

# 社会・援護局関係主管課長会議資料

令和6年3月

国土交通省住宅局安心居住推進課

# 住宅セーフティネット制度の見直しについて

～市区町村の住宅部局・福祉部局等が一層連携した取組へ～

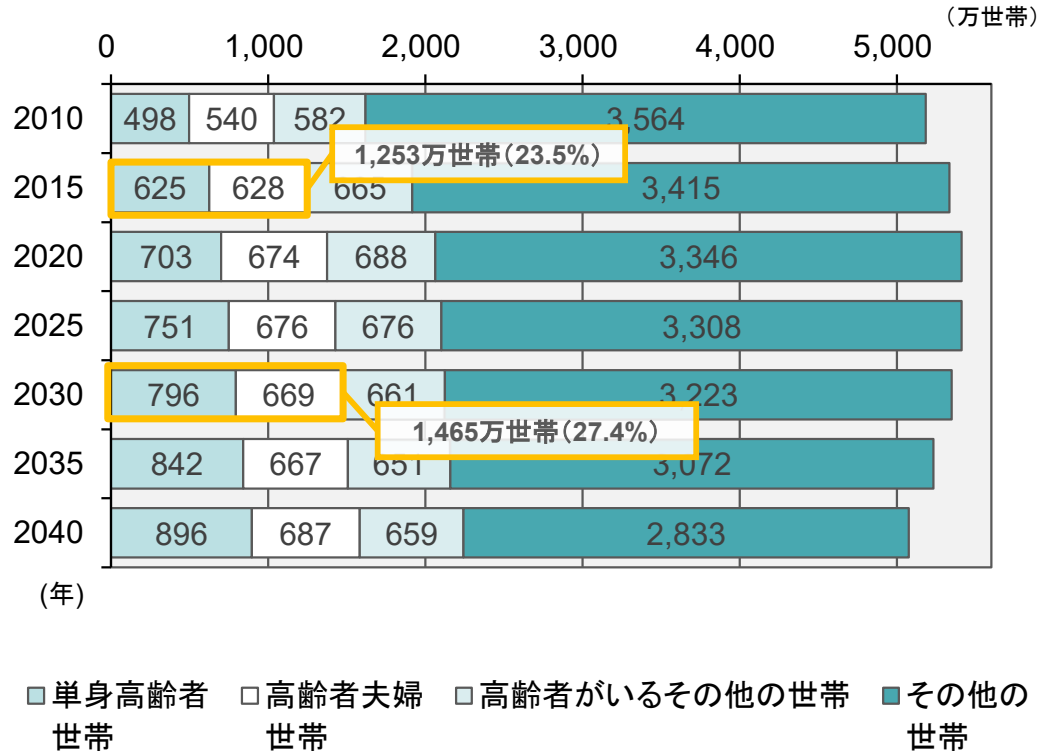
---

令和6年3月  
国土交通省住宅局

# 世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

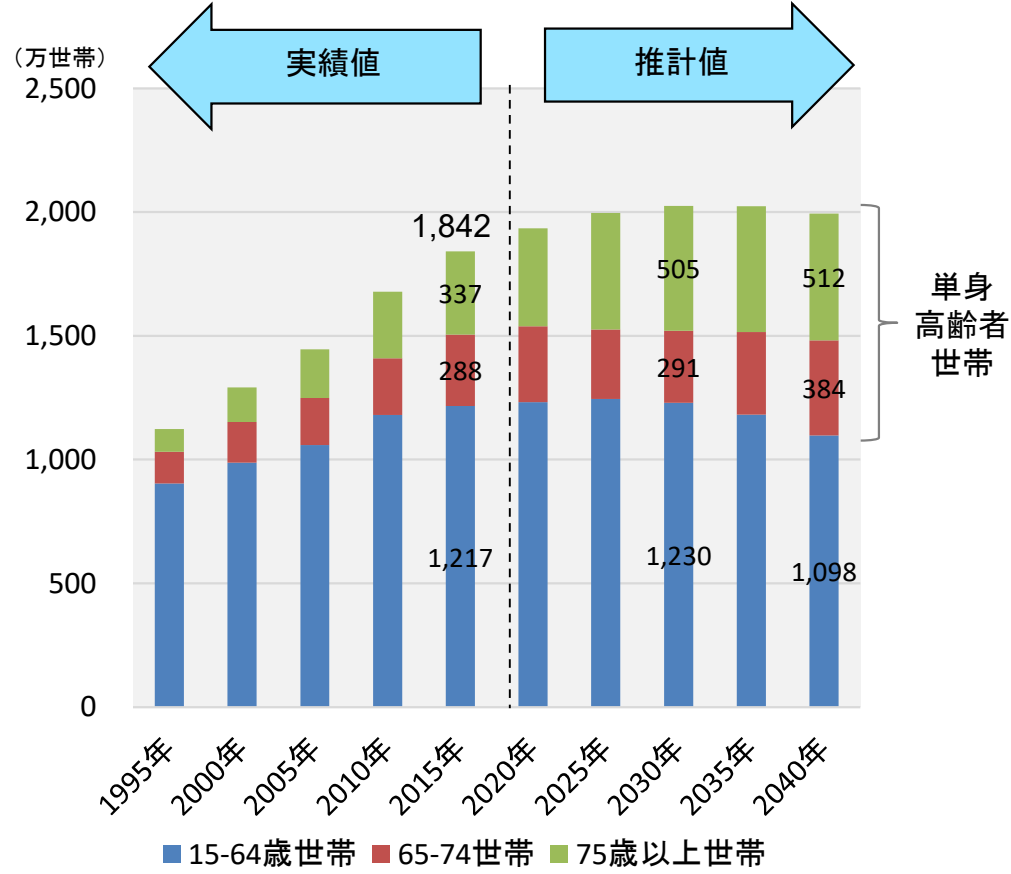
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の1/3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。

