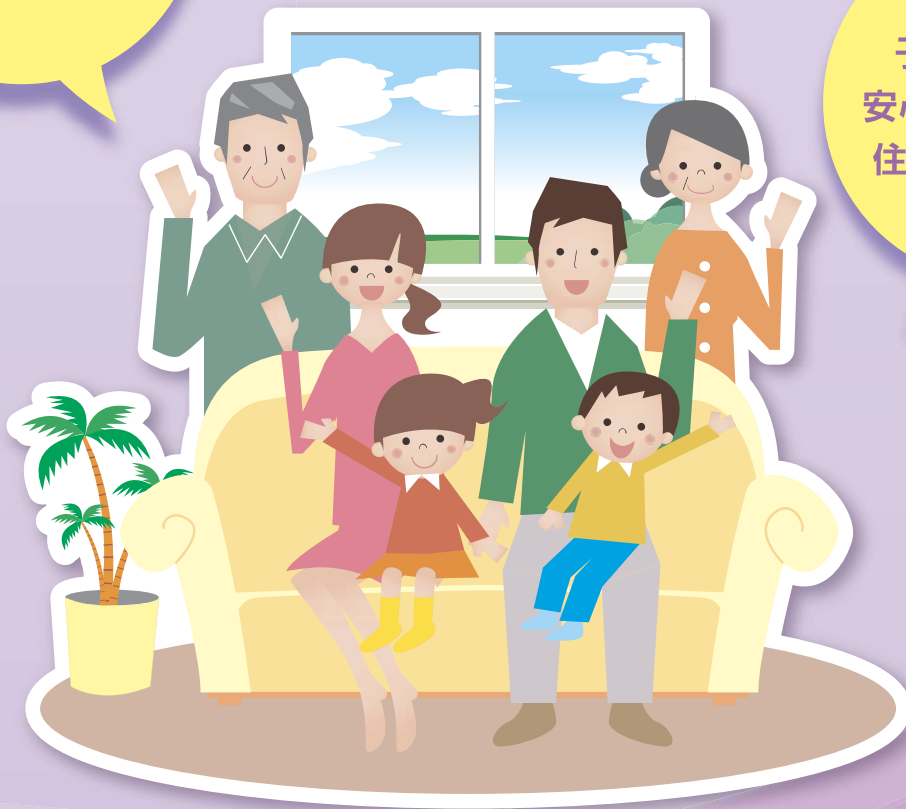




住まいの確保・活用のための
居住支援ガイドブック

～あなたの住まい探しを応援します～

空き室・空き家を
活用したい!



子供がいても
安心して暮らせる
住宅を探したい!



栃木県住生活支援協議会

安心して暮らせる 住まいづくりのために

「新たな住宅セーフティネット制度」とは、
住宅の確保に困難を抱える方々と、全国で増加する空き家とをつなぐ制度です。
本誌では、「新たな住宅セーフティネット制度」を活用した
住まいの確保・活用に資する情報を掲載しています。
安心して暮らせる住まいづくりのためにぜひご使用ください。

目次

1. 「とちぎの現状」	01
2. 「新たな住宅セーフティネット制度」とは	02
3. 登録住宅の改修・入居への経済的支援について	04
4. 住まいの確保（入居希望者向け）	06
5. 住まいの活用（住宅のオーナー向け）	08
6. 居住支援協議会とは	10
7. 居住支援法人とは	12
8. 住宅に関する問い合わせ窓口一覧	24
9. 保健福祉に関する問い合わせ窓口一覧	25

はじめに

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ます。

また、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響等に伴う離職、廃業や休業等による収入減少により住まいを失うおそれが生じている方など住まいに困窮する方への支援が重要となっています。

