

# 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等の あり方に関する中間とりまとめ

## 参考資料

# 目次

・住宅セーフティネット制度	2	・家賃債務保証の利用状況	36
・予算による住宅セーフティネット制度の推進	3	・家賃債務保証契約における緊急連絡先の実態	37
・住宅確保要配慮者の範囲	4	・残置物の処理等に関するモデル契約条項	38
・生活困窮者自立支援制度の体系	5	・終身建物賃貸借事業の概要と実績	39
・自立相談支援事業	6	・住宅扶助の概要	40
・住居確保給付金	7	・生活保護の住宅扶助における代理納付について	41
・住居確保給付金の支給実績の年度別推移 （平成27年度～令和4年度）	8	・公的賃貸住宅の空き住戸を活用した生活支援と連携した 住まいの提供	42
・一時生活支援事業（シェルター事業、地域居住支援事業）	9	・公営住宅を活用した居住支援の取組（名古屋市）	43
・重層的支援体制整備事業（社会福祉法第106条の4）について	10	・公営住宅を活用した居住支援の取組（尼崎市）	44
・「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施	11	・UR賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の 自立に向けた支援スキームの概要	45
・人口の推移と将来推計（年齢層別）	12	・住宅だけではない居場所づくりの取組（輪島市）	46
・年代別持家率の推移	13	・住宅だけではない居場所づくりの取組（岡山市）	47
・世帯の動向について（高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移）	14	・地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例 （大牟田市）	48
・自立相談支援機関の新規相談受付件数	15	・地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例 （札幌市）	49
・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	16		
・住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策	17		
・住宅確保要配慮者の属性別の入居後支援の傾向（イメージ図）	18		
・更生保護施設における訪問支援事業の概要	19		
・居住支援法人・居住支援協議会について	20		
・居住支援法人指定件数の推移	21		
・居住支援法人の実施している支援内容	22		
・居住支援法人の収支状況	23		
・居住支援協議会の活動内容と課題	24		
・地方公共団体からみた住宅と福祉の連携状況	25		
・居住支援法人における居住支援協議会への参画状況・参画意向	26		
・セーフティネット登録住宅の現状（住戸の床面積、家賃）	27		
・空き家数・空き家率の推移（昭和33年～平成30年）	28		
・民営借家と公営住宅の住戸面積の分布	29		
・公営住宅の管理戸数・応募倍率の推移	30		
・住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）	31		
・住宅提供と居住支援を一体的に行う居住支援法人の状況	32		
・居住支援法人による見守り	33		
・サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組 （認定NPO法人抱樸）	34		
・サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組 （社会福祉法人悠々会）	35		

# 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  
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

## 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

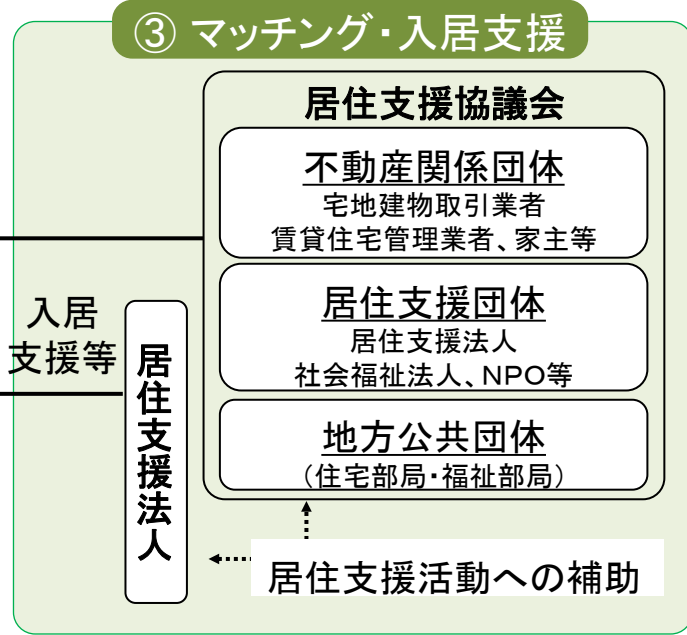
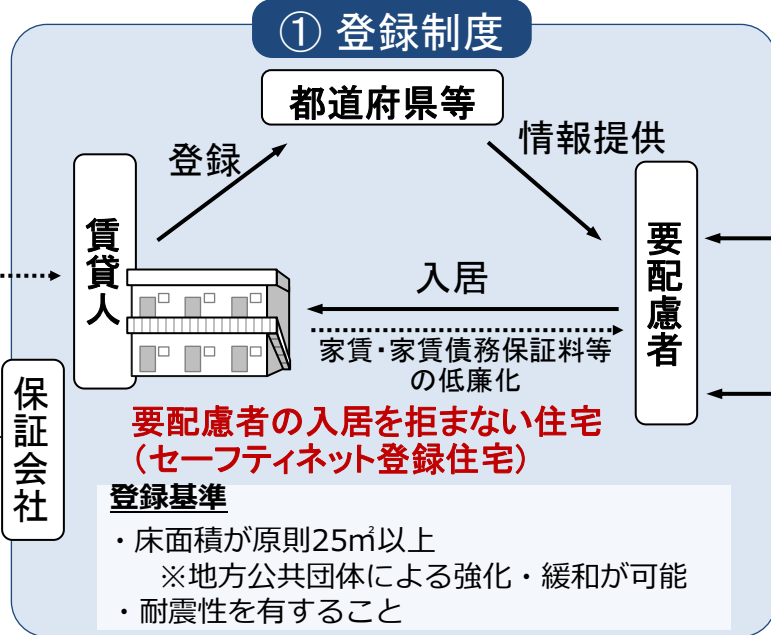
## ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】

### ② 経済的支援

国と地方公共団体等による支援

- ・改修費補助  
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資  
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証料等補助
- ・住替え補助
- ・家賃債務保証保険  
(住宅金融支援機構)



### 【施行状況】

補助制度がある自治体数
・改修費補助：39
・家賃低廉化補助：49
・家賃債務保証料等補助：30
(R5年8月時点)

登録戸数：885,569戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,778戸
賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県20市町
※うち21都府県11市で、面積基準を緩和
(R5年12月末時点)

居住支援法人の指定：769者
居住支援協議会の設立：136協議会
(47都道府県94市区町)
(R5年12月末時点)

## 地方公共団体と国が協調して セーフティネット住宅を供給する賃貸人等に対する支援を実施

## 国において 居住支援活動に対する支援を 実施

### ○ 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：

- ・国の直接補助の場合は1/3
- ・地方公共団体を通じた間接補助の場合は国1/3+地方1/3

#### ・補助限度額：

100万円/戸（国・地方）等

#### ・管理要件：

原則専用住宅として10年以上管理すること。

### ○ 家賃低廉化補助 <賃貸人へ補助>

- ・対象世帯：原則月収15.8万円以下の世帯
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・国費総額：240万円/戸等
- ・補助限度額：4万円/月（国・地方計）等
- ・補助対象：専用住宅
- ・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>

- ・対象世帯：原則月収15.8万円以下の世帯
- ・対象費用：家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料、緊急連絡先引受けに係る費用
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・補助限度額：6万円（国・地方）
- ・補助対象：登録住宅

### ○ セーフティネット登録住宅への住替え補助 <居住支援法人等へ補助>

- ・対象世帯：月収15.8万円以下の世帯 等
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・補助限度額：10万円（国・地方）
- ・補助対象：登録住宅

### ○ 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

ただし、以下を行う場合、1,200万円

- ① 外国人の支援
- ② 孤独・孤立対策
- ③ サブリース方式
- ④ アウトリーチ型による入居支援
- ⑤ 入居後支援を実施する団体との連携
- ⑥ 家賃債務保証契約等における緊急連絡先の引受け

# 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。

R6年度予算案：531億円  
+ R5補正予算：30億円



包括的な相談支援

本人の状況に応じた支援

### ◆ 自立相談支援事業

- 全国907自治体で1,387機関
- 生活と就労に関する支援員を配置したワンストップ相談窓口
- 一人一人の状況に応じ、自立に向けた支援計画を作成

再就職のために  
住まいの確保が必要

- ◆ 住居確保給付金の支給
  - 就職活動を支えるための家賃費用を有期で給付

緊急に衣食住の  
確保が必要

- 一時生活支援事業
  - 住居喪失者に一定期間、衣食住等の日常生活に必要な支援を提供
  - シェルター等利用者や居住困難者に一定期間の見守りや生活支援

住まいに課題があり  
地域社会からも孤立

就労に向けた  
手厚い支援が必要

- 就労準備支援事業
  - 一般就労に向けた日常生活自立・社会自立・就労自立のための訓練
- 認定就労訓練事業
  - 直ちに一般就労が困難な方に対する支援付きの就労の場の育成

家計の見直しが必要

- 家計改善支援事業
  - 家計を把握することや利用者の家計改善意欲を高めるための支援

子どもに対する  
支援が必要

- 子どもの学習・生活支援事業
  - 子どもに対する学習支援
  - 子ども・保護者に対する生活習慣・育成環境の改善、教育・就労に関する支援等

# 自立相談支援事業

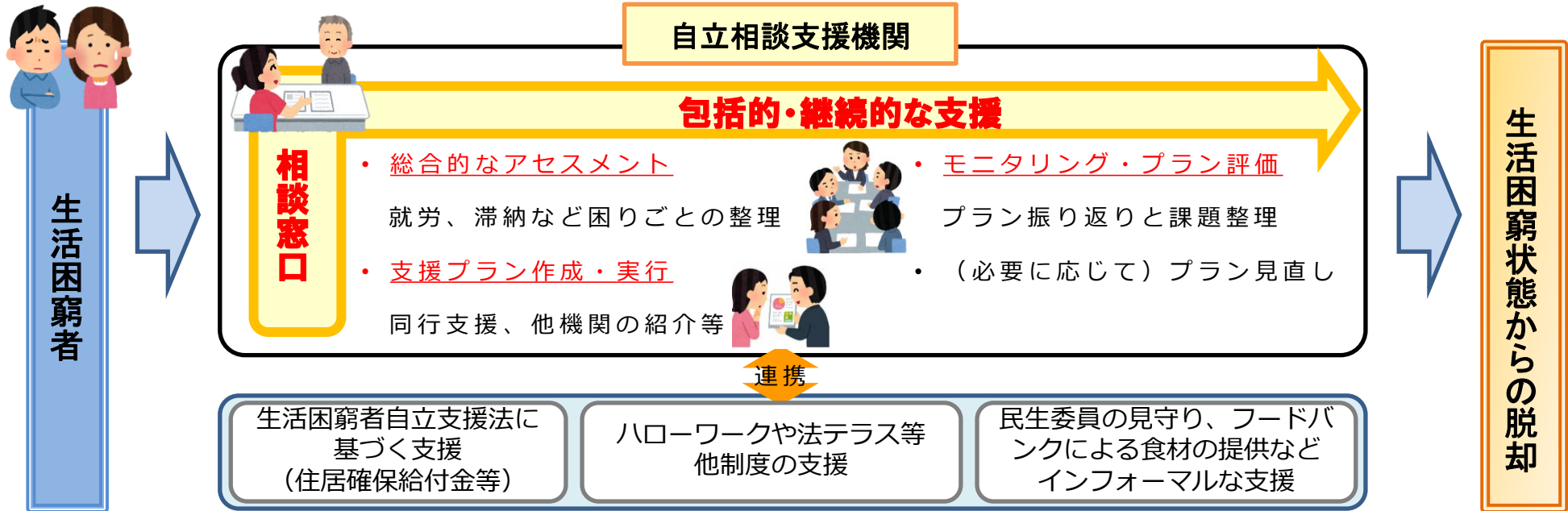
- 自立相談支援事業は、生活困窮者からの相談を受け、
  - ① 生活困窮者の抱えている課題を評価・分析（アセスメント）し、そのニーズを把握
  - ② ニーズに応じた支援が計画的かつ継続的に行われるよう、自立支援計画（プラン）を策定
  - ③ 自立支援計画（プラン）に基づく各種支援が包括的に行われるよう、関係機関との連絡調整を実施等の業務を行う。

## 実施箇所

- 全国**1,387カ所**に設置（福祉事務所設置自治体 907自治体）
- 6割は委託、3割は自治体直営、1割は直営+委託  
（委託のうち8割は社会福祉協議会）

## 支援体制

- 主任相談支援員、就労支援員、相談支援員を配置  
 ※世田谷区の場合、区内6カ所に自立相談支援機関を設置。  
 1機関あたり6～7名（事務補助含む）  
 ※社会福祉士や精神保健福祉士などの専門資格者を配置している場合もあり。



# 住居確保給付金

- 離職・廃業や休業等により、住居を失うおそれが生じている方等に対して、住居確保給付金を支給することにより、求職活動中における安定した住まいの確保を支援する。

## 1 事業の概要

### 支給対象者

以下①又は②の者

- ①離職・廃業後2年以内の者（当該期間に疾病等やむをえない事情があれば最長4年以内）
- ②自己の責めによらず収入が減少し、離職・廃業と同程度の状況にある者

### 支給要件

一定の収入要件（※）、資産要件、求職活動要件あり

※市町村民税均等割＋家賃額程度の水準、特別区では単身13.8万円、2人世帯19.4万円

### 求職活動要件

原則、①による求職活動を行う。ただし、一定の要件の下、②による取組みも可とする。

- ①公共職業安定所又は地方公共団体が設ける公的な無料職業紹介の窓口で求職の申込みをし、求職活動を行う。
- ②公的な経営相談先へ経営相談の申込みをし、その助言等に基づいて、業務上の収入を得る機会の増加を図る取組を行う。

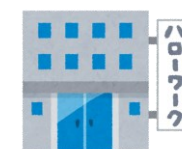
### 支給額

家賃額（住宅扶助額を上限）

（特別区では単身5.4万円、2人世帯6.4万円）

### 支給期間

原則3か月（求職活動等を行っている場合は3か月延長可能（最長9か月まで））



## 2 実施主体等

- 都道府県・市・区等（福祉事務所設置自治体、907自治体）

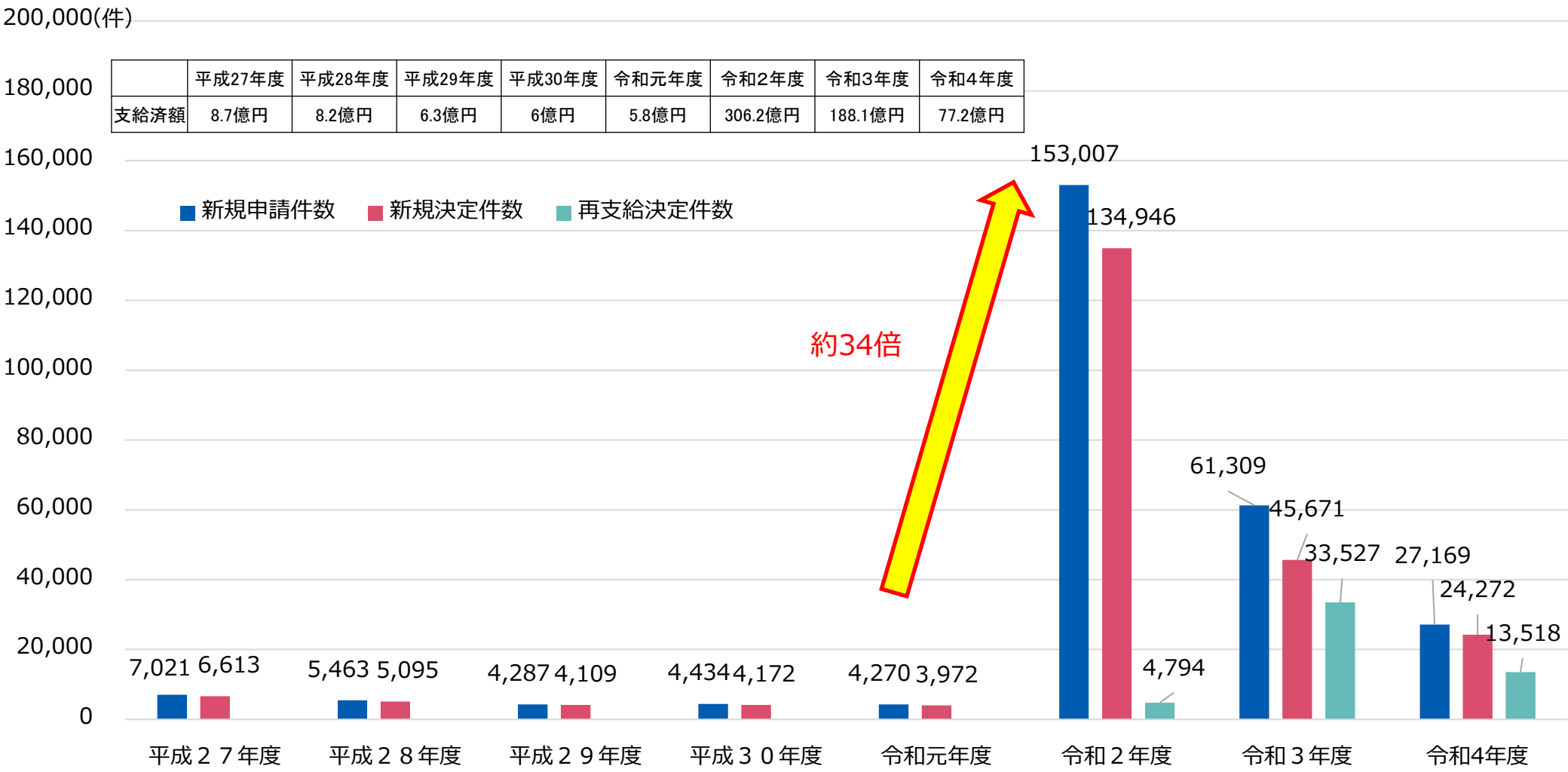
## 3 補助率

- 国3／4、自治体1／4



# 住居確保給付金の支給実績の年度別推移(平成27年度～令和4年度)

○ 支給決定件数について、平成27年度～令和元年度は、約4,000～7,000件で推移していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、令和2年度は約135,000件に急増、令和3年度は約46,000件、令和4年度は約24,000件。また、特例措置である再支給決定件数について、令和2年度は約5,000件、令和3年度は34,000件、令和4年度は約13,500件となり、生活困窮者の生活の下支えとして大きな役割を果たした。



※令和2・3・4年度の件数については、速報値のため変動する可能性があります。 8

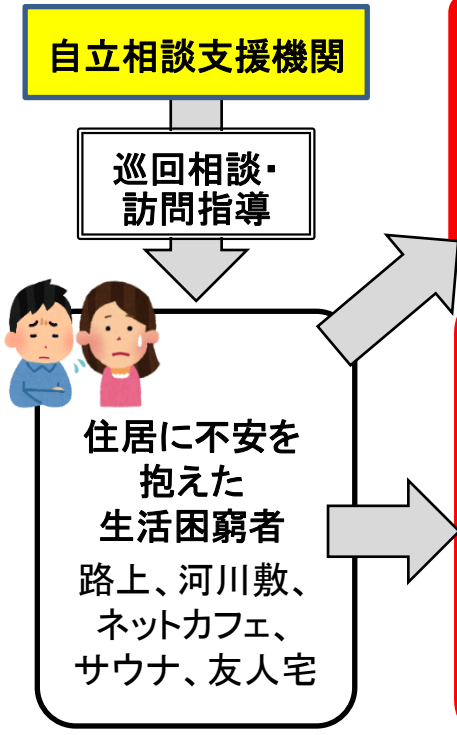
# 一時生活支援事業(シェルター事業、地域居住支援事業)

【実績】  
・シェルター:346自治体(38%)  
(R4)  
・地域居住支援:54自治体(R4)

## 対象者

- 一時生活支援事業(シェルター事業):路上生活者や、終夜営業店舗等にいる一定の住居を持たない不安定居住者
- 地域居住支援事業:シェルター退所者や居住に困難を抱える、地域社会から孤立した状態にある低所得者

## 支援のイメージ



### シェルター事業

＜当面の日常生活支援＞

- ・宿泊場所や食事の提供
- ・衣類等の日用品を支給 等

※自立相談支援機関と連携し、住居の確保や就労に向けた支援等も実施。

### 地域居住支援事業

- ①入居に当たっての支援
  - ・不動産業者等への同行支援
  - ・保証人や緊急連絡先が不要な物件、低廉な家賃の物件情報の収集
- ②居住を安定して継続するための支援
  - ・訪問等による居宅における見守り支援
- ③環境整備
  - ・地域とのつながり促進支援
  - ・協力を得やすい不動産事業者等とのネットワーク構築 等

※これまでシェルター事業の実施が前提だったが、令和5年10月より単独実施を可能とする運用の見直しを行った。

## 期待される効果

- シェルター事業:利用している間に、住居の確保や就労に向けた資金の貯蓄等が実現し自立が可能になる。
- 地域居住支援事業:社会的孤立を防止するとともに、地域において自立した日常生活を継続できるようになる。

