

国土交通省における最近の居住支援施策の動向について

令和4年2月

国土交通省東北地方整備局建政部

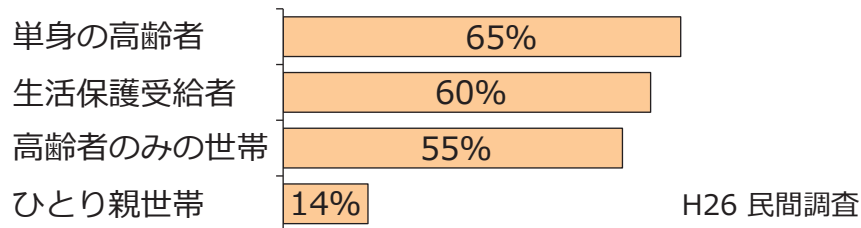
1. 新たな住宅セーフティネット制度

新たな住宅セーフティネット制度の創設の背景(H29法改正時)

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
- 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

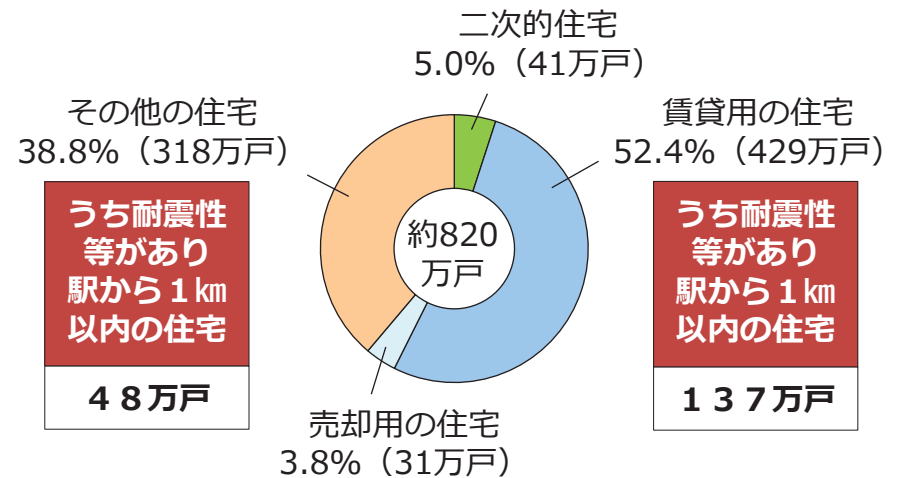
【大家の入居拒否感】



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
【管理戸数】 (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】