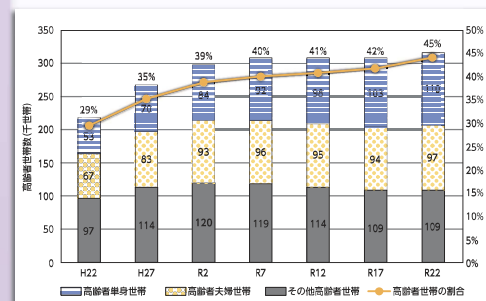
住宅セーフティネット制度は、民間の空き家・空き室を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29(2017年)に設立された制度です。

住宅セーフティネット制度を活用し、住まいに困窮する方など「賃貸住宅への入居希望者」に対しては入居について支援を行い、「賃貸住宅のオーナー」が所有している空き家・空き室を有効活用していくことで、安心して暮らせる住まいの環境を整える必要があります。

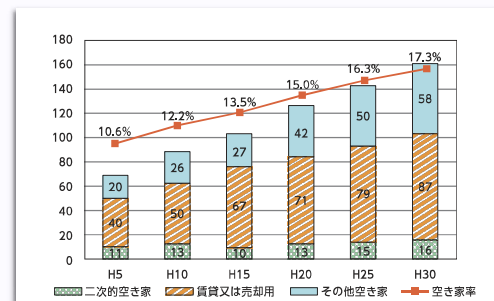
この冊子では、「賃貸住宅への入居希望者」と「賃貸住宅のオーナー」に向けて、栃木県住生活支援協議会が行っている支援についてご紹介します。

とちぎの現状

▶ 高齢単身世帯が増加しています！



▶ 民間賃貸住宅の空き家・空き室が増加しています！



出典：総務省「国勢調査」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2019（平成31）年推計」

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

栃木県の高齢者世帯の推移

栃木県の空き家の推移

増加する高齢単身世帯
などの住まいにお困り
の方へ、安心して暮らせる
住まいを。

増加する空き家を上手に
活用し、大家さんなどの
安定した賃貸経営を。

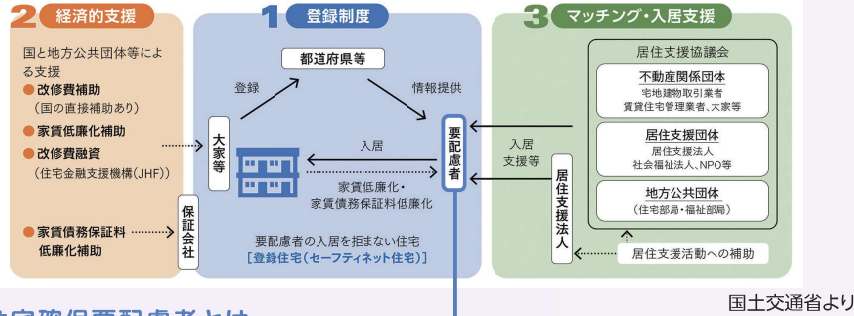
住まいにお困りの方と、空き家をお持ちの方を
つなぐ制度があります！

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。



住宅確保要配慮者とは

法律で定める者

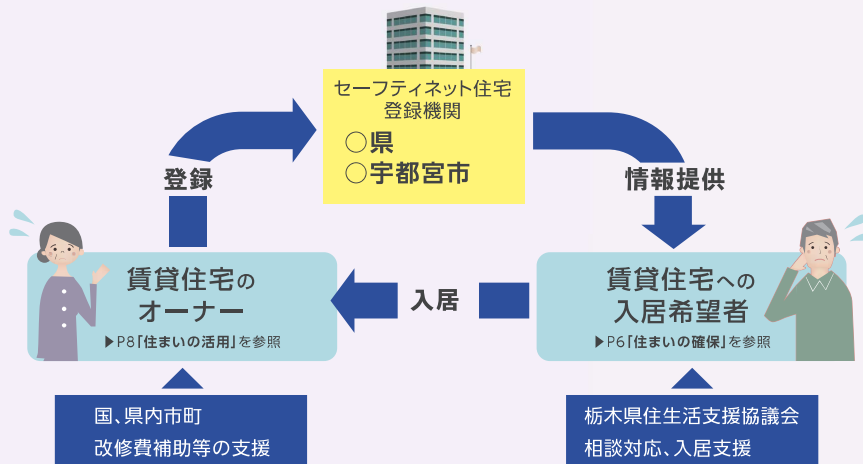
- 1 低額所得者
- 2 被災者(発災後3年以内)
- 3 高齢者
- 4 障害者
- 5 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- 6 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