【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

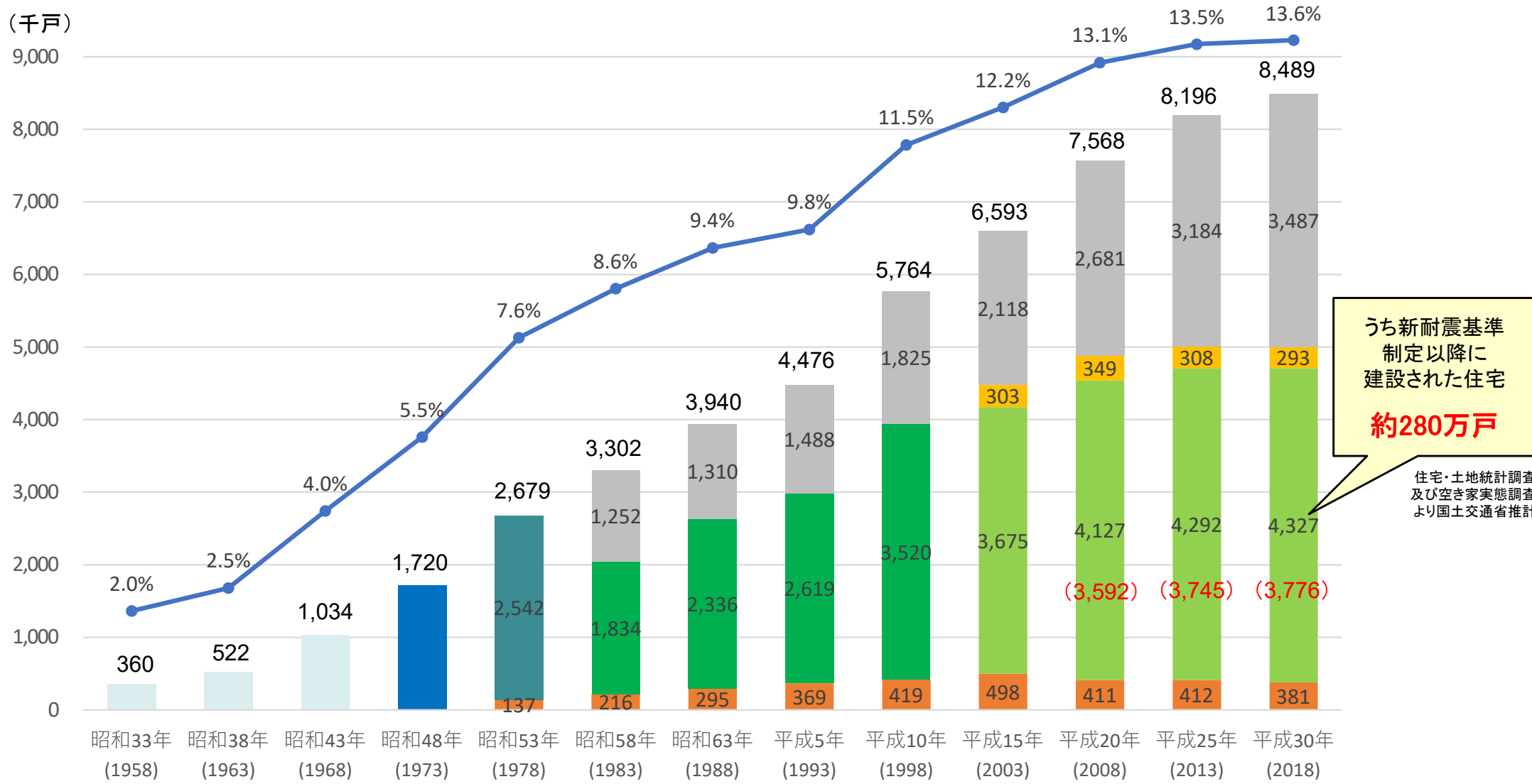
【年齢別単身世帯数の推移】



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