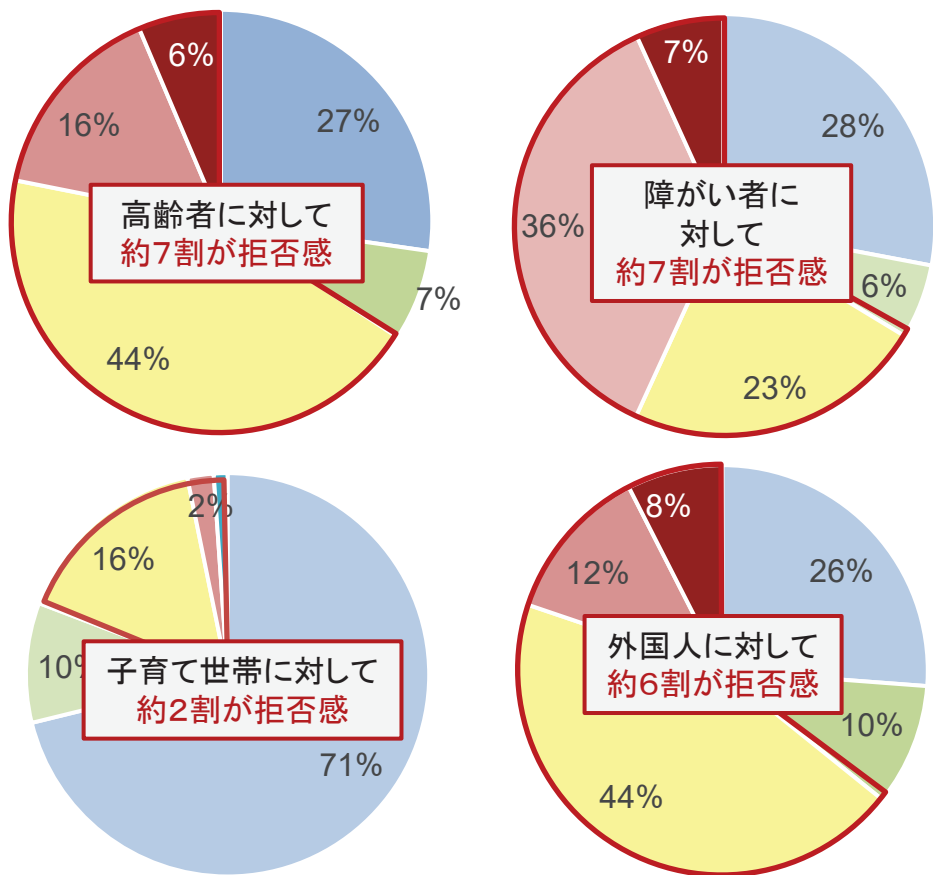


→ 空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

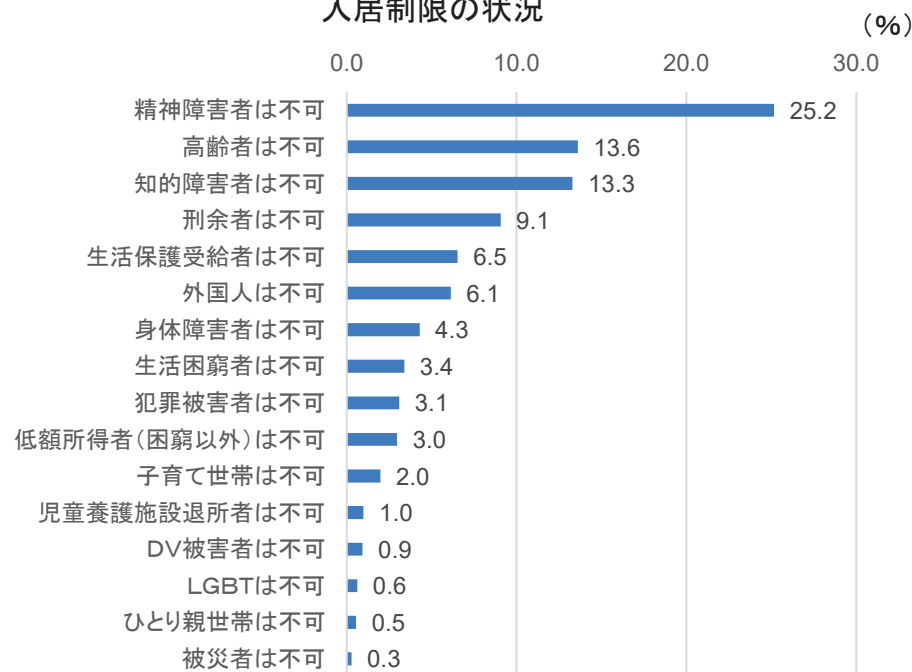
○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識

