【新たな住宅セーフティネット制度の経緯】

我が国の住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については、1951 年に施行された公営住宅法によって全国各地で建設されてきました。一方で、人口は 2008 年をピークに減少し、2060 年には約 8,600 万人にまで減少すると予測されております。人口減少が進むと同時に、戸建住宅の空き家や賃貸住宅の空き室等も増えており、近年、これらの総数は約 820 万戸にまで拡大しております。このような状況下、単身の低所得高齢者をはじめとする住宅確保に配慮を要する方々が多く存在するものの、空き家・空き室へスムーズに入居できない実態があります。政府は、平成 28 年から厚生労働省・国土交通省の担当局長級・課長級で構成する『福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会』を開催し、福祉政策と住宅政策の連携強化に向けて取り組んできた成果の一つが、『新たな住宅セーフティネット制度』になります。

【新たな住宅セーフティネット制度の3本柱】

【ちんたい協会作成の各種ガイドブック】

公式サイト【https://www.chintai.or.jp】より無料ダウンロードができます。

高 齢 者 | 生活保護受給者 | ひとり親家庭 | 障 害 者 | 空き家対策 | 生活困窮者

◎ 上記のほかにも、様々なガイドブックがございます。〔無料頒布〕

【ご質問・ご相談窓口】

住宅セーフティネット制度に係る住宅の登録方法・補助対象工事・各種補助・賃貸借契約の内容等については、賃貸住宅のある自治体(居住支援協議会)へお問合せください。

【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

0120-37-5584（みんな ここ安心）

受付時間：平日 9 時～18 時

【平成 29 年 10 月版】

住宅確保要配慮者の受け皿は、長年、公営住宅が担ってきました。
しかし、少子高齢化、人口減少、さらには空き家問題を背景に、国民のライフステージやライフスタイルも踏まえ公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅を主軸とする既存住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化が求められています。このため、平成 29 年 10 月、『(略)改正住宅セーフティネット法』が施行され、新たな住宅セーフティネット制度が開始いたしました。
多くの家主が空き家・空き室問題に困惑されているなか、この問題解決のために、所有されている空き家・空き室を同制度に登録して、必要な改修を行っていただき、住宅確保要配慮者へご提供ください。

【家主さん向け】

空き家や空き室を
新たな住宅セーフティネット制度で
登録・改修していただくための
ガイドブック

要配慮者への対応についてのFAQ
www.chintai.or.jp/safetynet/faq.pdf

作 成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 〔略称：ちんたい協会〕

協 力：厚生労働省 国土交通省 後 援：内閣府

新たな住宅セーフティネット制度に係る『よくある質問（ＦＡＱ）』

Q1. 新たな住宅セーフティネット制度とは？

制 度

Ａ１．空き家や賃貸住宅の空き室を活用し、住宅確保要配慮者へ提供する制度になります。

同制度により、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が創設され、登録された住宅は、一定の要件で、適正な改修工事への補助や融資、また入居者の負担軽減のための支援が可能です。

Q2. 住宅確保要配慮者とは？

要配慮者

Ａ２．主に住宅弱者の方々で、

① 低額所得世帯〔月収 15.8 万円以下〕
② 被災者世帯〔発災後３年以内〕
③ 高齢者世帯
④ 障害者世帯〔障害者のいる世帯〕
⑤ 子育て世帯〔子供が高校生相当以下〕
⑥ その他、国土交通省令で定める者

になります。

Q3. 住宅を登録するのは簡単ですか？

登 録

Ａ３．はい、簡単です。

政令市や中核市にある物件は市長へ、それ以外の市町村は知事へ下記の必要書類を提出してください。

① 申請書〔申請様式〕添付：付近見取図、配置図、各階平面図等
② 耐震性を有することがわかる書類〔建築確認済証等〕
③ 誓約書　④ その他、国土交通省令で定める書類

になります。なお、登録を止める場合は、申請先に届出ください。

Q4. 入居者を選択できますか？

入居者

Ａ４．はい、できます。 例えば、

①「被災者の入居を拒まない」
②「住宅扶助費を代理納付する場合は、生活保護受給者の入居を拒まない」

といった選択や条件の追加ができます。ただし、「99 歳以上の高齢者の入居を拒まない」など入居できる者があまりにも少なくなる等の不当な限定は、制度の趣旨に反するためできません。

Q5. 登録する住宅の構造上の基準等はありますか？

基 準

Ａ５．はい、あります。原則として、

① 床面積が 25 ㎡以上
② 耐震性があること〔新耐震基準に適合〕
③ 台所・便所・洗面・浴室等の設備が整っていること

等の基準があります。なお、共同居住型住宅(シェアハウス)の場合は、住宅全体の床面積が 15 ㎡×人数＋10 ㎡以上、一人の専用居室は９㎡以上等の別の基準があります。

