

住宅セーフティネットの取り組みについて

令和5年11月
仙台市 都市整備局 住宅政策課

※この資料の一部は、国土交通省の資料等を元に仙台市で作成しています。
無断複製、転載禁止にてお願いいたします。
※情報については、特記なき限り令和5年8月末時点のものとなります。

住宅セーフティネットとは

- ・広義の住宅セーフティネットは、住宅を確保するのが困難な者(住宅確保要配慮者)に対して、居住を支援する仕組みであり、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の両方で役割を担う
- ・法※にもとづく、住宅セーフティネット制度としての現行の取り組みは、民間賃貸住宅の空き室等の活用の視点が強く出ており、民間賃貸住宅がメインとなっている

※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10月施行)

公的賃貸住宅

公営住宅

市町村営住宅
県営住宅

公社賃貸住宅
UR賃貸住宅

民間賃貸住宅

※アパート、賃貸マンション、
貸家、シェアハウス など

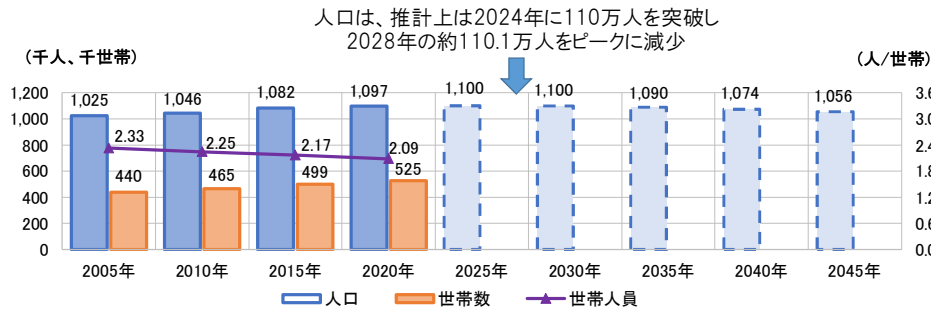
【参考】H30住宅・土地統計調査では
仙台市は、住宅数 508,200 戸のうち
民間借家が 218,100 戸(約43%)

【参考】仙台市の市営住宅は11,712戸(71団地)