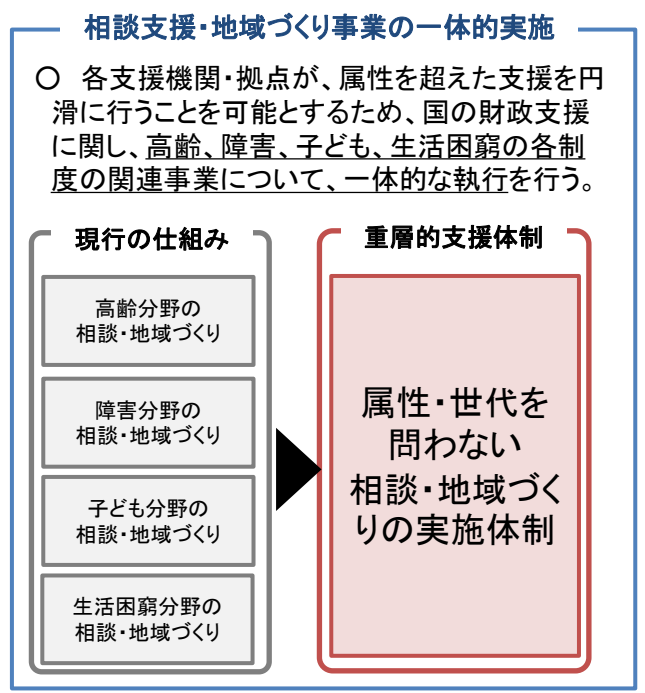
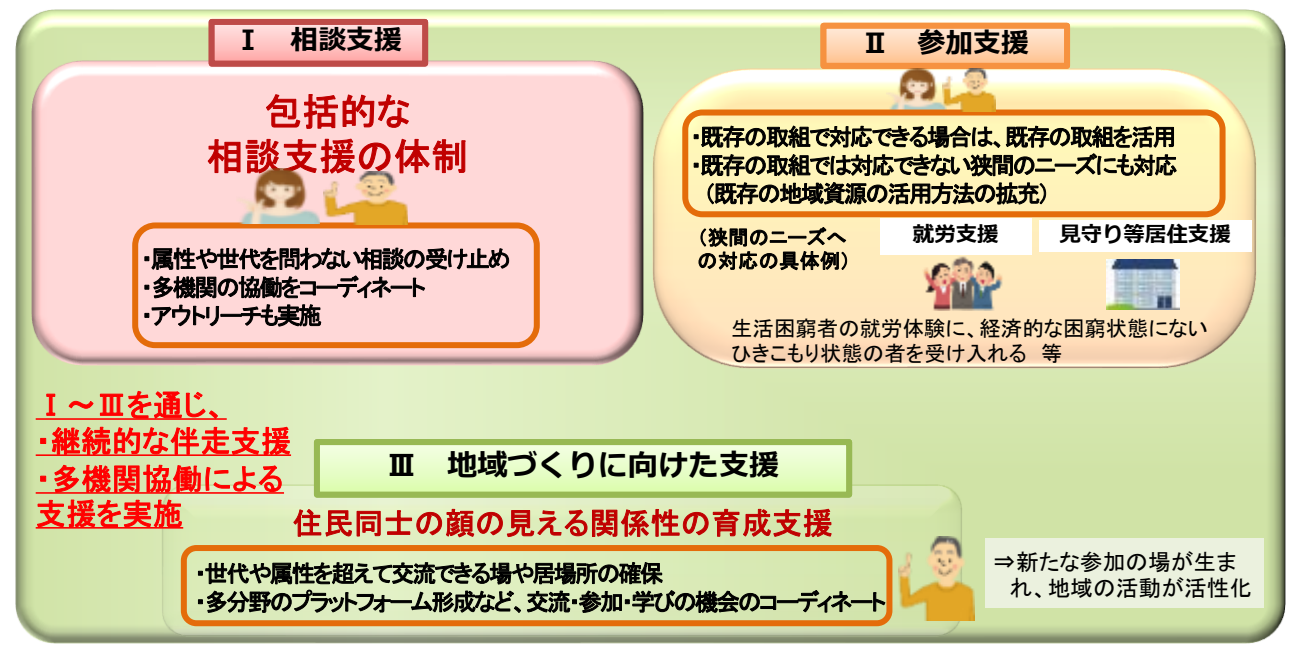
# 重層的支援体制整備事業(社会福祉法第106条の4)について

- 地域住民が抱える課題が複雑化・複合化(※)する中、従来の支援体制では狭間のニーズへの対応などに課題がある。  
(※)一つの世帯に複数の課題が存在している状態(8050世帯、介護と育児のダブルケアなど)、世帯全体が孤立している状態(ごみ屋敷など)
- このため、市町村において属性を問わない包括的な支援体制を構築できるよう、令和3年度から重層的支援体制整備事業を実施。

## 事業概要

- 市町村において、既存の相談支援等の取組を活かしつつ、地域住民の複雑化・複合化した支援ニーズに対応する包括的な支援体制を構築するため、I 相談支援、II 参加支援、III 地域づくりに向けた支援を一体的に実施。
- 希望する市町村の手あげに基づく任意事業。ただし、事業実施の際には、I～IIIの支援は必須。
- 市町村に対して、相談・地域づくり関連事業に係る補助等について一体的に執行できるよう、交付金を交付。
- 実施自治体数・・・令和3年度 42市町村、令和4年度 134市町村、令和5年度 189市町村、令和6年度 346市町村(予定)

### 重層的支援体制整備事業の全体像



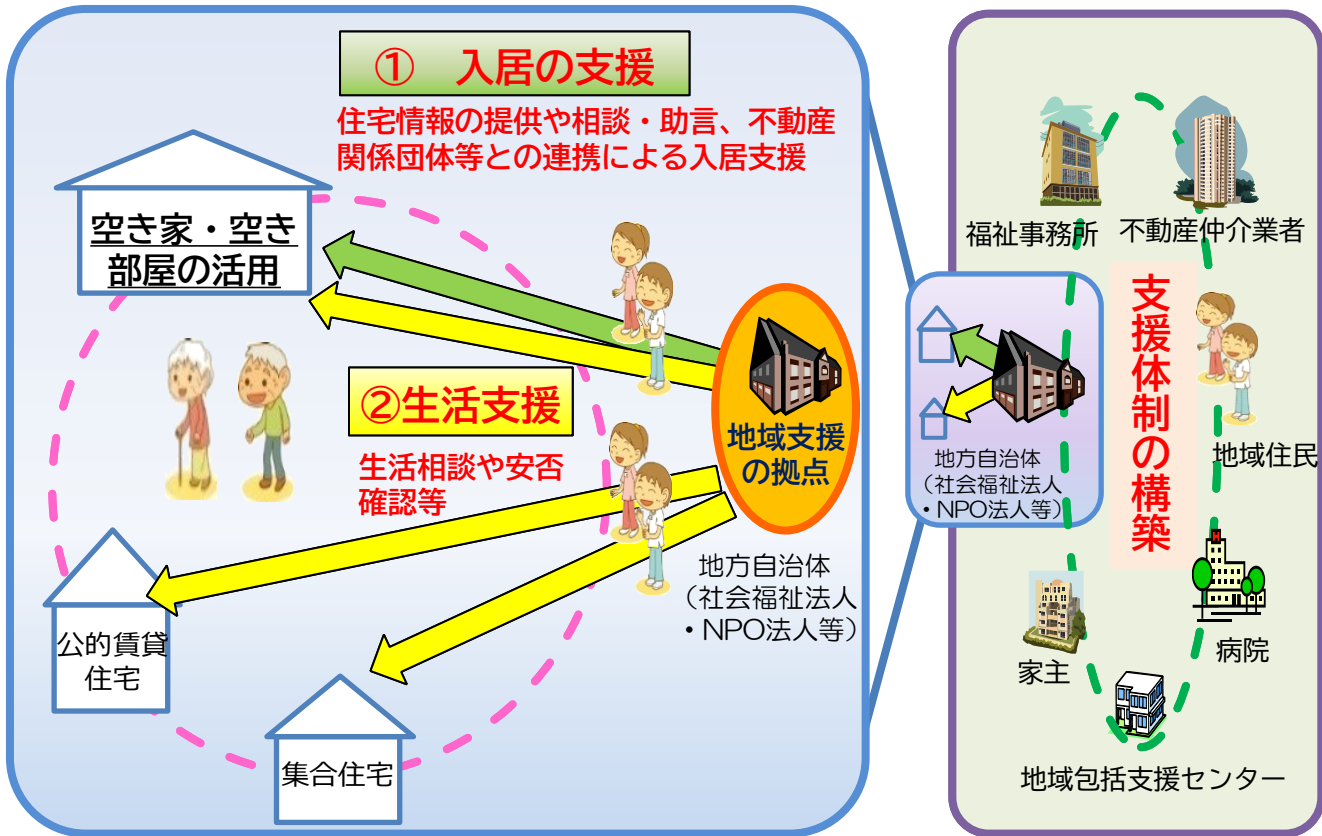
# 「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施

- 平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行っていたが、平成29年度以降は、各地域で行われている先進的・効果的な取組について、**地域支援事業を始め、様々な方策を活用等しながら全国展開**を図っている。  
具体的には、**地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」について、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、事業の拡充を行った。**
- また、介護保険の**保険者機能強化推進交付金により市町村の取組を後押し**することや、**国土交通省と連携して、高齢者の居住と生活の一体的な支援の取組**について検討する自治体への**伴走支援等**を実施している。

対象者	実施自治体
○ 高齢者	○ 市町村等

**支援内容**

- 空き家等の民間賃貸住宅や、高齢者の生活特性に配慮した公的賃貸住宅（シルバーハウジング）、サービス付き高齢者向け住宅、多くの高齢者が居住する集合住宅等への高齢者の円滑な入居を進められるよう、これらの住宅に関する情報提供、入居に関する相談及び助言並びに不動産関係団体等との連携による入居支援等を実施するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。

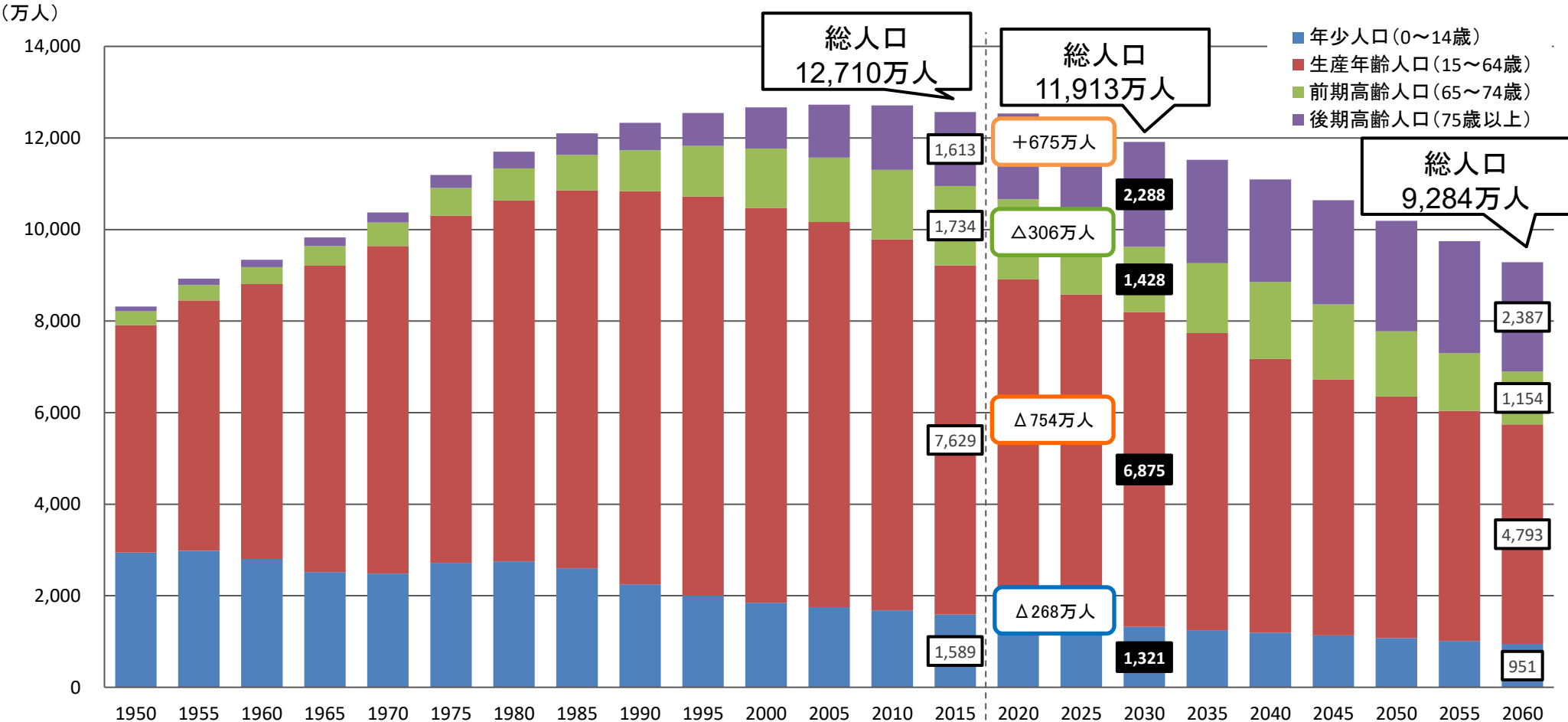


# 人口の推移と将来推計(年齢層別)

○ 我が国の総人口は、2010年（平成22年）にピークとなり、以降は減少していく見通し

○ 2015年から2030年までに高齢人口は約369万人増加（後期高齢人口は約675万人増加するのに対し、前期高齢人口は約306万人減少）する一方、生産年齢人口は約754万人、年少人口は268万人減少の見通し

○ 2015年から2060年までをみると、高齢人口は約194万人増加（後期高齢人口は約774万人増加するのに対し、前期高齢人口は約580万人減少）する一方、生産年齢人口は約2,836万人、年少人口は約638万人減少の見通し

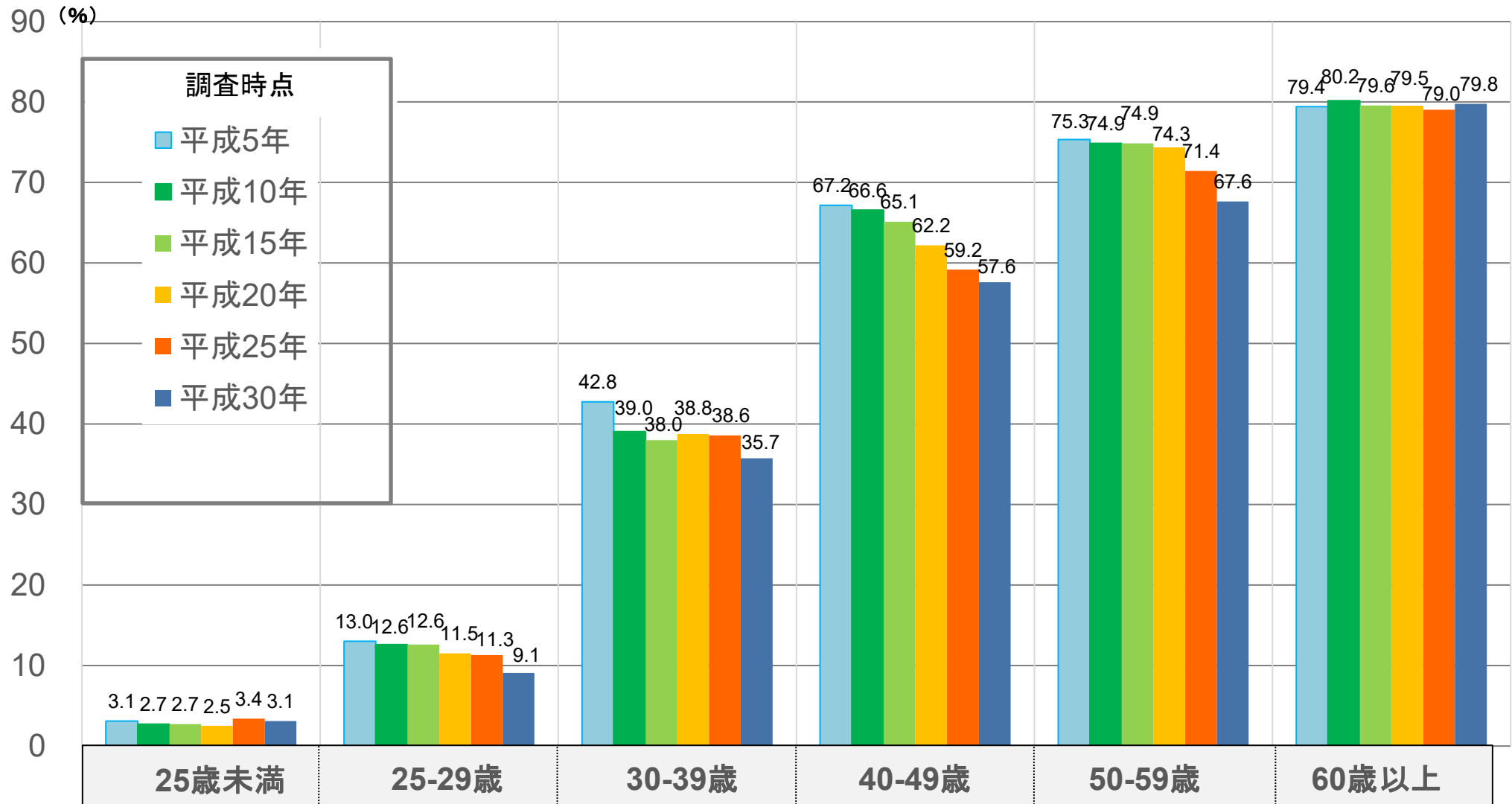


(注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口

(注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

# 年代別持家率の推移

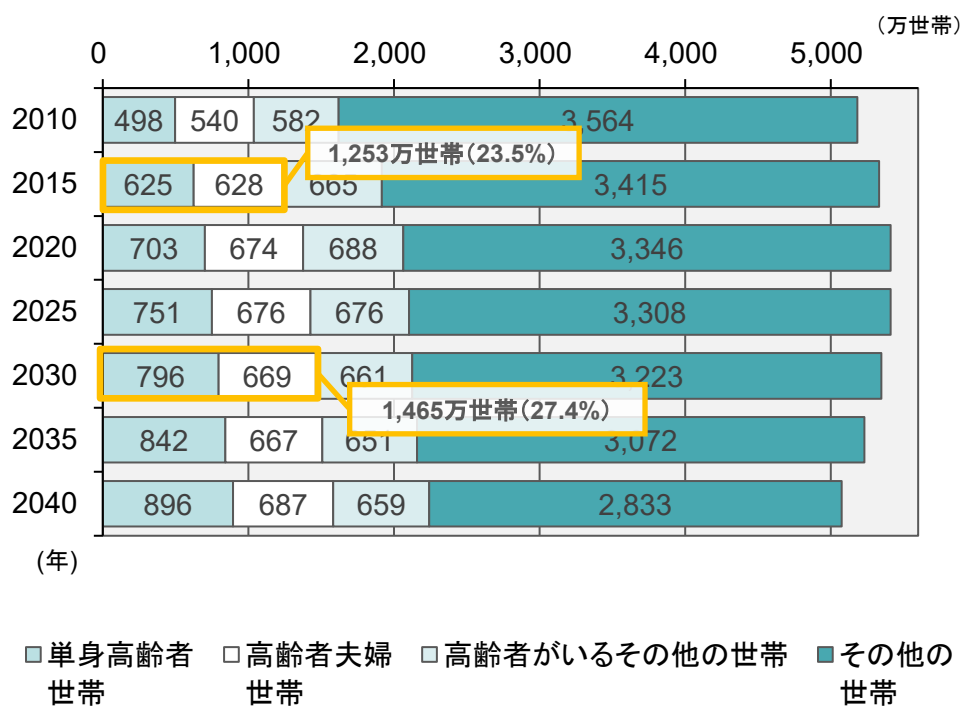
○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向



# 世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

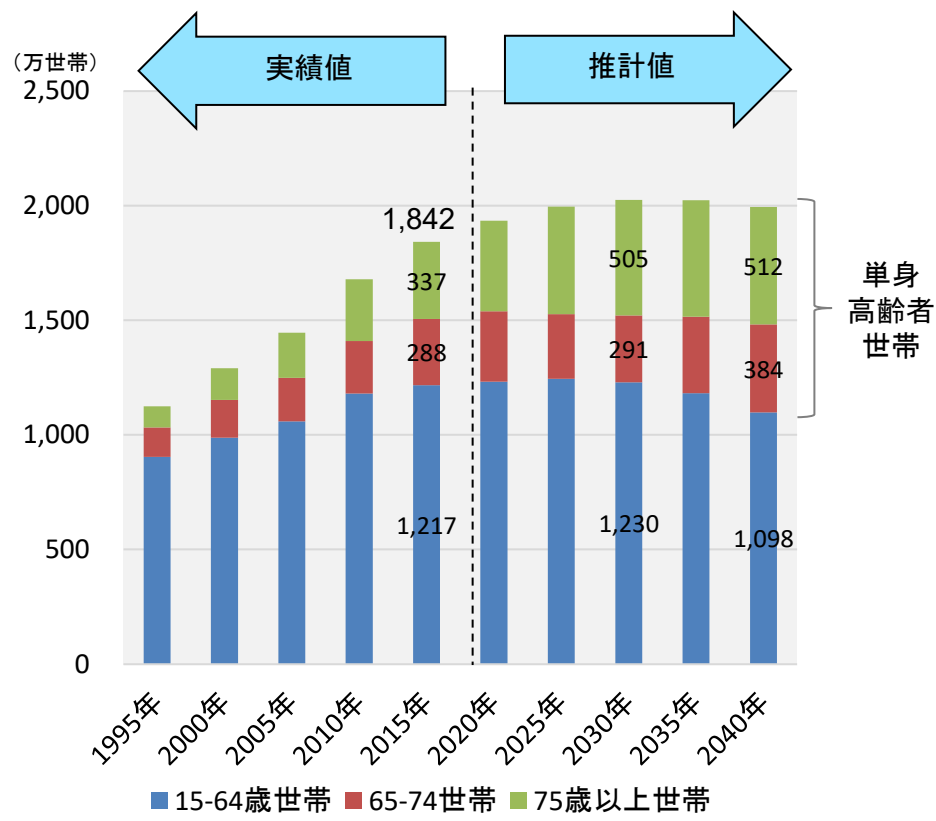
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の1/3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

