

# 住宅セーフティネット制度を活用した 準学生寮プロジェクト



山形大学×東北芸術工科大学×山形県×山形市×山形県すまい・まちづくり公社

## 「準学生寮」とは・・・

- ・ 中心市街地にある空き家や空きテナントを学生寮に転用
- ・ 公社が所有者と10年間の管理委託契約を締結し学生向けに賃貸
- ・ 住宅セーフティネット制度の補助金を活用

※ 大学や育英会等が設置するものではありません。

※ 5者の目的達成のために条件を満たす物件であること。

## 1. 背景と目的【①プロジェクトのはじまり】

### ◎ 両大学長の対談 (2018.4)

山形大学長、東北芸術工科大学長の対談「学生が住みたくなる街」構想が話題にあがる

### ◎ 山形県への提案 (2018.4)

東北芸術工科大学より「空き家等を活用した共同学生寮の整備構想」の検討を県に依頼

### ◎ スキームづくりと条件整備 (2018.5~2019.1)

県より、住宅セーフティネット制度を活用した「準学生寮」スキームを大学に提案

### ◎ プロジェクト開始 (2019.3~)

建物所有者向けにプロジェクト説明会を開催

開催日3/6 参加者約80名



# 1. 背景と目的【②5者のねらい】

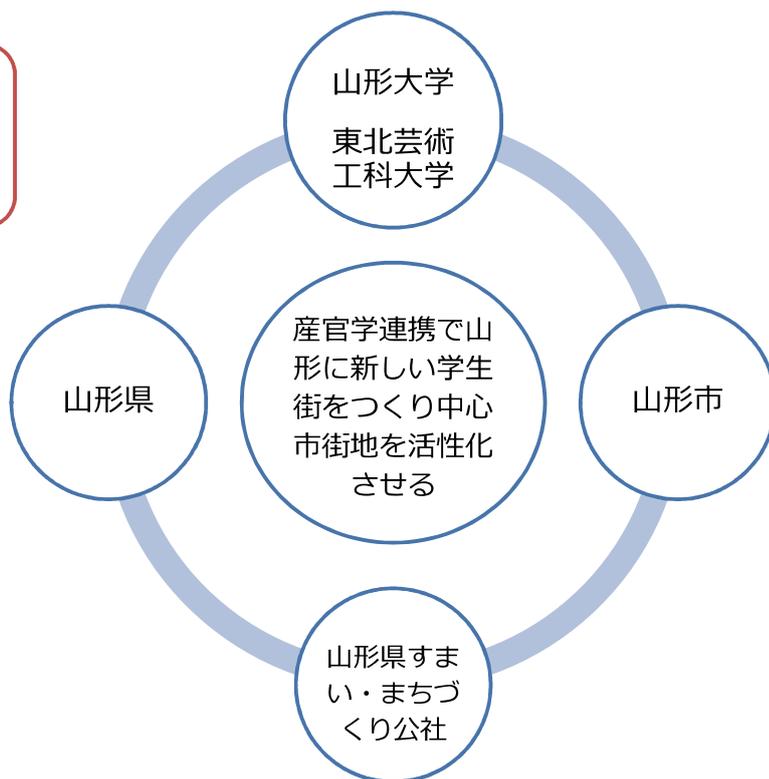
	現状・課題	プロジェクトの効果
山形大学 東北芸術工科大学	隣県から通学する学生の増加 留学生向け賃貸住宅の不足	魅力ある「学生街」の実現 県内定着と起業等への発展
山形県	空き家の利活用モデルを試行 住宅確保要配慮者に「若者」を設定	若者定着による人口減少対策 セーフティネット住宅の普及
山形市	中心市街地の空き店舗の増加 (3階以上の空きテナントが多い)	まちなか居住人口の増加による 中心市街地の活性化
山形県すまい・ まちづくり公社	H28年度に公社の新たな役割を整理 市町村の人口減少対策を支援	新たな公社事業の展開 住宅供給による市町村支援