# 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

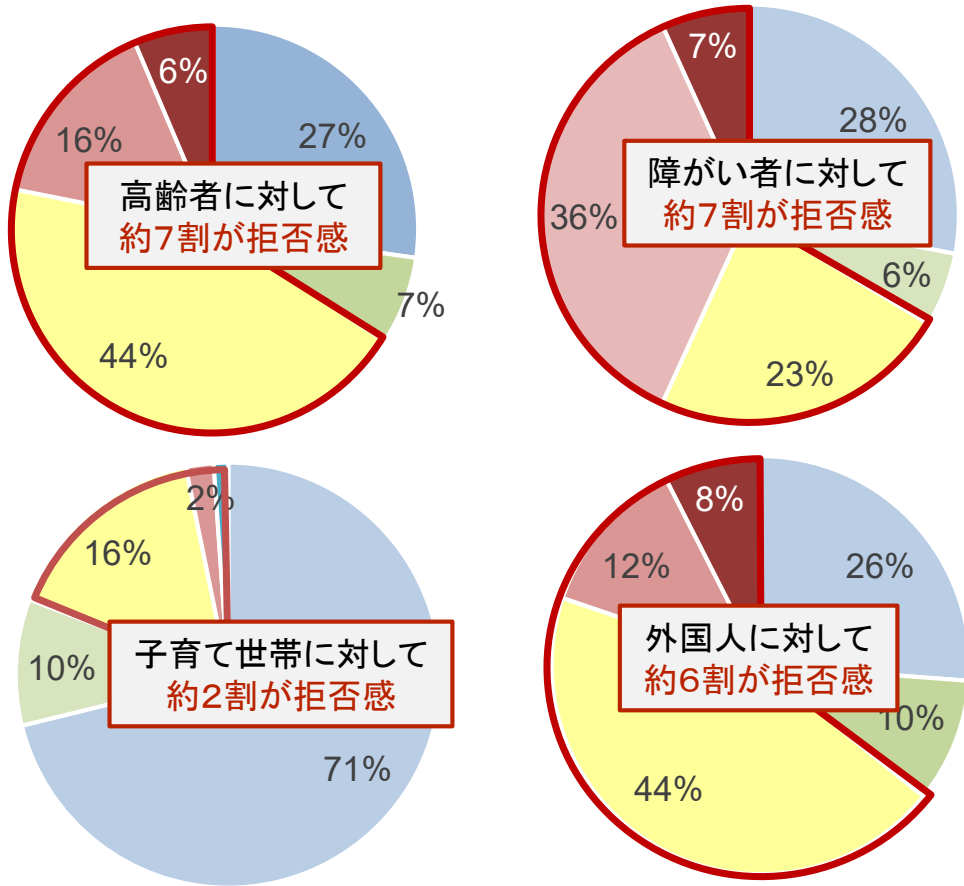
空き家(全体)(沖縄県を除く)	空き家(全体)(沖縄県を含む)	二次的住宅
賃貸用+売却用空き家	賃貸用空き家 (注)( )は、うち共同住宅分	空き家数(二次的住宅を除く)
売却用空き家	その他の空き家	空き家率*