現行の住宅セーフティネット制度の
取り組みは民間賃貸住宅がメイン

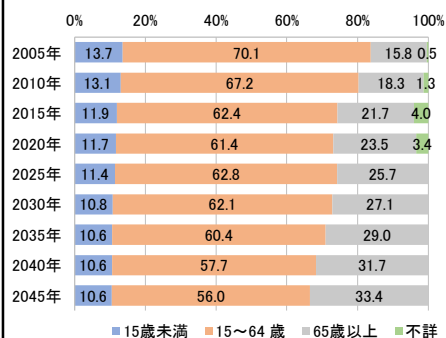
仙台市の人口・住宅ストックの状況

【人口、世帯、世帯人員の推移】



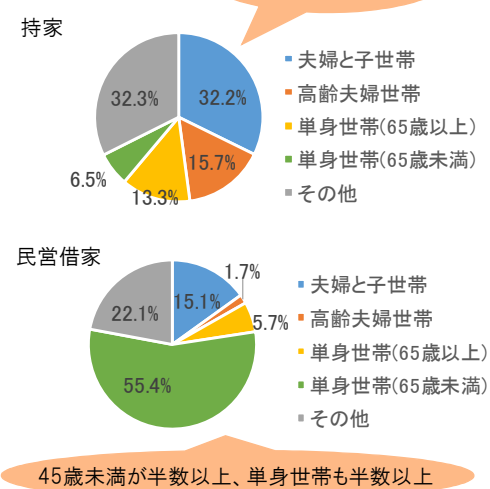
仙台市の人口・住宅ストックの状況

【年齢3区分別人口割合の推移】



全国と同様、少子高齢化の傾向

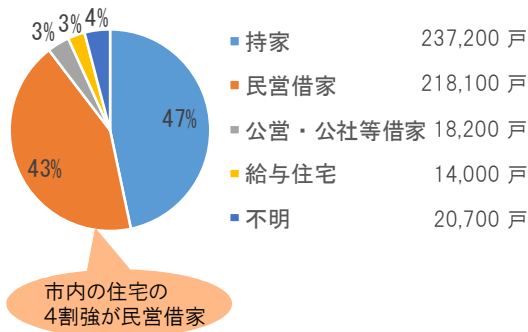
【居住者の状況】



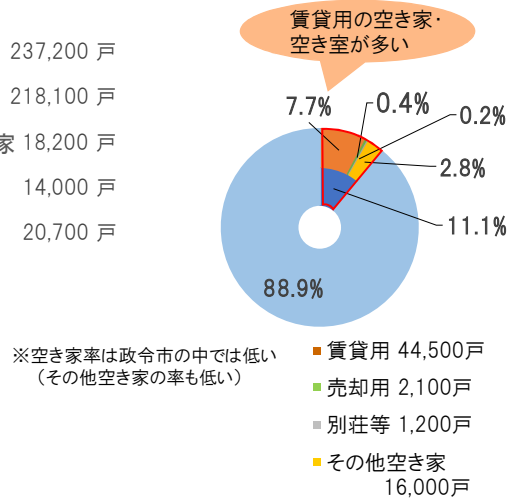
資料：H30住宅・土地統計調査

仙台市の人口・住宅ストックの状況

【所有関係別の住宅割合】



【空き家の種類別割合】



資料: H30住宅・土地統計調査

住宅確保要配慮者とは

- 法
で
規
定
- ・低額所得者(政令月収15.8万円を超えない者)
 - ・高齢者
 - ・障害者
 - ・子育て世帯 ←ひとり親含む
 - ・被災者
- 政
令
で
規
定
- ・外国人
 - ・保護観察対象者、更生緊急保護を対象者 など
 - ・DV被害者、児童虐待を受けた者、犯罪被害者等
 - ・中国残留邦人、北朝鮮拉致被害者の帰国者等
 - ・ハンセン病療養所入所者等
 - ・生活困窮者
 - ・東日本大震災被災者 ※発災から15年経過まで
- 宮
城
県
で
規
定
- ・妊娠している者がいる世帯、新婚世帯
 - ・海外からの引揚者、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
 - ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者
- 公営住宅入居対象者

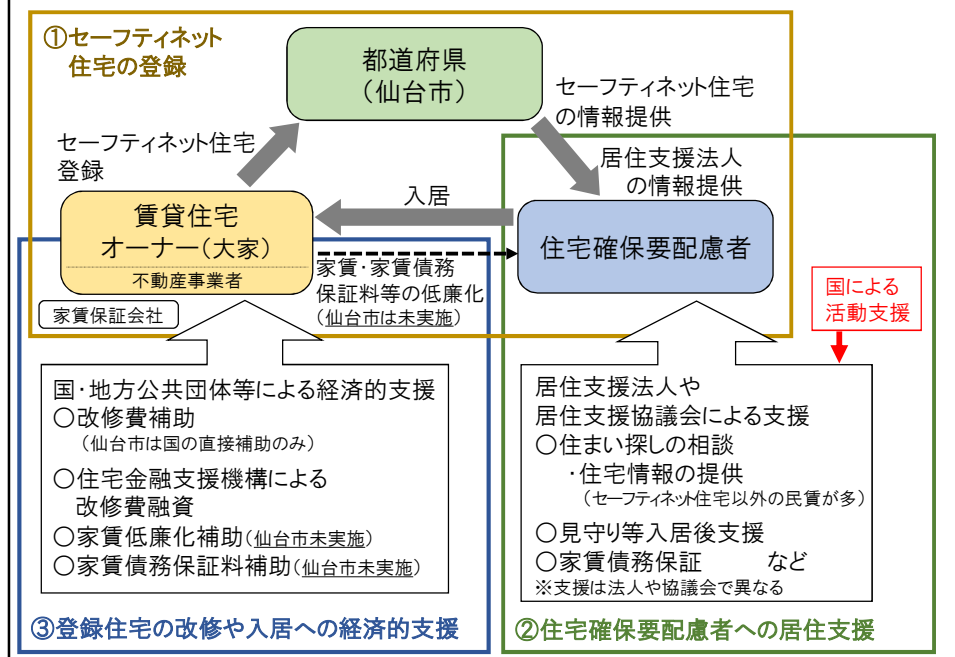
賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居を困難にしている要因は、物件そのものがないことだけでなく、貸す側が持つ、要配慮者からイメージされるトラブルなどの不安感からくる、拒否感もある。