【年齢別単身世帯数の推移】

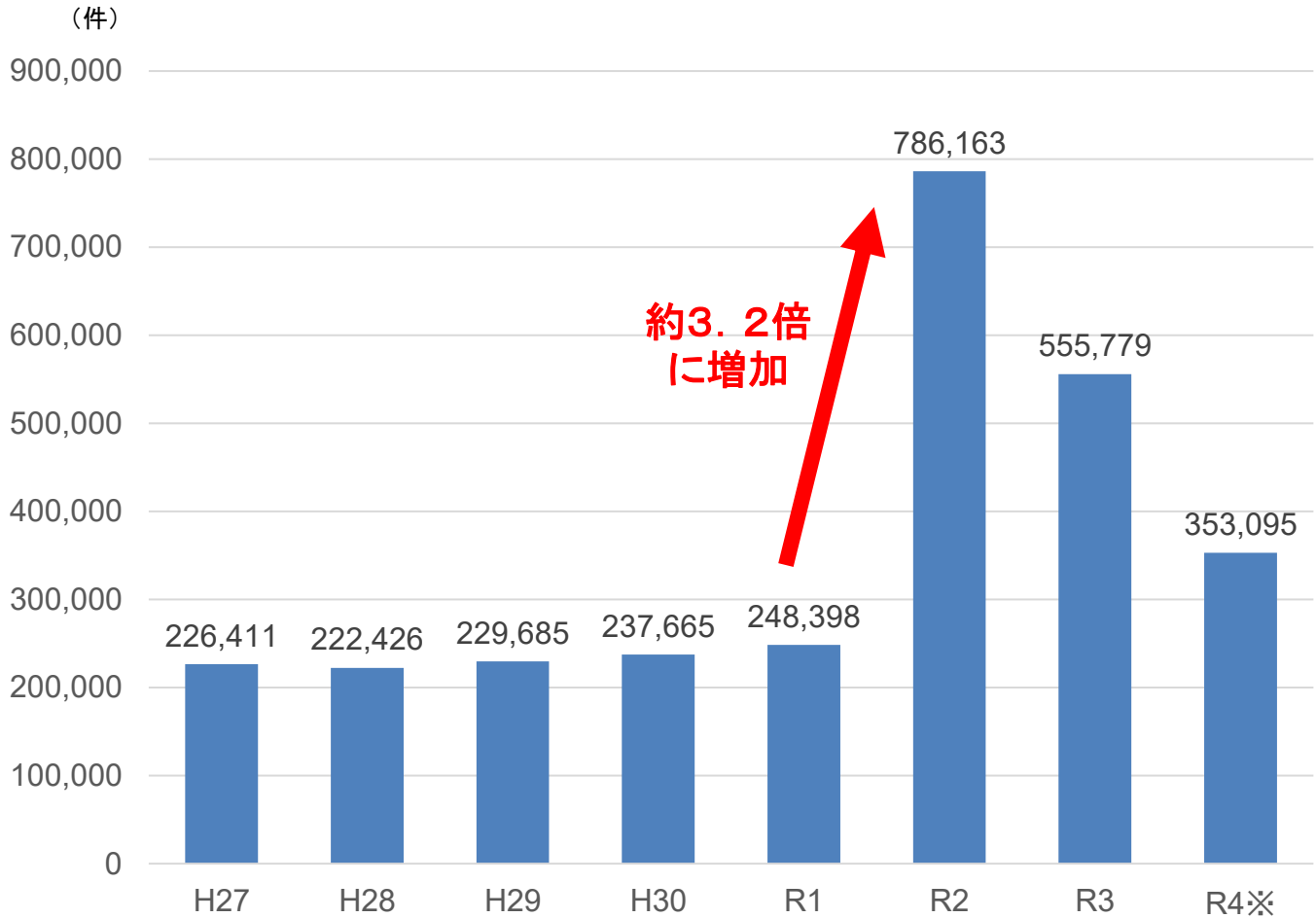


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

# 自立相談支援機関の新規相談受付件数

○ 自立相談支援機関における新規相談受付件数は、新型コロナウイルス感染症の影響等により、令和2年度に大幅に増加している。

【自立相談支援機関 新規相談受付件数の推移】



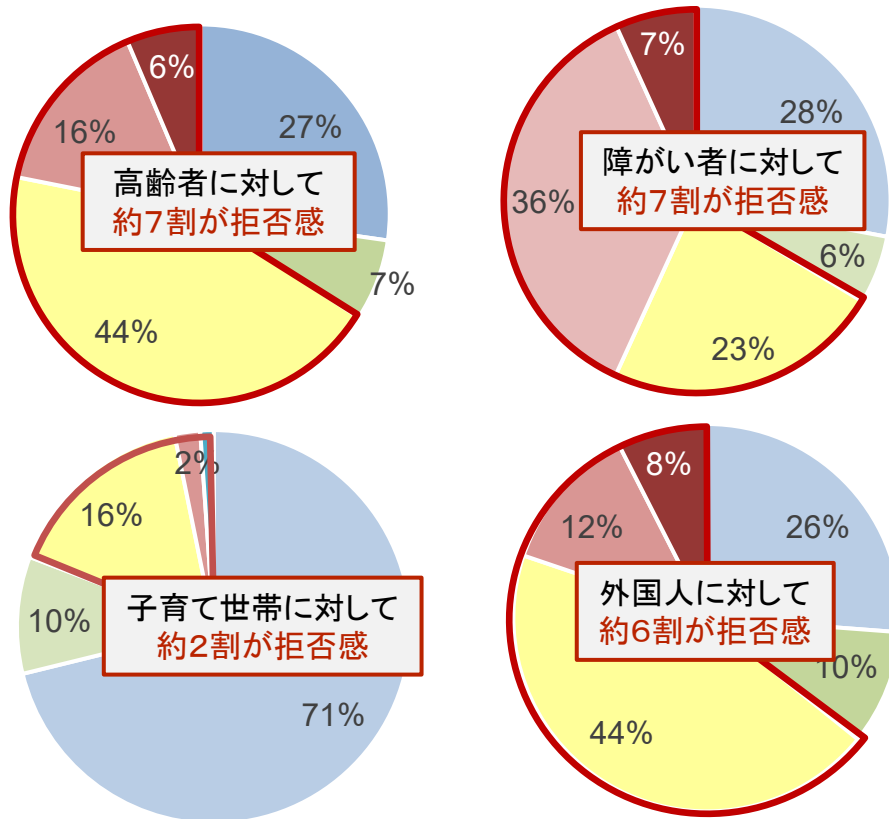
出典：厚生労働省「生活困窮者自立支援制度支援状況調査」より国土交通省作成  
※令和4年度は速報値



# 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。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

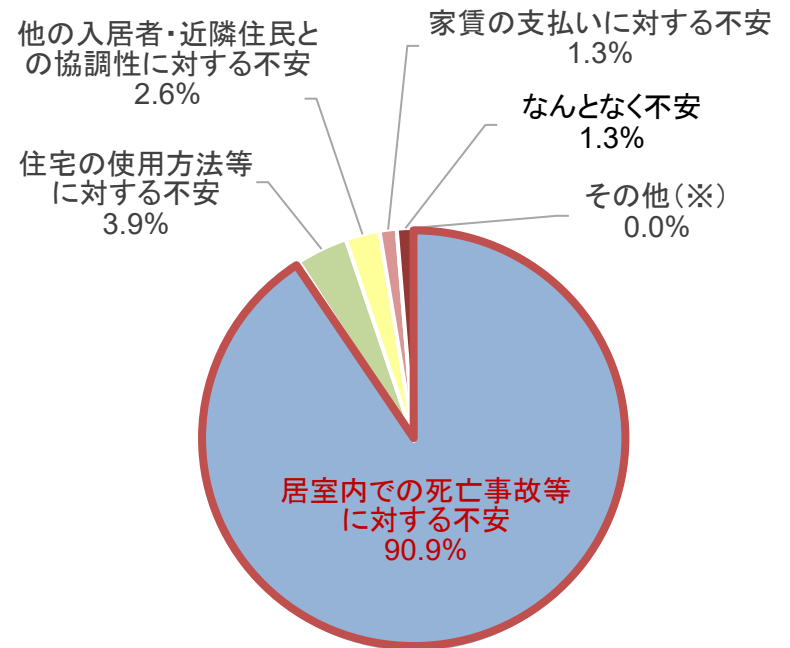
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



■ 従前\*と変わらず拒否感はない  
■ 従前\*は拒否感があったが現在はない  
■ 拒否感はあるものの従前\*より弱くなっている  
■ 従前\*と変わらず拒否感が強い  
■ 従前\*より拒否感が強くなっている  
 \* 5年前との比較

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。  
 ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安  
 ・入居者以外の者の出入りへの不安  
 ・習慣・言葉が異なることへの不安  
 ・生活サイクルが異なることへの不安  
 ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査

※(公財)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、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答(回答数：76団体)

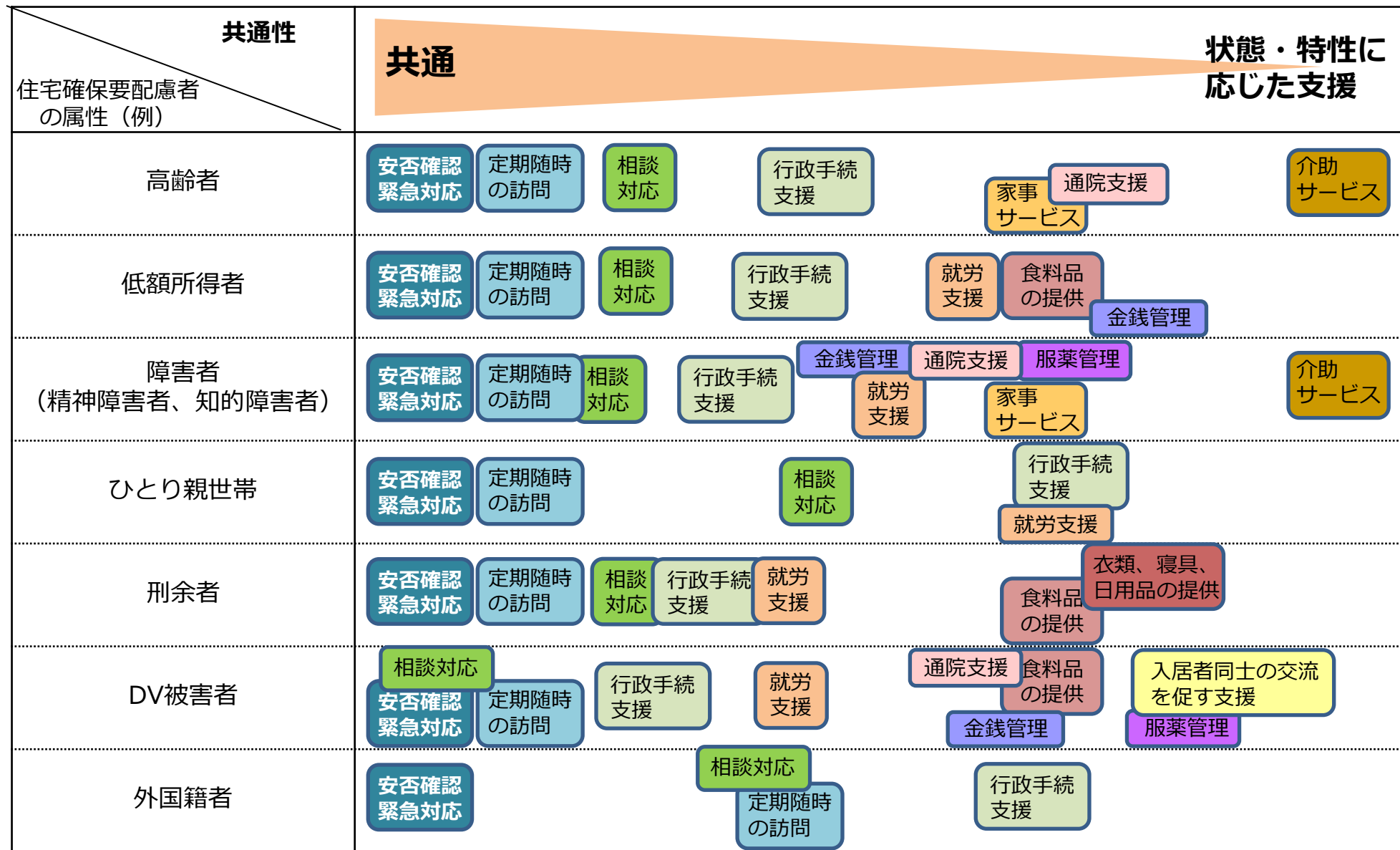
# 住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	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		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

# 住宅確保要配慮者の属性別の入居後支援の傾向(イメージ図)



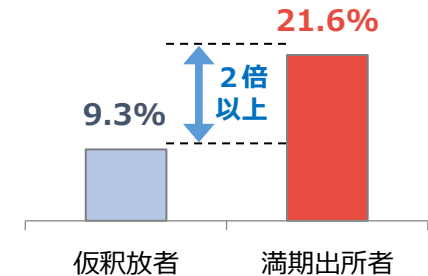
※居住支援法人が居住支援を行った要配慮者の属性別に「支援の必要性」を調査した結果をもとに、国土交通省で整理したもの(居住支援法人回答数201法人)【出典】(一社)全国居住支援法人協議会による調査事業(令和4年度国土交通省補助事業)

# 更生保護施設における訪問支援事業の概要

## 背景・導入の経緯

- 更生保護施設を退所するなどしてその生活基盤を地域に移行した者に対する継続的な支援を実施するため「**フォローアップ事業**」を開始（H29年度～）
- 満期釈放者の再入率を減少させるため、**更生保護施設退所者等に対する“息の長い支援”の充実が必要**（R1.12「再犯防止推進計画加速化プラン」）
- 更生保護施設退所者や満期釈放者の中には、自発的に更生保護施設に通所できないなど**援助希求能力が低く、従来の通所を中心とした「フォローアップ事業」によっては支援の届かない者が存在**

< R 3年出所者 2年以内再入率 >



アウトリーチ型の「**訪問支援事業**」開始（R3.10～）

## 概要

### 実施施設

全国**11施設**を訪問支援実施施設として指定し、**訪問支援職員**を配置

[函館、宇都宮、さいたま、東京（2施設）、京都、大阪、岡山、広島、福岡、熊本]

### 対象者

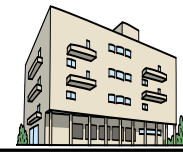
保護観察対象者または更生緊急保護対象者であって、実施施設を退所する等し、**現に実施施設に収容保護されていない者**

### 支援の方法・内容

訪問支援職員が、**更生保護施設退所者等の自宅等を定期的に訪問**するなどにより生活相談、同行支援、関係機関との協議等を実施

### 定期的な訪問による生活相談支援等

- ・日常生活に関する相談
- ・就労支援
- ・金銭管理指導
- ・福祉関係団体等とのケア会議
- ・行政サービスの利用援助
- ・関係機関等への同行支援
- …等



更生保護施設

更生保護施設職員  
(訪問支援職員)



更生保護施設退所者等

# 居住支援法人・居住支援協議会について

## 居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

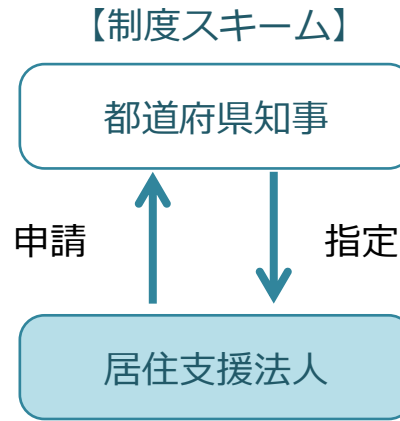
### <居住支援法人の行う業務>

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

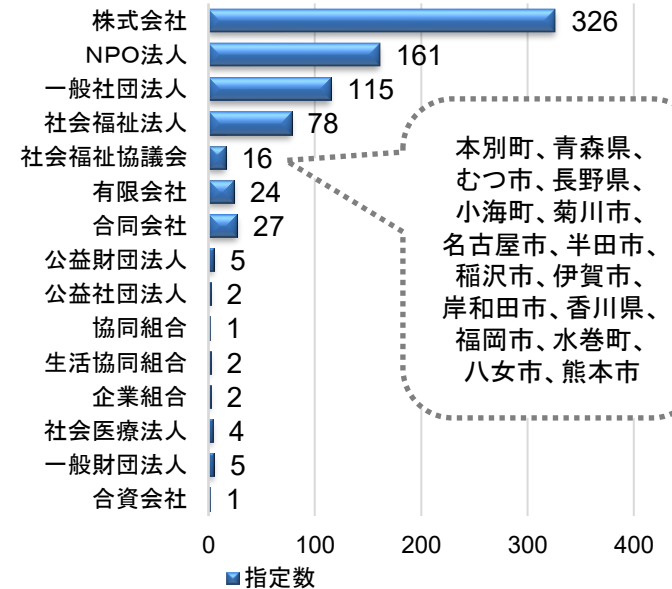
### <居住支援法人に指定される法人>

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況：769法人（R5.12末時点）



### ■ 法人属性別



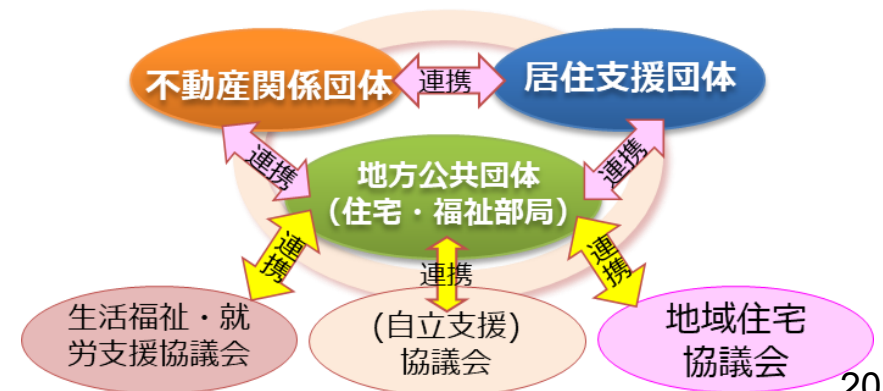
## 居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立

### <居住支援協議会による主な活動内容>

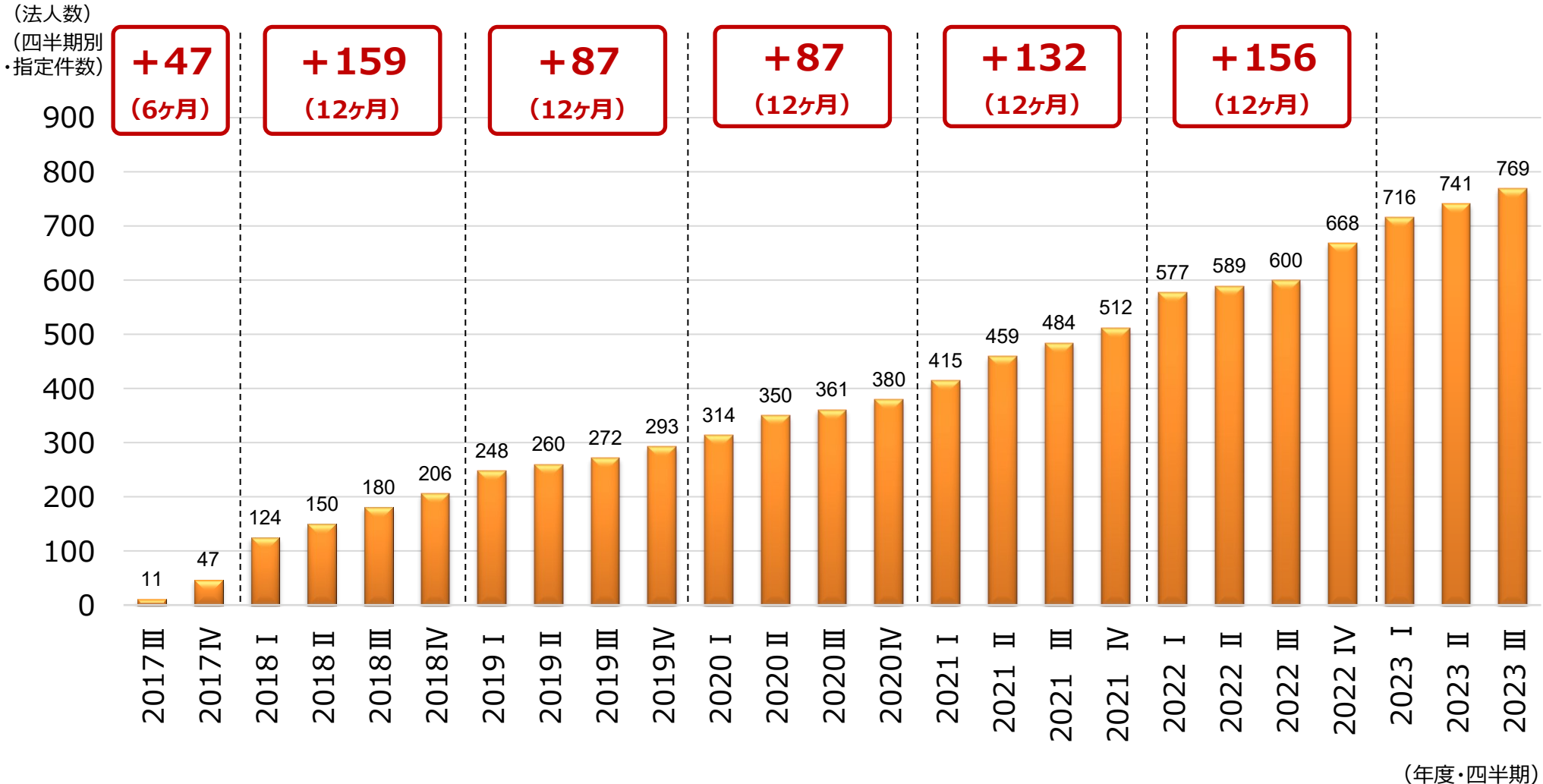
- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：136協議会（全都道府県、94市区町）（R5.12末時点）