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

# 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。

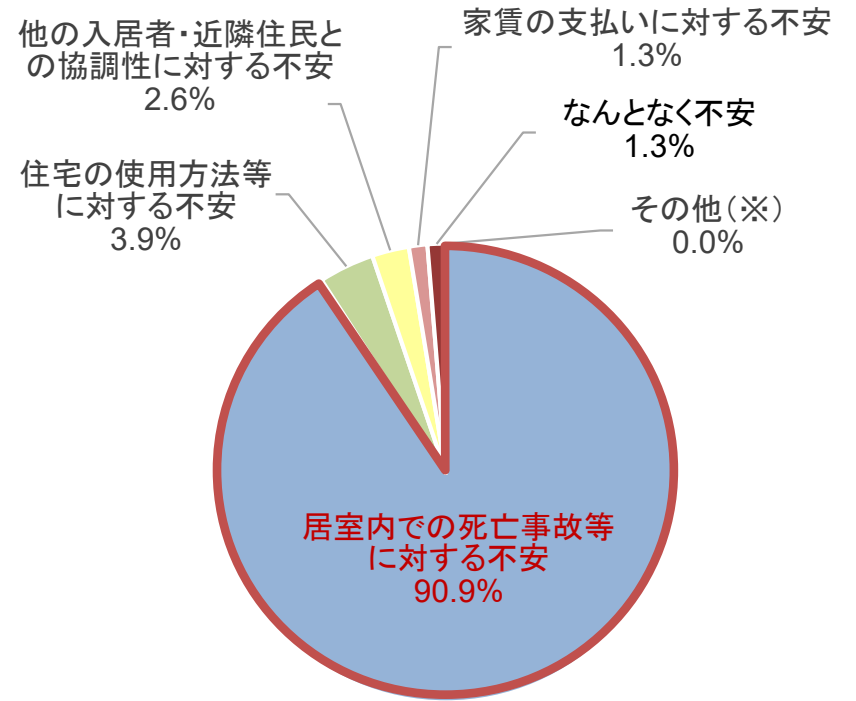
## 【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