# 1. 背景と目的【③連携と役割】

大学、県、市、公社が連携して  
「準学生寮」を実現する

## 主な役割

- 大 学；物件オーナーの掘り起し  
準学生寮への入居者斡旋
- 公 社；準学生寮の管理運営  
オーナーへの家賃保証
- 山形市；改修費や家賃低廉化の補助  
によるオーナー支援
- 山形県；市に対する改修費補助  
大学や公社との連携調整



## 2. 住宅セーフティネット制度【①制度全般】

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯「住宅確保要配慮者」向け住宅（＝セーフティネット住宅）を確保するために、以下の3つの柱により支援する制度。

- 公営住宅；低額所得者向け住宅
- セーフティネット住宅；低額所得者を含む住宅確保要配慮者向け住宅（民間の空き家・空き建築物等も対象）

①住宅の登録	②改修費補助	③家賃低廉化補助												
<ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット住宅として県・中核市に登録</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">登録基準</p> <p>①耐震性を有すること ②住戸面積；25㎡以上 ※シェアハウス等の緩和あり ③台所、トイレ、浴室等の設備 ④消防法、建基法等違反が無いこと ⑤近傍同種家賃以下</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録住宅を専用HPでPR</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録住宅を改修する場合に改修費の一部を補助</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">補助対象</td> <td>①バリアフリー化・性能向上等（段差解消、手すり、IHコンロ化等） ②断熱化・ヒートショック対策 ③シェアハウスへの用途変更 ④耐震改修・間取り変更</td> </tr> <tr> <td>補助率</td> <td>補助対象工事費の2/3</td> </tr> <tr> <td>限度額</td> <td>100万円/戸（①②の場合） 200万円/戸（③④を含む場合）</td> </tr> </table> <p>※市町村の補助制度により、他の制限が加わる場合があります。</p>	補助対象	①バリアフリー化・性能向上等（段差解消、手すり、IHコンロ化等） ②断熱化・ヒートショック対策 ③シェアハウスへの用途変更 ④耐震改修・間取り変更	補助率	補助対象工事費の2/3	限度額	100万円/戸（①②の場合） 200万円/戸（③④を含む場合）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録住宅に低額所得者が入居する場合に家賃の一部を補助</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">補助率</td> <td>市町村によって異なる</td> </tr> <tr> <td>限度額</td> <td>最大で月4万円/戸 (年48万円/戸)</td> </tr> <tr> <td>交付期間</td> <td>最大20年 (総額が480万円以内)</td> </tr> </table> <p>※市町村の補助制度により、他の制限が加わる場合があります。</p>	補助率	市町村によって異なる	限度額	最大で月4万円/戸 (年48万円/戸)	交付期間	最大20年 (総額が480万円以内)
補助対象	①バリアフリー化・性能向上等（段差解消、手すり、IHコンロ化等） ②断熱化・ヒートショック対策 ③シェアハウスへの用途変更 ④耐震改修・間取り変更													
補助率	補助対象工事費の2/3													
限度額	100万円/戸（①②の場合） 200万円/戸（③④を含む場合）													
補助率	市町村によって異なる													
限度額	最大で月4万円/戸 (年48万円/戸)													
交付期間	最大20年 (総額が480万円以内)													

