

横浜市の家賃補助付きセーフティネット住宅など、家賃補助制度の現状と今後の課題

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

横浜市は、セーフティネット住宅として登録された住宅のうち、一定の要件を満たす住宅に対して、家賃や家賃債務保証料の補助を行っている。全国の自治体においては、セーフティネット登録住宅の改修補助や家賃債務保証補助については相当数あるものの、家賃補助制度を実施している自治体は少数なのが現状です。

横浜市の制度を紹介するとともに、今後の課題を提起したいと思う。

1、横浜市の制度概要

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/torikumi/safety-net/safetynet-hojo.html>

■ 補助の内容（家賃債務保証料補助を除く）

補助対象	賃 貸 人
補助率	国と市で2分の1ずつ
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)
補助期間	住宅確保要配慮者専用賃貸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480万円を超えない場合は最長20年間)

■ 住宅の主な要件

- ・ 横浜市内にある住宅であること
- ・ 家賃の額が家賃上限額（※）以下であり、かつ近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない水準以下であること
- ・ 敷金が家賃の3か月分の額以下であり、礼金や更新料をとらないこと
- ・ 賃貸借契約の形態が定期建物賃貸借契約でないこと
- ・ 「住宅確保要配慮者専用住宅」として登録されること等

■ 家賃上限額

面積区分[m ²]	家賃上限額 [円/月]
30 m ² 未満	64,700 円
30 m ² 以上 40 m ² 未満	73,000 円
40 m ² 以上 50 m ² 未満	81,200 円
50 m ² 以上 60 m ² 未満	89,500 円
60 m ² 以上 70 m ² 未満	97,700 円
70 m ² 以上	106,000 円

■ 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
- ・ 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

※世帯の月収額＝（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

■ 2019 年度募集戸数

280 戸（2018 年度 130 戸 ただし 9 月 11 日から募集）

2. 他自治体の状況

横浜市以外では、下記の自治体がセーフティネット住宅制度を活用した家賃補助制度を構築している（2019 年 8 月 5 日現在、インターネット検索）。

■ 世田谷区ひとり親世帯向け家賃低廉化補助事業

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/002/001/008/d00161967.html>

■ 八王子市住宅セーフティネット家賃補助制度

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/sefunettojyutaku/p024176.html>

■ 兵庫県登録住宅における改修や家賃等の低廉化への支援

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/jutakusafetynet.html>

■ 神戸市子育て支援セーフティネット住宅家賃補助制度

<http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/house/information/jyutakusafetynet.html#midashi67667>

■ 京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業補助制度

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000241477.html>

■ 名古屋市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）

<http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000098535.html>

以下、簡単に制度の内容等を紹介する。

○ 世田谷区ひとり親世帯向け家賃低廉化補助事業

1. 制度の仕組み

区が物件の賃貸人（家主等）へ家賃の一部を補助することにより、入居者の家賃負担

額が月額 4 万円減額（補足 1）になる。

（家賃額が 4 万円未満の場合は、家賃額と同額が減額される）。

2. 入居者の資格要件

以下の 1～6 すべてを満たす方が対象。

- 1 世田谷区内に 1 年以上在住していること。
- 2 次の（ア）～（オ）のいずれかに該当し、かつ 18 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの子どもを養育する世帯であること
 - （ア）配偶者と婚姻（内縁関係を含む）を解消した方
 - （イ）配偶者が死亡した方
 - （ウ）配偶者の生死が明らかでない方
 - （エ）ドメスティック・バイオレンス（配偶者からの暴力をいう。）で裁判所からの保護命令が出された方
 - （オ）婚姻せず子どもを出産し又は養育をしている方（事実婚の場合を除く。）
- 3 入居世帯員全員の所得を合算した金額（政令月収（補足 3））が月額 15 万 8 千円以下であること
- 4 生活保護法に規定する住宅扶助費や生活困窮者自立支援法に規定する住居確保給付金、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に規定する住宅支援給付を受給していないこと
- 5 入居しようとする者が暴力団関係者でないこと
- 6 住宅を所有していないこと

3. 予算

- ・ 2018 年度 入居者なし
- ・ 2019 年度 補助金額：4 万円／9 戸×12 か月＝432 万円

○ 八王子市住宅セーフティネット家賃補助制度

1. 制度の概要

- ・ 家賃低廉化補助とは、住宅に困窮する低額所得者が市営住宅並の家賃で入居できるように、市から民間住宅の賃貸人に対し補助金を交付する制度
- ・ 入居者と市営住宅並の家賃（入居者負担分）の額は市営住宅と同等の基準（一部除く）
- ・ 賃貸人への補助の期間は 10 年間で、入居者が市営住宅並の家賃で入居できる期間も 10 年間で限度
- ・ 市営住宅並の家賃は入居する世帯の所得に応じて変動。変動に合わせて補助金（上限 4 万円）も変動するため、賃貸人は本来家賃を確保することができる。

