

住宅セーフティネット(参考資料)

平成28年11月5日
国土交通省住宅局

居住面積水準

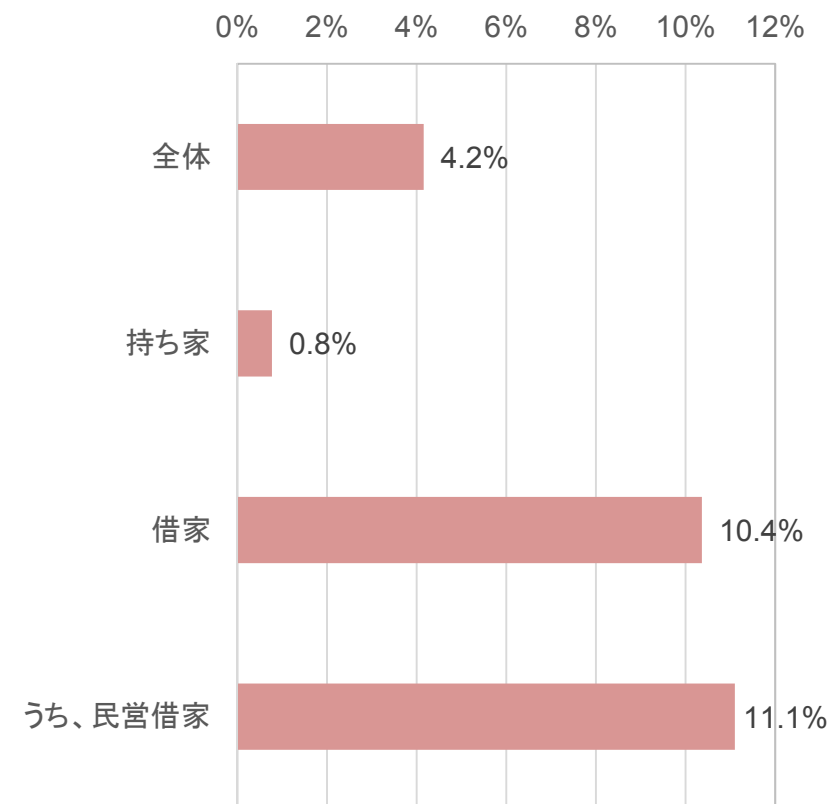
- 住生活基本計画(H28.3閣議決定)において、最低居住面積水準及び誘導居住面積水準を定めている。
- 最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積の基準である。
- 誘導居住面積水準は、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積に関する水準である。

居住面積水準の例

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準 (都市居住型)	誘導居住面積水準 (一般型)
1人世帯	25㎡	40㎡	55㎡
2人世帯	30㎡	55㎡	75㎡
3人世帯	40㎡(35㎡)	75㎡(65㎡)	100㎡(87.5㎡)
4人世帯	50㎡(45㎡)	95㎡(85㎡)	125㎡(112.5㎡)

()内は、3~5歳児が1名いる場合

住宅の所有関係別の
最低居住面積水準未達の住宅の割合(H25年)



出典：平成25年度住宅土地統計調査より国土交通省作成

公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条に定める「健康で文化的な最低限度の生活を営む権利」の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国の補助により地方公共団体が、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給するもの。(約216万戸(H26年度末))

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国の助成: 整備費等 : 全体工事費の原則50%(建設、買取り)(借り上げの場合、共用部分工事費の2/3の原則50%を助成)
家賃低廉化 : 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成
(社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金)

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
 - ・床面積25㎡以上
 - ・省エネ、バリアフリー対応であること
 - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

【入居者資格】

- 入居収入基準
 - ・政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として条例で設定
 - ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能
- 住宅困窮要件
現に住宅に困窮していることが明らか