【例】

- ・低額所得者＝家賃滞納や犯罪
- ・高齢者＝孤独死(事故物件、残置物処理)や認知症(トラブル、火災)
- ・精神障害者＝近隣トラブル(騒音、苦情等)や犯罪
- ・外国人＝生活習慣の違いによるトラブルや言語理解
- ・ひとり親＝生活困窮や事件(虐待、子どもの放置)

※実際には、複数にまたがる方が多い(特に、〇〇〇で低額所得者)

住宅セーフティネット制度における取り組み



セーフティネット住宅

- ・定義としては、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない※住宅」※属性を利用に拒まない
(法律上の正式名称は「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」)
- ・賃貸住宅の賃借人が、セーフティネット住宅として、登録できる制度
 - 登録は1住戸から可能、空室状態でなくても登録可能
 - 対応できる属性を限定することは可能
(例:高齢者は可だが障害者は不可、低額所得者のみ可 など)
 - 属性以外の理由で入居を拒むことも禁じられていない
(例:「保証人や緊急連絡先があること」が条件 ⇒ 単身者の入居は困難
・「家賃債務保証の利用」が条件
⇒ 保証の審査が通らない場合は入居は困難(困窮者、緊急連絡先なし 等))



- ・登録後は、国の専用サイト『セーフティネット住宅情報提供システム』で公開され、住宅を探すことができる
(入居希望者が直接その物件に問い合わせる必要あり)



- ・9月末現在、仙台市では約6,200戸※1(約770棟)登録※2

※1 大東建託の物件が約5,200戸

※2 空室等は約250戸

セーフティネット住宅

セーフティネット住宅

【登録の種類】

・「登録住宅」「専用住宅」があり、国の改修費等の補助を受ける場合は原則「専用住宅」

登録住宅

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅
- ・住宅確保要配慮者以外の入居も可能

専用住宅

- ・住宅確保要配慮者の専用[※]の住宅として登録した住宅
- ・原則、選択した属性の住宅確保要配慮者に限定した入居（高齢者専用、低所得者専用など）

【登録の主な基準について】

- ①規模：各戸の床面積が25㎡以上※であること
※宮城県（仙台市含む）の場合、令和3年11月30日までに竣工されたものは18㎡以上
※一部を共用とする場合は18㎡以上
- ②構造：耐震性を有すること、建築基準法や消防法等に違反していないこと
- ③設備：各戸に台所、便所、収納設備、浴室・シャワー室があること※
※共用で利用する場合、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されているときは、各戸に設けなくても可
- ④家賃：近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

上記は一般住戸の基準となり、共同居住型住宅（シェアハウス）については別に定める基準

セーフティネット住宅

【登録手続きについて】

セーフティネット住宅情報
提供システムへアクセス
（管理サイトで手続き）
<https://www.safetynet-jutakuk.jp>

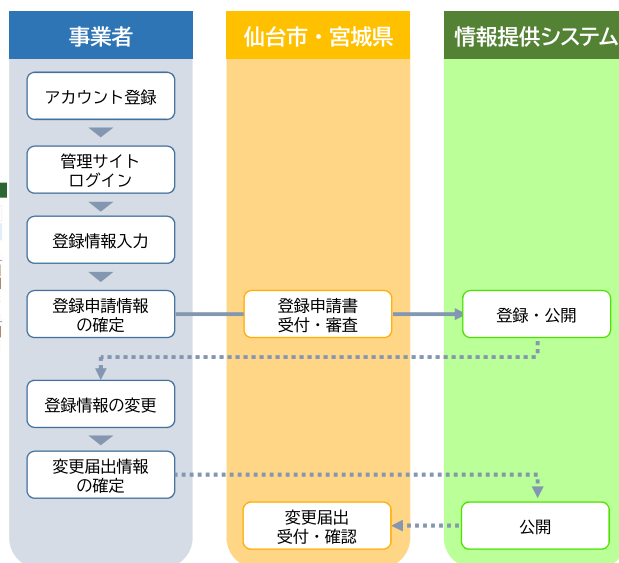


<登録窓口>

仙台市内の物件
仙台市都市整備局住宅政策課
022-214-8330

仙台市以外の宮城県の物件
宮城県土木部住宅課
022-211-3256

■登録申請の流れ



セーフティネット住宅

【専用住宅の改修費補助について】

※国による直接補助(スマートウェルネス住宅推進事業の「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」)のみを記載