Q6. 登録した住宅への補助はありますか？

支 援

Ａ６．はい、あります。

① 国による改修費の直接補助
② 自治体が補助をする場合に国も支援する改修費や家賃低廉化、家賃債務保証料低廉化への補助があります。

Q7. 補助を受けた場合はどうなりますか？

違 い

Ａ７．専用住宅となります。特に改修費の補助を受けた場合、要配慮者専用としての管理期間が 10 年以上となり、途中で止められません。

国や自治体からの補助を受けた場合は『専用住宅』、受けていない場合は『登録住宅』と称し、登録住宅は一般の方へ賃貸することもできます。また、専用住宅に入居できる者などについて、詳しくは、物件のある自治体にご確認ください。

Q8. 改修費への補助は何ですか？

補助金

Ａ８．以下の工事が対象です。

① 耐震改修　② 間取り変更
③ シェアハウスへの改修　④ バリアフリー改修
⑤ 居住のために最低限必要と認められた工事
⑥ 居住支援協議会等が必要と認める工事
⑦ これらに係る調査設計計画の作成に補助が受けられます。最大 100 万円/戸ですが、①～③の工事を含む場合は、最大 200 万円/戸です。

Q9. 居住支援協議会等が必要と認める工事とは？

対象工事

Ａ９．主に、「入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事」、「安全性能の向上工事」、「防音性・遮音性の向上工事」、「ヒートショック対策工事」、「防火・消火対策工事」、「高齢者・障害者・子育て世帯等を支援する施設の整備」に係る工事で、居住支援協議会ごとに対象を定めています。

Q10. 改修費への融資はありますか？

融 資

A10．はい、あります。

独立行政法人住宅金融支援機構(ＪＨＦ)による改修費融資があります。融資対象費用の８割を上限として返済期間 20 年以内、全期間固定金利となります。

具体的な金利はＪＨＦのホームページを参照。

返済期間 10 年以下	年利 0.91%（年利 0.64%）
11 年以上 20 年以内	年利 1.21%（年利 0.95%）

※平成 29 年 11 月 1 日現在
※（　）内は耐震改修工事を行う場合

Q11. 家賃低廉化補助とは？

家賃補助

A11．低額所得世帯が入居する場合、その負担を軽くするために家賃を下げたときは、自治体の判断で、１戸当たり毎月最大４万円の補助を 10 年間受けられます。〔最長 20 年間〕

しかし、この補助を行うかどうかは自治体に裁量権があるため、詳しくは、物件のある自治体にご確認ください。

Q12. 家賃債務保証料低廉化補助とは？

保証補助

A12．低額所得世帯が入居する場合、その負担を軽くするために国土交通省に登録している家賃債務保証業者が保証料を下げたときは、自治体の判断で、初回保証料について最大６万円の補助が受けられます。なお、未登録業者の保証も利用できますが、補助の対象外となりますので、ご注意ください。

また、この補助についても、行うかどうかはA11 と同様になります。

Q13. 家賃設定はどのようにすればよいですか？

家賃設定

A13．登録住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額に設定する必要があります。

国と自治体による改修費補助、家賃低廉化補助を受けた場合でも同じ条件です。

ただし、国から直接改修費補助を受けた場合には、公営住宅の家賃以下にしなければなりません。

Q14. 入居者が要配慮者でなくなった場合は？

契 約

A14．「要配慮者であること」は、入居時の要件となりますので、専用住宅の入居者が要配慮者でなくなった場合であっても退去を促す必要はありません。つまり、入居後に要配慮者でなくなっても差し支えございません。

何かしらの理由で契約期限を区切る場合は、『定期建物賃貸借契約』をご利用ください。

Q15. 物件情報は公開されますか？

情報公開

A15．はい、広く公開されます。

セーフティネット住宅(登録住宅・専用住宅)専用のホームページで物件情報が公開されますので、自治体や居住支援協議会等が要配慮者へ直接、紹介することができます。

また、上記専用ホームページと並行して、民間の賃貸情報サイトにも掲載することができます。

Q16. 要配慮者を受け入れるときのポイントは？

対応策

A16．大家さん向けのハンドブックがあります。よくあるご質問を 10 項目程度に、簡潔にまとめたハンドブックでございます。

自治体窓口や地域の居住支援協議会等で無料頒布しておりますので、是非、ご活用ください。

また、国土交通省のホームページからもダウンロードすることができます。

【要配慮者の対応 FAQ】