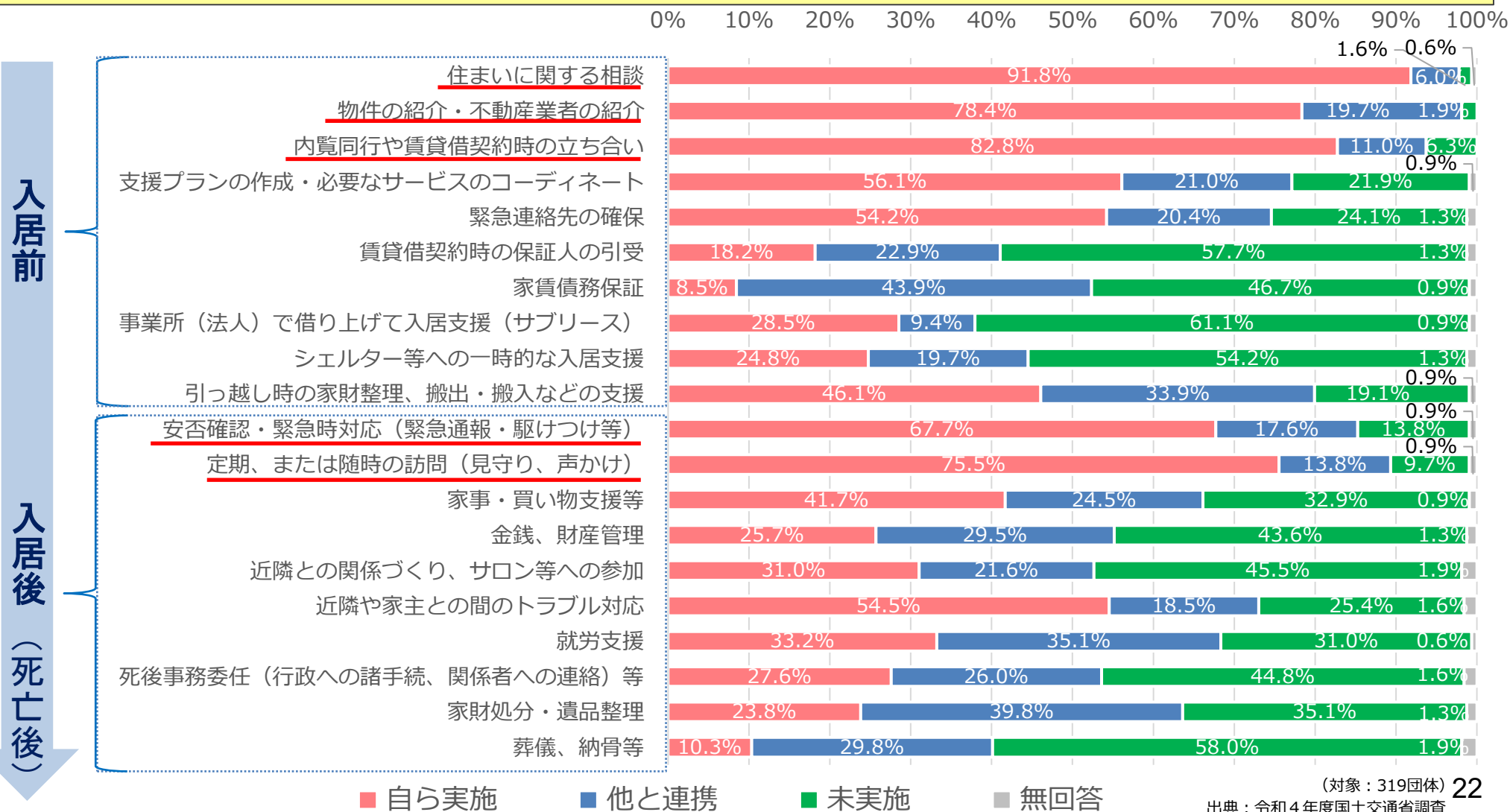
# 居住支援法人指定件数の推移

○ 指定法人数は769(2023年12月末時点)。近年は、年間100法人を超える増加ペースとなっている。



# 居住支援法人の実施している支援内容

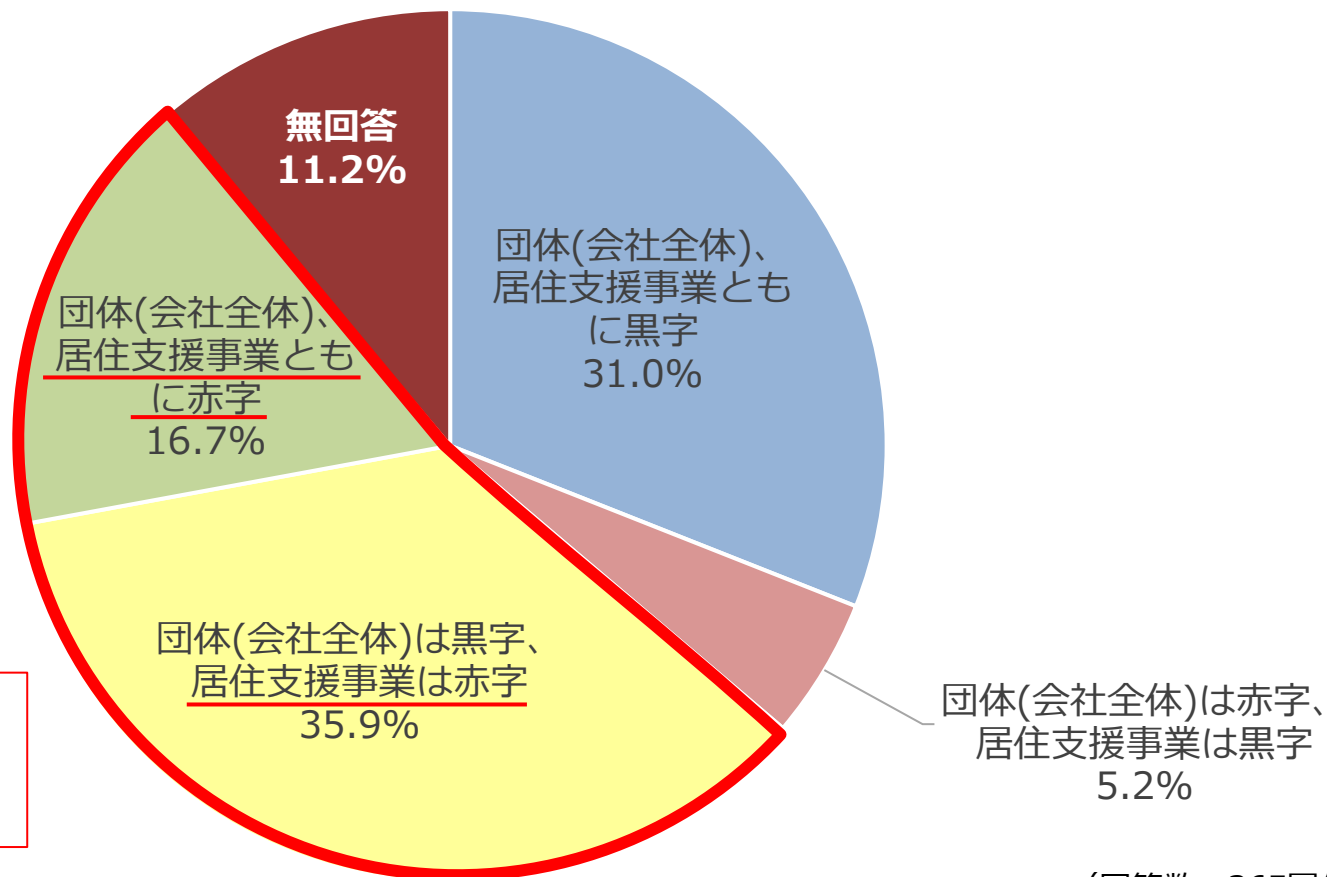
- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度ある。
- 入居後支援のうち、定期または随時訪問の入居後支援を自ら又は他と連携して行う居住支援法人は、約9割ある。



# 居住支援法人の収支状況

○ 居住支援法人の収支状況において、居住支援事業が赤字の法人は5割を超える。

## 居住支援法人の収支状況



居住支援事業が赤字の団体：  
**52.6%**

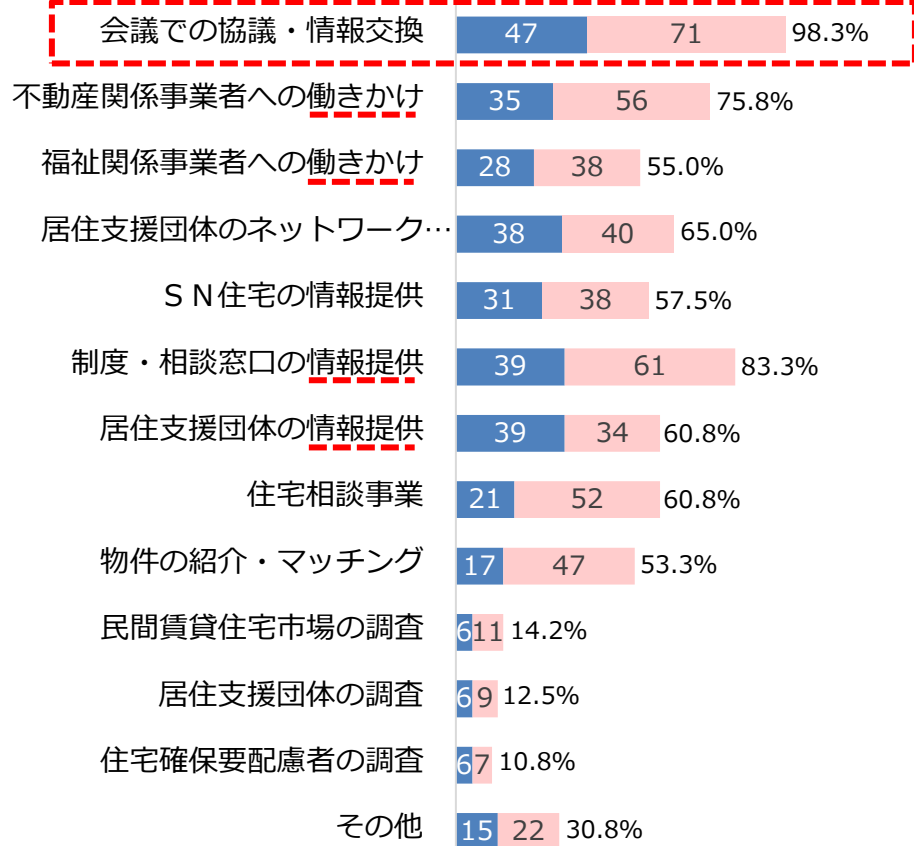
(回答数：365団体)



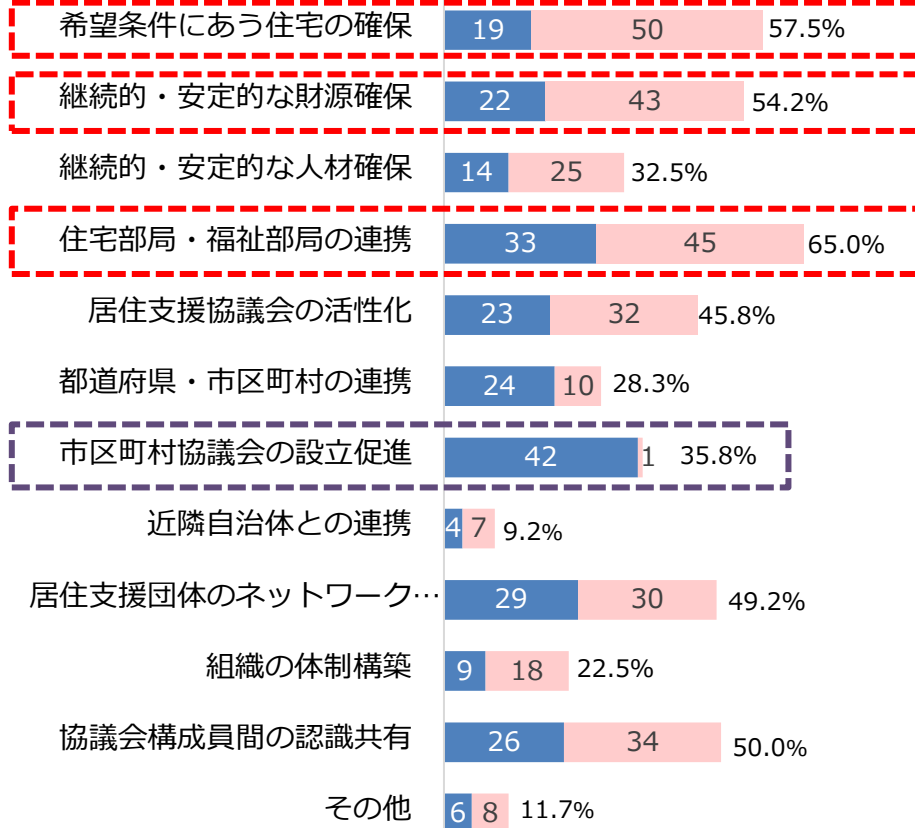
# 居住支援協議会の活動内容と課題

- 居住支援協議会の活動内容は、「協議・情報交換」「関係者への働きかけ」「各種情報提供」が多い。
- 課題としては、「住宅部局と福祉部局との連携」が最も多い。また、「条件にあう住宅の確保」「継続的かつ安定的な財源確保」も課題となっている。
- 9割以上の都道府県で、「市区町村協議会の設立促進」が課題としてあげている。

## 居住支援協議会の活動内容



## 居住支援協議会の課題

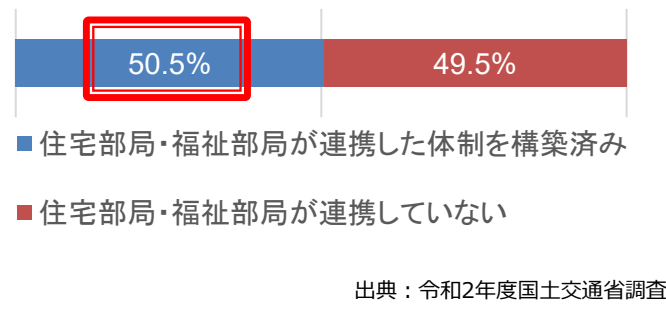


出典：令和4年度国土交通省調査

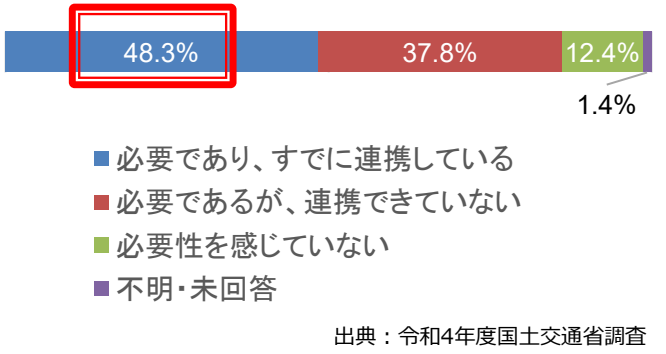
# 地方公共団体からみた住宅と福祉の連携状況

- 住宅部局と福祉部局のそれぞれからみて、「連携している」と意識しているのは、約半数程度。
- 居住支援協議会を設立している場合は、住宅部局と複数の福祉部局が参画しているほか、ほぼ全ての協議会に社会福祉協議会が参画している。

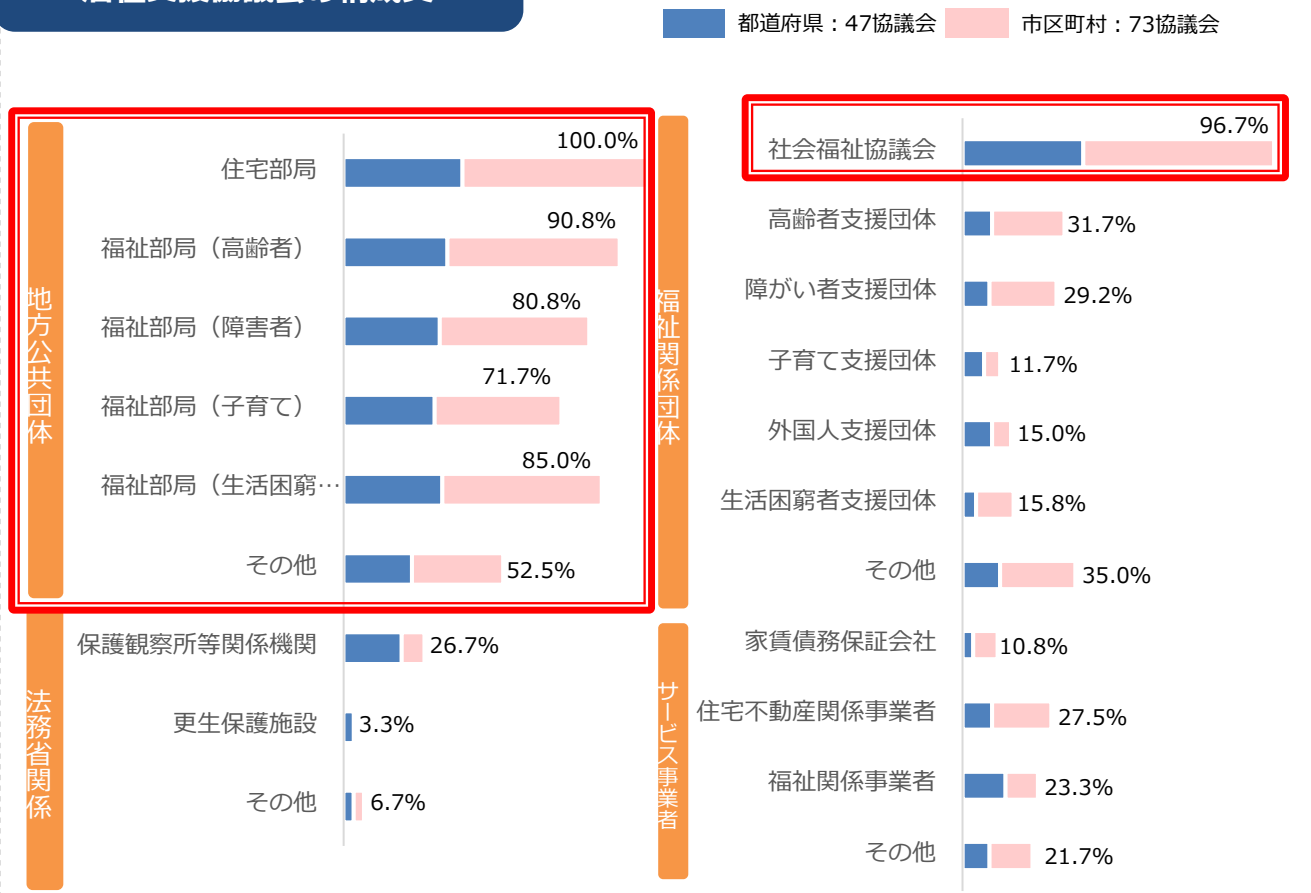
## 地方公共団体の住宅部局における連携の意識



## 地方公共団体の福祉部局における連携の意識



## 居住支援協議会の構成員

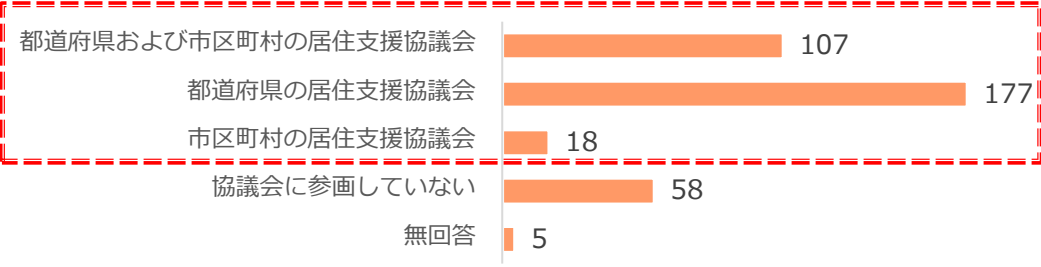


# 居住支援法人における居住支援協議会への参画状況・参画意向

- 8割以上の居住支援法人が都道府県および市区町村の居住支援協議会へ参画している。
- 協議会への参加メリットは、関連情報の取得、各方面の理解・協力、居住支援法人との連携など多岐にわたる。
- 市区町村の居住支援協議会を必要とする居住支援法人は多く、ほぼ全ての法人で参画意向がある。