【入居制度】

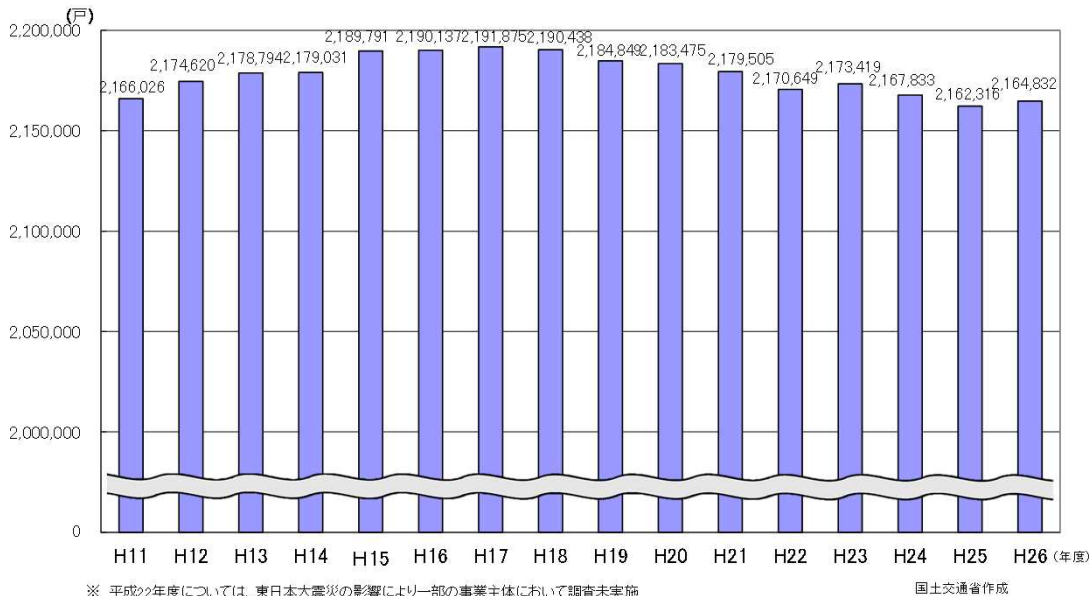
- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- 収入超過者
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

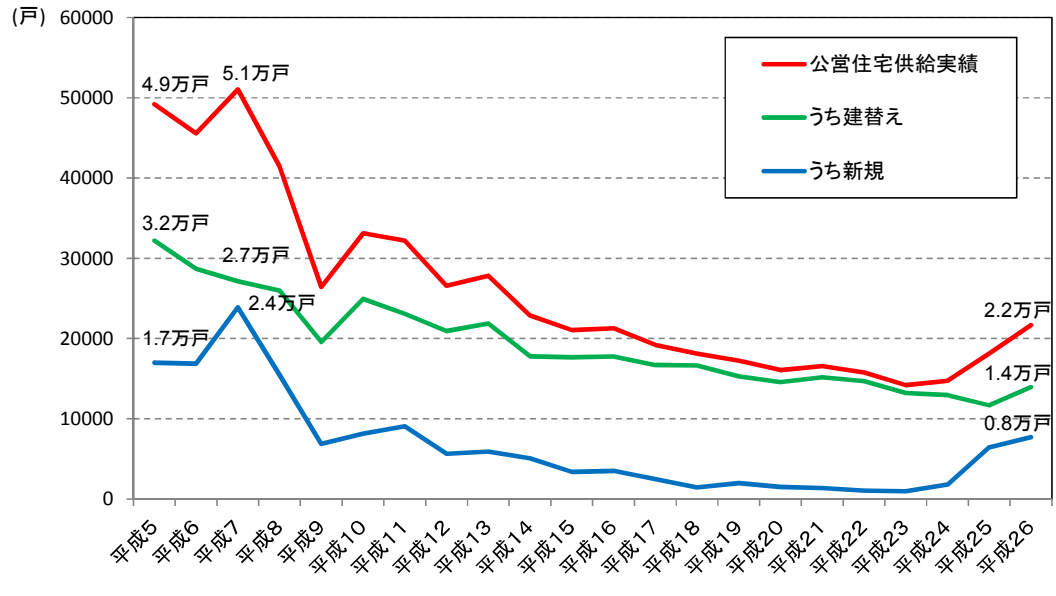
- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用
- 高額所得者の家賃は、直²ちに近傍同種家賃が適用