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

## 【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齡者の場合(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%)		

出典: 令和元年度国土交通省調査

# 住宅セーフティネット制度(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。

# 住宅セーフティネット制度

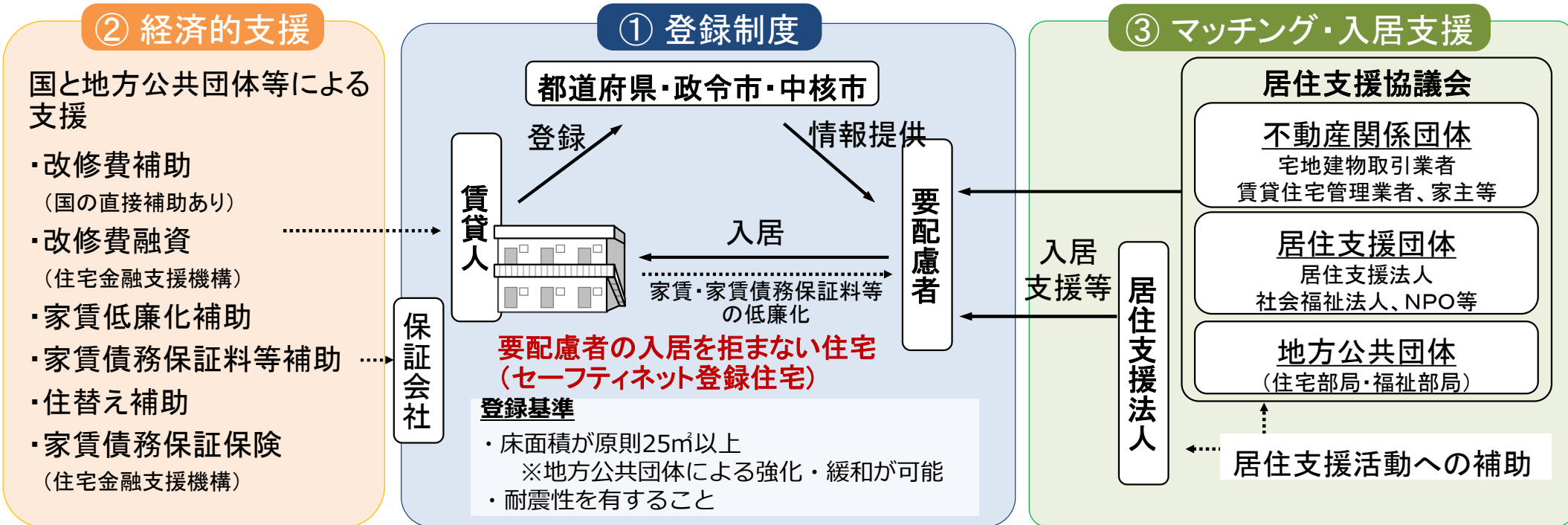
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律  
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

## 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】



【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)

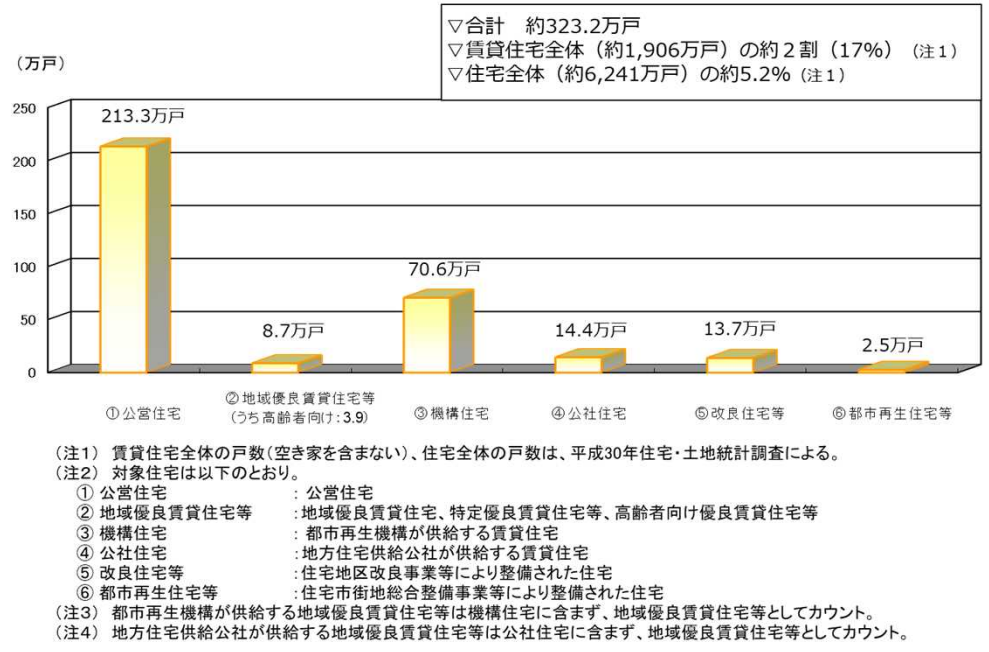
・登録戸数：885,569戸  
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,778戸  
・賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県20市町  
※うち21都府県11市で、面積基準を緩和  
(R5年12月末時点)