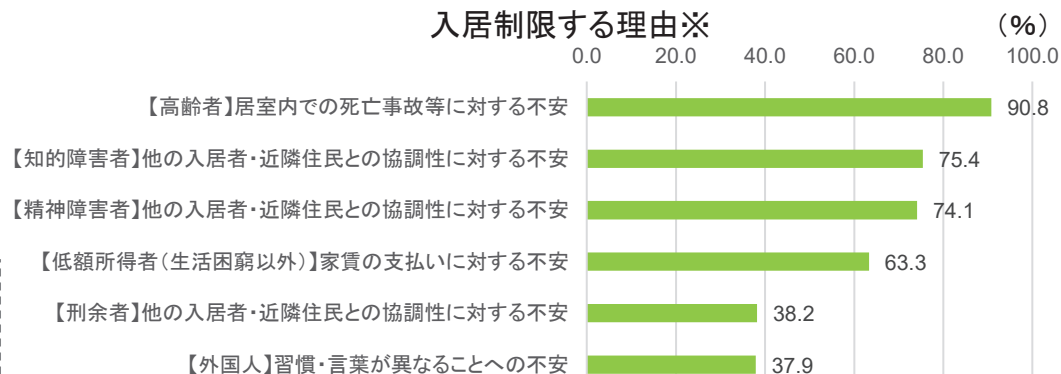


■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在はない
■ 従前と変わらず拒否感が強い

入居制限の状況



入居制限する理由※



要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

| 世帯属性 | 入居制限の状況 | | 入居制限の理由（複数回答） | | 必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39% | | | | | | |
|-----------|---------|-------------|-------------------|---------------------------|--|-------------|------------|----------|-------------|---------|------------|
| | 制限している | 条件付きで制限している | 第1位 (%) | 第2位 (%) | 入居を拒まない物件の情報発信 | 家賃債務保証の情報提供 | 契約手続きのサポート | 見守りや生活支援 | 入居トラブルの相談対応 | 金銭・財産管理 | 死亡時の残存家財処理 |
| 高齢単身世帯 | 5% | 39% | 孤独死などの不安(82%) | 保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%) | | ◎(49%) | | ●(61%) | | | ●(61%) |
| 高齢者のみの世帯 | 3% | 35% | 孤独死などの不安(60%) | 保証人がいない(46%) | ○(32%) | ◎(48%) | | ●(58%) | | | ●(50%) |
| 障がい者のいる世帯 | 4% | 35% | 近隣住民との協調性に不安(52%) | 衛生面や火災等の不安(28%) | ◎(42%) | ○(32%) | | ●(60%) | ◎(48%) | | |
| 低額所得世帯 | 7% | 42% | 家賃の支払いに不安(69%) | 保証会社の審査に通らない(54%) | ○(37%) | ●(61%) | | ○(31%) | ○(38%) | ○(37%) | |
| ひとり親世帯 | 1% | 14% | 家賃の支払いに不安(50%) | 保証会社の審査に通らない(42%) | ○(37%) | ●(52%) | | ◎(42%) | ○(35%) | | |
| 子育て世帯 | 1% | 9% | 近隣住民との協調性に不安(40%) | 家賃の支払いに不安(34%) | ○(38%) | ◎(43%) | | ○(33%) | ◎(47%) | | |
| 外国人世帯 | 10% | 48% | 異なる習慣や言語への不安(68%) | 近隣住民との協調性に不安(59%) | ◎(43%) | ◎(45%) | ◎(44%) | | ●(76%) | | |

住宅セーフティネット制度

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）

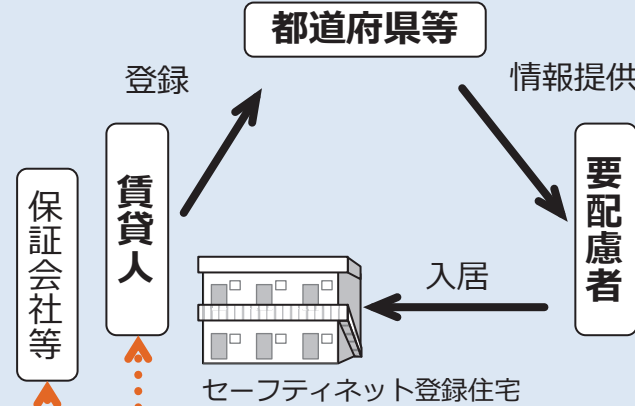
① 要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度

