

新住宅セーフティネット制度の最近の状況（居住支援法人数、住宅登録数、居住支援など）について

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼと理事）

昨年10月、改正住宅セーフティネットが施行されてから1年が経過しようとしている。そこで現在、賃貸住宅供給促進計画の策定、居住支援法人指定数、セーフティネット住宅登録、居住支援協議会、家賃低廉化などの居住支援数について、全国と都内の状況をおもにインターネットで調査した。以下はその報告である。

1. 賃貸住宅供給促進計画の策定状況

住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の、全国の策定状況は下表のとおりである（ただし、住宅セーフティネット法及び政令以外で計画において追加された住宅確保要配慮者と供給目標量のみ記載）。

(1) 供給計画の策定状況

計画を策定したところは、1道1都1府13県および横浜市の17自治体のみである。

○賃貸住宅供給促進計画の策定状況

2018年8月9日現在

都道府県	自治体名	計画において追加された住宅確保要配慮者（概要※）	供給目標量
北海道	北海道	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者	2025年度まで 6,600戸
青森県	青森県	海外からの引揚者、原子爆弾被爆者、戦傷病者	2025年度まで 200戸
宮城県	宮城県	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、妊娠している者がいる世帯	—
秋田県	秋田県	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、妊娠している者がいる世帯	—
山形県	山形県	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、若者	2025年度まで 5,000戸 （公営住宅を含む）
福島県	福島県	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	2025年度まで 6,000戸

		による転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者	
東京都	東京都	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者	2025年度まで 30,000戸
神奈川県	横浜市	児童養護施設退所者	—
山梨県	山梨県	—（追加なし）	—
静岡県	静岡県	海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設等退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、妊娠している者がいる世帯	—
大阪府	大阪府	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者	2025年度まで 20,000戸 （公営住宅を含む）
兵庫県	兵庫県	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、養護者等による虐待を受けた者、低額所得世帯の学生	—
鳥取県	鳥取県	海外からの引揚者、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、起訴猶予者、執行猶予者、罰金・科料を受けた者	—
徳島県	徳島県	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、妊娠している者がいる世帯、炭鉱離職者、離職退去者、擁護者等による虐待を受けた者、要支援・要介護認定を受けている者	2025年度まで 1,100戸
愛媛県	愛媛県	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、妊娠している者がいる世帯	—
長崎県	長崎県	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、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、指定難病患者、要支援・要介護認定を受けている者	2025年度まで 2,500戸
沖縄県	沖縄県	海外からの引揚者、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者	—

※一部、各計画に記載された住宅確保要配慮者と文言が一致しないものがある。

(2) 計画において追加された住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める確保要配慮者は以下のとおり。

【住宅セーフティネット法で定める確保要配慮者】

- ・低額所得者
- ・被災者（発後3年以内）
- ・高齢者
- ・身体障害者、知的精神その他身体障害者
- ・子ども（高校生相当 高校生相当 以下）を養育している者

【国土交通省令で定める住宅確保要配慮者】

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセ病療養所入者
- ・DV（ドメスティックバイオレン）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者
- ・犯罪被害者
- ・生活困窮者
- ・更生保護対象者
- ・東日本大震災による被者
- ・供給促進計画で定める者

なお施行規則において、供給促進計画で定めるものを例示していた。そこで上表をみると、例示されていた者のみすべてを加えたところと、一部のみ加えたところ、例示以外の者を加えたところ、追加なしに分けることができる。

- 規則で例示されていた者のみすべてを加えてところ
北海道、福島県、東京都、大阪府
- 規則で例示された一部のみ加えたところ
青森県、沖縄県、横浜市
- 規則例示以外の者を加えたところ（ただし、例示の全部に例示以外の者を加えたところと、例示の一部に加えたところがある）
宮城県、秋田県、静岡県、徳島県、愛媛県－妊娠している者がいる世帯
山形県－若者
兵庫県－低額所得世帯の学生
鳥取県－起訴猶予者、執行猶予者、罰金・科料を受けた者
徳島県－炭鉱離職者、離職退去者、要支援・要介護認定を受けている者（他に、妊娠している者がいる世帯）
長崎県－指定難病患者、要支援・要介護認定を受けている者
追加なし－山梨県

