

IV、現行計画策定後の国の動きと現状

これまでの国の動きと現状

住生活基本計画に関する動き

・H28.3:住生活基本計画策定

- ・R1.9～:社会資本整備審議会（住宅宅地分科会）にて、
住生活基本計画（全国計画）の見直しについて審議
⇒○高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現
○住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備
- ・R3.3:住生活基本計画（全国計画）策定
⇒○多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせる
コミュニティの形成とまちづくり
（１）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
（２）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
○住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
（１）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
（２）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

その他の国の動き

・R3.1:「残置物の処理等に関するモデル契約条項（案）」に関する
意見募集（パブリックコメント）

・R3.4:ひとり親世帯向けシェアハウスの基準を新設

■ 国の方向性（新たな住生活基本計画（R3.3策定）の概要より抜粋）

「居住者・コミュニティ」からの視点

目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

（１）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点で踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT 技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

（２）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクスコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

（１）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

（２）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

現行計画策定後の国の動きと現状

「残置物の処理等に関するモデル契約条項（案）」について ※R3.1パブリックコメント時の案より（大阪府作成）

【概要】

○単身高齢者に対する賃貸人の入居拒否感を払拭することを目的とし、賃借人の死亡時に居室内に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項から成る委任契約書を策定する。

<委任契約の受任者及び適用範囲>

受任者

⇒・賃借人の推定相続人

・居住支援法人、社会福祉法人等（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

・管理業者（居住支援法人、社会福祉法人を受任者とするのが困難な場合）

※賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者にはなれない。

適用範囲

⇒単身高齢者（原則として60歳以上）が賃貸物件を賃借する場合にのみ適用。

※今回策定した委任契約書を単身高齢者以外に使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

①賃貸借契約の解除に関する条項

・賃借人の死亡時に賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与える 等

②残置物の処理に関する条項

・賃借人の死亡時に居室内に残された家財（残置物）の廃棄や指定先へ送付する事務を受任者に委任する

・賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その取扱方法を明示する

・受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたもの（※）は廃棄する。

（※）換価することができる残置物については、換価するように努める。

③その他

・賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、委任契約の受任者に通知する 等

ひとり親世帯向けシェアハウスの基準新設について

令和 3 年 3 月 3 1 日
国 住 備 第 6 4 0 号
国 住 心 第 4 6 1 号

各都道府県
政令市
中核市

住宅担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
安心居住推進課長
(公 印 省 略)

ひとり親世帯向けシェアハウスの基準新設について

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(以下「セーフティネット住宅」という。)のうち、共同居住型賃貸住宅の基準を定めた「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施行規則第十一条ただし書及び第十二条第二号ロの国土交通大臣が定める基準」(平成 29 年国土交通省告示第 941 号。以下「告示」という。)については、「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施行規則第十一条ただし書及び第十二条第二号ロの国土交通大臣が定める基準の一部を改正する告示」(令和 3 年国土交通省告示第 277 号)により、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の基準を加える改正が行われ、令和 3 年 4 月 1 日より施行される。

ついては、下記事項にご留意の上、法令に基づく住宅セーフティネット制度の的確かつ円滑な運用が図られるよう願います。また、都道府県におかれては、貴管下市町村(政令市及び中核市を除く。)に対してもこの旨周知いただくよう願います。

なお、この通知は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的な助言である。

記

第 1 改正の趣旨

セーフティネット住宅のうち、共同居住型賃貸住宅における規模の基準並びに構造及び設備の基準については、告示において定められている。告示の制定にあたっては、社会のニーズや供給実態を踏まえ、喫緊の課題であり既往の研究で整理の進んでいた単身者向けの基準をまずは定めたところであり、ひとり親世帯等複数人が入居するシェアハウスについては、原則としてセーフティネット住宅の登録ができないこととされてきた。