補助対象 工事等	①共同居住用住居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(子育て支援施設の併設を含む) ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 ⑦省エネルギー改修 (ただし、開口部又は躯体(外壁・屋根・天井または床)に係る断熱改修に限る) ⑧交流スペースを設置する工事 など
補助率・ 補助限度額	・補助率:国1/3 ・国費限度額:50万円/戸 ※工事内容により加算あり ※④のうち、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設
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。 (入居者の家賃の額の要件は、収入分位が40%を超え50%以下の場合の家賃算定基礎額を用いて設定する。)

注)国の資料からの抜粋ですので詳細は下記事務局にご確認ください

【問合せ先】住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 交付事務局 : 03-6280-8113

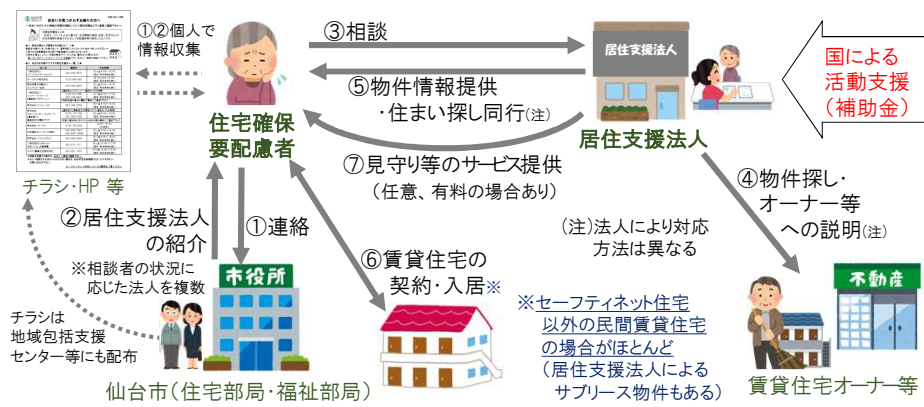


居住支援法人

- ・入居相談、物件情報提供や住まい探し同行などの**住まい探しのサポート**や、見守りなどの**入居後の支援**を実施する法人として、都道府県が指定
- ・**仙台市を対象エリアとする法人は現在11団体** ※仙台市以外のみ対象エリアの法人は2団体
- ・法人により、対象とする住宅確保要配慮者や実施しているサービスが異なる
- ・仙台市では、法人の連絡先や支援内容をまとめたチラシを作成し、窓口等※で配布

※住宅政策課、本庁・区役所の福祉部局、市内地域包括支援センター、市社会福祉協議会、老人福祉センターなど

【支援の流れのイメージ(仙台市の場合)】



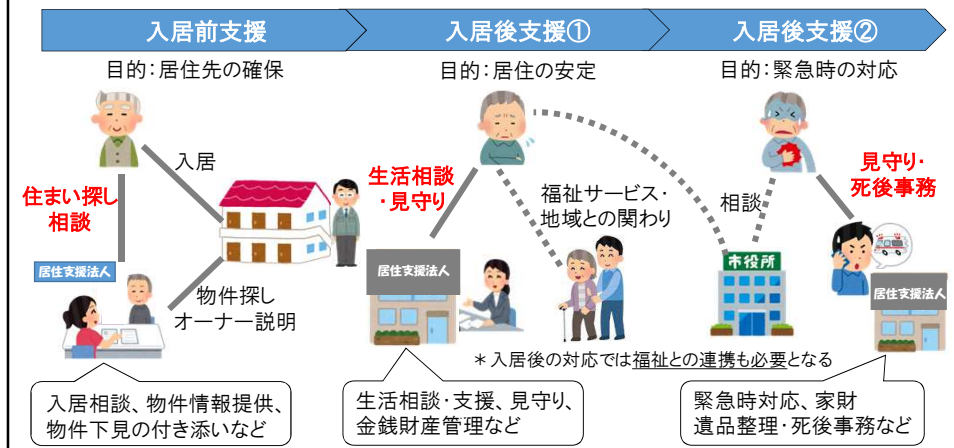
居住支援法人

・居住支援法人の業務は、**居住先の確保の支援(入居前支援)**がメインとなるが、多くの法人は**緊急時の対応や居住の安定の支援など(入居後支援※)**も併せて行っている