以上のとおり、妊娠している者がいる世帯を対象者に加えた県が 5 県もあり、要支援・要介護認定を受けている者を加えた県も 2 県ある。その他規則例示以外の者を加えた自治

体は、非常にユニーク（よい意味である）な鳥取県をはじめ、それぞれの問題意識がうかがえる。逆にいうと、ほとんど、あるいは十分に検討していないのではと思われる、残念な自治体がある。

(3) 供給目標量

供給目標量（戸数など）を計画に定めているのは8自治体のみである。青森県のように、わずかな戸数しか定めていないところ、公営住宅もふくめて目標量としているところ（山形県、大阪府）などもあって、比較は困難である。ただし、東京都や大阪府が高い目標を設定しているのは評価すべきだと考えるが、その実現可能性は後述するセーフティネット住宅登録数をみると、特に東京都においては非常に難しいと思わざるをえない。

2. 居住支援法人指定数

(1) 全国の居住支援法人指定数

全国の居住支援法人数は次ページの表のとおり、8月9日現在125法人が指定されている。おそらくこの指定数は、当初国土交通省が想定していた法人数をはるかに上回っていると想像される。その特徴は以下のとおりである。

- ① 指定は都道府県の所管である。その都道府県を単位に全域を業務エリア（業務区域）としている法人は、40法人と全体の3分の1に満たない（県内全域と表示した法人と、単に県内とした法人をふくむ）。
- ② たとえば、指定法人数の最も多い大阪府は、35の指定法人のうち8法人と4分の1以下である。後述する東京都も、東京都全域を業務区域とした法人は5法人で半数以下である。こうした状況を国土交通省が想定していたかどうかは不明であるが、おそらく活動する業務内容と関係すると思われる。つまり、法人自身の力量を冷静に見極め、まずこれまでの活動拠点の範囲の中で居住支援を行っていかようとしていると思われる。
- ③ 指定法人の種類をみると株式会社が49法人と最も多いが、NPO法人も45法人と多いことが特徴である。逆に社会福祉法人は15法人と以外に少ない。社会福祉法人は施設福祉が多く、地域福祉に力を入れている法人が少ないことがその要因ではないかと思われる。NPO法人は社会福祉法人とは異なって、施設福祉よりも地域福祉が活動のメインであるからだと思われる。
- ④ 株式会社が多いのは、この居住支援をビジネスチャンスと捉えているからであろう。たとえば、19都道府県に指定を展開しているホームネット株式会社をみてみよう。この会社は、損害保険会社、商社および警備会社を中心となって設立された組織で、HPに

よれば「主に高齢者等を24時間体制で生活支援を行う『緊急通報サービス』のパイオニア」であり、コールセンターサービス（見守り、健康相談、福利厚生、電話受付代行など）や高齢者向け入居・居住支援サービス（安否確認、緊急通報、位置情報提供など）をすでに主要な業務として展開してきたところで、今回の居住支援法人指定は「待ちました」というところだと思われる。（資本金9700万円、営業利益等は不明）

- ⑤ 企業組合の1法人は、東京の企業組合労協センター事業団（ワーカーズコープ）である。なお現在、生活クラブ・東京が東京都に指定を申請中であり、指定されれば協同組合としては全国初ということになる。

居住支援法人一覧							2018年8月9日現在	
都道府県	株式会社	有限会社	一般社団	公益社団	NPO法人	社会福祉法人	企業組合	計
北海道	1		1		2			4
岩手県	1				1			2
宮城県	1		1					2
群馬県	1							1
埼玉県	1		1		1			3
千葉県	2				1			3
東京都	3		1		5	1	1	11
神奈川県	2				3			5
石川県	1				1			2
福井県	1	1			1			3
岐阜県						1		1
静岡県	1				1			2
愛知県	1			1	5	1		8
京都市	1							1
大阪府	18	1	3		6	7		35
兵庫県	2		1		1			4
奈良県	1				1	1		3
和歌山県	1							1
岡山県	1				1	1		3
広島県	1				1			2
山口県	1	1			1			3
高知県					2			2
福岡県	4		2		5	1		12
佐賀県			1		1			2
長崎県	1							1
熊本県	1				2	2		5
大分県					1			1
宮崎県					1			1
鹿児島県					1			1
沖縄県	1							1
計	49	3	11	1	45	15	1	125