今般、ひとり親世帯向けのシェアハウスについて、一定の事例の蓄積と実態の把握が進んだことに加え、ひとり親世帯については相対的に世帯収入が低くなっていること等から、ひとり親世帯も入居可能なシェアハウスの整備が必要とされていることを踏まえ、告示を改正し、新たにひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の規模の基準並びに構造及

び設備の基準を設けることとした。

本改正により、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画において基準を緩和していない場合であっても、ひとり親世帯が入居するシェアハウスをセーフティネット住宅として登録することが可能となり、国費等による補助の対象となることで整備が促進され、ひとり親世帯が選択可能な住宅の選択肢が増えることが期待される。また、入居者間の支え合いにより、住環境の向上が図られること等も期待されるところである。以上を踏まえ、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の整備促進が図られるよう、周知徹底をお願いする。

第 2 改正の概要

新たにひとり親世帯、ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅及びひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の定義を定め、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の規模の基準並びに構造及び設備の基準を定めた。詳細については、別紙のとおりである。

なお、別紙において、各基準の留意事項を併せて記載しているところであり、市区町村、登録を申請する者等に対して、適宜周知を図っていただき、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の的確かつ円滑な運用が図られるようお願いする。

第 3 その他の留意事項

ひとり親世帯をはじめとした住宅確保要配慮者の住まいを確保するとともに、円滑な入居・居住のために必要な支援を行う取組を推進するものとして、平成 29 年 10 月に「新たな住宅セーフティネット制度」が創設され、生活や住宅に配慮を要する方々が安心して暮らすことのできる住生活を実現するため、同制度に基づく居住支援協議会や居住支援法人が各地域において居住支援活動に取り組んでいるところであり、地方公共団体においても住宅部局と福祉部局の連携がより一層求められているところである。今般の改正により、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅のハード面に関する基準が定められたが、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の適切な運営を含むソフト面の取組も引き続き重要であることから、より一層の取組促進が図られるよう、福祉部局や居住支援協議会、居住支援法人との連携をお願いする。

以 上

ひとり親世帯向けシェアハウスの基準新設について

別紙 ひとり親世帯向けシェアハウスの定義及び基準並びに留意事項

条	項	号	項目	基準及び定義の概要	留意事項
第1条	第2項		ひとり親世帯	子ども(18歳に達する日以後の最初の3月31日までの者)を養育している者が1人及び子どもが少なくとも1人属する世帯をいう。	
	第3項		ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅(ひとり親世帯向けセーフティネット住宅)	セーフティネット住宅であって、入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲にひとり親世帯を含むものをいう。	
	第4項		ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅	共同居住型賃貸住宅であって、ひとり親世帯向けセーフティネット住宅を含むものをいう。	
第3条		第1号	ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の面積	15㎡×B+22㎡×C+10㎡以上 ※ Bはひとり親世帯を除く入居可能者数、Cはひとり親世帯の入居可能世帯数であり、B及びCの合計を2以上とする。	＜登録住宅の運営事業者等＞ ■ 基準に定める面積は、小学生の子どもとひとり親が入居するにあたり、最低限の私的生活ができる水準として検討したものである。運営にあたっては、入居する子どもの人数、年齢や性別に応じて、望ましい面積が異なることもあるため、居住環境の向上に向けた配慮をすること。なお、共用部分に学習スペースを設ける等、住宅全体で居住環境の向上を図ることも考えられる。 ＜登録主体（地方公共団体）＞ ■ 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（以下「法」という。）第5条及び第6条に基づき、都道府県及び市町村が策定できるとされる賃貸住宅供給促進計画において、面積基準の強化や緩和を行う場合、上記趣旨に留意すること。
		第3号	専用居室の面積(セーフティネット住宅(ひとり親世帯向けセーフティネット住宅を除く))	9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む。）	
			専用居室の面積(ひとり親世帯向けセーフティネット住宅)	12㎡以上（造り付けの収納の面積を含む。） ※ ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の面積が、15㎡×B+24㎡×C+10㎡以上の場合にあっては、10㎡以上	

