

令和6年4月

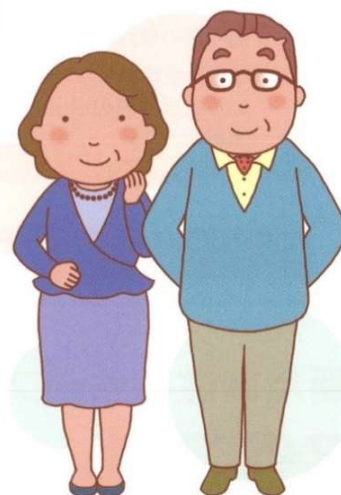


民間住宅を活用した 新たな住宅セーフティネット制度

をご利用ください



不動産屋さん



大家さん



高齢者



障害のある方



所得の低い方
(単身の求職者など)



子育て世帯

住宅の確保にお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等と
賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度です。
空き家等の入居者募集に是非ご利用ください。



国土交通省

「新たな住宅セーフティネット制度」とは

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29年(2017年)に設立された制度※です。

※ 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)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

- 1 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
 - 2 登録住宅の改修・入居への経済的支援
 - 3 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援
- の3つの柱から成り立っています。

制度創設の背景

住宅確保要配慮者の状況

- 高齢者の単身世帯が大幅増
- 若年層の収入はピーク時から1割減
- 子どもを増やせない若年夫婦(家が狭いことが理想の子ども数を持たない要因の一つ)
- ひとり親世帯は特に低収入
- 家賃滞納等への不安から単身高齢者、生活保護受給者等に対して入居拒否感のある大家等が一定数存在

住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

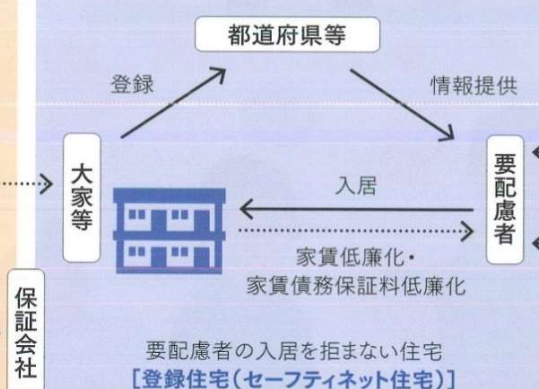
新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

2 経済的支援

国と地方公共団体等による支援

- 改修費補助
(国の直接補助あり)
- 家賃低廉化補助
- 改修費融資
(住宅金融支援機構(JHF))
- 家賃債務保証料
低廉化補助

1 登録制度



3 マッチング・入居支援



住宅確保要配慮者とは

法律で定める者

- ① 低額所得者
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

⑥の国土交通省令で定める者とは

- 外国人 等
条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など
- 東日本大震災等の大規模災害の被災者
発災後3年以上経過
- 都道府県や市区町村が供給促進計画※において定める者
地域の実情等に応じて、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、UIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

※ 各自治体の計画策定状況に関する情報はセーフティネット住宅情報提供システムにて提供しています。(7ページ「賃貸住宅供給促進計画の策定状況」参照)

1 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について

登録基準

賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する際は、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要があります。

登録基準

規模	● 床面積が一定の規模以上であること ① 各戸25㎡以上 ただし、共用部分に共同で利用する台所、収納設備、浴室・シャワー室を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上 ② 共同居住型住宅の場合、別途定める基準 ……………
構造・設備	● 耐震性を有すること ● 一定の設備(台所、便所、収納設備、浴室・シャワー室)を設置していること - ただし、共用部分に共同で利用する台所、収納設備、浴室・シャワー室を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、各戸に備えなくても可
その他	● 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと ● 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

※ 1戸から登録が可能です。

※ 地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能です。各自自治体の計画策定状況に関する情報はセーフティネット住宅情報提供システムにて提供しています。(7ページ「賃貸住宅供給促進計画の策定状況」参照)

②の共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

住宅全体

- 住宅全体の面積
 $15\text{㎡} \times N + 10\text{㎡}$ 以上(N: 居住~~2~~数、 $N \geq 2$)

専用居室

- 専用居室の入居者は1人とする
- 専用居室の面積
9㎡以上(造り付けの収納~~※~~積を含む)

共用部分

- 共用部分に、居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室・シャワー室、洗濯室・洗濯場を設ける
- 便所、洗面設備、浴室・シャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける



長崎県では住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、上記登録基準を以下の通り緩和しています。
 (※1) 床面積：各戸25㎡以上 → 平成17年度以前に着工された住戸については18㎡以上(長崎市を除く)
 (※2) シェアハウスの住宅全体の面積： $15\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$ 以上 → $13\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$ 以上
 (※3) シェアハウスの専用居室面積：9㎡以上 → 7㎡以上

セーフティネット住宅情報提供システムによる情報提供

セーフティネット住宅は、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、広く情報が公開されます。

専用WEBサイトへのアクセス方法



セーフティネット住宅

▶ <https://www.safetynet-jutaku.jp>

セーフティネット住宅 情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ お問い合わせ よくあるご質問

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅利用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅とは、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)に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