(2) 東京都の指定法人

東京都の指定法人は下記のとおり、8月9日現在11法人である。

<都内の居住支援法人> 2018年8月9日現在 11法人

- ホームネット株式会社 (指定:平成30年5月8日)
住所:東京都新宿区大久保三丁目8番2号 新宿ガーデンタワー13階
法人のHP: <http://www.homenet-24.co.jp/>
業務区域:東京都内全域
- 特定非営利活動法人市民福祉団体全国協議会 (指定:平成30年5月8日)
住所:東京都港区芝公園二丁目6番8号
法人のHP: <http://www.homenet-24.co.jp>
業務区域:東京都内全域
- 特定非営利活動法人リトルワNZ (指定:平成30年5月8日)
住所:東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番地10号301室
法人のHP: <http://www.npolittleones.com/>
業務区域:東京都内全域
- 社会福祉法人悠々会 (指定:平成30年6月5日)
住所:東京都町田市能ヶ谷4丁目30番1号
法人のHP: <http://www.yuyuen.com/>
業務区域:町田市
- 特定非営利活動法人ハビタット・フォー・ヒューマニティ・ジャパン
(指定:平成30年6月5日)
住所:東京都新宿区新宿5丁目11番地25
法人のHP: <http://habitatjp.org/>
業務区域:東京都23区内とその周辺
- 株式会社 ケアプロデュース (平成30年6月14日)
住所:東京都港区芝5丁目27番5号
法人のHP: <http://seniornet.ne.jp/>
業務区域:東京都内全域
- 一般社団法人ささえる手 (指定:平成30年6月27日)
住所:東京都練馬区東大泉三丁目17番11号エザンス大泉203
法人のHP: <https://yadorigi-fight.jimdo.com/>
業務区域:東京都練馬区及び西東京市
- 企業組合労協センター事業団 (指定:平成30年6月27日)
住所:東京都豊島区東池袋1丁目44番3号池袋ISPタマビル
法人のHP: <http://www.workers-coop.com/>
業務区域:板橋区、豊島区、練馬区、世田谷区及び墨田区
- 特定非営利活動法人コレクティブハウジング社 (指定:平成30年6月27日)
住所:東京都豊島区目白3丁目4番5号アビタメジロ302
法人のHP: <http://www.chc.or.jp/>
業務区域:東京都内全域
- 株式会社こたつ生活介護 (指定:平成30年6月27日)
住所:東京都立川市一番町二丁目36番地の13
法人のHP: <http://seniornet.ne.jp/>
業務区域:東京都立川市及び武蔵村山市
- 特定非営利活動法人せたがや福祉サポートセンター (指定:平成30年7月10日)
住所:東京都世田谷区赤堤一丁目10番23号三井ハイム102号
法人のHP: <https://setagaya-npolink.jp/>
業務区域:東京都世田谷区及び近隣区
- ※ 支援業務の対象者等詳しくは
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/pdf/kyojushien_04.pdf3.

3. セーフティネット住宅登録数

都道府県別の登録数は下表のとおりである。

セーフティネット住宅登録数

2018年8月9日現在

北海道・東北	北海道[14] 青森県[0] 岩手県[0] 宮城県[1] 秋田県[0] 山形県[10] 福島県[10]
関東	茨城県[0] 栃木県[0] 群馬県[37] 埼玉県[12] 千葉県[25] 東京都 [169] 神奈川県[14] 山梨県[88] 長野県[0]
北陸・中部	岐阜県[38] 静岡県[27] 愛知県[88] 三重県[0] 新潟県[1] 富山県[0] 石川県[0] 福井県[10]
近畿	滋賀県[0] 京都府[8] 大阪府[2424] 兵庫県[44] 奈良県[0] 和歌山県 [0]
中国・四国	鳥取県[0] 島根県[0] 岡山県[81] 広島県[0] 山口県[0] 徳島県[0] 香川県[0] 愛媛県[3] 高知県[0]
九州・沖縄	福岡県[3] 佐賀県[0] 長崎県[0] 熊本県[1] 大分県[0] 宮崎県[2] 鹿児島県[50] 沖縄県[2]

総登録件数 187 件 総登録戸数 3,162 戸 県名下部の数字・・・[全戸数]