※安否確認や見守り等が多いが、金銭財産管理、就労支援などの支援を行う法人は多くない

⇒これら支援は、居住者の安心だけでなく、賃貸住宅オーナーの安心、さらには円滑な入居につながる

【段階に応じた支援のイメージ】



居住支援法人

【仙台市を対象とする居住支援法人】

法人名	連絡先	対応時間 ※祝日・年末年始を除く
(一社)パーソナルサポートセンター	022-302-6510	月～金 9:00～18:00※
ホームネット(株)	0120-460-560	月・木 9:00～18:00※
(NPO)ワンファミリー仙台	022-398-9854	月～金 9:00～18:00※
(一社)シルバーパートナーズ [連絡窓口]ウチシルベ	0120-910-366 022-738-9872	月～金 9:00～17:30※
(株)N・フィールド	022-794-7753	月～金 9:00～18:00※
(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク [連絡窓口]高齢者住宅情報プラザ	0120-177-165 022-208-8165	月～金 9:00～18:00※
(株)セーテン	0120-743-806	10:00～18:00 (不定休)
(社福)ライフの学校	022-200-2767 050-8881-9099	月～金 9:00～18:00※
(株)アイミントライフ	022-393-5068	月～金 9:00～18:00※
(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構	022-212-1311	月～金 10:00～17:00※
オイカワ賃貸住宅(株)	022-261-1037	月～金 9:00～18:00※

注) 仙台市以外を対象としている居住支援法人もあります(詳しくは宮城県住宅課のホームページを確認ください)

居住支援協議会

【宮城県居住支援協議会】

※令和4年度より、「みやぎ住まいづくり協議会」を居住支援協議会に位置づけ

- ・平成26年1月に設立し、不動産関係団体や居住支援団体等の会員間で情報共有や必要な取組みへの意見交換等を実施
- ・平成29年度に、宮城県居住支援協議会のもとに、「仙台市をモデルとした居住に関するワーキンググループ」を設置
- ・ワーキンググループでは、市内の民間賃貸住宅への、高齢者などの円滑な入居の促進に向けての意見交換し、賃借人の不安や負担の軽減につながる、連携した取り組みを検討・試行



仙台市ワーキング構成員

- (社福)仙台市社会福祉協議会
- (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部
- 居住支援法人(10法人)
- 宮城県(住宅部局)
- 仙台市(住宅部局、福祉部局)



関連するサービスや制度

家賃債務保証サービス

- ・家賃債務保証は、民間の保証会社に入居者が保証料を支払い、契約を結ぶことで、家賃滞納があった場合は、民間の保証会社が立て替え払いする保証
- ・国土交通省では、家賃債務保証の業務の適正化を図るため、家賃債務保証業者の登録制度を平成29年度に創設しており、登録の業者はホームページで公開



生活保護受給者代理納付制度

- ・生活保護世帯で住宅扶助を支給されている場合、家主または不動産管理会社に家賃等を直接支払う制度
- ・住宅扶助費、共益費が対象(敷金や契約更新料など家賃実額以外のものは対象外)

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

- ・令和3年10月に国土交通省が策定したガイドライン
- ・自然死・転倒事故や誤嚥などの不慮の死(早期発見で特殊清掃等が不要な場合に限り)は、原則として、次の入居者に告げなくてもよいと整理されました



関連するサービスや制度

死後事務委任契約(第三者に残置物処理等を委任する契約)

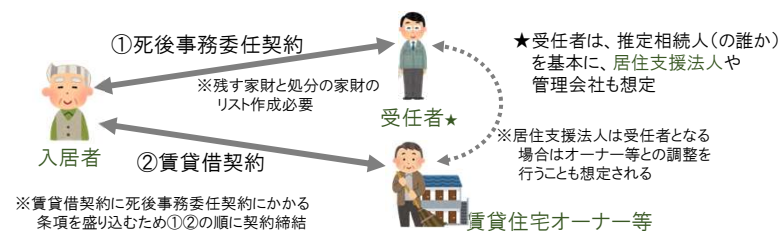


賃貸住宅に入居する**亡くなった後**

- ・賃貸借契約の賃借権と住戸内に残された家財等(残置物)の所有権はその相続人に承継
⇒ **賃貸住宅オーナーが勝手に契約解除や残置物の処理はできない**
- ・単身者で相続人の有無や所在が不明な場合、**契約解除や残置物の処理が困難**となる
⇒ 住戸のリフォームも次の入居者の募集もできない

