

1 年が経過した新住宅セーフティネット制度の現状～横浜市の家賃補助付きセーフティネット住宅制度を中心に

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

1. 新住宅セーフティネット制度の現状

(1) 市区小村居住支援協議会

居住支援協議会は 47 都道府県すべてに設置されているほか、市区町村には 25 の設置自治体がある（2018 年 10 月 26 日現在）。東京都が最も多く、12 自治体に設置されている。最近の設置は江戸川区で、今年 7 月 2 日に設置された。

後述する居住支援法人の指定数は大阪府が圧倒的に多いが、大阪府には居住支援協議会が未設置であったり、指定都市でも半数以上は未設置であるなど、都道府県や市区レベルでも取組みに濃淡がみられる。

| 都道府県 | 設置市区町村 | 設置数 |
|------|---|-----|
| 北海道 | 本別町 | 1 |
| 山形県 | 鶴岡市 | 1 |
| 千葉県 | 船橋市 | 1 |
| 東京都 | 千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市 | 12 |
| 神奈川県 | 川崎市 | 1 |
| 岐阜県 | 岐阜市 | 1 |
| 愛知県 | 名古屋市 | 1 |
| 京都府 | 京都市 | 1 |
| 兵庫県 | 神戸市、宝塚市 | 2 |
| 広島県 | 広島市 | 1 |
| 福岡県 | 北九州市、福岡市、大牟田市 | 3 |
| 熊本県 | 熊本市 | 1 |
| 計 | | 25 |

(注) 2016年9月時点での設置数は17市区町村であった。

(2) 居住支援法人

居住支援法人は 10 月 1 日現在 148 法人と徐々に増えつつある。しかし、大阪府が 35 法人と最も多く、全体の 23.6% を占める。そのほか、10 法人以上は東京都（13 法人）、福岡県（13 法人）と愛知県のみであり、また設置都道府県は 32 にとどまっており、やはり取組

みに相当な差異がある。この居住支援法人と、先述の居住支援協議会の設置動向は一致しないが、居住支援法人をみる限り大都市部に設置法人が多く、民間団体は株式会社を初めとして「ビジネスチャンス」とみていることがうかがえる。この点は、行政と民間団体との意識の乖離とみることもできるのではないと思われる。

| 居住支援法人指定数（2018年10月1日現在） | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|------|-----------|------------|------|------|------|----|-----|
| | 株式会社 | 有限会社 | NPO 法人 | 社会福祉 法人 | 一般社団 | 公益社団 | 企業組合 | 生協 | 計 |
| 北海道 | 4 | | 3 | | 1 | | | | 8 |
| 岩手県 | 1 | | 1 | | | | | | 2 |
| 宮城県 | 1 | | | | 1 | | | | 2 |
| 茨城県 | 1 | | | | | | | | 1 |
| 群馬県 | 1 | | 1 | | | | | | 2 |
| 茨城県 | | | | | 1 | | | | 1 |
| 群馬県 | 1 | | 1 | | | | | | 2 |
| 埼玉県 | 1 | | 1 | | 1 | | | | 3 |
| 千葉県 | 3 | | 1 | | 1 | | | | 5 |
| 東京都 | 4 | | 5 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 13 |
| 神奈川県 | 2 | | 3 | | | | | | 5 |
| 石川県 | 1 | | 1 | | | | | | 2 |
| 福井県 | 2 | 1 | 1 | | | | | | 4 |
| 山梨県 | 1 | | | | | | | | 1 |
| 岐阜県 | | | | 1 | | | | | 1 |
| 静岡県 | 1 | | 1 | | | | | | 2 |
| 愛知県 | 1 | | 6 | 2 | | 1 | | | 10 |
| 京都府 | 1 | | | | | | | | 1 |
| 大阪府 | 18 | 1 | 6 | 7 | 3 | | | | 35 |
| 兵庫県 | 2 | | 2 | | 1 | | | | 5 |
| 奈良県 | 1 | | 1 | 1 | | | | | 3 |
| 和歌山県 | 1 | | 1 | | | | | | 2 |
| 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 | | 5 | 2 | 2 | | | | 13 |
| 佐賀県 | | | 1 | | 1 | | | | 2 |
| 長崎県 | 1 | | | | | | | | 1 |
| 熊本県 | 2 | | 2 | 3 | 1 | | | | 8 |
| 大分県 | | | 1 | | | | | | 1 |
| 宮崎県 | | | 1 | | | | | | 1 |
| 鹿児島県 | | | 1 | | | | | | 1 |
| 沖縄県 | 1 | | | | | | | | 1 |
| 計 | 59 | 3 | 51 | 18 | 14 | 1 | 1 | 1 | 148 |