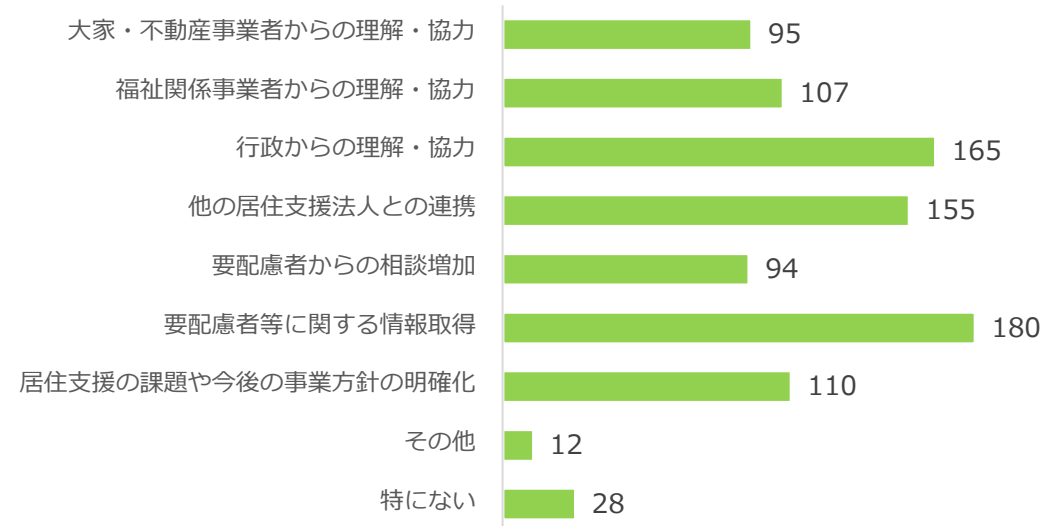
## 参画する居住支援協議会

(対象：365団体)



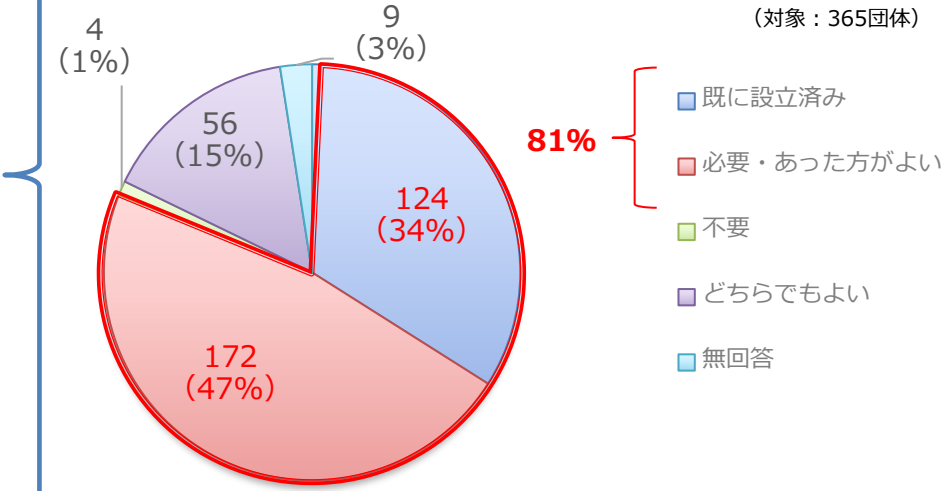
## 居住支援協議会に参加するメリット

(対象：302団体)



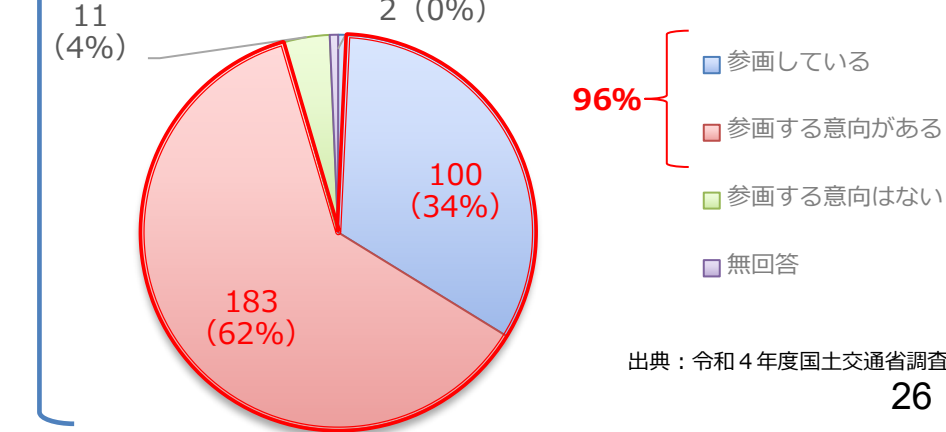
## ①所在地における市区町村居住支援協議会の必要性

(対象：365団体)



## ②市区町村居住支援協議会への参画意向

(対象：296団体)



出典：令和4年度国土交通省調査

# セーフティネット登録住宅の現状(住戸の床面積、家賃)

○ セーフティネット登録住宅(共同居住型を除く)の住戸の床面積は、30㎡未満※<sup>1</sup>の住宅が約7%(約5.7万戸)。民間賃貸住宅ストック全体では、30㎡未満の住宅は約32%(約490万戸)。

登録住宅の家賃は、5万円未満※<sup>2</sup>の住宅が全国では19%、東京都では1%。

※<sup>1</sup> 年収300万円未満の単身世帯の約6割が入居する民間借家の床面積の規模(H25住宅・土地統計調査特別集計)

※<sup>2</sup> 居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約8割が占める家賃帯(令和4年度国土交通省調査)

⇒現在の登録住宅のみでは、今後増加が見込まれる単身世帯の需要に対応できないおそれがある。

○ その他、・登録住宅の建て方は、ほとんどが共同住宅であり、戸建て住宅は0.1%※<sup>3</sup>。

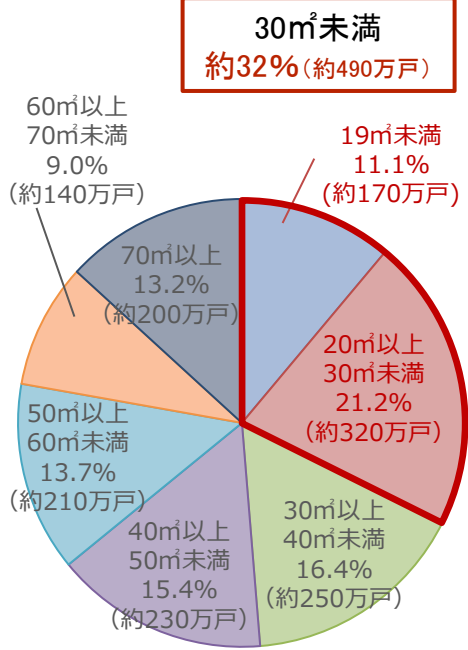
・登録住宅の空室率は2.3% ※<sup>3</sup>。

※<sup>3</sup> 住宅セーフティネット情報提供システム(令和4年12月末時点)

(参考)

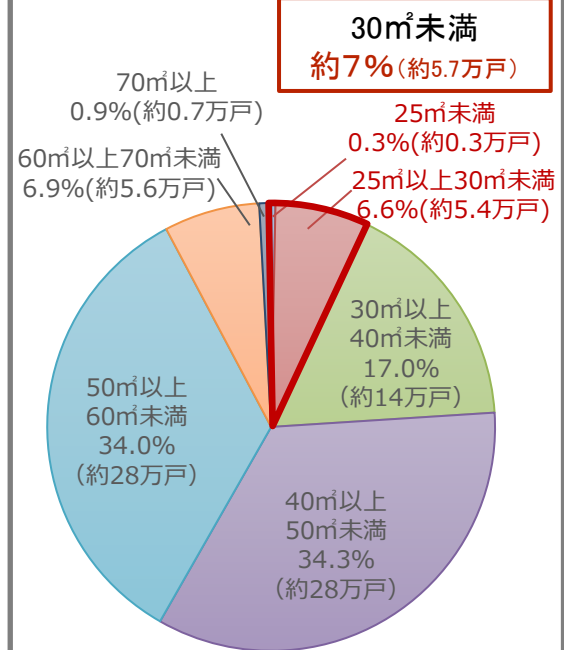
民間借家の住戸の床面積の状況

(n=約1,520万戸)



住戸の床面積の状況

(n=約82万戸)



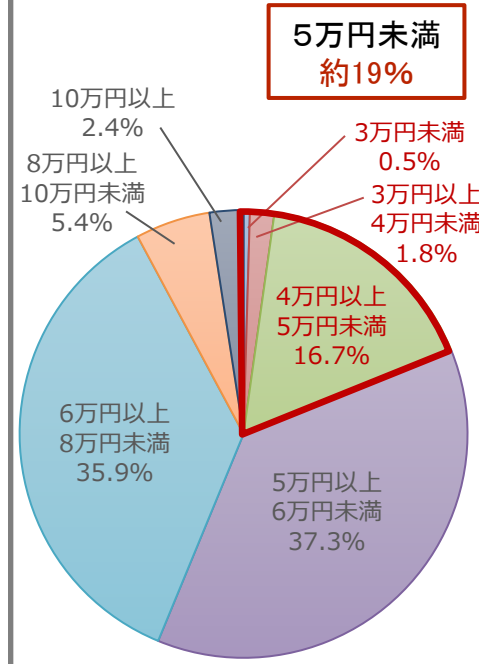
※令和4年12月末時点の登録情報による

※共同居住型を除いて集計

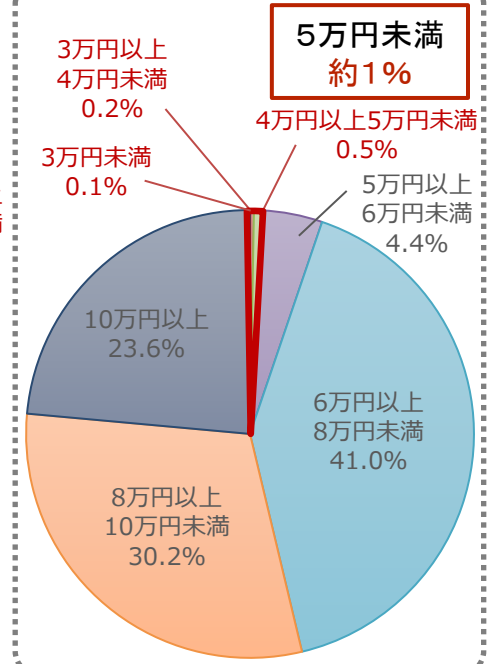
出典：令和4年度国土交通省調査

家賃の状況

【全国】



【東京都】



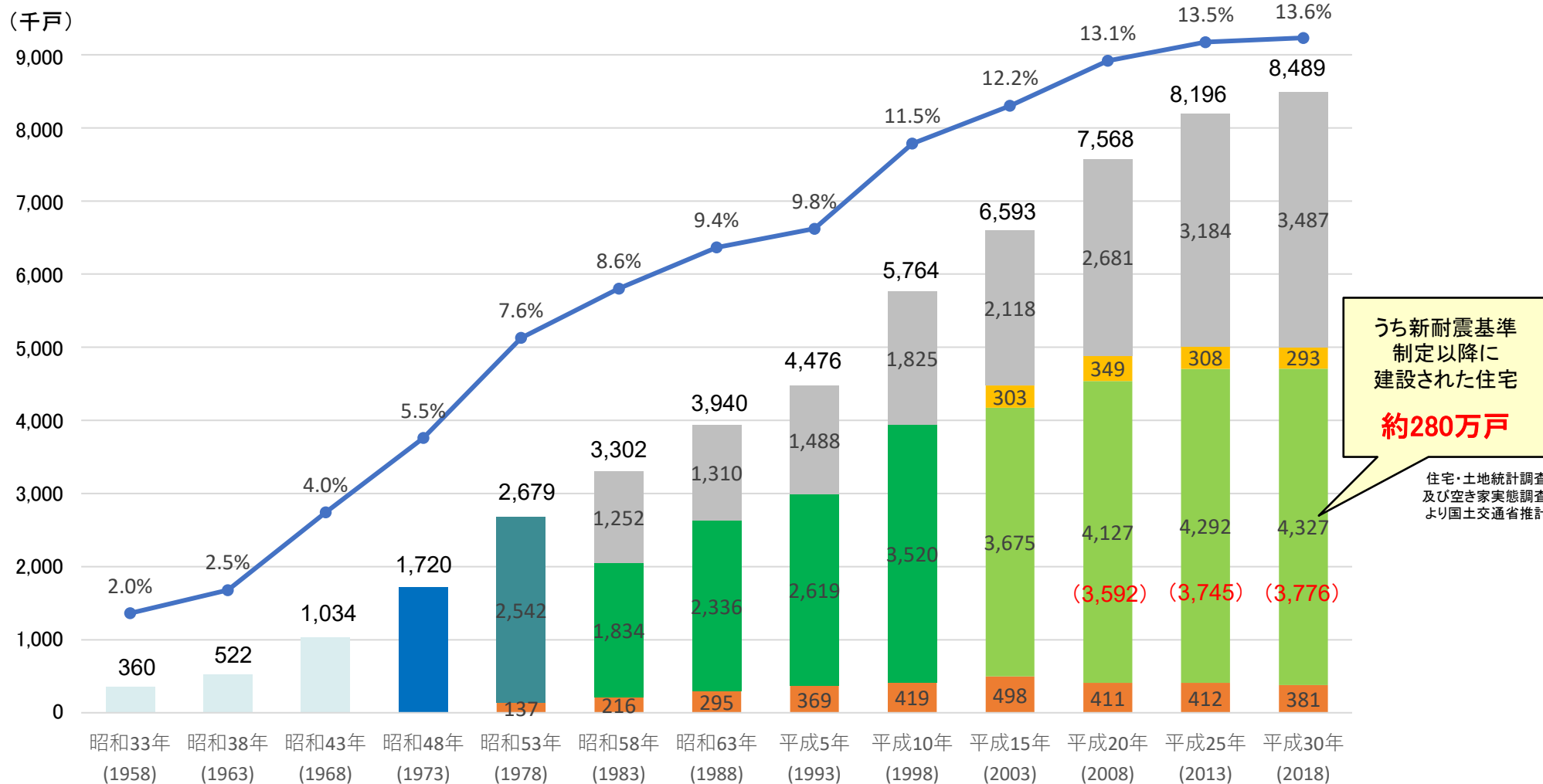
※令和4年12月末時点の登録情報による

出典：令和4年度国土交通省調査

出典：平成30年度住宅・土地統計調査

# 空き家数・空き家率の推移(昭和33年～平成30年)

○ 全国の空き家数は約849万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約433万戸(そのうち共同住宅は約378万戸)。  
 ○ 賃貸用空き家約433万戸のうち、昭和56年(新耐震基準制定)以降に建設された住宅は約280万戸。



うち新耐震基準制定以降に建設された住宅  
**約280万戸**

住宅・土地統計調査及び空き家実態調査より国土交通省推計

空き家(全体)(沖縄県を除く)
  空き家(全体)(沖縄県を含む)
  二次的住宅

賃貸用+売却用空き家
  賃貸用空き家 (注)( )は、うち共同住宅分
  その他の空き家

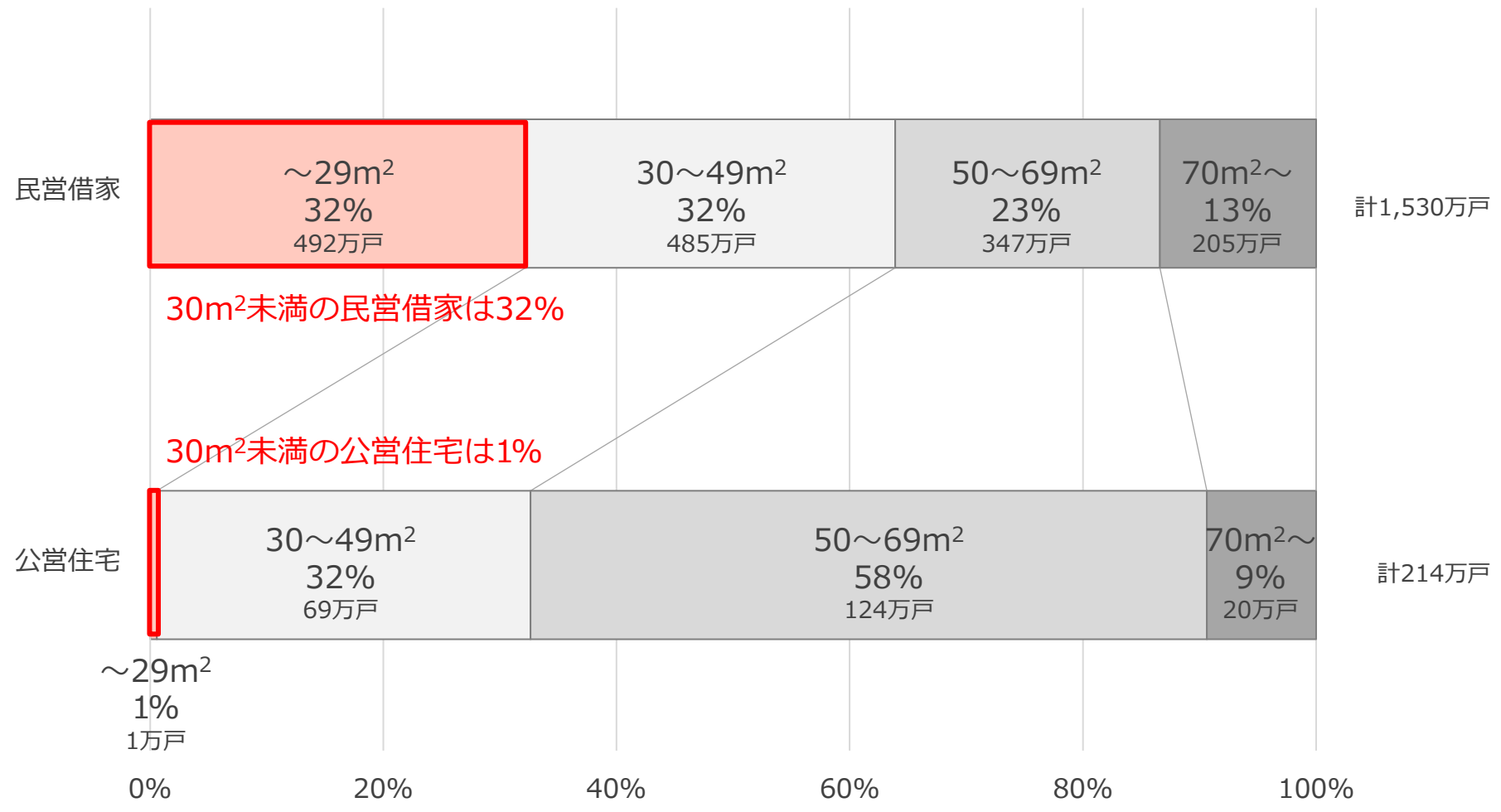
売却用空き家
  空き家率※

住宅・土地統計調査(昭和33年～平成30年)  
 ※空き家率は住宅総戸数からみた  
 空き家数の割合

# 民営借家と公営住宅の住戸面積の分布

○ 単身世帯向けの規模の住宅ストックは民営借家に多く存在する。

【民営借家と公営住宅の住戸面積分布の比較】



30m<sup>2</sup>未満の民営借家は32%

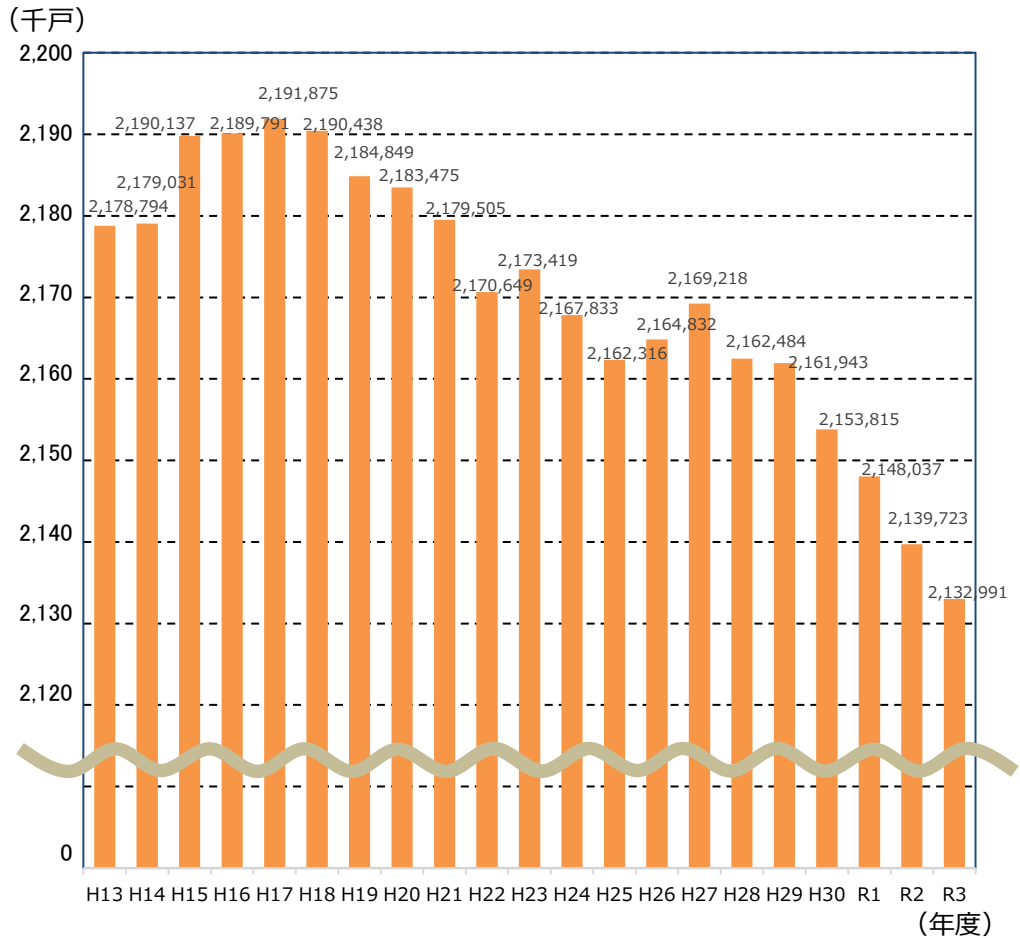
30m<sup>2</sup>未満の公営住宅は1%

出典：公営住宅は令和2年度末時点（国土交通省調べ）  
民営借家は「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