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、中国留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入居者、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
- 栃木県賃貸住宅供給促進計画において定める者
 - ・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 ・性的マイノリティ
 - ・Uターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者(生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等)

とちぎのセーフティネット住宅の仕組み

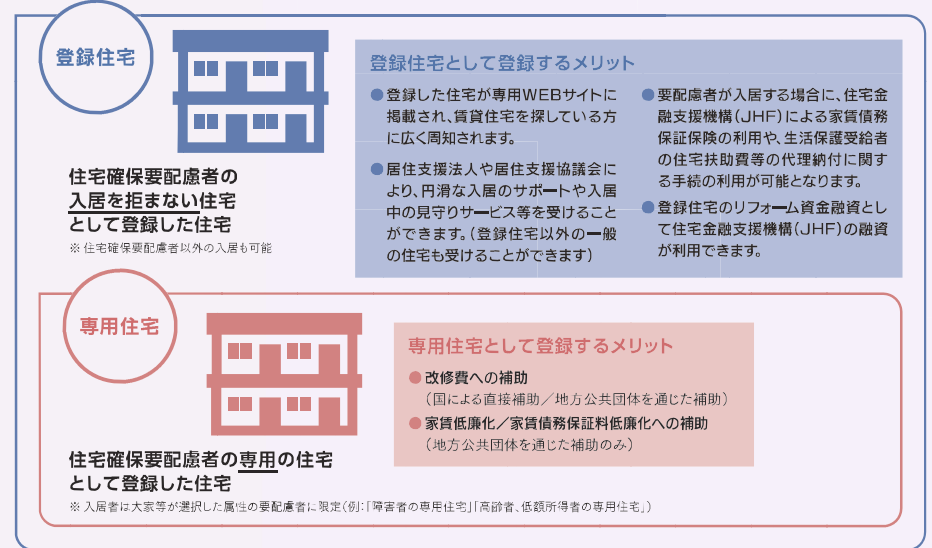
栃木県住生活支援協議会では、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯、被災者世帯、低額所得者世帯など「住まいにお困りの方」の**入居を拒まない住宅(セーフティネット住宅)**についての情報提供や相談対応をしています。



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

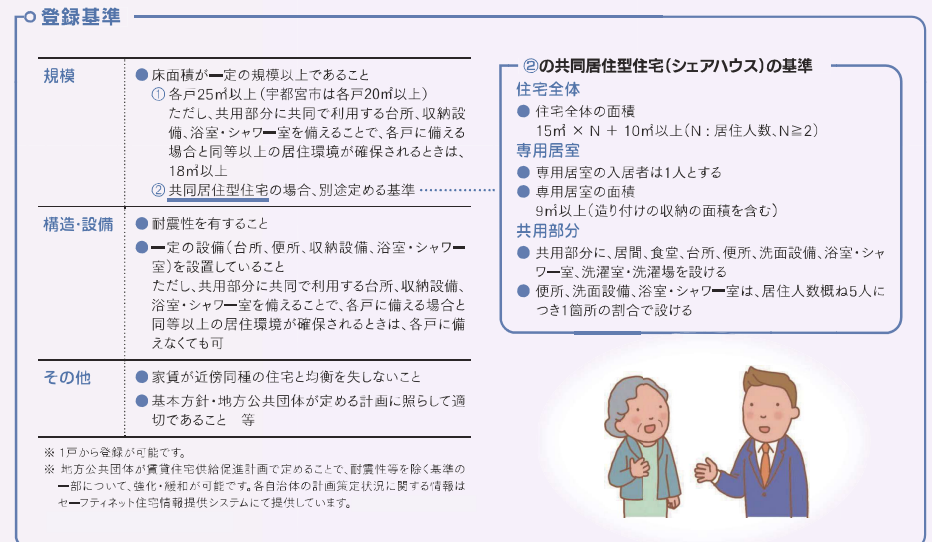
● 登録住宅と専用住宅の関係

賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する際は、登録住宅と専用住宅のどちらかを選択できます。