その主な特徴は次のとおり。

- ① 大阪府の登録数は群を抜いている。2500 戸に迫るその戸数は桁が 1 つことになっている。三桁（100 戸以上）のところも、東京都（169 戸）のみである。これは、居住支援法人指定数と同じ傾向を示している。
- ② 登録数が 0（ゼロ）のところは 22 県もある。特に中国・四国地域は 9 県のうち 7 件もある。圧倒的に登録の多い大阪府をふくむ近畿地域も、滋賀、奈良、和歌山の各県はゼロである。すなわち登録数の多いのは東京都、愛知県、大阪府の周辺であって、これは空き家数とは関係なく、住宅確保要配慮者の多いところだとみるべきである。
- ③ ただし山梨県は、県だけでなく市町村もふくめて「空き家バンク」を設置し、空き家の利活用をすすめてきたところであって、山梨県の登録数が多いのは、そうした取り組みの表れとみることができる。
- ④ 賃貸住宅供給促進計画との関係を見ると、計画策定済みの都道府県で登録数ゼロのところは、青森県、秋田県、鳥取県、徳島県、長崎県である。そのほかにも 1 件から数件の登録しかないところもあり、セーフティネット住宅登録せいの PR 不足を指摘しなければならない。もちろんそれは、都道府県の PR 不足だけでなく、市町村の取り組み不足もふくめてのことである。このことは、居住支援協議会の設置状況とも関係すると思われる。

なお、政令都市で唯一供給促進計画を策定している横浜市の登録数は 4 件と少ない。その理由は HP 等では分からない。

- ③ 表では分からないが、登録住宅のほとんどはマンション・アパートの一室である。そ

これは総登録件数（同じ建物の総数）に対して総登録戸数が約 17 倍であることから、おおよそ想定できる。東京都の状況をみると、下表のとおりすべてマンション・アパートの一室である。

登録住宅(すべてマンション・アパート)

大田区	20	八王子市	15
世田谷区	2	羽村市	55
杉並区	9	西東京市	8
荒川区	15	小計	78
板橋区	9		
足立区	28		
葛飾区	8		
小計	91	合計	169

※東京都(2018年8月9日現在)

4. 居住支援協議会

居住支援協議会の設立状況は、現段階では 70 協議会の設立（H30 年 3 月末時点）にとどまっている。区市町は 23 協議会に過ぎず、そのうち 11 協議会は東京都内の市区である。

また政令都市も、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、熊本市の 5 市にとどまっている。住宅確保要配慮者が多いと思われる横浜市、川崎市は未設置である。賃貸住宅供給計画を策定している横浜市が未設置なのはなぜであろうか。いずれにしても、東京都内もふくめて居住支援協議会の設置を急ぐべきである。

○都道府県（全都道府県）

○区市町（23 区市町）

北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

5. 家賃低廉化などの居住支援

国の居住支援は、バリアフリー化などの住宅改修費の補助と、家賃低廉化および家賃債務保証料の低廉化がある。ここでは、家賃低廉化および家賃債務保証料の低廉化について、現状を概観することとする。

家賃低廉化および家賃債務保証料の低廉化の仕組み（国の制度）は次ページの表のとおりである。問題はこの 2 つとも間接補助であることであり、したがって都道府県や市区町村の制度化が課題である。

	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)
	※ 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。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等	-
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。	-

(1) 都道府県等における賃貸住宅供給促進計画での位置づけ（東京都以外）

計画を策定した1道1都1府13県および横浜市の17自治体の計画に、家賃低廉化等がどのように位置づけられているだろうか。東京都を除く計画では、以下のような状況である。

- ◇ 住宅改修－山形県
- ◇ 家賃低廉化－山形県、福島県、横浜市
- ◇ 家賃債務保証料の低廉化－山形県、福島県、徳島県、横浜市、
- ◇ 住宅扶助費の代理納付－福島県、大阪府、徳島県

■ 山形県

1 セーフティネット住宅の改修への補助

県と市町村は国の補助制度を活用し、セーフティネット住宅の賃貸人への改修費補助に努めるものとする。

2 家賃の低廉化への補助

市町村は国の補助制度を活用し、セーフティネット住宅の賃貸人への家賃低廉化の補助に努めるものとする。

3 家賃債務保証料の低廉化への補助

市町村は国の補助制度を活用し、セーフティネット住宅の賃貸人への家賃債務保証料低廉化の補助に努めるものとする。

■ 福島県

- 住宅扶助費の代理納付

生活保護の実施機関である福祉事務所は、法第 21 条第 2 項の規定に基づき、登録住宅の賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納状況について情報提供があった場合、速やかに事実確認を行い、生活保護受給者に代わって賃貸人に住宅扶助費を交付する代理納付の要否を判断し、必要な措置を講ずるなど、生活保護受給者に対する住宅扶助費が家賃支払への確に充てられるよう、代理納付の一層の推進を図る。