・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) 6

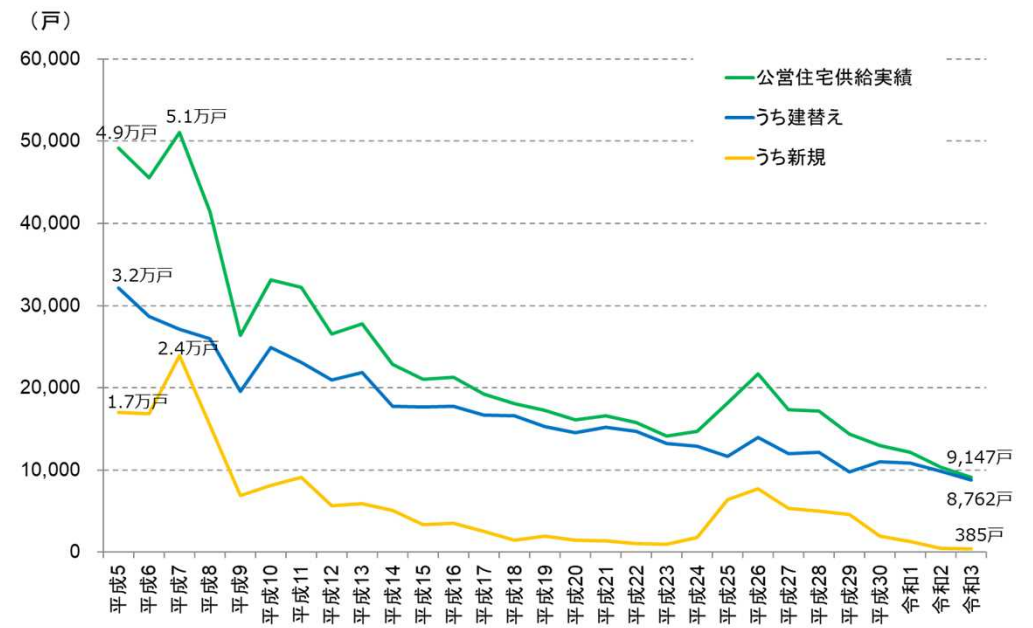


# 公営住宅の現状データ

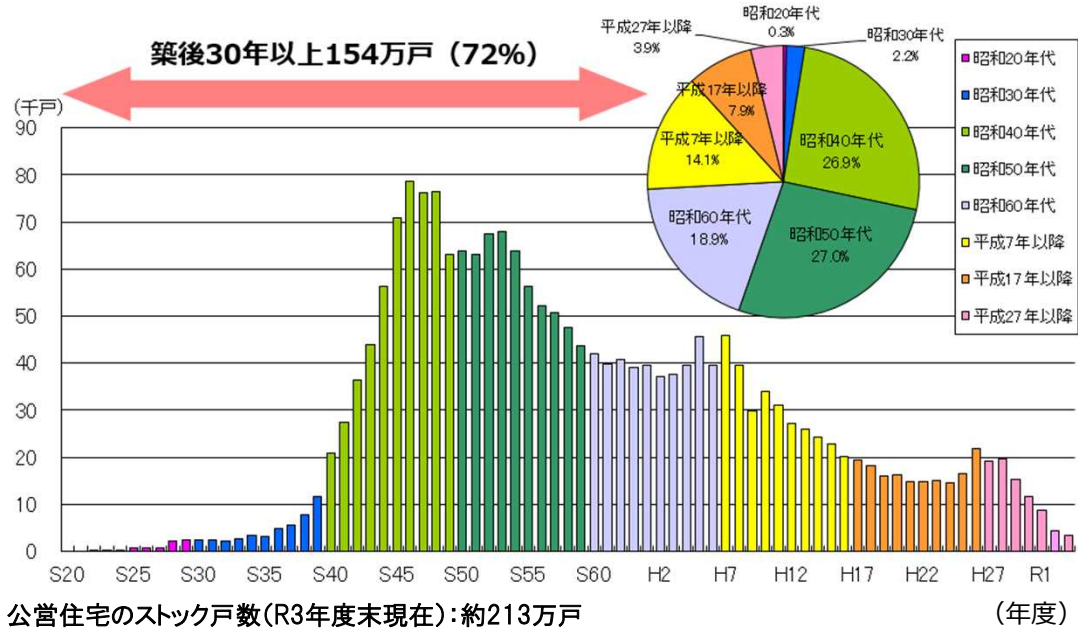
## ① 公的賃貸住宅のストック数(令和3年度末)