高齢者(特に単身者)の入居に対する賃貸住宅オーナーの拒否感の要因の1つ

- ・令和3年6月、入居者の死亡時に残置物等を円滑に処理することができるよう、国土交通省(＋法務省)で「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定
- ・内容は、賃貸借契約の締結前に入居者と受任者との間で、「賃貸借契約の解除」と「残置物の処理」に關しての**死後事務委任契約**を締結するもの



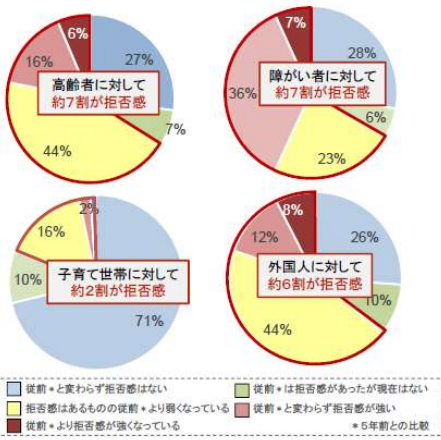
住宅セーフティネットの現状(国土交通省作成資料より抜粋)

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限の理由として、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、家賃の支払いに対する不安、居室内での死亡事故等に対する不安などが主な理由となっている。

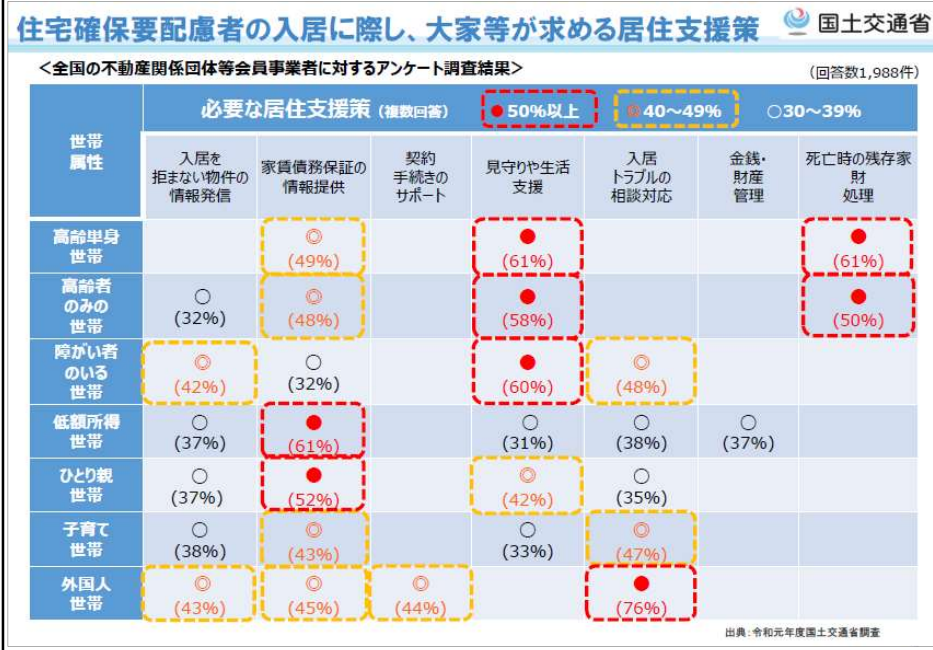
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



出典：令和3年度国土交通省調査
※(注) 日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に入居制限の理由を複数回答

住宅セーフティネットの現状(国土交通省作成資料より抜粋)

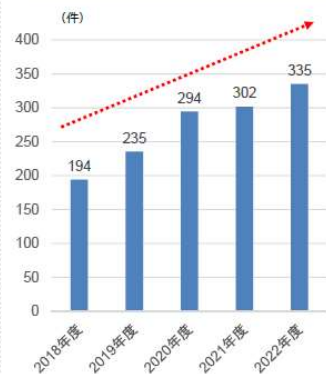


住宅セーフティネットの現状(国土交通省作成資料より抜粋)