○ 登録住宅への経済的支援

必要に応じて、登録住宅への経済的支援（改修費、低額所得者の家賃・家賃債務保証料に対する補助）を講じるなど、本制度を円滑かつ効果的に運用する。なお、家賃に対する補助に当たっては、公的賃貸住宅における家賃設定（事業主体による独自減免を含む。）との均衡を失しないよう住宅の規模や入居世帯の収入に応じた応能応益家賃とするよう配慮する。

■ 横浜市（改定素案）

○ 経済的支援に関する事項

低額所得の高齢者世帯を対象に、個々の状況に応じて、家賃低廉化及び家賃債務保証料低廉化の支援を行うよう努める。

■ 大阪府

○ 住宅扶助費の代理納付に関する事項

法改正により、法第二十一条第1項及び第2項に基づき、登録事業者である賃貸人から生活保護の実施機関に情報提供し、実施機関が事実確認を行い代理納付の要否を判断する手続きが制度化されることになることから、福祉部と連携して各実施機関に対して、制度の適切かつ円滑な運用が行われるよう周知していきます。

■ 徳島県

○ 生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)に基づく住宅扶助費の代理納付制度について、賃貸人等への周知を図るとともに、住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項の規定に基づく保護の実施機関への通知について、活用を促進します。

○ 滞納家賃や原状回復費用等を保証する家賃債務保証業について、国による家賃債務保証業者の登録制度や住宅金融支援機構による保証業務に係る保険引受け制度を事業者へ周知するとともに、登録家賃債務保証業者等に関する情報を賃貸人等や住宅確保要配慮者へ周知することにより、保証人の確保が困難な住宅確保要配慮者等の賃貸住宅への入居の円滑化を図ります。

それぞれの課題について何らかの記述があるのは 5 県 1 市であり、総括的には次のとお

りであるが、総じて記述は抽象的で内容の具体化はこれからである。既述のないところも、検討課題としているところもあり、いずれにせよ今後の課題である。ただし、家賃低廉化と家賃債務保証料の低廉化は、国の補助は「間接補助」であるから、都道府県なり市区町村が制度化しない限り、補助金の交付はできないことになる。早急な検討が望まれる。

- ◇ 住宅改修－山形県
- ◇ 家賃低廉化－山形県、福島県、横浜市
- ◇ 家賃債務保証料の低廉化－山形県、福島県、徳島県、横浜市、
- ◇ 住宅扶助費の代理納付－福島県、大阪府、徳島県

(2) 東京都および都内市区町村の状況

■ 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

東京都は、住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、昨年10月25日の改正法施行と同時に開始した、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を着実に普及させていくため、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、3月30日に公表した。

計画内容と2018年度関連予算は以下のとおり。

○ 計画期間

本計画の計画期間は、「東京都住宅マスタープラン」との整合を図るため、計画策定日から2025（平成37）年度までの8年間

○ 計画のポイント

①住宅セーフティネット法に基づく、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録目標戸数を3万戸に設定（2025年度まで）

②住宅確保要配慮者の範囲（既述のとおり）

③東京の実情に応じた登録基準の設定

都内の空き家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和

○着工年度別に各戸の床面積の基準（25㎡以上）を緩和

・平成7年度までに着工：15㎡以上

・平成8～17年度に着工：17㎡以上

・平成18年度以降に着工：20㎡以上

○台所、収納又は浴室が共用である場合、各戸の床面積の基準（18㎡以上）を13㎡以上に緩和

○シェアハウスの場合

・専用居室面積について、9㎡以上を7㎡以上に緩和

- ・住宅全体の面積について、(15 m²×居住人数+10 m²) 以上を、(13 m²×居住人数+10 m²) 以上に緩和

④ 賃貸住宅の供給の目標（既述のとおり）

⑤ 居住支援の取組の強化

ア 居住支援協議会の設立促進と活動支援

2020（平成 32）年 度までに区市の 50%以上で居住支援協議会が設置されることを目指す。

イ 居住支援法人の指定

- ・東京都が指定した居住支援法人については、東京都居住支援協議会 の構成員とし、区市町村や不動産団体等との連携により、登録住宅における居住支援の強化を図る。
- ・あわせて、居住支援法人の区市町村居住支援協議会への参画について、区市町村に働き掛けるなど、区市町村協議会と連携した居住支援 の取組を促進する。