(注1) 現段階で居住支援法人を指定したところは、32都道府県である。
(注2) 株式会社のうち、ホームネット株式会社を指定したところが21都道府県ある。

法人別にみると株式会社が多く、有限会社をふくめると60法人を超える。ただし、大阪府が飛びぬけて多く、株式会社と有限会社を合わせると19法人にのぼり、大阪府の設置数の半数を超える。この大阪府の状況やホームネット(株)の取組みを考慮すると、NPO法人の多いのが目立っている。

NPO法人は社会福祉法人や一般社団の設置数を優に上回る。特に、大都市を抱えた東京都、愛知県、大阪府、福岡県が目立っている。この間、NPOが地域福祉の力を入れて

きた結果だと思われる。

なお法人のうち、企業組合は労協センター事業団（ワーカーズコープ）、生協は生活クラブ生協・東京である（いずれも東京都）。

(3) 自治体の計画策定状況

自治体が策定する「賃貸住宅供給促進計画」の策定状況は、「貸住宅供給促進計画の策定状況」のとおりである。

貸住宅供給促進計画の策定状況

https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/top_001.pdf

10月1日現在の策定自治体は、18自治体である。うち17が都道府県、残りの1つは横浜市である。最近では岐阜県が策定しているが（2018年9月策定）、策定自治体は増えていない。なお、賃貸住宅の供給目標は下記のとおりである。

| 自治体 | 供給目標（戸） | 目標期間 | |
|-----|---------|----------|------------------------------|
| 北海道 | 6,600 | 2025年度まで | |
| 青森県 | 200 | 2025年度まで | |
| 宮城県 | — | | 目標数設定なし |
| 秋田県 | — | | 目標数設定なし |
| 山形県 | 5,000 | 2025年度まで | 公営住宅及び公的支援のある民間住宅に入居する子育て世帯数 |
| 福島県 | 6,000 | 2025年度まで | |
| 東京都 | 30,000 | 2025年度まで | |
| 横浜市 | — | | 目標数設定なし |
| 山梨県 | — | | 目標数設定なし |
| 岐阜県 | 14,900 | | 公営住宅の供給数と合わせた数 |
| 静岡県 | — | | 目標数設定なし |
| 大阪府 | 20,000 | 2025年度まで | |
| 兵庫県 | — | | 目標数設定なし |
| 鳥取県 | — | | 目標数設定なし |
| 徳島県 | 1,100 | 2025年度まで | |
| 愛媛県 | — | | 目標数設定なし |
| 長崎県 | 2,500 | 2025年度まで | |

具体的な供給目標の設定がない自治体が8自治体あるように、この供給目標をみても東京都や大阪府などの大都市部の住宅確保要配慮者の置かれた状況の違いが大きいと思われる。ただし、福島県の置かれた状況は他の自治体とは大きく異なっている。その課題は「計画策定の背景・目的」に述べられているとおりである。

『東日本大震災等により多くの方々が避難生活を余儀なくされ、仮設・借上げ住宅から賃貸住宅へ転居する際、家賃負担増や単身高齢者等における連帯保証人の確保等が課題となっている。』

(4) セーフティネット住宅登録数

登録数は10月1日現在、総登録件数 265 件、総登録戸数 3,846 戸（全戸数）と劇的に増える状況にはない。全戸数のうち、大阪府が 2,718 戸と全体の約 7 割を占める状況も変わらない。ただし大阪府の登録住宅を仔細にみると、特定の事業者の登録がきわめて多いのが特徴であって、その点を差し引いて状況を把握する必要があると思われる。