## 2. 住宅セーフティネット制度【②山形県の特徴】

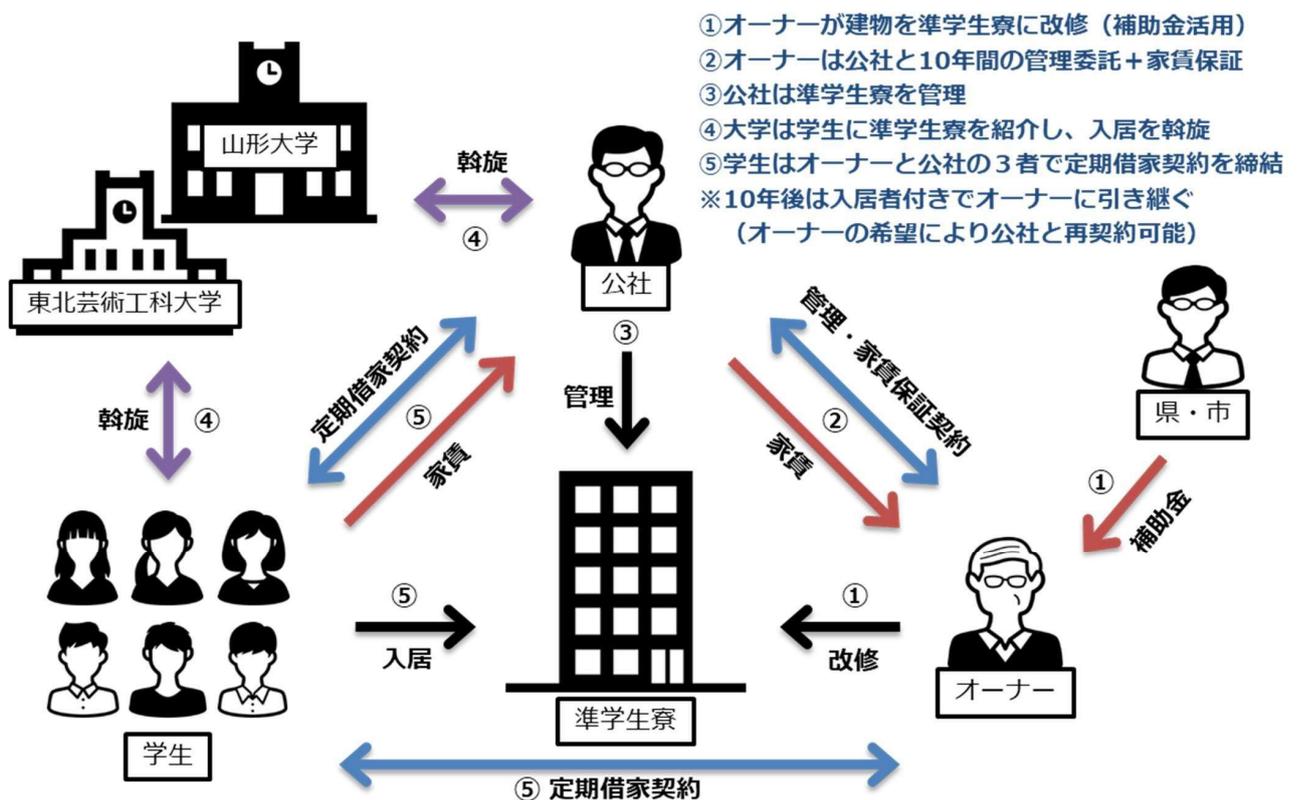
	①住宅の登録	②改修費補助	③家賃低廉化補助
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、障がい者等、法令等に定める24区分に該当する要配慮者</li> <li>※要配慮者以外の入居も可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新婚世帯（婚姻等後5年以内）</li> <li>・子育て世帯（高校生以下）</li> <li>・<b>若者単身者</b>（学生含40歳未満）</li> <li>・移住世帯（県外からの転入者）</li> <li>・低額所得者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低額所得者</li> </ul>
入居者の収入	制限なし	政令月収38.7万円以下 (低額所得者は15.8万円以下)	政令月収15.8万円以下
住宅の位置	制限なし	制限あり (市町村が定める区域)	制限なし
要配慮者専用住宅	適用なし	10年間要配慮者専用 (入居対象者の5区分)	要配慮者専用 (入居決定次第、登録変更が必要)
家賃水準	近傍同種の住宅の家賃以下		
入居者の公募・公正な選考	不要	不要	必要
敷金以外の受領 (礼金等)	可	可	不可

※政令月収 = (世帯所得 - 同居人数 × 38万円) ÷ 12か月 (高齢者・障がい者等の有無により計算方法が異なります。)