■ 2018 年度の関連予算

1 東京都居住支援協議会の運営

□ 2018 年度 予算 3 百万円

規模 (2 区市) 規模 (6 市区)

※区市町村の居住支援協議会設立を促進する

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進

□ 2018 年度予算 2 億 4800 万円

□ 規模

- ・ 改修費補助 5 区市町村
- ・ 家賃低廉化補助 10 区市町村
- ・ 家賃債務保証料補助 10 区市町村

※住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、区市町村等が実施する取組に対して補助を行う。

■ 世田谷区新たな住宅セーフティネット制度を活用した ひとり親世帯への居住支援

世田谷区が始める「新たな住宅セーフティネット制度を活用した ひとり親世帯への居住支援」の主な内容は以下のとおり（所管：都市整備政策部住宅課）。

1 趣旨

区は、住宅確保要配慮者の住まい確保の支援のため、昨年 3 月、世田谷区居住支援協議会を設立した。当該協議会においては、単身高齢者の入居支援策について、安否確認サービスと保証サービスの活用といったソフト面での支援策の構築に着手しており、順次、障害者等への支援策についても検討を進める。

ひとり親家庭においては、家計を圧迫している支出として住居費をあげている世帯が約半数あるとの区の調査結果があることから、新たな制度である家賃低廉化補助等を活用し、まずは住宅確保要配慮者であるひとり親世帯を対象として低廉な民間賃貸住宅の供給を図る。

2 主な取組み

ひとり親世帯を対象とした支援策について、平成30年度よりモデル事業として取り組み、登録住宅への家賃低廉化補助等の事業の有効性等について検証のうえ、登録住宅の登録状況を鑑みて、その他の住宅確保要配慮者にかかる今後の展開について、居住支援協議会等での検討を踏まえて取り組む。

① 世田谷区居住支援協議会の対応

- ・ 登録住宅となり得る物件の掘り起こし及び東京都への登録支援
- ・ 入居対象者に対する登録住宅に関する情報提供及び入居あっせん

② 区の対応

- ・ 家賃低廉化補助等の要件を満たす登録住宅賃貸人への補助

3 登録住宅の主な要件

次の主な要件に該当する住宅を賃貸人の申請により東京都に登録する。

ア 各住戸の床面積が25㎡以上であること。

イ 消防法、建築基準法等に違反しない構造であり、新耐震基準に適合すること。

ウ 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること。

4 入居対象者の主な要件

※家賃低廉化補助の要件と同じ

住宅に困窮し、次のいずれにも該当するものを入居対象者とする。

ア ひとり親で18歳未満の子どもを扶養していること。

イ 低額所得者 対象となる入居者の所得（公営住宅法施行令第1条第3号に定める収入をいう。）を合算した金額が月額15万8千円以下であること。ただし、住宅扶助（生活保護制度）及び生活困窮者住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給している世帯を除く。

ウ 区内に引き続き1年以上在住していること。

エ 他の公的制度による家賃補助等を受けていないこと。

5 補助事業

① 賃貸人に対する家賃低廉化補助

登録住宅への入居者の家賃負担を市場家賃から低減するために要した費用を補助対象とし、賃貸人に対して補助する。

補助金額：月額4万円×10ヶ月×25件＝1,000万円

【歳入】月額2万円×10ヶ月×25件＝500万円予定（補助率：国1/2+地方1/2）

補助期間：国の定める補助期間（※1）の範囲内で別途定める。

※1 国の定める補助期間は、住宅確保要配慮者専用の登録住宅としての管理開始から最長10年間（補助総額240万円を超えない場合は最長20年間）

② 賃貸人に対する登録住宅改修費補助

バリアフリー改修などに要する費用を補助対象とし、賃貸人に対して補助する。

補助金額：100万円/戸×10件=1,000万円

【歳入】50万円×10件=500万円予定（補助率：国1/3+地方1/3）

③ 補助要綱 補助金の交付に必要な事項として、新たな要綱を定める。

なお、東京都においても補助要綱及び都区間の補助スキームを現在策定中であるため、都の補助要綱等との整合を図りながら、区の補助交付要綱の制定、施行に向けて引き続き詳細を詰める。