また以前から指摘しているように、登録住宅のほとんどはマンション、アパートの 1 室ごとの登録である。戸建て住宅の登録はほとんどないと考えられる。この点は、戸建て空き家の賃貸活用という新たな課題を提起していると考えられる。

2. 横浜市「家賃補助付きセーフティネット住宅制度」について

新住宅セーフティネット制度にもとづく国の居住支援は、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。そのうち、家賃低廉化および家賃債務保証料の低廉化の現状については、今年（2018年）8月10日の「まちぼつとリサーチ」に記述した（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 5. 家賃低廉化などの居住支援）。

<http://machi-pot.org/modules/project/uploads/20180819.pdf>

その時点で取り組まれていた世田谷区や八王子市の状況については、ぜひ上記の記事を参照していただきたいと思う。

そこでここでは、この9月にスタートした横浜市の取組みを紹介したい。

(1) 横浜市の「家賃補助付きセーフティネット住宅制度」

◇目的

横浜市内に存するセーフティネット住宅のオーナーや家賃債務保証会社等に対して、家賃や家賃債務保証料の減額に要した費用の補助を行うことによりセーフティネット住宅の登録の促進を図り、ひいては住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給を促進し、住生活の安定及び向上を図ることを目的とする制度です。

◇補助の内容

| 補助内容 | 家賃減額補助 | 家賃債務保証料補助 |
|------|--|---------------------------|
| 補助対象 | 賃貸人 | 家賃債務保証会社 |
| 補助率 | 国1/2 + 市1/2 | 国1/2 + 市1/2 |
| 補助額 | 契約家賃と入居者負担額との差額を補助（上限4万円/月） | 家賃債務保証料の全額を補助（上限6万円、初回のみ） |
| 予算 | 平成30年度は130戸分を想定 | 平成30年度は130戸分を想定 |
| 補助期間 | 住宅確保要配慮者専用の登録住宅として管理を開始してから最長10年間（ただし、同一住宅への補助総額が国費で240万円を超えない場合は最長20年間） | |

◇家賃補助付きセーフティネット住宅の主な要件

- ・横浜市に存する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅であること
- ・家賃の額が、入居者負担額の最低額（※）に4万円を加えた金額を上限とするものであり、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 等

◇入居者の主な要件

- ・世帯の月収額が15万8千円以下であること
(世帯月収額＝入居する方全員の所得金額合計－所得税法上定められた各種控除合計) ÷12
- ・住宅扶助（生活保護制度）や住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給していないこと
- ・市内在住在勤で持ち家がないこと 等

◇家賃補助付きセーフティネット住宅の募集

1 募集期間

9月11日（火）13時00分から先着順で受付を開始します。

(応募戸数が130戸分に達した段階で今年度の受付は終了となります。)

2 募集予定戸数

平成30年度：130戸

(2) 事業者説明会の質問と回答

横浜市では9月11日、事業者説明会を開催している。その説明会での質問と回答は以下のとおり（横浜市HPより）。（◇質問、◆回答）

1 登録制度

◇ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への登録は1戸単位で可能であるか。

◆ 1戸単位で登録することが可能です。

2 登録制度

◇ 「新耐震基準相当の耐震性を有していること」とあるが、古い住宅だと対象とならないということか。

◆ 築年数の古い住宅でも、耐震補強を行っていただくか、あるいは耐震診断によって新耐震基準相当の耐震性を有していることが確認できれば対象となります。

3 家賃補助

◇ 補助期間は原則10年間ということだが、補助期間が終了し家賃補助が打ち切りとなると、入居者によっては家賃を滞納するケースが考えられるが、そのような場合に入居者を退去させることは可能か。