# 公営住宅の管理戸数・応募倍率の推移

- 全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数を合計した戸数は平成17年度をピークとして減少傾向。
- 公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で16.9倍、全国では3.6倍(令和3年度)。

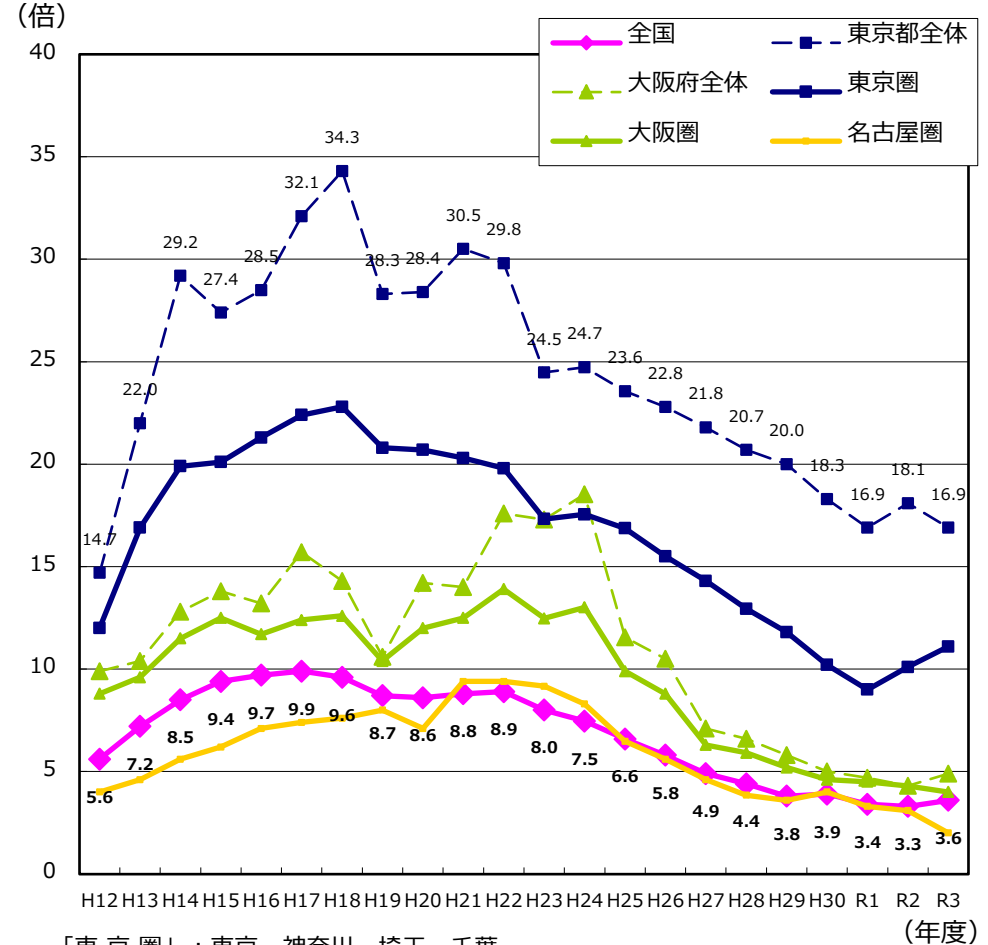
【管理戸数の推移】



※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

【応募倍率の推移】



「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉  
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫  
 「名古屋圏」：愛知・三重

国土交通省作成

# 住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策(見取り図)

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者	刑務所出所者等
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★						
ハード面の供給	生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★						
	保護施設★	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 障害者グループホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護所●	自立援助ホーム●	更生保護施設☆ 自立準備ホーム☆ (保護観察所に登録した NPO法人等の空き室)
	無料低額宿泊所		福祉ホーム★		母子生活支援施設★		
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★ 民間賃貸住宅:①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②改修費補助・低所得者の家賃低廉化★						
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人:①家賃債務保証●、②家賃債務保証保険						
	家賃債務保証会社(民間):①家賃債務保証会社を登録☆、②家賃債務保証保険						
	生活保護制度 (住宅扶助費)★			身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★	
入居支援等 (相談、住宅情報、 契約サポート、 コーディネーター等)	生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★、不安定居住者に係る支援情報サイト及び総合相談窓口(=すまこま。)☆(※1)						
	居住支援協議会★、居住支援法人●(※2)						
	生活困窮者自立支援制度 (住居確保給付金)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まい の確保に資する事業)  (介護予防・日常生活支 援 総合事業)  介護保険サービス▲	地域移行支援▲  地域生活支援拠点等 ▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業●  母子・父子 自立支援 員★	母子父子 寡婦福祉 資金貸付 金●	婦人保護事業●	社会的養 護自立支 援事業★
生活支援 の提供	居住不安定者等居宅生活 移行支援事業★		障害福祉サービス等 (自立生活援助・地域定 着支援・居宅介護等)▲	ひとり親家庭等 日常生活支援事業★  ひとり親家庭等 生活向上事業★		自立援助ホーム●	生活環境の調整☆ 地域生活定着促進事業 (地域生活定着支援センター) (高齢者・障害者)●  更生保護施設による 通所・訪問等支援事業☆  緊急的住居確保・自立支 援対策事業☆ (自立準備ホーム)  更生緊急保護の実施☆
	保護施設★						
	無料低額宿泊所						
		日常生活自立支援事業 (認知症高齢者、知的障害者、精神障害者のうち 判断能力が不十分な人を対象)			母子生活支援施設★		
	生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★						

**【施策】**  
 : 国交省  
 : 厚労省  
 : こども家庭庁  
 : 国交・厚労共管  
 : 法務省

**【実際の措置等】**  
 ☆: 国  
 ★: 都道府県、市町村  
 ●: 都道府県  
 ▲: 市町村

(※1) すまこま。は「入居支援等」について対応。  
 (※2) 居住支援協議会等活動支援事業により、国による直接補助を実施(R3より、住宅と福祉の連携強化促進のため、地方公共団体を補助対象に追加)  
 (※3) ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る。31



# 住宅提供と居住支援を一体的に行う居住支援法人の状況

- 住宅提供(サブリース又は自己所有物件)と居住支援(入居前+入居後)を一体的に行う居住支援法人は、60法人あり、そのうち住宅提供をサブリースによって実施する居住支援法人は、40法人ある。



住宅提供と居住支援(入居前+入居後)を一体的に行う居住支援法人※  
⇒60法人

(※) 以下①+②の居住支援法人数

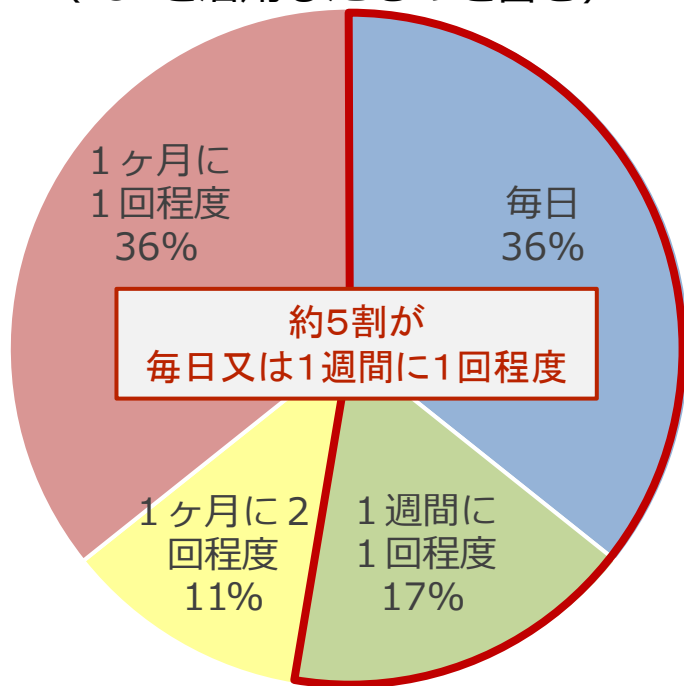
①令和4年度国交省実施の居住支援法人向けのアンケート調査により、住宅提供(サブリース又は自己所有物件)と居住支援(入居前と入居後)を行う居住支援法人(54法人)

②上記以外で国交省で把握した支援付き住宅に取り組んでいる居住支援法人(6法人)

# 居住支援法人による見守り

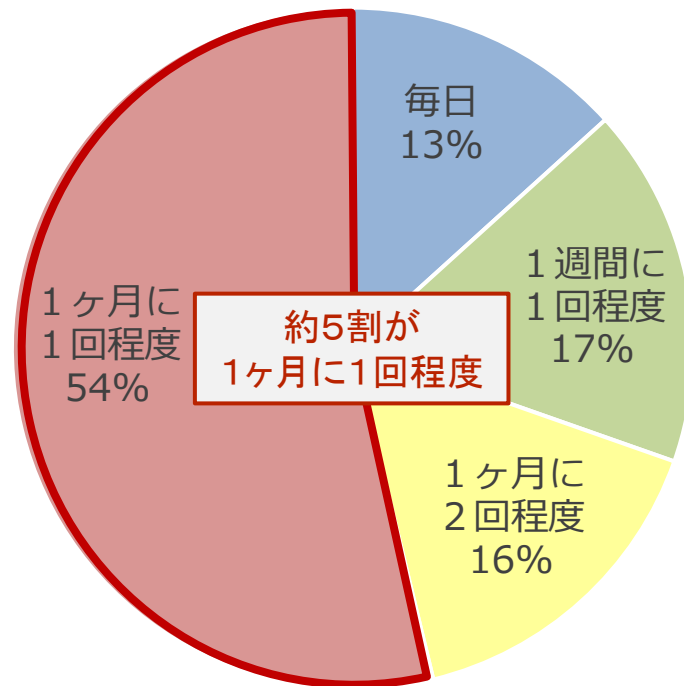
- 住宅を提供する居住支援法人による住宅確保要配慮者に対する「安否確認・緊急時の対応」の頻度は、「毎日」は36%、「1週間に1回程度」は17%となっている。
- 住宅確保要配慮者に対する「定期・随時訪問」の頻度は、約5割が「1ヶ月に1回程度」となっている。

【安否確認・緊急時の対応】  
(ICTを活用したものを含む)



(住宅確保要配慮者数：154人) ※

【定期・随時の訪問】



(住宅確保要配慮者数：158人) ※



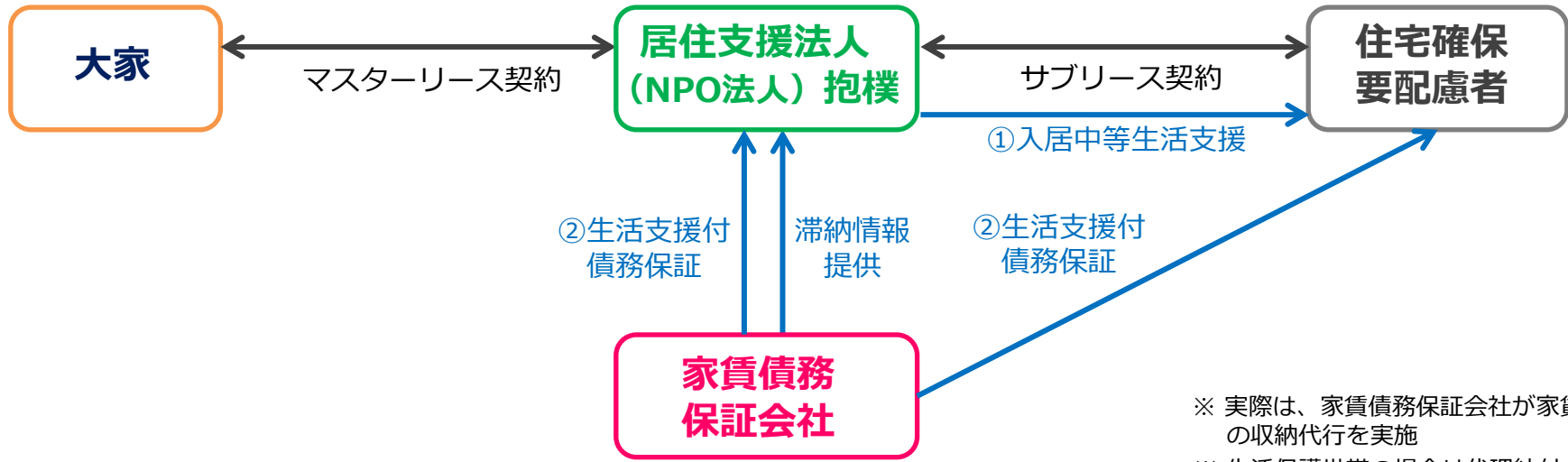
出典：令和4年度国土交通省調査

※ 住宅提供（サブリース又は自己所有物件）と居住支援（入居前と入居後）を行う居住支援法人（54法人）を対象に、住宅確保要配慮者に実施した支援内容・頻度の回答を整理。

# サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(認定NPO法人抱樸)

○ 空き室を一括サブリースし、家賃債務保証業者と連携した生活支援付債務保証の仕組みを構築して、見守り支援付き住宅を運営。

## スキーム



※ 実際は、家賃債務保証会社が家賃の収納代行を実施  
 ※ 生活保護世帯の場合は代理納付も活用

## 物件内容の例

- 所在地 : 福岡県北九州市
- 戸数 : 57戸
- 面積 : 21.7㎡
- 間取り : 1K、1R
- 家賃 : 29,000円/月
- 共益費 : 6,050円/月
- 生活支援費 : 2,200円/月
- 賃貸保証料 : 350円/月※
- ※契約時 35,050円



空室が増えた物件の一部住戸を、抱樸が一括サブリース

出典：H30年度居住支援全国サミット資料

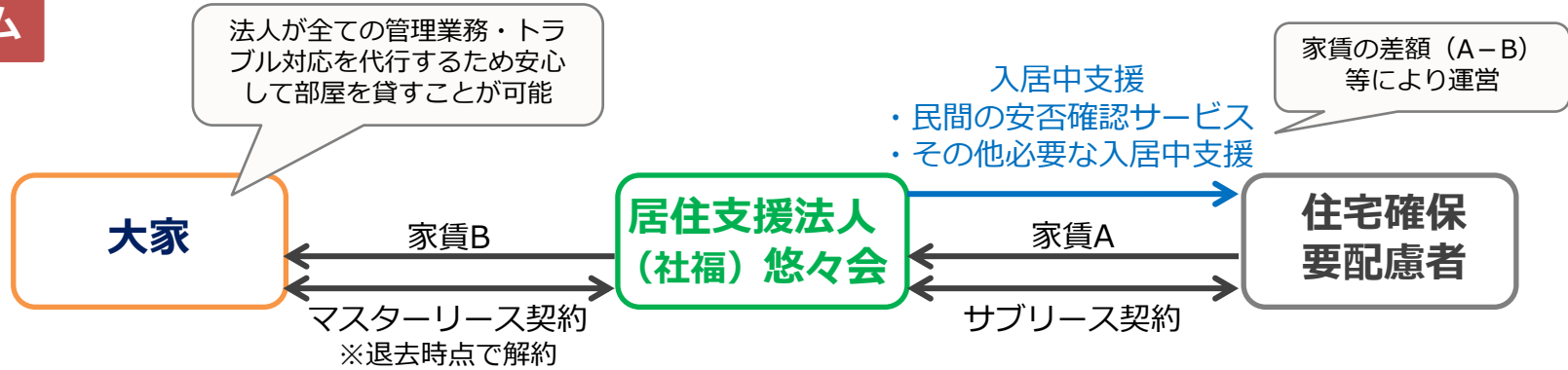
## 支援内容

- ①居住支援法人による支援内容
  - ・常駐の管理人による日常的な見守り(安否確認)
  - ・自立生活サポートセンターとマンション内事務所支援員による専門的支援 等
- ②家賃債務保証会社による支援内容
  - ・原則、断らない家賃債務保証
  - ・月2回の安否確認オートコール

# サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(社会福祉法人悠々会)

- 要配慮者からの相談に対し、希望に沿った物件探し及び大家との交渉を行い、1部屋ごとに悠々会が借り上げてサブリースする「あんしん住宅事業」を実施。
- 家賃の差額や補助金を活用し、入居中はIoT機器による見守りサービス等の生活支援を提供。

## スキーム



## 物件内容

- 要配慮者からの希望をヒアリングした上で借り手の見つからない物件をマッチングするため、物件内容、家賃等は1戸ごとに異なる。



物件の例  
出典: 悠々会HP

	H30	R1	R2	R3	R5
入居戸数	14戸	15戸	18戸	26戸	28戸

## 支援内容

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付。
- 借り上げた全ての物件に、24時間見守りシステムと自動消火装置を整備。
- 入居後はセンサーや定期的な巡回による見守りサービスを実施。
- 社会福祉法人のノウハウを活かし、介護や看護が必要となった際に様々な関係機関と連携し、速やかに対応。
- 引っ越し支援、行政機関への手続きや申請等、日常生活の様々な支援を実施。

**悠々会が提案する支援サービス**

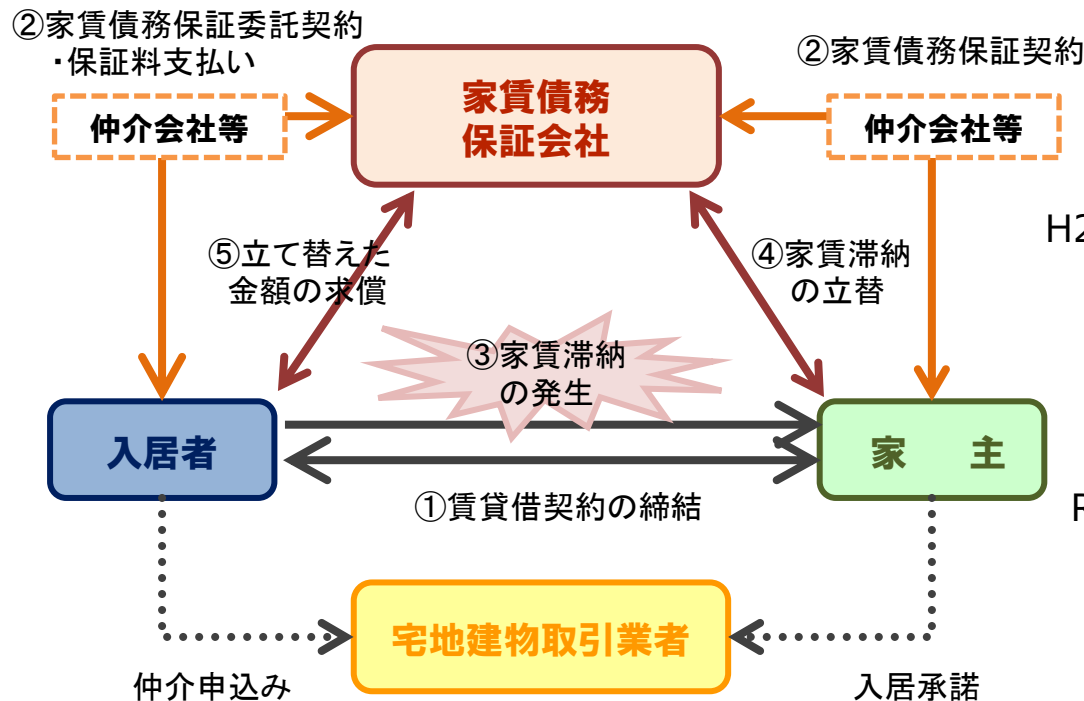
- 見守り**
  - 24時間見守りセンサー
  - 盗難検知
  - 安否確認
  - 自動消火装置
- 生活支援**
  - 買物、通院等の外出支援
  - 掃除機や洗濯機の付け替え
  - 電球等の付け替え
  - ゴミ捨て
- 引っ越し支援**
  - 家具品の組み立て、解体
  - 入居時や退去の荷造り、荷解き
- 家財処分**
  - 不用品の回収回収
  - 部屋の片付け等
- 権利支援**
  - 成年後見委任
  - 福祉サービス利用補助
  - 日常的な金銭管理等
- 緊急時対応**
  - 警備会社等による緊急時の駆けつけサービス
- 相談支援**
  - 弁護士、司法書士、行政書士等による相談
- 医療・介護サービス等のコーディネート**
  - 各種サービスへのコーディネートや相談
  - 申請時の手続き支援
- 死後手続き支援・埋葬・火葬等のサポート**
  - 行政手続き、葬儀場への連絡等
  - 葬儀、火葬、永代供養
  - 共同墓地への納骨等
- その他**
  - 食事の手渡し相手
  - 部屋の確認、分別
  - PC、スマホ等の操作設定
  - ネット通関サポート