ひとり親世帯向けシェアハウスの基準新設について

		第 2 号	専用居室の入居者数(セーフティネット住宅(ひとり親世帯向けセーフティネット住宅を除く))	入居可能者数を 1 人とする。	＜登録住宅の運営事業者等＞ ■ 住宅全体及び専用居室の面積を踏まえて、入居可能な子どもの人数や年齢を定めるなど、劣悪な居住環境とならないよう配慮すること。また、ひとり親と法第 2 条第 1 項第 5 号に規定する年齢を超えた子どもが入居する場合等、ひとり親世帯以外の世帯が入居することも可能となるが、同様に劣悪な居住環境とならないよう配慮すること。 ■ 住宅の構造や共用部分の設備の状況を踏まえ、必要に応じて入居する親又は子の性別を定めることを検討するなど、安定した居住の確保を妨げないよう配慮すること。 ■ 上記に限らず、複数の者が共同で居住することから、適切な運用ルール等を定めて、運営することが重要であることに留意すること。 ※ 法第 9 条第 1 項第 6 号に基づき、入居を受け入れることとする要配慮者の範囲を定めた場合、その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないこととされているが、上記のように必要な配慮をすることを妨げるものではない。
			専用居室の入居者数(ひとり親世帯向けセーフティネット住宅)	入居可能世帯数を 1 世帯とする。	
		第 4 号	共用部分の設備	居間・食堂・台所、便所、洗面設備、洗濯室又は洗濯場、浴室又はシャワー室を備えることとし、かつ浴室又はシャワー室を共用部分に備える場合は、少なくとも一室の浴室を備えることとする。ただし、専用部分に備えられている場合を除く。また、共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、入居者及び入居世帯が共同で利用することができる場	＜登録住宅の運営事業者等＞ ■ 入浴は親子の団らんの場合ともなり得ることを踏まえて、バスタブを有する浴室を少なくとも 1 室設置することとしている。当該趣旨を踏まえて、ひとり親世帯向けセーフティネット住宅の登録戸数に応じて、バスタブを有する浴室の設置数を増やす等の配慮をすること。

ひとり親世帯向けシェアハウスの基準新設について

				所に備えることをもって足りるものとする。	
		第5号	共用部分の設備設置数	入居可能者数及び入居可能世帯数の合計数を3で除して得た数（端数切上げ）の便所及び洗面設備並びに当該合計数を4で除して得た数（端数切上げ）の浴室又はシャワー室を設けていることとする。またはこれと同等以上の機能が確保されていることとする。	<登録住宅の運営事業者等> ■ 子育て世帯は生活サイクルが似ており、共用設備を使用する時間が重なると考えられることを踏まえ、通常の間共同居住型賃貸住宅とは異なる設置割合としているところ。なお、浴室又はシャワー室については、少なくとも一室のバスタブを有する浴室を備えることとしているため、便所及び洗面設備と比較して、親子や子ども同士での入浴等により、利用の回転率が高まることが期待できるため、別途設置割合を定めているところである。当該趣旨を踏まえるとともに、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の実態に応じて、設置割合を高めることが望ましい。 ■ 共用部分の設備のうち、洗濯室（場）の設置割合については、通常の間共同居住型賃貸住宅と同割合としている。一方で、子どもは免疫力が低く、感染症等の罹患リスクが高まること等も考慮し、便所、洗面や浴室又はシャワー室等と同様に、洗濯室（場）についても設置割合を高めることが望ましい。 <登録主体（地方公共団体）> ■ 基準においては、同等以上の機能が確保されている場合も認められることとしているが、これは多くの便器が設置されている便所等の場合や一度に多数の者が利用することができる大浴場等の場合には、上記の設置割合を下回る場合も問題は生じないものと想定していることに留意すること。

注 表中の各号の順番は留意事項の関係に合わせて前後している。