとなると、当該市町村域を県補助対象外とするのか、又は県・市町村の協調補助にするのかといった役割分担の検討も必要となる。  
このため、役割分担の検討は、補助要否の検討の中で、必要に応じて適時行っていく。

検討方法

「(3) 賃貸住宅供給促進計画の策定」

ア 登録住宅の供給目標  
新SN制度は、供給目標の設定の仕方は、都道府県、市町村に委ねられていることから、本県では、同制度の効果的な活用方策など、以下の検討項目「(3)イ 賃貸住宅登録基準の強化・緩和」「ウ 配慮者の追加」「(4) 登録住宅と入居者への経済的支援」がどうあるべきかについて、検討することの方が先決と考え、以下の検討項目の検討後、その検討結果を踏まえて本項目の検討を行う。

次回以降の懇話会で説明予定。

イ 賃貸住宅登録基準の強化・緩和

登録基準にぎりぎり適合する(「面積」も「設備」基準も)住宅の平面イメージ図により、居住環境として適当な広さ(面積)かどうか等を考察して検討する。

ウ 要配慮者の追加

追加されれば、新SN制度による支援対象者となることから、支援可能性確保の観点から、県内における当該要配慮者の多寡等にかかわらず、支援が想定される国例示の要配慮者を全て追加する方向で検討する。(それ以外の追加すべき要配慮者の検討等のため、庁内関係課等へヒアリングを実施予定。)

「(4) 登録住宅の改修・入居への経済的支援」

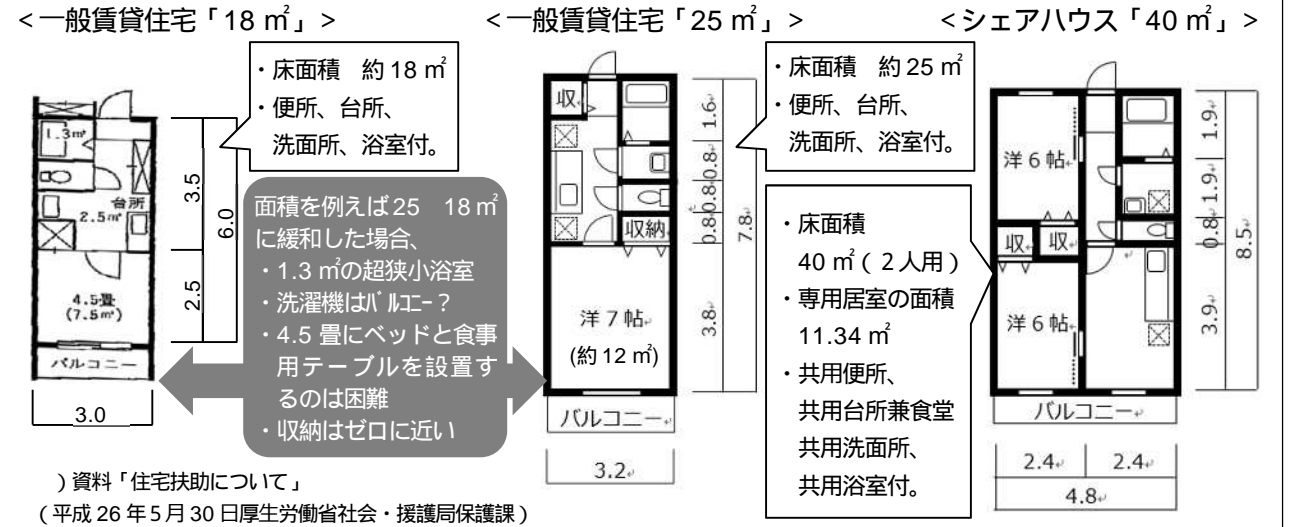
補助実施の要否  
既存に「低額所得者への経済的支援」という点で同趣旨の制度(「県営住宅」「福祉施策」)もあることから、既存制度等も踏まえ、まずは「新SN制度活用にあたっての県のスタンス」を整理し、補助要否の検討を行うこととする。

検討結果(議論のたたき台としての「方向性」(案))

「(3) イ 賃貸住宅登録基準の強化・緩和」

**方向性**  
「面積」「設備」基準は、強化・緩和しないこととしてはどうか。  
シェア専用居室の1室に乳幼児連れ等世帯が入居する場合の人数カウント方法は別途検討・緩和予定。

「25㎡」及び「40㎡」とも、下記の平面イメージ図のとおり、基準どおり設備を設置するのであれば、必要な水準と言える面積ではないか。



「設備基準緩和+面積基準緩和」も考えられるが、現代の住生活水準からして何れの設備も必要な範囲と考えられること、また、緩和により狭小住宅ストックの形成助長にもつながりかねないことから、緩和しない方がよいのではないかと。  
また、強化については、住宅登録促進の観点から、行わない方がよいのではないかと。(面積制限が厳しくなると登録が進まないおそれ有り。)

「(3) ウ 要配慮者の追加」

**方向性**  
国例示の要配慮者を全て追加してはどうか。  
ヒアリング結果等で必要に応じて追加等する。

**考え方**  
追加しておくことで、当該要配慮者への支援可能性を確保しておいてはどうか。

「新SN制度活用にあたっての県のスタンス」の整理  
「補助実施の要否」を検討するにあたって



補助については「低額所得者への経済的支援」という点で同趣旨の制度（「県営住宅」「福祉施策」）もあり、補助実施の要否を検討するにあたっては、まず「新 SN 制度活用にあたっての県のスタンス」を整理する必要がある。