公営住宅の現状

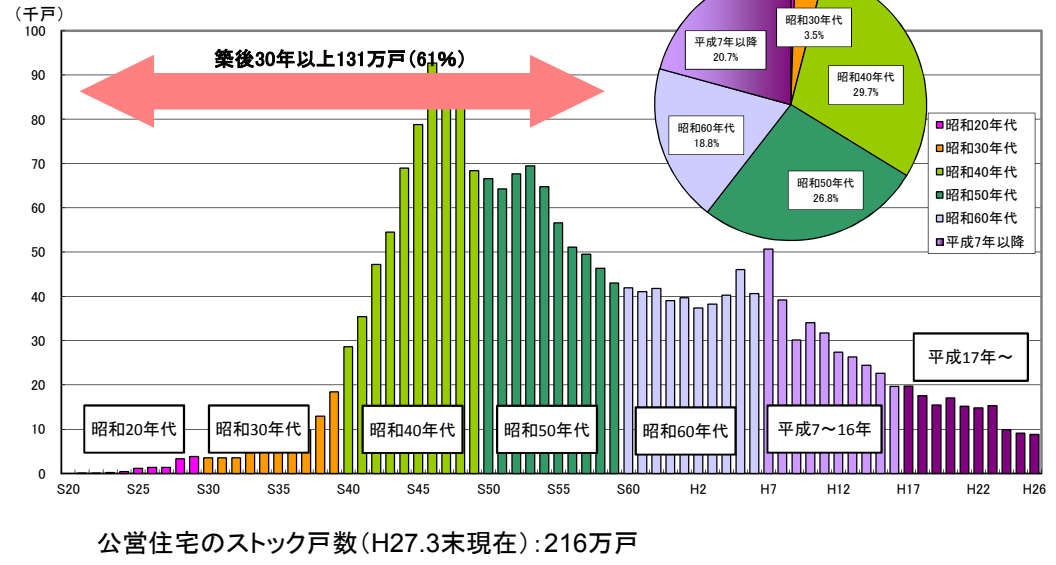
① 公営住宅の管理戸数の推移 (平成26年度末)



③ 公営住宅の供給実績の推移



② 公営住宅ストックの建設年度別分布



④ 公営住宅の応募倍率 (平成26年度)

・全国平均 5.8倍 東京都 22.8倍 大阪府 10.5倍

⑤ 公営住宅の長期空き家率 (平成26年度)

・全国 0.8% 三大都市圏 0.6% 東京圏 0.1%

(長期空き家率: 管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)

地域優良賃貸住宅制度の概要

1. 目的

新婚・子育て世帯等、高齢者世帯、障害者世帯、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）〕

2. 制度概要

① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位40%（月収21.4万円）以下の者（収入分位70%までの者の入居も可）
高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、
地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

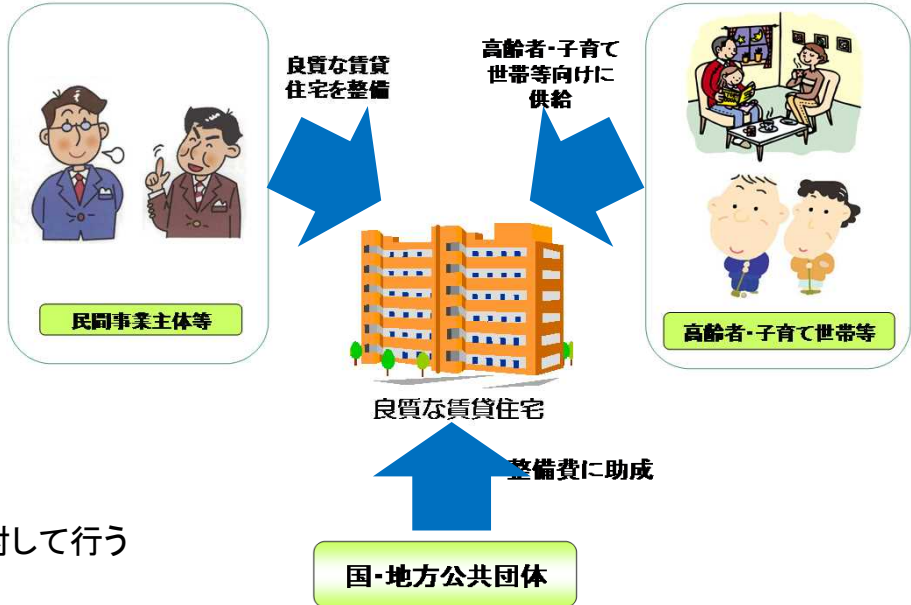
② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合
⇒地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の1/6等）の原則50%
- ・事業主体が地方公共団体の場合
⇒住宅の整備費の原則50%

③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4万円/月・世帯）の原則50%

- i) 収入分位 0～25%（月収15.8万円以下）の世帯
- ii) 収入分位 25～40%（月収21.4万円以下）である次の世帯
高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- iii) 収入分位 25～50%（月収25.9万円以下）である新婚・子育て世帯
（H32までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置）