悠々会が提案する支援サービス  
出典: 悠々会HP

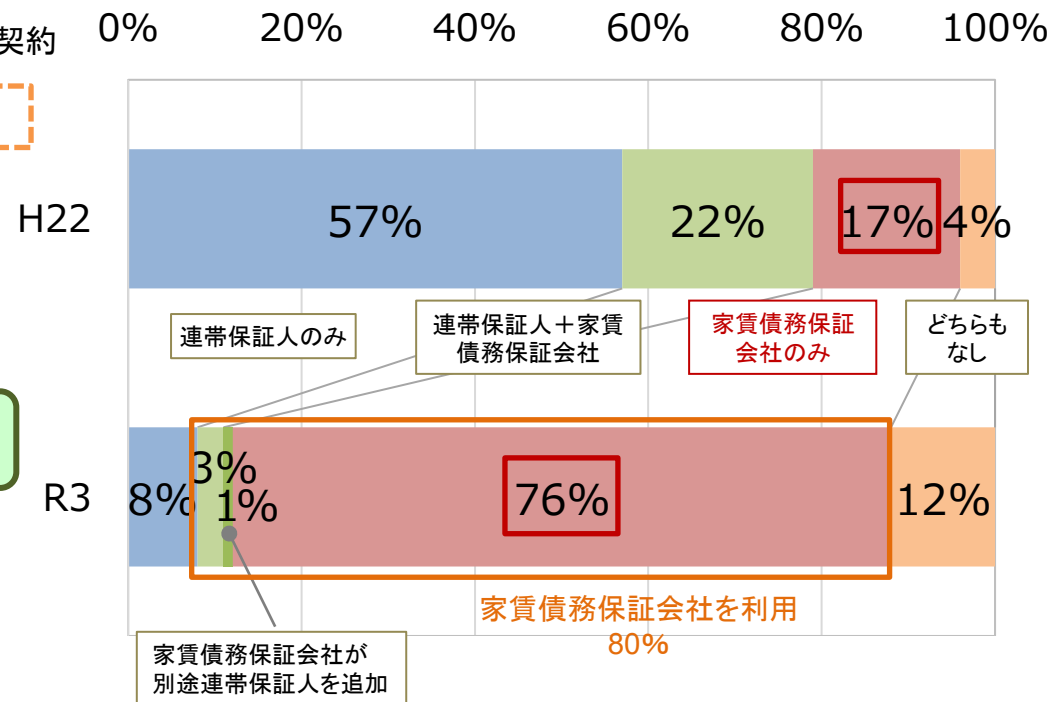
# 家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの
- 賃貸借契約の88%において、何らかの保証を求めており、80%が家賃債務保証会社を利用
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加

## 【家賃債務保証の概要】



## 【家賃債務保証の利用状況】

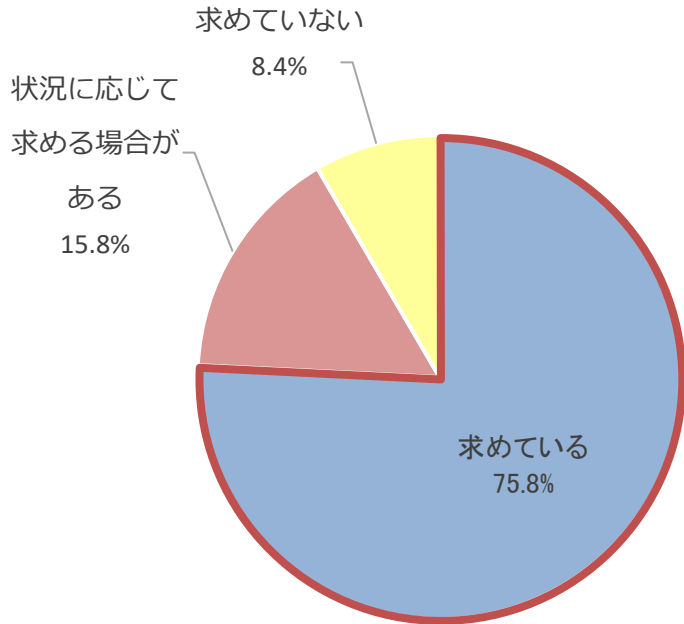


出典: 令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査  
((公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員への調査結果)

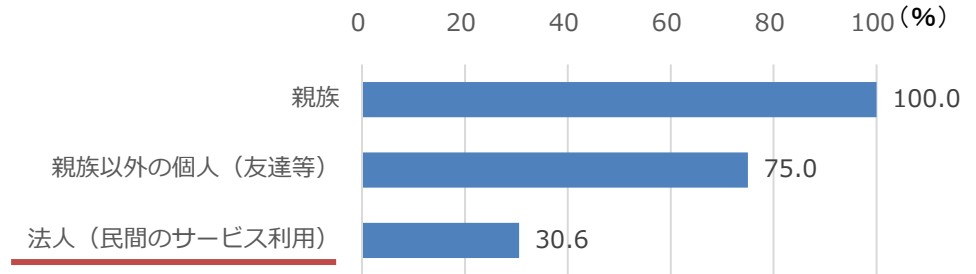
# 家賃債務保証契約における緊急連絡先の実態

- 家賃債務保証契約において、約8割の家賃債務保証業者が緊急連絡先を求めており、親族又は友人等の個人を要件とする場合が多い。
- 緊急連絡先の要件を法人とする家賃債務保証業者は約3割。緊急連絡先となる法人には、緊急時の安否確認や駆けつけ及び家賃滞納やトラブル発生時の対応等が求められている。

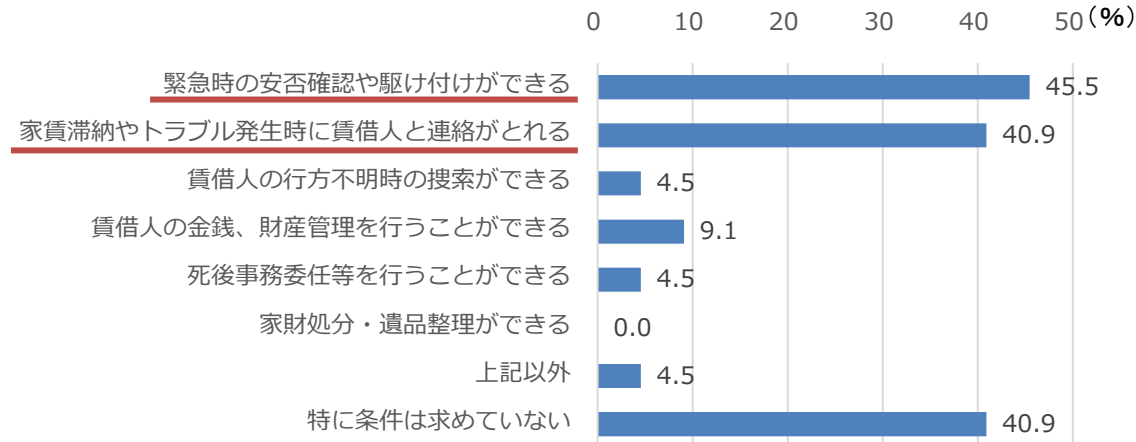
【家賃債務保証契約において緊急連絡先を求めているか】



【緊急連絡先を求める場合の緊急連絡先の要件】※複数回答



【緊急連絡先を法人とする場合の法人の要件】※複数回答



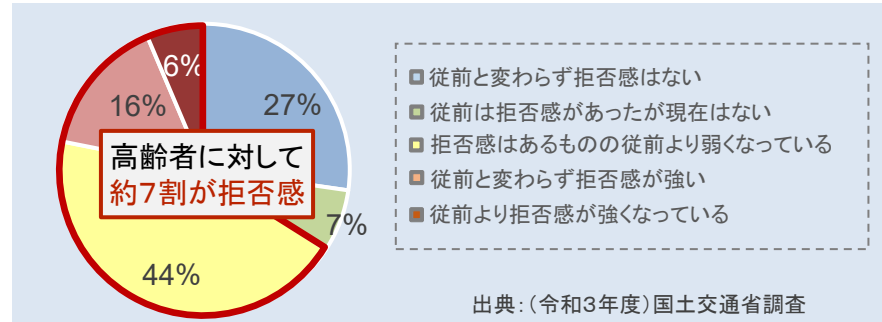
出典：令和5年度国土交通省調査（家賃債務保証業登録事業者95者の回答を整理したもの）

# 残置物の処理等に関するモデル契約条項

## 背景

- 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。
- 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財(残置物)の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。
- 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

## ＜高齢者(60歳以上)に対する賃貸人の入居拒否感＞



## 残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表(令和3年6月7日)

- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。
  - ①賃貸借契約の解除に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等
  - ②残置物の処理に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



＜想定される受任者＞以下のいずれか。(賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。)

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

＜想定される利用場面＞単身高齢者(原則として60歳以上)が賃借人である場合

(注)今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

# 終身建物賃貸借事業の概要と実績

終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、約1万5千戸（令和3年度末時点）

## 1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が活着している限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除）、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

## 2. 制度の内容

### (1) 入居者

- ・高齢者（60歳以上）であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満も可）。

### (2) 住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

### (3) 高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

### (4) 解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
  - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
  - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

### (5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

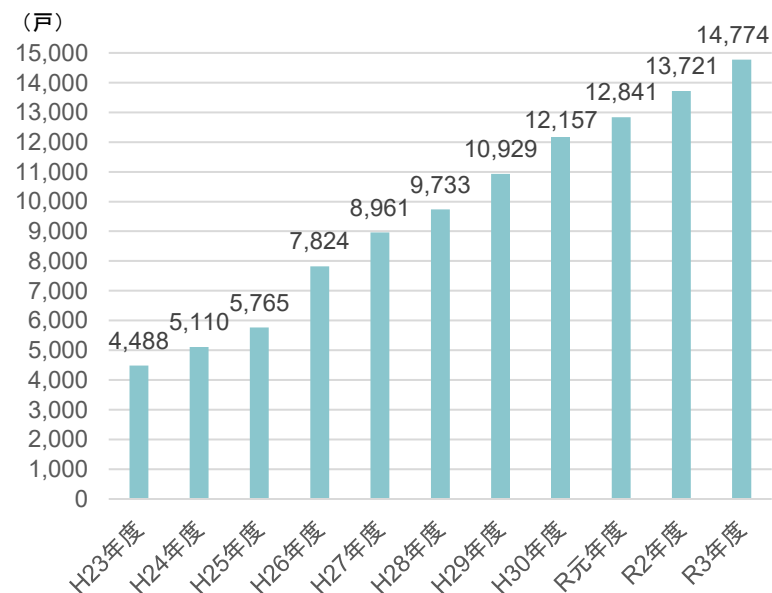
## 3. 実績

14,774戸（うちサ付以外281戸）

293棟（うちサ付以外 15棟）

（令和3年度末時点）

終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移





# 住宅扶助の概要

- 保護は、①生活扶助、②教育扶助、③住宅扶助、④医療扶助、⑤介護扶助、⑥出産扶助、⑦生業扶助、⑧葬祭扶助 で構成され、要否判定や支給される保護費の算定に当たっては、これらの扶助を原則一体的に取り扱う。
- 住宅扶助は、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、住居等（家賃等）を対象として行う。

## <家賃等の限度額>

都道府県（1級地、2級地、3級地※1）、政令指定都市、中核市ごとに、世帯人数別（単身、2人、3～5人、6人、7人以上）に定められた基準（限度額）※2・3の範囲内で支給。

## <家賃等の限度額の例>

（月額）

世帯人数	単身	2人	3～5人	6人	7人以上
東京23区（1級地）	53,700円	64,000円	69,800円	75,000円	83,800円
大阪市（政令指定都市）	40,000円	48,000円	52,000円	56,000円	62,000円
北九州市（政令指定都市）	29,000円	35,000円	38,000円	41,000円	45,000円

※1 級地：地域における生活様式や物価差による生活水準の差がみられる実態を踏まえて地域差を設定したもの。

※2 限度額によりがたい家賃等であって、世帯員の状況や地域の住宅事情によりやむを得ないと認められる場合には、単身世帯の限度額に世帯人員ごとの率（例：1人…1.3 2人…1.4）を乗じた額の範囲内で実費を支給。

※3 単身世帯で住居等の床面積（専有面積に限る）が15㎡以下の場合、限度額に、11㎡～15㎡は△10%、7㎡～10㎡は△20%、6㎡以下は△30%を乗じた額の範囲内で実費を支給。

## <支給実績>

住宅扶助を受けている世帯 1,420,226世帯（被保護世帯全体 1,653,002世帯）  
（令和5年11月 出典：被保護者調査（月次調査）速報値）

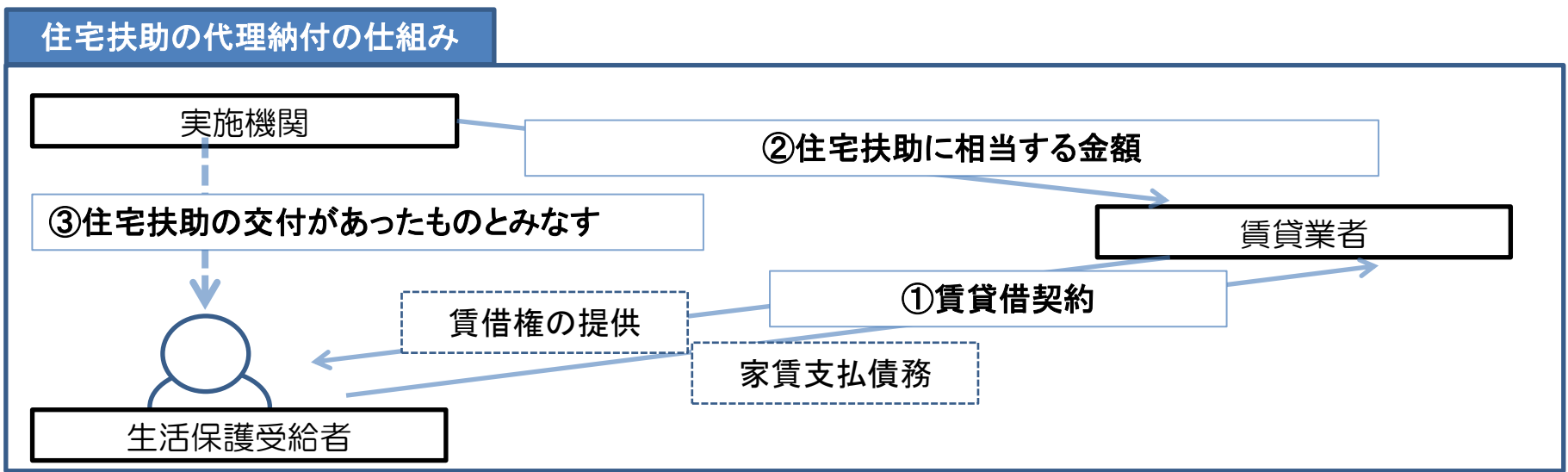
# 生活保護の住宅扶助における代理納付について

- 住宅扶助費が家賃支払いに適確に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が家主等に納付(代理納付)することが可能。(生活保護法第37条の2)  
※通常、家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助)についても代理納付が可能。
- 令和2年4月より、①家賃等を滞納している場合、②公営住宅の場合、③セーフティネット住宅に新たに入居する場合には、原則、代理納付を適用  
※ただし、家主が希望しない場合、住宅扶助費が満額支給されない場合、口座振替により住宅扶助の目的が達せられる場合を除く

※ 平成29年10月に施行された改正住宅セーフティネット法においては、生活保護受給者の代理納付を推進する観点から以下の内容を規定。

- ① 賃貸人は生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所に通知することができる。
- ② 通知を受けた福祉事務所は、代理納付等の措置の必要性を判断するため、速やかに事実確認を行う。

【代理納付実施状況(令和4年7月保護課調べ)】  
住宅扶助支給世帯数に対する代理納付実施世帯数の割合:31.9%(うち公営住宅の代理納付実施割合:70.7%、賃貸住宅:25.8%)



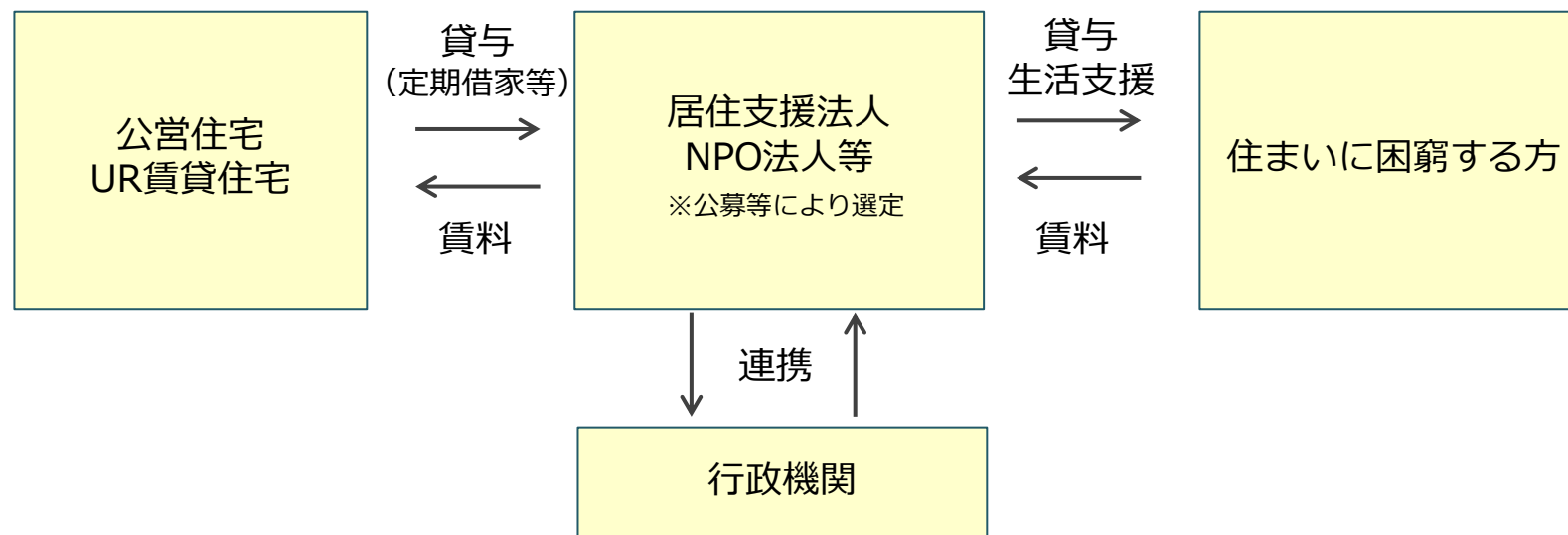
# 公的賃貸住宅の空き住戸を活用した生活支援と連携した住まいの提供

- 公営住宅やUR賃貸住宅の空き住戸を、居住支援法人等に対して定期借家等により低廉な家賃で貸与し、当該居住支援法人等が住まいに困窮する方々に転貸するなど、居住支援法人等の生活支援と連携した住まいの提供を推進。

## 事業スキーム

- ・ 公営住宅については、本来入居対象者の入居を阻害しない範囲で、空き住戸を活用。目的外使用に当たり大臣承認手続きを簡素化（地方整備局等への事後報告で可）（令和3年4月1日施行）。
- ・ UR 賃貸住宅については、URが居住支援法人等に対し、一定期間、低廉な家賃で空き住戸を貸与。居住支援法人等が、住まいの提供や就労等を見据えた居住者の自立支援等を実施。  
※UR賃貸住宅の本来の入居希望者への供給やUR全体の経営に支障が生じない、かつ、現入居者に著しい影響のない範囲で行う。

### <スキーム例>



# 公営住宅を活用した居住支援の取組（名古屋市）

- 市営住宅を活用（目的外使用）して、世帯向け住戸を改修し、応募倍率の高い高齢単身者のシェアハウスとして活用。
- 居住支援法人でもあるNPO法人が市から使用許可を受け、入居者と契約。見守り等サービスも提供。