○ 登録基準

- ・ 要配慮者の入居を拒まないこと
- ・ 面積：原則25㎡以上
- ・ 地方公共団体が強化・緩和可能

登録戸数：692,161戸

うち専用住宅：4,645戸（R4年1月末時点）



② マッチング・入居支援

居住支援協議会

不動産関係団体
宅地建物取引業者
賃貸住宅管理業者、家主等

居住支援団体

居住支援法人
社会福祉法人、NPO等

地方公共団体

（住宅部局・福祉部局）

入居支援等

居住支援法人

居住支援活動への支援

③ 国と地方公共団体による経済的支援

（赤字はR3補正、R4当初における拡充事項）

○ 改修費補助 <賃貸人へ補助>

- ・ 補助対象工事：
 - ①シェアハウス化
 - ②バリアフリー化
 - ③防火・消火対策
 - ④子育て世帯対応
 - ⑤耐震化
 - ⑥省エネ改修
 - ⑦交流スペース設置 等
- ・ 補助率：国1/3
※地方公共団体を通じた補助の場合は 国1/3+地方1/3
- ・ 補助限度額：100万円/戸（国・地方計） 等

○ 家賃低廉化補助 <賃貸人へ補助>

- ・ 対象世帯：月収15.8万円以下の世帯
※子育て世帯等は月収21.4万円以下（多子世帯は月収25.9万円以下）
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2
- ・ 補助限度額：4万円/月（国・地方計） 等
- ・ 補助期間：原則10年以内

○ 家賃債務保証料等低廉化補助 <保証会社等へ補助>

- ・ 対象費用：家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2
- ・ 補助限度額：6万円（国・地方計）

○ 住替え補助 <居住支援協議会、居住支援法人へ補助>

- ・ 対象世帯：月収15.8万円以下の世帯 等
- ・ 対象費用：セーフティネット登録住宅への住替え費用
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2
- ・ 補助限度額：10万円（国・地方計）

○ 居住支援活動等補助

- ・ 対象：居住支援協議会、居住支援法人、地方公共団体
- ・ 補助対象費用：
 - ①制度の周知、登録促進
 - ②入居の相談、マッチング
 - ③入居中の見守り、緊急対応
 - ④死亡・退去時の家財整理
 - ⑤総合相談窓口(地方公共団体) 等
- ・ 補助限度額：1,000万円
 〔外国人の支援、孤独・孤立対策、サブリース方式、アウトリーチ型による入居支援、入居後支援を実施する団体との連携を行う場合1,200万円〕

新たな住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- 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

国土交通省令で定める者

- ・ 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、矯正施設退所者等、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、UIJ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。

セーフティネット住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、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

※ 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
(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- ・一定の設備（台所、便所、浴室等）
を設置していること

○ 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

※ 地方公共団体が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

※ 1戸から登録可能

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

$$\underline{15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2 \text{以上}}$$

(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 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

$$\underline{9 \text{ m}^2 \text{以上 (造り付けの収納の面積を含む)}}$$

○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

住宅セーフティネット制度の施行状況(R3.12.31時点)