1 都道府県からさがす

2 都道府県をクリック

国土交通省 情報提供メール配信 登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について ①
居住支援協議会について ②

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧 ③

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の緩和等が行われている場合があります。

○○マンション

2.70万円
共益費・管理費 4,100円

1K
25.33㎡
-階

築 28年11ヶ月
4階建て
入居中

詳細を見る

3 詳細を見るをクリック

住宅と周辺の情報 物件の問い合わせ先 入居対象者の範囲・条件 この住宅の制度関連情報

住宅と周辺の情報

周辺ポイント

駅名	徒歩	バス	乗車
セーフティネット住宅	徒歩	バス	乗車

※ 一般住宅とは、共同居住型住宅以外の住宅を指します

2 登録住宅の改修・入居への経済的支援について

● 登録住宅への支援制度

本制度ではセーフティネット住宅への支援として以下のような支援があります。

■ 改修費補助(専用住宅のみ)

住宅確保要配慮者専用の住宅に対して、**改修費の補助**を行います。

	国による直接補助	地方公共団体を通じた補助
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	①シェアハウスに用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修 ⑤耐震改修 ⑥交流スペースを設置する工事 ⑦省エネ改修 等 ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	
補助率・補助限度額	国1/3 ①～⑥を実施する場合：100万円/戸 その他を実施する場合：50万円/戸	地方2/3 ①～⑥を実施する場合：200万円/戸 その他を実施する場合：100万円/戸
入居対象者	● 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ● 低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ● 被災者世帯 等	● 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円(収入分位70%)以下) ● 低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ● 被災者世帯 等
家賃	● 公営住宅に準じた家賃の額※以下であること (75㎡以上の一戸建て・長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額	● 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること
その他 主な要件	● 専用住宅としての管理期間が10年以上であること ● 情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること	

改修費融資

登録住宅のリフォーム資金融資として住宅金融支援機構(JHF)の融資が利用できます。詳細は住宅金融支援機構(JHF)のHPよりご確認ください。(7ページ「改修工事費の融資」参照)

■ 家賃低廉化・家賃債務保証料低廉化等の補助(家賃低廉化補助は専用住宅のみ)

住宅確保要配慮者登録住宅(専用住宅含む)に対して、**家賃債務保証料低廉化等の補助**を行います。

※いずれも地方公共団体を通じた補助

	家賃低廉化の補助	家賃債務保証料等の補助	セーフティネット住宅住替えの補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等	居住支援法人、居住支援協議会等
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・月)	国1/2+地方1/2 (国費限度額：5万円/戸・月)
低廉化前の家賃	※家賃と家賃債務保証料に係る補助は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能 近傍同種家賃と均衡を失しないこと		
家賃低廉化の 支援期間	● 管理開始から原則10年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間		
家賃低廉化 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 ● 同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、住宅確保要配慮者居住支援協議会等が3年ごとに当該世帯の家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと		

地方公共団体における補助制度活用事例

- 改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助の3種類の補助事業により、複数の補助メニューを大家等が複合的に活用できる仕組みを構築
- 人口減少対策として若年世帯向けに家賃低廉化補助事業を実施し、町営住宅や地域優良賃貸住宅の新設、住宅取得やリフォームの支援など他の施策と併せ、総合的な定住促進策を実施
- 中心市街地の空き物件を改修し、学生向けのシェアハウスとして整備(※供給促進計画で若者を住宅確保要配慮者に追加した上で、入居対象者として若者単身世帯を設定)
- 用途廃止予定の公営住宅の入居者の移転先の確保のため、改修費補助や家賃低廉化補助を活用

3 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援について

● 居住支援について

■ 居住支援協議会とは

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、**地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立した協議会**です。

住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の大家等の双方に、住宅情報の提供等の支援を行います。

主な活動内容

- メンバー間の意見・情報交換
- 要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- 住宅相談サービスの実施
- 家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- 大家等や要配慮者を対象とした講演会等の開催

■ 居住支援法人とは

居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、**居住支援を行う法人として、都道府県が指定**するものです。

指定される法人

NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、社会福祉法人、居住支援を目的とする会社 等

主な業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではありません。

○セーフティネット住宅の登録について

- ・手数料は無料です。
- ・また、登録申請はセーフティネット住宅情報提供システムにより、ペーパーレスにて可能です。

○長崎県内の居住支援法人

- ・㈱アイディールコミュニティケア 電話 095-894-7110
- ・社会福祉法人 南高愛隣会 電話 0957-36-3850
- ・ホームネット㈱ 電話 0120-460-560
- ・合同会社伴走者 電話 095-807-5002
- ・㈱CORE 電話 0956-76-9839
- ・合同会社長崎くらしサポート 電話 070-8593-1033

※県が指定した、居住支援を行う法人です。住宅探し、セーフティネット住宅登録など、居住支援に関するお困り事があれば、まずこちらへご相談ください。

○制度や基準に関するお問い合わせ先

- ・長崎市内：長崎市住宅政策室(095-829-1189)
- ・佐世保市内：佐世保市住宅課(0956-37-6117)
- ・上記以外：長崎県土木部住宅課(095-894-3108)