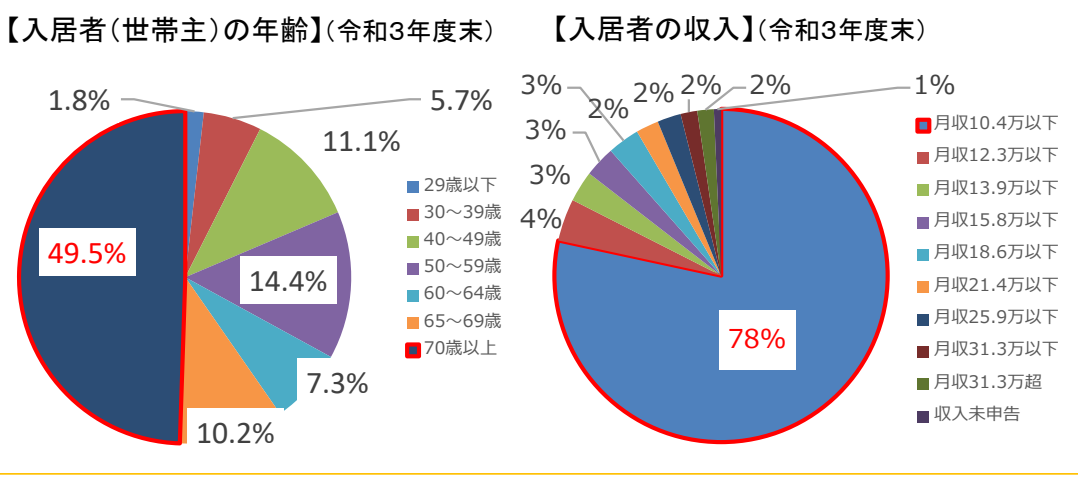
## ③ 公営住宅の供給実績の推移



## ② 公営住宅ストックの建設年度別分布



## ④ 公営住宅の入居者属性



## ⑤ 公営住宅の応募倍率(令和3年度)

・全国平均 3.6倍 東京都 16.9倍 大阪府 4.9倍

# 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

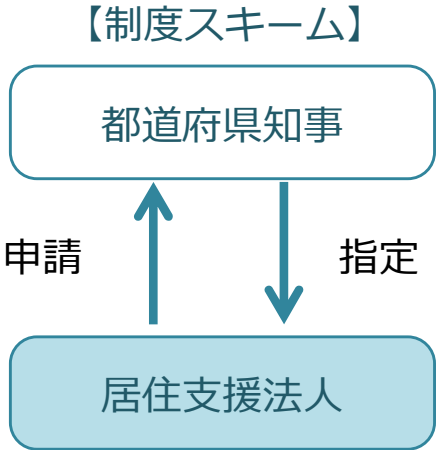
### <居住支援法人の行う業務>

- 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

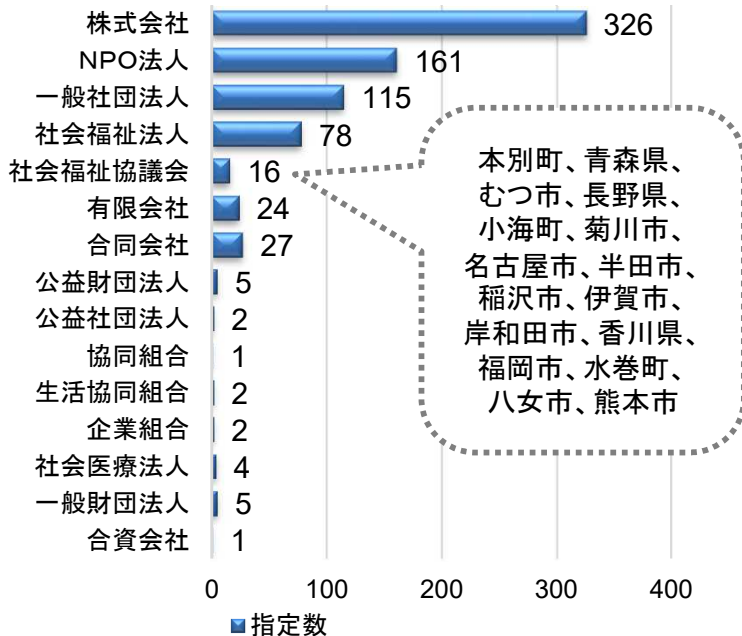
### <居住支援法人に指定される法人>

- ・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）



# 市区町村居住支援協議会の設立マップ(R5.12.31時点)

## 居住支援協議会の設立状況：136協議会

※赤文字は共同で協議会を設置

【都道府県】 全都道府県  
 【市区町村】 94 市区町  
 政令市 13 市  
 中核市 13 市  
 特別区 19 区  
 その他の市 40 市、町村 9 町

とくしま(徳之島町(約1万人)・天城町(約0.5万人)・伊仙町(約0.6万人))

奄美市(約4.1万人)  
 京都市(約144万人)  