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）

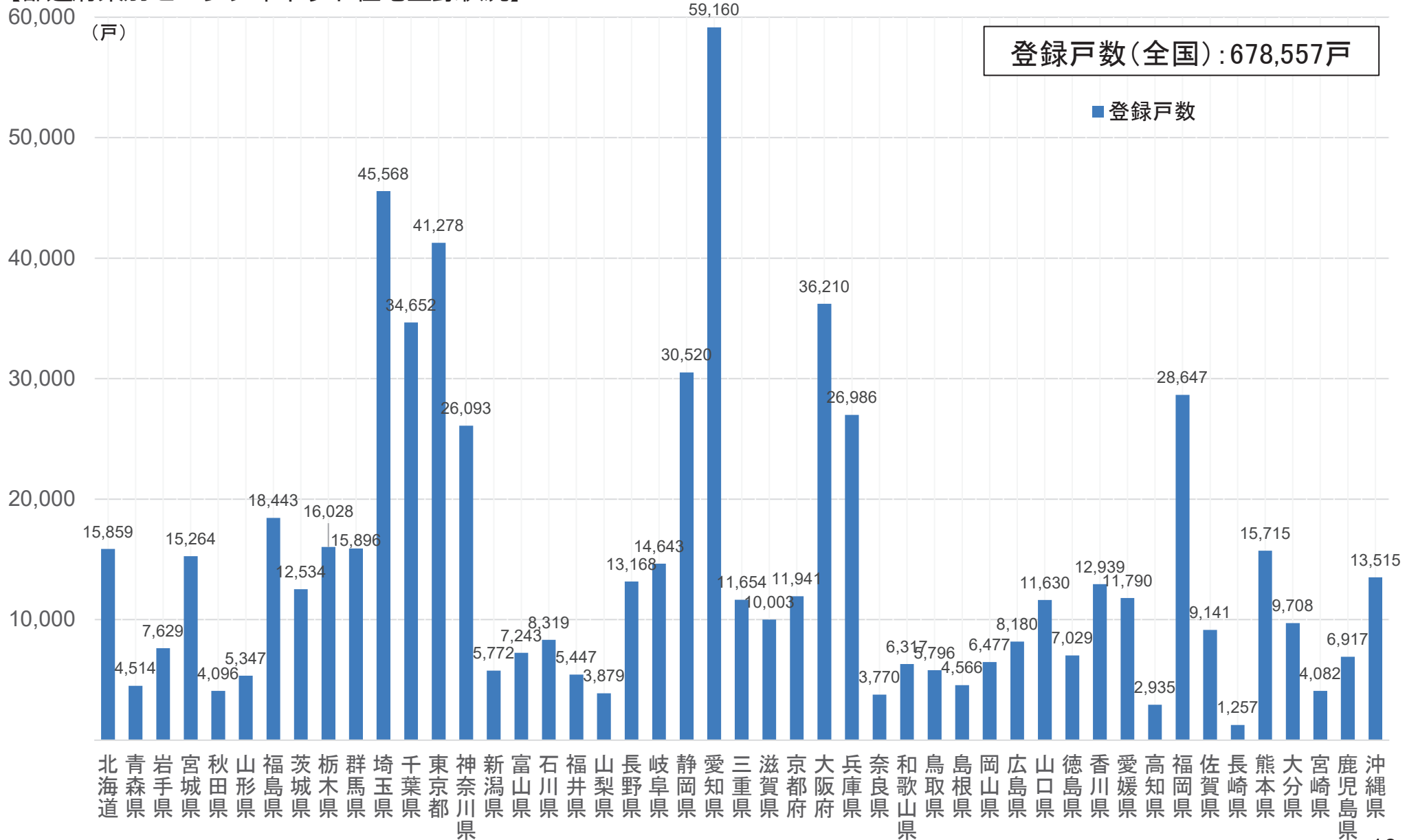
【住宅セーフティネット制度の施行状況】

| | 施行状況 | 備考 |
|---------------------|----------------------|--|
| 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録 | 678,557戸 (47都道府県) | 北海道15,895戸、青森県4,514戸、岩手県7,629戸、宮城県15,264戸、秋田県4,096戸、山形県5,347戸、福島県18,443戸、茨城県12,534戸、栃木県16,028戸、群馬県15,896戸、埼玉県45,568戸、千葉県34,652戸、東京都41,278戸、神奈川県26,093戸、新潟県5,772戸、富山県7,243戸、石川県8,319戸、福井県5,447戸、山梨県3,879戸、長野県13,168戸、岐阜県14,643戸、静岡県30,520戸、愛知県59,160戸、三重11,654戸、滋賀県10,003戸、京都府11,941戸、大阪府36,210戸、兵庫県26,986戸、奈良県3,770戸、和歌山県6,317戸、鳥取県5,796戸、島根県4,566戸、岡山県6,477戸、広島県8,180戸、山口県11,630戸、徳島県7,029戸、香川県12,939戸、愛媛県11,790戸、高知県2,935戸、福岡県28,647戸、佐賀県9,141戸、長崎県1,257戸、熊本県15,715戸、大分県9,708戸、宮崎県4,082戸、鹿児島県6,917戸、沖縄県13,515戸 |
| 居住支援法人の指定 | 484者 (47都道府県) | 北海道30者、青森県3者、秋田県1者、岩手県7者、宮城県12者、山形県3者、福島県6者、茨城県5者、栃木県6者、群馬県5者、埼玉県12者、千葉県22者、東京都39者、神奈川県14者、新潟県3者、富山県3者、石川県7者、福井県6者、山梨県4者、長野県2者、岐阜県5者、静岡県8者、愛知県23者、三重県3者、滋賀県4者、京都府16者、大阪府83者、兵庫県21者、奈良県8者、和歌山県11者、鳥取県2者、島根県1者、岡山県10者、広島県4者、山口県5者、徳島県1者、香川県3者、愛媛県7者、高知県3者、福岡県35者、佐賀県4者、長崎県3者、熊本県14者、大分県9者、宮崎県2者、鹿児島県3者、沖縄県6者 |
| 居住支援協議会の設立 | 111協議会 | 47都道府県 66市区町(北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、中間市、大牟田市、うきは市、熊本市、合志市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町)) |
| 供給促進計画の策定 | 37都道府県 17市町 | 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、いわき市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、岡崎市、加古川市、倉敷市、広島市、福岡市、熊本市、大分市 |

※家賃債務保証業者の登録：82者

セーフティネット住宅の都道府県別登録戸数(R3.12.31時点)

【都道府県別セーフティネット住宅登録状況】



賃貸住宅供給促進計画による面積基準等の緩和の状況(R3.12.31時点)

(16都府県・8市で緩和)

| タイプ 【国の基準】 | 一般 【住戸25㎡】 | 台所等一部共用 【住戸18㎡】 | 共同居住型 【1人専用居室9㎡、全体(15N+10)㎡】 |
|-----------------|--|---------------------------|--|
| 宮城県 | R3.11.30以前に竣工のもの： <u>18㎡以上</u> | — | — |
| 茨城県 | <u>18㎡以上</u> | — | — |
| 埼玉県 | 平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u> | — | — |