## 2. 住宅セーフティネット制度【③山形市の補助制度】

①対象エリア（中心市街地エリア）	②改修費補助
<p>赤枠内にある建物が補助対象となります。</p>	<p>1戸あたりの建物改修費に対し 工事費の2/3 上限 200万円 (国 100/県 50/市 50)</p> <p>※耐震改修やシェアハウスへの用途変更等 が伴わない場合は、上限 100万円。</p>
	③家賃低廉化補助
	<p>1戸あたり 家賃の1/2 上限 4万円 (国 2/市 2)</p> <p>※学生が低額所得者に該当するかは、 仕送りしている親の収入で判断します。</p>

## 3. 事業スキーム【①全体像】



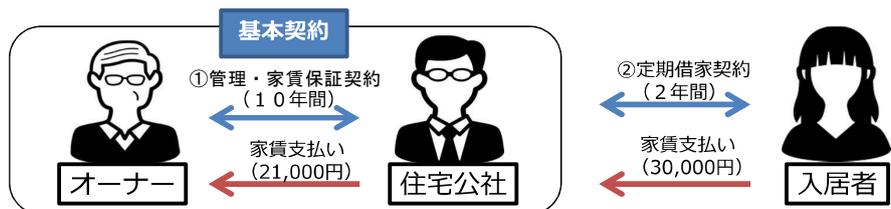
### 3. 事業スキーム【②役割分担】

●役割分担

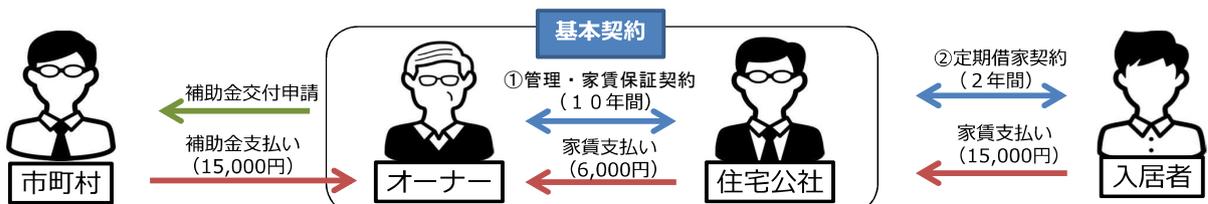
項目	負担区分				
	大学	山形県	山形市	公社	オーナー
①全体スキーム	-	○	-	○	-
②補助制度	-	○	○	-	-
③オーナー募集	○	-	-	-	-
①物件調査・決定	○	○	○	○	○
②建物改修等工事	-	-	-	-	○
③建物管理	-	-	-	○	-
④入居者募集	○	-	-	○	-
⑤入退去手続等	△ (留学生通訳等)	-	-	○	-
⑥空き家リスク	-	-	-	○	-
⑦家賃滞納リスク	-	-	-	○	-