2. 昨年度実績

- ・ 18 戸募集中、8 戸入居済み、1 戸案内中 （入居率 100%の見込み）

3. 今年度募集内容

- ・ 9 か所、15 戸を用意
- ・ 今回は子育て世帯を入居対象とした住戸を募集

※他に住宅改修補助制度（1 戸につき、最大 250 万円）がある。

○ 兵庫県登録住宅における改修や家賃等の低廉化への支援

- ・ 内容 登録住宅のうち、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合に限り、低額所得者（政令月収 15.8 万円以下）の家賃を低廉化するための補助。
- ・ 補助対象者 市町（市町は、登録住宅の賃貸人に補助すること）
※政令市＜神戸市＞、中核市＜姫路市、西宮市、尼崎市＞の区域は対象とならない。
- ・ 補助対象経費 低額所得者の家賃を、市場家賃から低減するために必要な経費
- ・ 補助額限度額：4 万円/戸（市町 1 万円、県 1 万円、国 2 万円）
※家賃債務保証料低廉化補助との合計額が、48 万円/年・戸を超えない範囲とする。
- ・ 入居者の要件 本補助を利用する住宅に入居する者が、住宅確保要配慮者であること。入居者が低額所得者（政令月収が 15.8 万円以下）であること。ただし、住宅扶助（生活保護制度）及び住居確。保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給している世帯は除く。

※他に改修工事費への支援（限度額 100 万円）、家賃債務保証料低廉化への支援（限度額 6 万円）がある。

○ 神戸市子育て支援セーフティネット住宅家賃補助制度

- ・ 子育て世帯が家賃補助を受けられる住宅として登録した場合、家賃の低廉化に係る費用に対して補助を受けることができる。
- ・ 「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅への登録要件」に加えて、以下のすべてを満たす住戸が対象となる。

- （1）セーフティネット住宅の登録要件を満たす
- （2）住戸の床面積が 45 平方メートル以上
- （3）中央区の特別用途地区（都心機能誘導地区）※ 1 に立地していない
- （4）住宅にお困りの方の専用住宅として登録する※ 2

※ 1：中央区の三宮周辺の商業地域において、平成 31 年 3 月に都市計画決定した地区
特別用途地区（都心機能誘導地区）

2：神戸市に交付申請書を提出するまでに、専用住宅（低額所得者、子育て世帯）として登録が必要

- ・ 補助内容 住宅セーフティネット制度で登録された「子育て支援家賃補助付住宅」に住み替えを行う政令月収 15.8 万円以下の世帯
- ・ 2019 年 6 月募集：50 件（予定）

- ・ 月額 1.5 万円を最大 3 年間補助（補助は賃貸人に行い、賃貸人と入居世帯は家賃と補助額の差額で貸借契約を行う）

※他に改修工事費用の補助（限度額 50 万円）がある。

○ 京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業補助制度

- ・ 補助対象者 セーフティネット住宅の登録事業者
- ・ 補助限度 4 万円／戸・月（家賃債務保証とあわせて受けようとする場合は、その合計が 48 万円／年・戸を超えないこと
- ・ 想定件数 5 件程度
- ・ 入居 対象者 月収 15.8 万円以下の世帯
- ・ 対象者の入居期間 原則として 10 年以内
- ・ 補助期間 原則として 10 年以内
- ・ 入居世帯が、生活保護法による住宅扶助等を受給している場合は補助の対象外
- ・ 入居者は、公募すること、敷金は家賃の 3 箇月分を超えない額とすること、礼金、権利金、謝金等を 受領しないこと
- ・ 2018 年度の実績および今年度（2019 年度）の募集は不明

※他に改修費補助（最大 200 万円）、家賃債務保証料補助（最大 6 万円）がある。

○ 名古屋市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）

- ・ 対象は、世帯の月額所得が 397,00 円以下の住宅課国保用配慮者世帯（被災者世帯を除く、被災者世帯
- ・ 入居世帯の所得によって、名古屋市と国の補助により家賃が減額される。
- ・ 住宅戸数（2019 年度新規）は 10 箇所、31 戸

※他に家賃債務保証料減額補助（限度額 6 万円）がある。

▽ ▽ ▽

横浜市もふくめて、これら自治体の補助内容を概括すれば以下のようになる。

自治体	家賃補助	債務保証料補助	住宅改修費補助
横浜市	○	○	
世田谷区	○		
八王子市	○		○
兵庫県	○	○	○
神戸市	○		○
京都市	○	○	○
名古屋市	○	○	

※住宅改修については国土交通省の補助（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）がある。

3. 今後の課題

家賃補助制度に関する今後の課題を整理しておきたい。

- 家賃補助だけでなく、債務保証料補助や住宅改修費補助もふくめて制度設計しないとうまく機能しないのではないか。
- 兵庫県（政令市、中核市を除く）のような家賃補助、債務保証料補助、住宅改修費補助の3つを連携させた制度の実績が注目される。
- 登録住宅も、横浜市のように、行政自らが募集するような仕組みでないと、マッチングがうまく機能しないと思われる。

今後、兵庫県や横浜市のヒアリングを実施したうえで、課題を深化させていかなければならないと考える。