共用リビング  
（3人タイプのモデルルーム）

## ■住戸の概要

- ・対象住戸：12戸（対象団地の総戸数：677戸）
- ・部屋は、2人タイプ（4戸）と3人タイプ（8戸）
- ・入居者の専用部分の他、リビング、キッチン、風呂、トイレ等は共用。一部の家具や家電は備え付け。

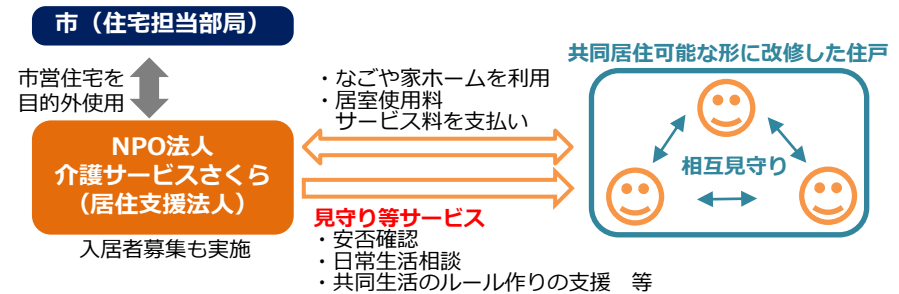
## ■入居者の要件

- ・配偶者がいない60歳以上、同性同士のグループ
- ・市内在住、月額所得など市営住宅に準じた要件あり。

## ■入居者の募集・契約方法等

- ・入居希望者は、2人または3人のグループ（同性同士）で申込み。
- ・入居者の募集・審査は市が実施。
- ・入居決定後、入居者はNPO法人と契約。
- ・入居期間は初年度は年度末まで、以降は協議により毎年度更新。
- ※ NPO法人の使用期間は入居者との契約に同じ。  
使用料は入居者家賃の部屋代相当額

## ■事業スキーム



## ■見守りサービス

### 安否確認（電話と訪問）

【訪問】月1回、月2回、月4回、月8回／【電話】週1回

### 生活相談及び支援

入居者の日常生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護サービスやその他福祉サービスの利用に係る相談及び支援の供与</li> <li>・必要に応じて相談先の紹介、および関係機関等への連絡</li> </ul>
共同居住に関するフォロー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同居住を円滑に行うための援助及び生活指導</li> <li>・トラブル等に対する処置（入居者間、団地住民及び近隣住民と入居者）</li> <li>・共同居住を円滑に行うための入居者間のルール策定の支援</li> <li>・居住環境を良好に保つための生活指導</li> <li>・自治会活動への参加及び協力に関する指導</li> </ul>

## ■1人当たりの家賃

### 部屋代相当額

専用部分（個室等）の家賃＋共用部分の家賃の人数割  
※ 収入に応じた市営住宅の家賃区分を元に計算するため、同一住戸でも家賃が異なる

### 見守りサービス料

8,000円～19,200円（訪問回数によって料金が異なる）

# 公営住宅を活用した居住支援の取組(尼崎市)

- 生活困窮者などの居住支援を行うため、あまがさき住環境支援事業「REHUL(リーフル)」を開始し、支援団体等を中心としたネットワークグループと尼崎市が協定を締結。
- 各支援団体や地域活動団体に対して、除却前で入居者募集を停止している市営住宅の空き室を低料金で提供することにより、経済的に困難な事情を持つ人等の住宅確保や自立を支援するとともに、自治会を支援し、地域コミュニティの活性化を図る。

## ■実績

- ・ 36戸(公営住宅等総戸数10,312戸)

## ■提供期限

- ・ 各住宅の建替えに伴う移転支援の開始まで(最長でR17年度頃まで)

## ■対象団体

- ・ 生活困窮者の支援や地域コミュニティの活性化を図る団体等

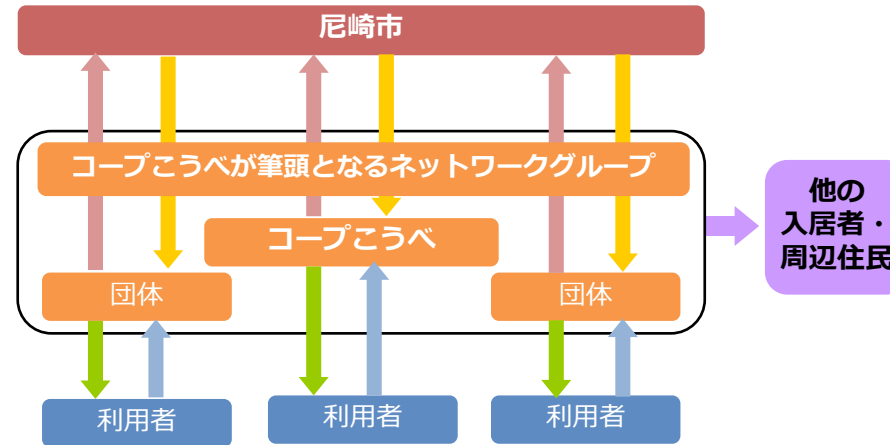
## ■用途

- ・ 対象団体が行う事業の利用対象者の住居やシェルターのほか、対象団体の事務所など

## ■使用料

- ・ 1戸あたり月額6,500円(別途、共益費、自治会費※などが必要)
- ※自治会への加入が要件

## ■事業スキーム



①	➡	目的外使用申請・使用料の納付
②	➡	目的外使用許可
③	➡	住戸の貸付、居住支援・生活支援
④	➡	家賃の支払い
⑤	➡	コミュニティ活性化支援



活用中の市営住宅の外観



シェアハウスとして入居者自身でDIYしている様子

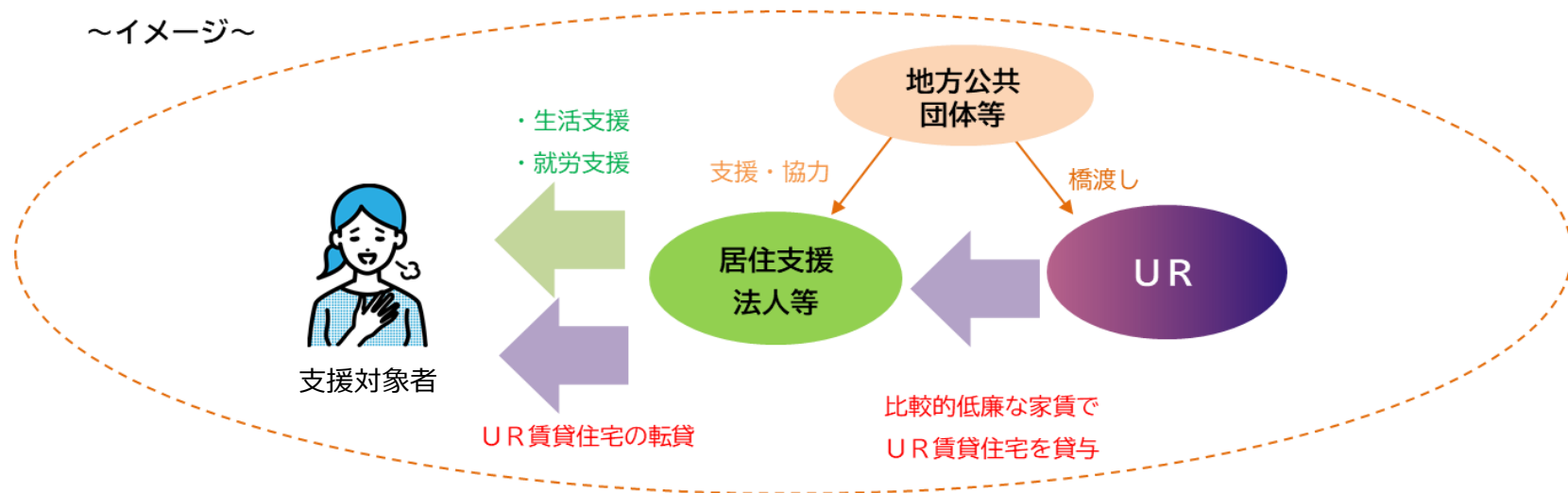


イベント時の様子

# UR賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の自立に向けた支援スキームの概要

- 独立行政法人都市再生機構（UR）では、地方公共団体等と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取り組み（住宅確保要配慮者の自立に向けた支援スキーム）を試行実施。
- 具体的には、URと居住支援法人等が賃貸借契約を締結し、居住支援法人等が生活支援や就労支援の対象者に住宅を転貸するスキーム。（令和6年2月末までに3つの地方公共団体等と連携し、3法人と賃貸借契約を締結。計3団地10戸。）
- 契約期間中に自立可能な支援対象者（例：一時的な離職者、母子世帯）を想定した取り組みであるため、3年間の定期建物賃貸借での契約となるものの、比較的低廉な家賃で入居が可能。

～イメージ～



# 住宅だけではない居場所づくりの取組(輪島市)

- 社会福祉法人佛子園が、輪島市、青年海外協力協会と連携し、輪島市で多世代居住の地域づくりを推進。
- まちなかの空き家や空き地を活用して、拠点施設(温浴施設、レストラン、児童発達支援、事務所)、高齢者向け住宅、デイサービス、ショートステイ、グループホーム、健康増進施設、子育て支援施設などを整備。

サービス付高齢者住宅

グループホーム

健康増進施設(ウェルネス)

拠点施設 (温浴施設・レストラン・児童発達支援・事務所)

ショートステイ

子育て支援施設 (ママカフェ・ボディケア)

凡例  
 空地利用  
 既存建物利用

輪島市資料より作成

# 住宅だけではない居場所づくりの取組(岡山市)

- 地域住民や支援者とのつながりや支えあいの中で安心して住み続けられるよう、精神障害者やひとり親世帯などが入居するセーフティネット住宅や一時的な生活の場所(シェルター)の整備とあわせて、誰もが気軽に集まれる場所(食堂やカフェなど)を併設し、地域の拠点として整備。

## 概要



- 拠点施設「うてんて」(岡山県岡山市)
- 事業者: NPO法人おかやまUFE (居住支援法人)

誰もが安心して暮らせる住まい

セーフティネット住宅(専用住宅)  
シェルター

暮らしやすい地域を育む居場所、交流拠点

食堂(フードバンク、よるカフェ等)  
多目的スペース(住まいと暮らしの相談センター)  
障害児対応保育園(児童発達支援事業所)

## 1階間取り図



よるカフェ  
(精神障害当事者・家族・一般市民等のためのサロン)



住まいと暮らしの  
相談センター

## 「うてんて食堂」

地域住民と一緒に食事をする事で、日頃から支え合える環境づくりを目指し開催。相談員を配置し、住まいや暮らしに関する相談も可能。

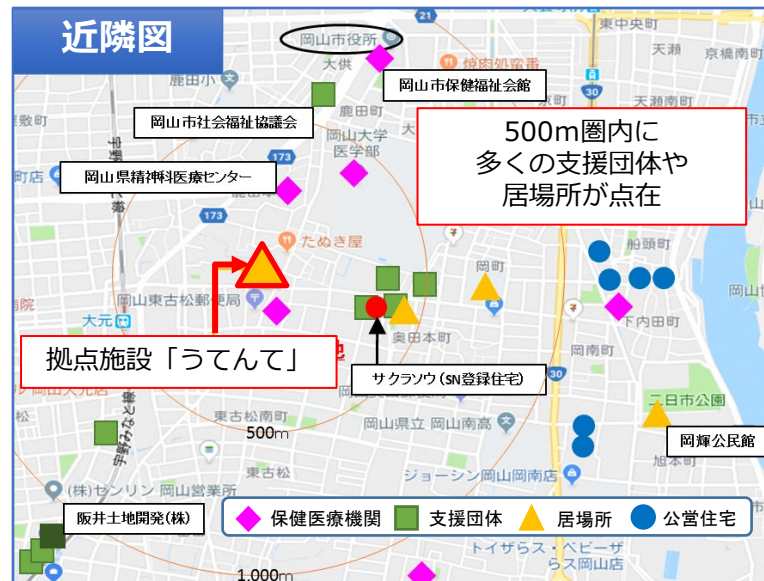
## 「よるカフェ」

障害のある方が不安になりやすく、福祉事業所等も開いていない土日祝日の夕方から夜にかけて、誰もが気軽に集まれる場所として開催。

## 「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

相談内容に応じて、住宅に関する専門家の団体の他、社会福祉や、銀行、弁護士事務所等の多様な専門家が助言。

## 近隣図

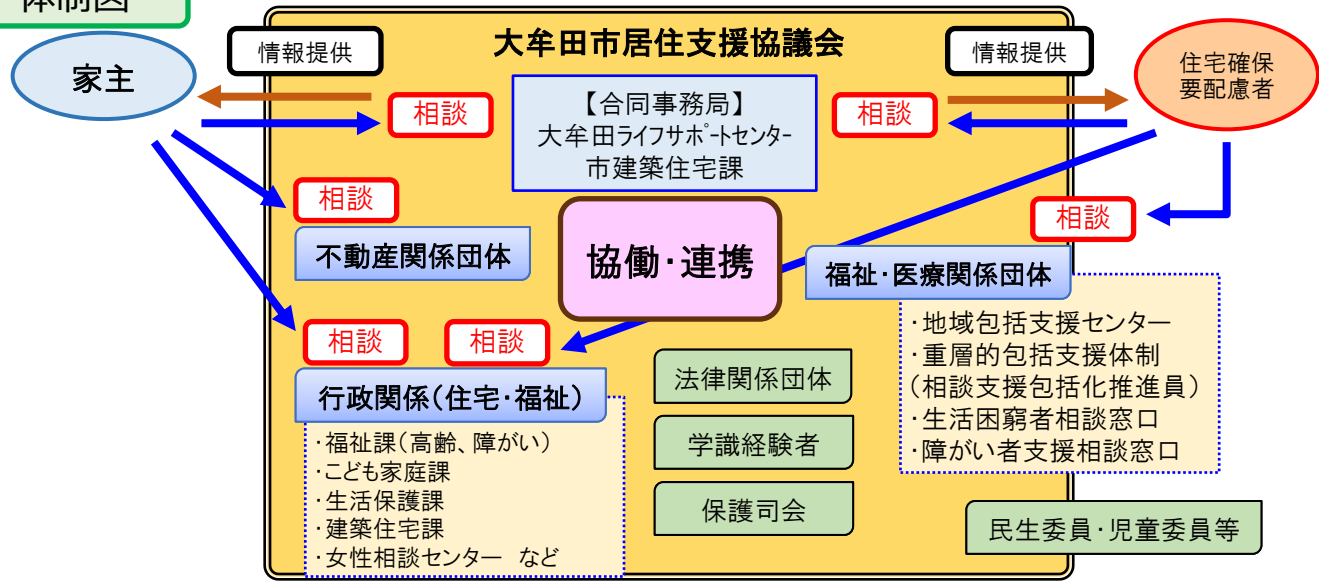




# 地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(大牟田市)

- 入居前の相談支援・情報提供、入居後の生活支援等を居住支援協議会メンバーが協働・連携して総合的に実施。住まい確保は空き家も利活用。入居後の生活支援（見守り等）は当事者の支援ネットワークを構築。
- 住宅確保要配慮者からの住宅確保相談のみならず、空き家対策として空き家所有者からの相談にも対応。

## 体制図



## 総合的な相談支援

- 大牟田市居住支援協議会
  - ・ NPO法人大牟田ライフサポートセンター
  - ・ 行政関係(住宅・福祉部局)
  - ・ 福祉・医療関係団体
  - ・ 不動産関係団体
  - ・ その他全ての協働・連携先

## 相談実績(R4.4~R5.2)

- 窓口相談件数 248件
  - (内訳) 入居相談85 建物相談65
  - 現地調査11 マッチング15
  - 入居契約5 入居中対応45 等

## 入居前・入居後の支援

- ・ 市や相談機関との協働を基本とした、相談窓口対応・マッチング・契約支援及び入居後のサポート等により、住宅と福祉の関係者が連携して住宅確保要配慮者の入居促進（入居前支援）と生活の安定化（入居後支援）を図っている。

## 住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・ 円滑な相談体制を構築するために、官民の多職種によるワークショップ等を開催し、「顔の見える関係性」を構築してきた。
- ・ 空き家所有者から提供された住宅は「住情報システム：大牟田住みよかネット」に登録する（家賃は固定資産相当額、火災保険料などで設定）。
- ・ 空き家を活用してシェルターを確保しており、福祉関係団体の相談員が迅速に対応（DV、虐待など）できる体制を構築している。
- ・ 住宅確保要配慮者の住まい確保の相談背景にあるものを見極め、自ら対応するだけでなく関係支援機関につなぐことを意識するとともに、関係支援機関同士の連携を深め、きめ細かい相談・支援を目指していく。

## 基礎情報

人口 ※1	111,281 人
高齢者数 ※1	41,290 人 (市人口の37%)
高齢者単身世帯数 ※1	9,404 世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	2,916 世帯

※1: R2国勢調査結果

※2: R4.4生活保護速報

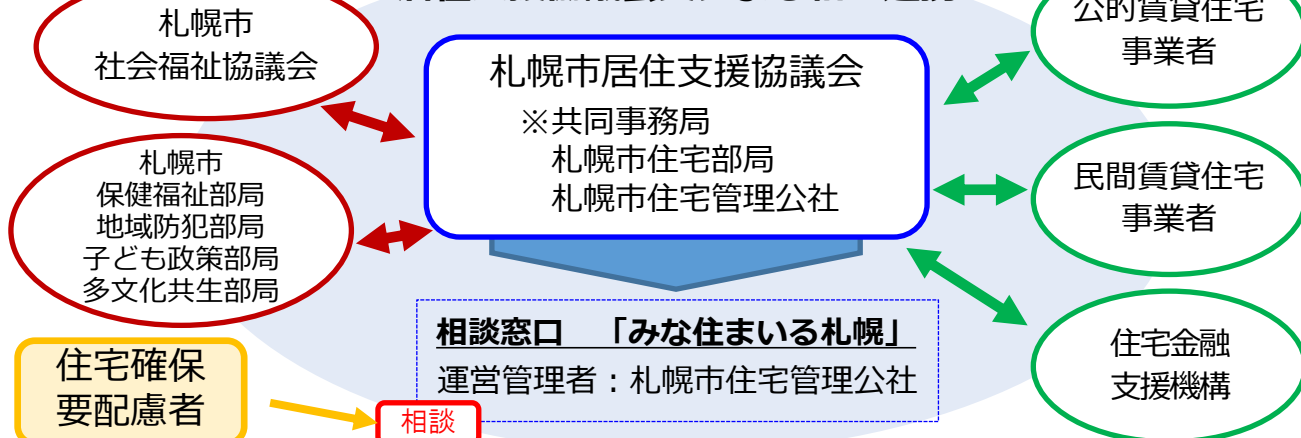
(福岡県福祉労働部保護・援護課資料)

# 地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(札幌市)

- 居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」を設置し、住宅確保要配慮者の希望に添った賃貸住宅の情報、見守りや配食サービス等の生活支援サービスなど、相談者の状況に応じて関連する福祉相談窓口などを紹介。
- 住宅確保要配慮者の悩みをサポートするため、相談窓口での流れ、相談事例、活用できる公的支援制度等の紹介などをまとめた「さっぽろ居住支援ガイドブック」を作成し、入居前・入居後の支援の相談対応に活用。

## 体制図

### 居住支援協議会員による相互連携



## 総合的な相談支援

- ・ 要配慮者の住まいの相談窓口として「みな住まいる札幌」を設置
- ・ 関係機関に住まいの相談があった場合、「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して対応。または「みな住まいる札幌」を紹介。

## 令和4年度相談実績

相談件数: 1,365件  
うち、入居決定件数: 116件  
※相談件数は住宅紹介が不要な相談を含む。  
※入居決定件数は把握できたものに限る。

## 入居前・入居後の支援

- ・ 住宅確保要配慮者の住まいに関する様々な困りごとをサポートするため、居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」を設置。責任者1名、相談員2名の3名体制。相談者の希望に沿った賃貸住宅の情報、生活支援サービス、福祉相談窓口を紹介し、紹介先で支援を実施。
- ・ 関係機関は「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して可能な対応を実施。または関係の連携先を紹介し、紹介先で支援を実施。

## 住まいに関する地域資源開発・環境整備

- ・ 住宅部局、福祉部局の市職員や関係団体(国、道、公社、社協、NPOなど)を対象に、居住支援に先進的に取り組んでいる方の講演や意見交換を行い、居住支援の必要性の認識を共に醸成しつつ、協議会員・連携先等を選定。
- ・ 様々な関係機関(障がい者相談支援事業所、ひとり親家庭支援センター等)との意見交換会や障がいのある方、困窮する女性等の居住支援をテーマに研修会を行い、相談窓口での困りごとの連携先を少しずつ追加。
- ・ 協議会の認知度の向上を目指した普及啓発活動の継続と公的支援以外の居住支援活動との連携を図るため、居住支援法人との勉強会を重ね、「居住支援法人ガイドブック」を作成するなど地域資源の発掘・拡充も図っている。

### 基礎情報

人口 ※1	1,973,395人
高齢者数 ※1	541,242人 (市人口の27%)
高齢者単身世帯数 ※1	121,789世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	55,451世帯

※1: R2国勢調査結果  
※2: R3被保護者調査