● 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、以下のような経済的支援があります。

※この情報は令和5年4月時点の制度内容となりますので、最新の情報については国土交通省ホームページまたは栃木県住宅課にご確認ください。

改修費に係る補助

	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、地方公共団体	
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 ⑨居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る) ⑩専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑪居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(ただし家賃3か月分を限度とする))も補助対象	
補助率・補助限度額	国1/3	国1/3 + 地方1/3
	国費限度額：50万円/戸 ●①②③④⑤⑧を実施する場合、50万円/戸加算 ●②のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算する。 ●④を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設	
対象住宅	専用住宅	
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	●子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下) ●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。)	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 主要要件	●⑦を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ●専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ただし、最初に入居した要配慮者の退去後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない場合は、要配慮者以外の入居も可能とする(間接補助)。	

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。



家賃低廉化に係る補助(地方公共団体を通じた補助)

	家賃低廉化に係る補助
事業主体等	大家等、地方公共団体
低廉化対象世帯	原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円以下(収入分位40%以下) 多子世帯：月収25.9万円以下(収入分位50%以下)
低廉化の対象	家賃
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)
対象住宅	専用住宅
支援期間	管理開始から原則10年以内 ※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 ※月収15.8万円を超える子育て世帯等については最大6年間、新婚世帯については最大3年間
その他 主要要件	●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や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

家賃債務保証料等の低廉化に係る補助(地方公共団体を通じた補助)

	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助
事業主体等	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体
低廉化対象世帯	原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円以下(収入分位40%以下) 多子世帯：月収25.9万円以下(収入分位50%以下)
低廉化の対象	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、緊急連絡先引受けに係る費用
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸・年) ※補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能 ※ただし、月収15.8万円を超える子育て世帯等については家賃低廉化補助との併用不可
対象住宅	登録住宅

セーフティネット登録住宅への住替えに係る補助(地方公共団体を通じた補助)

	セーフティネット登録住宅への住替えに係る補助
事業主体等	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
対象世帯	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え(家賃が下がる場合に限る)
補助対象	セーフティネット登録住宅への住替え費用
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：5万円/戸・年)
対象住宅	登録住宅

住まいの確保 (入居希望者向け)

高齢者の方や障害のある方、小さな子どもがいる世帯などで、様々な事情により、賃貸住宅を借りられない方の住まい探しを支援します。

○例えば、こんな理由でお困りの方



高齢で身寄りもないし、入居を申し込んでも断られてしまいました。

■セーフティネット住宅があります
住宅セーフティネット法に基づき、高齢者や障害者、子育て世帯、外国人、所得の少ない方などの入居を拒まない住宅として県または宇都宮市に登録された住宅です。

とちぎのセーフティネット住宅を探す

専用WEBサイトで探す

セーフティネット住宅の登録状況は、随時更新されますので、最新の登録状況や家賃、間取りなどの住宅の詳細を知りたい方は、「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索いただくか、以下の窓口へお問い合わせください。