< 制度イメージ（事業主体が民間事業者等の場合） >

1世帯あたりの助成期間の限度は
 ・新婚世帯3年、
 ・低所得世帯20年 など

3. 整備実績（平成26年度末）

一般型（特優賃等）	・・・	122,463戸
高齢者型（高優賃等）	・・・	41,135戸

※ 前身の制度により整備されたものを含む。
 ※ 地域優良賃貸住宅は、平成22年度以前においては、入居者の属性に応じて、それぞれ「一般型」と「高齢者型」として運用されてきたため、左記の実績値は従前の分類に従って計上している。 4

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要

○住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

補助の要件

<入居対象者>

- ・収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯

*居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

<住宅要件>

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化がなされていること

<家賃>

- ・公営住宅の家賃に準じたもの

居住支援協議会等との連携

<各地域における整備量の設定>

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、必要な住宅供給量を設定。

<住宅情報の登録>

- ・事業の実施意向のある住宅オーナー等の募集を行い、住宅情報の登録を実施。

<住宅情報の提供>

- ・入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施。

<入居状況の確認>

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

対象工事

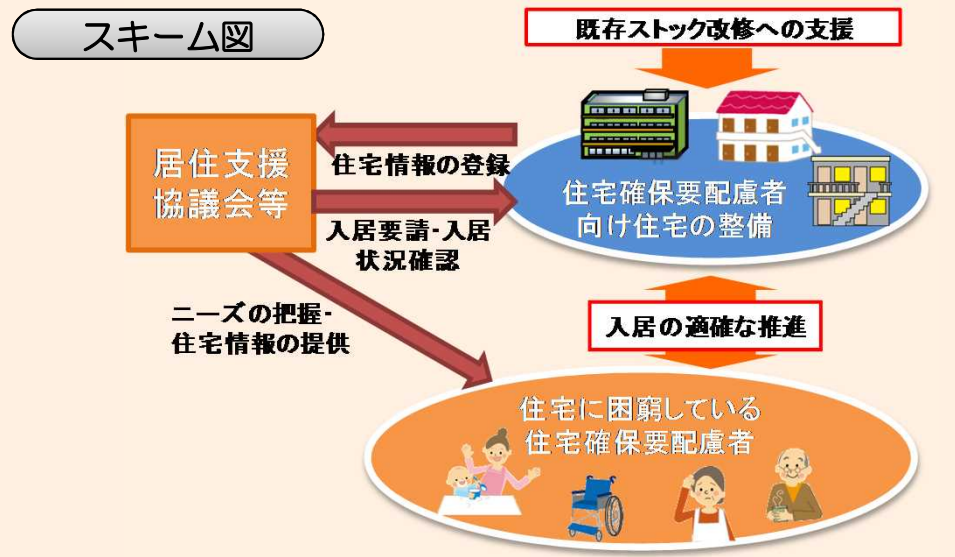
- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事
- ・共同居住のための改修工事
- ・入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事
（例：設備の改善・更新、断熱改修、防音性・遮音性の強化 等）
- ・キッズルーム整備のための改修工事

補助率・補助限度額

○補助率：1/3

○事業主体：民間事業者等

○補助限度額：
 <住戸> 50万円/戸（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）
 <キッズルーム> 100万円/施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額



※ 下線部分は平成28年度予算の拡充内容

居住支援協議会の概要

○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、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）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第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