6 その他

事業の実施にあたっては、登録住宅のストック確保が課題であり、居住支援協議会に参加する不動産関係団体等と連携しながら取り組みを進める。

7 今後のスケジュール（予定）

平成30年6月 事業施行

■ 八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化補助に関する条例

八王子市は3月議会で八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化補助に関する条例を可決し、4月1日から施行した。住宅セーフティネット法改正にもとづく、このような条例は都内では初、全国でも最初の条例である。

<市による支援措置>

① 指定を受けた補助対象住戸の賃貸人に、予算の範囲内において、家賃低廉化補助金（以下「補助金」という。）を交付すること。

② 補助対象住戸の入居者を決定し、当該入居者の家賃の低廉化を支援すること。

<平成30年度家賃低廉化補助対象住戸の募集>

○ 家賃低廉化補助対象住戸とは

市から補助金の交付を受けて、住宅に困窮する市民へ市営住宅並の家賃で賃貸する民間住宅の住戸。補助金額は当該住戸の本来の家賃と市営住宅家賃相当額との差額（上限4万円/月）で、補助の期間は10年間。

○ 家賃低廉化補助対象住戸

【募集戸数】 20戸

【申込期間】 平成30年4月16日(月)～平成30年5月11日(金)

※平成30年5月11日(金)までに住宅政策課に届いたものに限り受け付ける。

【補助対象住戸の要件】

次の1～8のすべてにあてはまること。

1. 八王子市内に所在する「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の登録を

受けた（または登録可能な）住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の住戸であること。

※現在登録されていない住戸は補助対象住戸に指定されることとなった場合、登録申請を行っていただく。

※すべての住宅を受け入れることとする住宅を対象とする。

2. 1ヶ月あたりの家賃の額が、市営住宅家賃相当額の最低額4万円を加えて得た額以下であり、かつ、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること。
3. 床面積が25㎡以上であること。
4. 消防法若しくは建築基準法または、これらの法律に基づく命令若しくは条例の規定に違反しないもの。
5. 地震に対する安全性に関わる建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの、または、これに準ずるものであること。
6. 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備を設けていること。
7. 現に入居者がいないこと。
8. 登録を受けようとする者が暴力団員でないこと。

【家賃低廉化補助の仕組み】（略）

【契約の方式】

契約は、普通借家契約、または定期借家契約とすることができる。ただし、いずれの場合も、原則として入居から10年間は退去を求めることができない。

<入居者の要件>

補助対象住戸の入居者は、次の各号のいずれにも該当する者でなければならない。

- (1) 八王子市営住宅条例第7条第1項に掲げる条件を備える者であること。ただし、同条第2項各号のいずれかに該当する者（同項ただし書に規定する者を除く。）にあつては、現に同居し、又は同居しようとする親族があることを要しない。
- (2) 収入が15万8千円を超えない者であること。
- (3) 生活保護法第11条第1項第3号に規定する住宅扶助、生活困窮者自立支援法第2条第3項に規定する生活困窮者住居確保給付金又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律第14条第2項第2号に規定する住宅支援給付を受給していない者であること。

※ 市営住宅条例 入居者の資格（略）

■ 世田谷区、八王子市と取り組み手法の違い

都内市区町村では、世田谷区、八王子市が家賃補助に取り組む（世田谷区は6月実施、八王子市は4月施行）。筆者は家賃補助制度の違いよりも、手法の違いに注目したい。それは世田谷区が当面、ひとり親世帯に限って家賃補助をおこなうのに対し、八王子市は

入居対象者を市営住宅条例の入居要件に該当する者として幅広く捉えていることである
(ただし、都の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の対象範囲よりもやや狭い)。
いずれにしても、実際の運用に注目したい。

<参考>

東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/sokushin.html

世田谷区 新たな住宅セーフティネット制度を活用した ひとり親世帯への居住支援について

http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/802/d00158274_d/fil/16.pdf

八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化補助に関する条例

http://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/001/007/002/p022887_d/fil/H30-1-037.pdf