<https://www.safetynet-jutaku.jp>
セーフティネット住宅



窓口へ問合せ

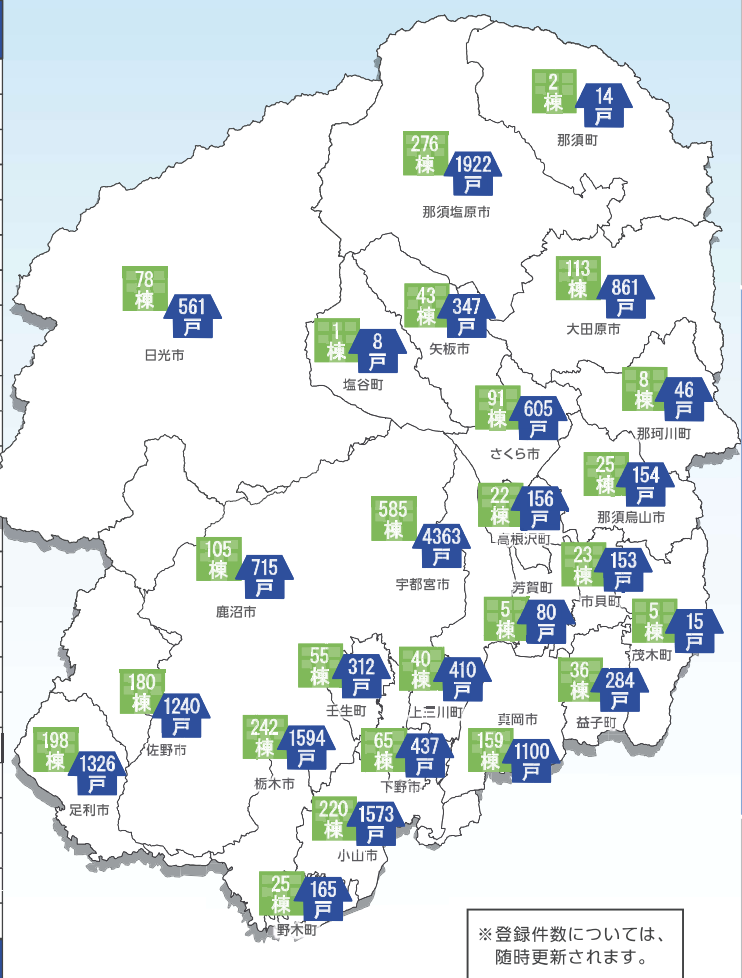
インターネットの利用環境が無い方は、窓口へお問い合わせください。

- 栃木県県土整備部住宅課
午前9時～午後5時(土日祝日を除く)
〒320-8501 宇都宮市塙田1-1-20
TEL:028-623-2484 FAX:028-623-2489

お近くのセーフティネット住宅について

セーフティネット住宅登録件数(市町別)
一覧(令和6年1月15日時点)

所在市町	SN住宅棟数	SN住宅戸数
宇都宮市	585	4363
足利市	198	1326
栃木市	242	1594
佐野市	180	1240
鹿沼市	105	715
日光市	78	561
小山市	220	1573
真岡市	159	1100
大田原市	113	861
矢板市	43	347
那須塩原市	276	1922
さくら市	91	605
那須烏山市	25	154
下野市	65	437
上三川町	40	410
益子町	36	284
茂木町	5	15
市貝町	23	153
芳賀町	5	80
壬生町	55	312
野木町	25	165
高根沢町	22	156
那須町	2	14
那珂川町	8	46
合計	2,602棟	18,441戸



※登録件数については、随時更新されます。

入居支援をうける

栃木県では、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として住宅セーフティネット法に基づき、居住支援法人を指定しています。様々な方を対象に、幅広く居住支援を行っていますので、お気軽にお問い合わせください。

▶ 詳細は、P12「居住支援法人とは」を参照

住まいの活用 (住宅のオーナー向け)

広い持ち家に居住する高齢者世帯と、手狭な賃貸住宅に住む子育て世帯等とのミスマッチを解消し、空き家を活用した住み替えを支援します。

○例えば、こんな理由でお困りの方



空家所有者

空家をもっているんだけど、処分するのはもったいないし、活用できる方法はないかな。

■マイホーム借り上げ制度があります

「移住・住みかえ支援機構 (JTI)」が間に入って、マイホームを貸したい人と賃貸住宅を借りたい人をつなぐ制度です。

■空き家バンク制度があります

市町が実施している空き家の売却・賃貸等を希望する人と利用を希望する人をつなぐ制度です。

■セーフティネット住宅登録制度があります

住宅の確保にお困りの方と空き家空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度です。

マイホーム借り上げ制度を利用する



移住・住みかえ支援機構



- ・公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- ・3年ごとに解約の自由
- ・物件・土地は子どもに相続