住まいに関する相談状況、入居相談の理由

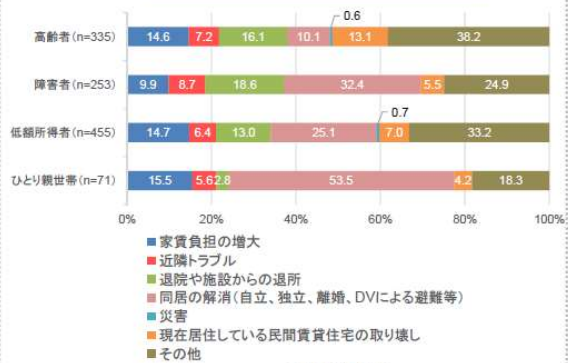
- 居住支援法人に寄せられる住まいに関する相談件数は、近年増加傾向。
- 入居相談の理由は、病院や施設からの退院退所、同居の解消、家賃負担や近隣トラブル、失業や収入減、現住居の取り壊しなど多岐にわたる。

住まいに関する年間相談件数
(居住支援法人1団体あたり)



(回答数：82団体 (5か年継続して相談を行った団体))
出典：令和5年度国土交通省実態調査

属性別の入居相談(転居が必要な)の理由
(居住支援法人に寄せられた入居相談)

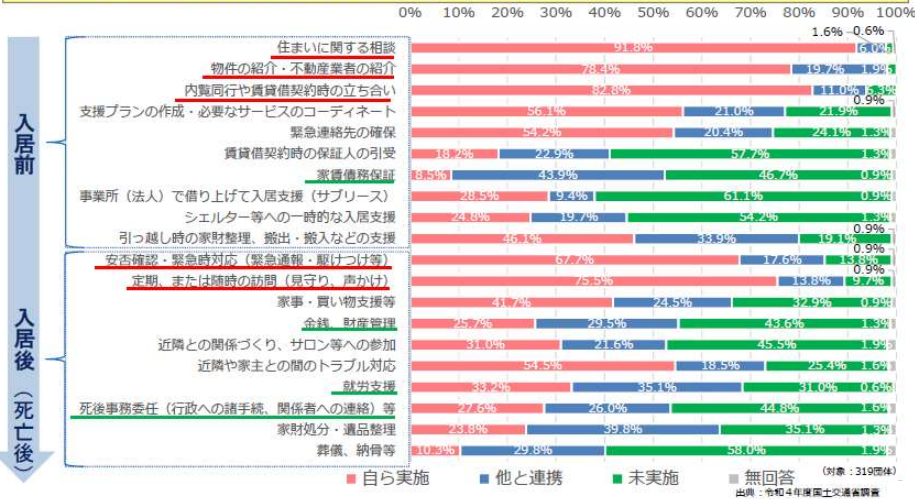


n:相談者数(重複あり)
※対象305団体が任意の相談者5名について回答
※低額所得者:生活保護受給者・生活自立相談事業対象者を含む
出典：令和4年度国土交通省実態調査

住宅セーフティネットの現状(国土交通省作成資料より抜粋)

【居住支援法人の現状】実施している支援内容

- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度いる。
- 入居後支援として、安否確認や見守り等の支援を実施する法人は7割程度あるが、それと比べて、金銭財産管理、就労支援などの要配慮者の特性に応じた支援の割合は低い。



住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会での方向性(参考)

厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同で検討会を設置し、住宅セーフティネットの機能強化に向けた検討を現在行っている

本検討会における検討の方向性(案)

第1回 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 資料9

1. 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応するセーフティネット住宅等の拡大
(例) 戸建て空家、小規模な住宅、公営住宅ストックの活用など
- 居住支援法人による、要配慮者への住宅提供を促進する効果的な取組

2. 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策

- 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産事業者等との連携強化
- 住まいの確保にあわせて、福祉サービスにつなげるための相談窓口機能の効果的な取組
- 福祉サービスを含む入居支援の充実

3. 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方

- 地方公共団体による要配慮者の特性に応じた生活支援や福祉サービスの充実、それを担う居住支援法人の拡大
- 住まいと生活支援を一体的に提供する仕組みの推進
- 地域とつながる居場所づくりの取組の推進

4. 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

- 孤独死や残置物処理等の大家の不安軽減に資する、居住支援法人による関与の推進
- 緊急連絡先の確保や家賃債務保証を利用しやすくする環境整備