【論点整理】

これまで県は、新 SN 制度と同様の「高齢者等の入居を拒まない住宅の登録制度」である「県あんしん賃貸住宅」等を行ってきた。

こうした中で新 SN 制度が創設され、県では同制度スタートに際し、住宅登録促進の観点から、ホームページによる制度周知や不動産業界団体へのヒアリング・制度 PR 等を行ってきた。

不動産業界団体へのヒアリングでは、賃貸後の外国人や精神障害者等のトラブルリスクへの懸念が家主にあることや、住宅登録促進には補助実施が有効といった意見が聞かれたところであり、登録開始から約3ヶ月が経過した現在の住宅登録件数は「2件」にとどまっている状況。

新 SN 制度は「住宅の登録」があつて初めて、要配慮者に「入居を拒まない住宅の提供」や「経済的支援（補助）」などの居住支援策を実施できるようになるという点で「住宅の登録」が根幹を成している制度である。

ただ一方で、新 SN 制度によらずとも、「県あんしん賃貸住宅」等の住宅施策を通じて、あるいは市場を通じて、一定量の住宅の提供が行われてきたという実情等もあり、補助を実施してでも「住宅の登録」を促進すべきか等、新 SN 制度に対し、県としてどれだけ注力していくべきなのかの判断に苦慮している。

さらに家賃低廉化補助は10年間（480万円）以内とされる等、補助内容が限定的な経済的支援にとどまるものであることから、収入増が見込まれる要配慮者への一時的支援としての政策効果は高い一方、特に高齢者など収入増が見込めない者に対しては、「補助終了後に家賃支払が困難になり、結局、県営住宅等による手当てが必要になるのでは」といった課題を内包する制度とも言える。

そこで、制度周知などの住宅登録促進策はこれまでどおり行っていくこととして、さらなる促進強化策として補助実施（経済的支援メニューの追加）を行っていくべきか否か、（あるいは、補助ではなく、「県営住宅」といった別の低額所得者施策に投資していくべきか等について、）ご意見を伺いたい。

論点1 住宅登録の促進強化策として補助を実施していくべきか

<例えば>

ア 「低額所得者への経済的支援」という点では既存の制度（「県営住宅」「福祉施策」）があるので、これまでどおり制度周知等にとどめ、補助（促進強化策）までは実施しないこととしては、

この場合の課題等 「県営住宅」及び「福祉施策」がこれまでどおりあることが前提。

イ 新 SN 制度では低額所得者も補助対象にできるので、促進強化という目的に加え、低額所得者向け経済的支援メニューの充実化という意味も込めて補助を実施してはどうか。

この場合の課題等 「県営住宅」ほか既存経済的支援メニューとの役割分担。

論点2 補助以外の促進強化策としては、どのような施策が有効か

<例えば>

ア 「家主の賃貸リスク軽減」につながる賃貸トラブル解決施策が有効ではないか。そのため、居住支援法人の指定・活動の促進に資する「居住支援を行う人材育成事業」を行ってはどうか。（現在、指定法人は0件）

この場合の課題等 居住支援事業の成立（事業の採算性+継続性）。

イ 既存の「県あんしん賃貸住宅」に登録済の住宅（5,773戸）を新 SN 制度の方に移行登録してもらえば（新 SN 登録基準適合戸数分の）登録増になるとともに、「制度の一本化」も図れるので、促進強化策として「移行はたらきかけ」や「移行手続円滑化支援」等を行ってはどうか。

この場合の課題等 「移行手続円滑化支援」を行う窓口職員増員等の課題あり。「県あんしん賃貸住宅」は登録時に「面積」「耐震性」等を問わないため、移行できなかった住宅の今後の取扱い等が課題。

論点3 仮に補助を実施する場合、政策効果が高い補助はどれか（市町村・福祉部局・居住支援法人・居住支援協議会との連携施策とセット実施することも可能）

ア 住宅改修補助

<例えば>

- ・間取り変更やバリアフリー化等を進めれば、改修されたストックは、将来、高齢者等に貸し易く（魅力に）なるのでインセンティブとして有効では。
- ・バリアフリー化や耐震化が進み、良質な住宅ストック形成のための投資という意義もあるので有効性が高いのでは。

この場合の課題等 本補助を受けると『要配慮者専用住宅として「10年管理」しなければならない』ため、家主の抵抗感が強い。

イ 家賃低廉化補助

<例えば>

- ・住宅改修補助は、「10年管理」の家主の抵抗感を払拭するのは困難と思われるため、促進強化策としては、この家賃低廉化補助の方が有効では。

この場合の課題等 補助終了後に家賃が払えなくなる要配慮者への対応。過去の家賃補助の経験から、補助終了期近くになって一旦空き家になると新入居者が見つけられなくなるという課題あり。（空き家状態が長く続くことが懸念される。）  
家主の事務負担（毎年の入居者収入調査等）が大きい。

ウ 家賃債務保証料低廉化補助

<例えば>

- ・本補助は入居時1回限りなので、家賃低廉化補助のような家主の継続的な事務負担はなく、また、補助額が少額である点を活かして補助を浅く広く行えば新 SN 制度の普及促進にもつながるので、促進強化策として有効では。

この場合の課題等 補助額が最高6万円と少額なので単独で促進強化策となるか。