| 千葉県 | 平成18年度以前に着工： <u>18㎡以上</u> | — | — |
| 東京都 | 平成7年度以前に着工： <u>15㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>17㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>20㎡以上</u> | <u>13㎡以上</u> | 1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u> |
| 神奈川県 | 平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>25㎡以上</u> | <u>13㎡以上</u> | — |
| 岐阜県 | <u>23㎡以上</u> | <u>16㎡以上</u> | 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</u> |
| 愛知県、岡崎市 | バリアフリー配慮に限り <u>18㎡以上</u> | — | — |
| 大阪府 | <u>18㎡以上</u> | <u>13㎡以上</u> | 1人専用居室面積： <u>7.5㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13.5×居住人数+10)㎡以上</u> |
| 鳥取県、香川県、 佐賀県 | 平成18年3月以前着工： <u>18㎡以上</u> | — | — |
| 山口県 | 立地適正化計画で定める居住誘導区域内： <u>18㎡以上</u> | — | — |
| 高知県 | <u>18㎡以上</u> | <u>13㎡以上</u> | 住宅全体： <u>(14×居住人数+10)㎡以上</u> 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷8㎡」人</u> |
| 福岡県、福岡市 | 平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u> | 平成17年度以前に着工： <u>13㎡以上</u> | 平成17年度以前に着工：1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 、住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u> |
| 長崎県 | 平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u> | — | 1人専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u> |
| いわき市 | 平成17年度以前に着工： <u>18㎡以上</u> | — | — |
| さいたま市、相模 原市 | <u>16㎡以上</u> | <u>16㎡以上</u> | — |
| 横浜市 | 平成7年度以前に着工： <u>16㎡以上</u> 平成8～17年度に着工： <u>18㎡以上</u> 平成18年度以降に着工： <u>20㎡以上</u> | — | 【既存】 1人専用居室： <u>6㎡以上</u> 住宅全体： <u>(12×居住人数+10)㎡以上</u> 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷6㎡」人</u> 共用設備の利用人数：生活パターンの異なる属性が混在するなど共用設備の利用上問題がないと認められる場合 |
| | | | 【新築】 定員（ひとり親世帯の場合）： <u>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</u> |
| 川崎市 | <u>20㎡以上</u> | — | — |
| 熊本市 | <u>18㎡以上</u> （生活保護世帯のみ拒まない場合は <u>15㎡以上</u> ） | <u>13㎡以上</u> | 専用居室面積： <u>7㎡以上</u> 住宅全体面積： <u>(13×居住人数+10)㎡以上</u> 11 |