- ・良質な借家の循環
- ・敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可
- ・3年ごとに優先して再契約

貸す人のメリット

- 3年間の定期借家契約です。契約期間満了時に、契約延長、契約終了を選択できます。
- 家賃収入が保証されます。

借りる人のメリット

- 相場より安い賃料で、ゆとりある一戸建て住宅等を借りることができます。

問合せ窓口

●移住・住みかえ支援機構

午前9時～午後5時 (土日祝日を除く)
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-12 紀尾井町ビル6階
TEL:03-5211-0757

空き家を「空き家バンク制度」に登録する

空き家バンクは空き家の有効活用を通して定住促進等による地域活性化を図るため、空き家の売却・賃貸等を希望する人と利用を希望する人をつなぐ制度です。空き家バンクに物件を登録すると、市町のホームページ等で広く情報を公開することができます。県内の各市町で相談を受け付けておりますので、詳細は市町窓口 (P24参照) にお問い合わせください。

また、空き家バンク以外にも、空き家の活用方法の相談等がありましたら、市町へご相談ください。

空き家・空き室を「セーフティネット住宅」に登録する

賃貸住宅のオーナーの方は、賃貸住宅を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅 (セーフティネット住宅) として、その住宅の所在する登録窓口 (宇都宮市、その他の地域においては栃木県) に登録することができます。

マッチングの記録

- ▶ 専用ホームページに掲載され、広く周知できます!
- ▶ 登録住宅は経済的な支援を受けることができます!
- ▶ 入居希望者とのマッチングや相談などサポートを受けることができます!
- ▶ 1室からでも登録可能です!
- ▶ 登録手数料は無料です!
- ▶ システムによるオンライン申請が可能のため、手続は簡単です!

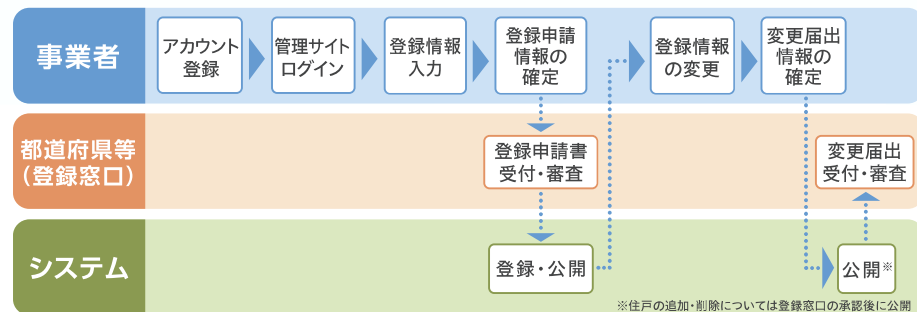
セーフティネット住宅として登録された住宅の情報は、セーフティネット住宅登録情報システムで検索・閲覧が可能です。

(「セーフティネット住宅情報提供システム」で検索)



セーフティネット住宅情報提供システムによる登録申請方法

大家等は、住宅をセーフティネット住宅として登録したい場合は、都道府県・政令市・中核市の登録窓口へと申請する必要があります。申請にあたってはセーフティネット住宅情報提供システム内の管理サイト (登録申請用のサイト) において登録申請書等を作成・提出することができます。



問合せ窓口

セーフティネット住宅登録制度の詳細は、各登録窓口にご確認ください。

賃貸住宅の所在地	登録窓口 (問合せ先)	電話番号
宇都宮市	●宇都宮市都市整備部住宅政策課 午前9時～午後5時 (土日祝日を除く) 〒320-8540 宇都宮市旭1-1-5	028-632-2552
その他の市町	●栃木県国土整備部住宅課 午前9時～午後5時 (土日祝日を除く) 〒320-8501 宇都宮市塙田1-1-20	028-623-2484