63協議会が設立（H28.9末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（16区市町）

- ・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

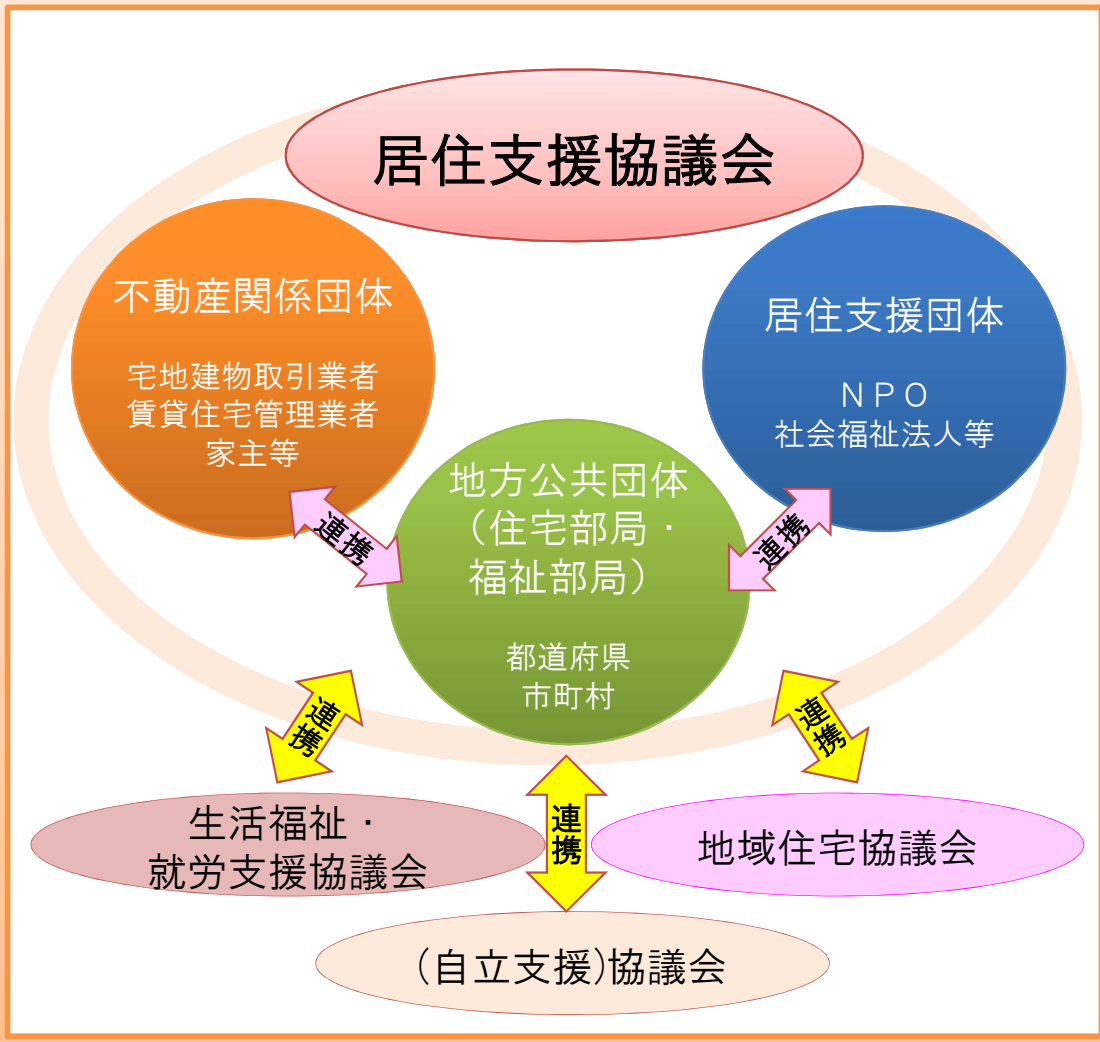
（2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・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
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

（3）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・予算：H28年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.1億円）の内数



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(平成19年法律第112号)

※公明党住宅・街づくりPT、自民党WTが中心となり、議員立法により衆・参両院とも全会一致で成立

目的

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者)に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

基本方針

国土交通大臣は、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基本的な方針を定めなければならない。

国及び地方公共団体の責務等

- ①国等による公的賃貸住宅の供給の促進
- ②国等による民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、民間事業者による協力
- ③国等による住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携
- ④地方公共団体による地域住宅計画への公的賃貸住宅の整備等に関する事項の記載

居住支援協議会

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住支援団体等は、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に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

政府計画における新たな住宅セーフティネット制度の位置づけ

住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)

- ・住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を推進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化<第2 目標3 (1)>
- ・民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携<第2 目標3 (2)>

骨太方針(改訂2016・平成28年6月2日閣議決定)

若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居できるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。親族が近居する場合のUR賃貸住宅の家賃割引等を活用することにより、子育て世帯の住まいの確保を支援する。<第2章 3 (1)>

成長戦略(「日本再興戦略」改訂2016・平成28年6月2日閣議決定)

既存住宅を活用し、若年・子育て世帯の住居費負担の軽減を図るため、若年・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家等の既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。そのため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置した小委員会において検討を行い、本年度中に制度化の方向性について結論を得る。<第2 I 9 (2) ②>

日本一億総活躍プラン(平成28年6月2日閣議決定)

- ・既存住宅を活用した若者・子育て世帯の住居費等の負担の軽減:若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。<⑫>
- ・若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居することが容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。<⑬>