賃貸住宅供給促進計画による住宅確保要配慮者の追加の状況(R3.12.31時点)

(35都道府県・16市町で追加) ※山梨県,三重県,大分市は追加なし

| | 海外引揚 | 新婚 | 原爆被爆 | 戦傷病 | 児童養護施設 | LGBT | UIJ | 要配慮者支援 | その他(主なもの) |
|---|------|----|------|-----|--------|------|-----|--------|--|
| 北海道,埼玉県,東京都,神奈川県,新潟県,大阪府,高知県,福岡県,佐賀県,旭川市,西東京市,横浜市,福岡市,岡崎市,青森県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 岩手県,宮城県,秋田県,茨城県,静岡県,和歌山県,愛媛県,宮崎県,鹿児島県,長泉町 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 妊婦 |
| 山形県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 若者 |
| 福島県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 被災者(発生後3年を経過した災害によるもの) |
| 群馬県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 失業者、低額所得者の親族と生計を一にする学生 |
| 千葉県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 更生保護対象者その他犯罪をした者等、令和元年房総半島台風等による被災者 |
| 岐阜県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 一人親世帯 |
| 愛知県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 失業者、一人親世帯、低額所得者の親族と生計を一にする学生 |
| 滋賀県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 指定難病患者,要介護要支援,妊婦,被災地からの避難者(発災後3年以内),犯罪をした者等 |
| 兵庫県、加古川市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 被虐待,低額所得世帯の学生 |
| 鳥取県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 起訴・執行猶予,罰金・科料 |
| 山口県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 徳島県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 妊婦,炭鉱離職,離職退去,要介護要支援,被虐待 |
| 香川県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 妊婦,要介護要支援,被虐待 |
| 長崎県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 難病,要介護要支援 |
| 熊本県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 失業者、若年性認知症の者、三世代同居・近居世帯、仮設住宅入居中の熊本地震被災者 |
| 大分県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 留学生の生活を支援(同居・近居)する学生 |
| 沖縄県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 身元引受人がいない世帯,ホームレス |
| 盛岡市 | | ○ | | | ○ | | | | 妊婦 |
| いわき市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 地域の居住支援団体が住宅確保要配慮者として認めた者 |
| 茂木町 | | | | | | | ○※ | | ※新婚又は子育て(妊婦含む)の場合に限る |
| さいたま市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | 一人親世帯、妊婦 |
| 川崎市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | 指定難病・特定疾患患者、市が必要と認める者 |
| 相模原市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 難病患者 |
| 倉敷市 | | | | | | | | | 平成30年7月豪雨により被災した者 |
| 広島市 | ○ | | ○ | ○ | | ○ | | | |
| 熊本市 | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | 妊婦、失業者、若年性認知症の者、三世代同居・近居世帯、居住支援協議会等から居住支援を受ける者、仮設住宅入居中の激甚災害被災者 |