◆ 住宅確保要配慮者の住まいの確保という制度の趣旨をふまえると、退去させることは望ましくありません。なお、今後立ち上げを予定している横浜市居住支援協議会に

において、そういった方々を次の住宅に繋げるような体制づくりを進めていく予定です。

4 入居資格

- ◇ 入居資格のなかに、「持ち家をもっていないこと」とあるが、これは自宅を売却して入居する場合は売買契約書を交わしていればよいのか。
- ◆ 自宅を売却して入居する場合は入居資格確認申請時に売買契約書をご提出いただき、売却完了後にそれが確認できる建物の登記簿謄本をご提出いただきます。

5 入居資格

- ◇ 入居資格のなかに「住民税の滞納がないこと」とあるが、これは納税証明書等で確認するのか。
- ◆ 住民税の滞納がないことの確認は、「入居資格に係る誓約書兼同意書」と納税証明書で行います。(説明会での回答を訂正します。)

6 家賃補助

- ◇ 毎年度収入調査があるということだが、入居者の収入が上がることによって前年の入居者負担額から大幅に増額することとなった場合、その負担を緩和する措置等はあるか。
- ◆ 現段階では負担を緩和する措置は考えておりません。

7 契約

- ◇ 定期借家契約は可能か。
- ◆ 定期借家契約は行えません。普通賃貸借契約か終身建物賃貸借契約のみ可能です。

8 家賃補助

- ◇ 複数戸申請をして交付決定を受けたもののうち、検討の結果、いくつかの交付決定を取り消すことは可能か。
- ◆ 可能です。交付決定取消申請書により手続きを行ってください。

9 制度

- ◇ 今後こういった周知の仕方・区役所との連携を行う予定か。
- ◆ 周知に関しては、広報よこはまへの掲載や入居者向けチラシの作成を予定しています。区役所との連携については、職員への制度周知を含め現在内部で調整を行っています。

10 家賃補助

- ◇ 補助は総額 480 万円までという限度があるということで、前の入居者の補助分を差し引いた分が次の入居者に行える補助額ということか。
- ◆ そのとおりです。そのため、入居者とのトラブル等を防止する観点から、契約前に十分に入居者への説明を行うことをおすすめします。

11 家賃債務保証料補助

- ◇ 家賃債務保証料の補助を受ける場合は、連帯保証人をつけることができないということか。

- ◆ そのとおりです。家賃債務保証料補助の要件として、保証会社等が保証人を求めないこととしています。

12 制度

- ◇ 対象住宅の一覧は市のホームページに掲載するとのことだが、住宅確保要配慮者のなかにはインターネットを利用できない方もいると想定されるが、そういった場合はどうするのか。
- ◆ 現段階では、住宅の一覧はホームページへの掲載のみによって紹介する予定ですが、そのような相談があれば個々に対応していきます。また、今後設立予定の居住支援協議会においても住宅の情報提供等を行っていく予定です。

13 制度

- ◇ 横浜市は生活保護の代理納付に関して消極的である印象を受けるが、今後どのような考えでいくのか。
- ◆ 生活保護受給者のうち、保護受給中に住宅家賃等を滞納している者で福祉保健センター長が必要と判断した者や、本人が代理納付を希望した者を対象として、代理納付を進めています。

14 家賃債務保証料補助

- ◇ 家賃債務保証料補助を受ける場合は、個別に保証会社に相談していくということか。
- ◆ 個別に家賃債務保証会社への事前の相談をおすすめします。

(3) 今後の展開

制度はスタートしたばかりであり、今年度予定する募集戸数 130 戸に対して、どの程度応募があり、入居がどの程度すすむのか注目される。また、今年度は年度途中でのスタートであるが、次年度以降の募集数等も注目していく必要があると思われる。

今後、必要に応じてヒアリング等を実施して、課題を共有していきたいと思う。また横浜市は現在のところ居住支援協議会は未設置であるが、事業者説明会の質疑と回答にあるように、居住支援協議会の設置が予定されている。そうした課題もふくめて推移を注視していきたいと思う。

<資料>

- 家賃補助付きセーフティネット住宅制度の概要

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/safetynet-jutaku/safety-setsumei.pdf>

- 横浜市住宅セーフティネット経済的支援住宅制度要綱

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/safetynet-jutaku/safety-yoko.pdf>