### 3. 事業スキーム【③家賃低廉化補助の流れと家賃保証】

【基本パターン】 家賃低廉化補助を受けられない入居者の場合



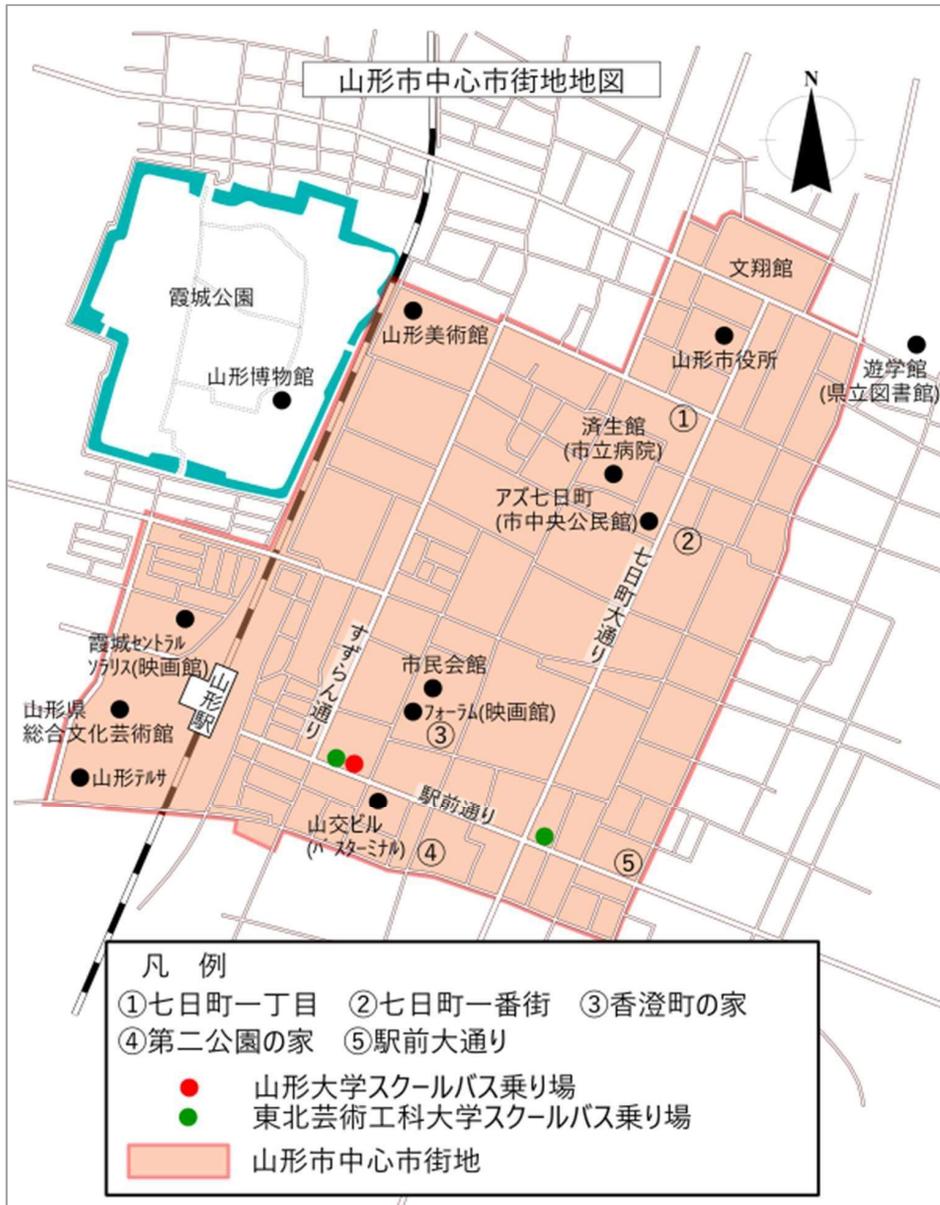
【パターンA】 家賃低廉化補助を受けられる入居者の場合



【パターンB】 空室の場合



## 「山形クラス」位置図



寮名	①山形クラス「七日町一丁目」(女子寮)	管理戸数	13戸
構造	鉄骨造7階建て(2~5階および7階をシェアハウスに改修)		
月額賃料	32,000~33,000円	開始	R3年度



寮名	②山形クラス「七日町一番街」(女子寮)	管理戸数	22戸
構造	鉄骨造5階建て(3~5階をシェアハウスとして改修)		
月額賃料	28,000~32,000円	開始	R2年度



ラウンジ



個室

寮名	③山形クラス「香澄町の家」(男子寮)	管理戸数	3戸
構造	木造2階建て(1棟全体をシェアハウスとして改修)		
月額賃料	23,000円	開始	R2年度



ダイニングキッチン



個室

寮名	④山形クラス「第二公園の家」(男子寮)	管理戸数	5戸
構造	木造2階建て(1棟全体をシェアハウスとして改修)		
月額賃料	25,000円	開始	R3年度



ダイニングキッチン



個室

寮名	⑤山形クラス「駅前大通り」(女子寮)	管理戸数	15戸
構造	軽量鉄骨造2階建て(1棟全体をシェアハウスとして改修)		
月額賃料	32,000~33,000円	開始	R5年度



ランチルーム



個室