 宇治市(約17万人)

小海町(約0.4万人)

菊川市(約4.8万人)

岐阜市(約40万人)

越前市(約7.9万人)

豊中市(約40万人)  
 岸和田市(約19万人)  
 摂津市(約8.6万人)  
 吹田市(約38万人)

神戸市(約150万人)  
 宝塚市(約22万人)  
 姫路市(約52万人)

広島市(約118万人)  
 廿日市市(約11万人)

東温市(約3.3万人)

熊本市(約73万人)  
 合志市(約6.4万人)

東みよし町(約1.3万人)

日向市(約5.9万人)

霧島市(約12万人)

竹田市(約1.9万人)  
 豊後大野市(約3.3万人)  
 日田市(約6.1万人)

名古屋市(約233万人)  
 岡崎市(約38万人)  
 瀬戸市(約13万人)  
 豊田市(約42万人)  
 半田市(約12万人)

横浜市(約377万人)  
 川崎市(約155万人)  
 鎌倉市(約17万人)  
 相模原市(約73万人)  
 藤沢市(約44万人)  
 座間市(約13万人)  
 茅ヶ崎市(約25万人)  
 厚木市(約22万人)

八王子市(約56万人)  
 府中市(約26万人)  
 調布市(約24万人)  
 町田市(約43万人)  
 西東京市(約21万人)  
 立川市(約18万人)  
 日野市(約19万人)  
 狛江市(約8.2万人)  
 多摩市(約15万人)  
 小金井市(約12万人)  
 武蔵野市(約15万人)  
 あきる野市(約7.9万人)

宇都宮市(約51万人)

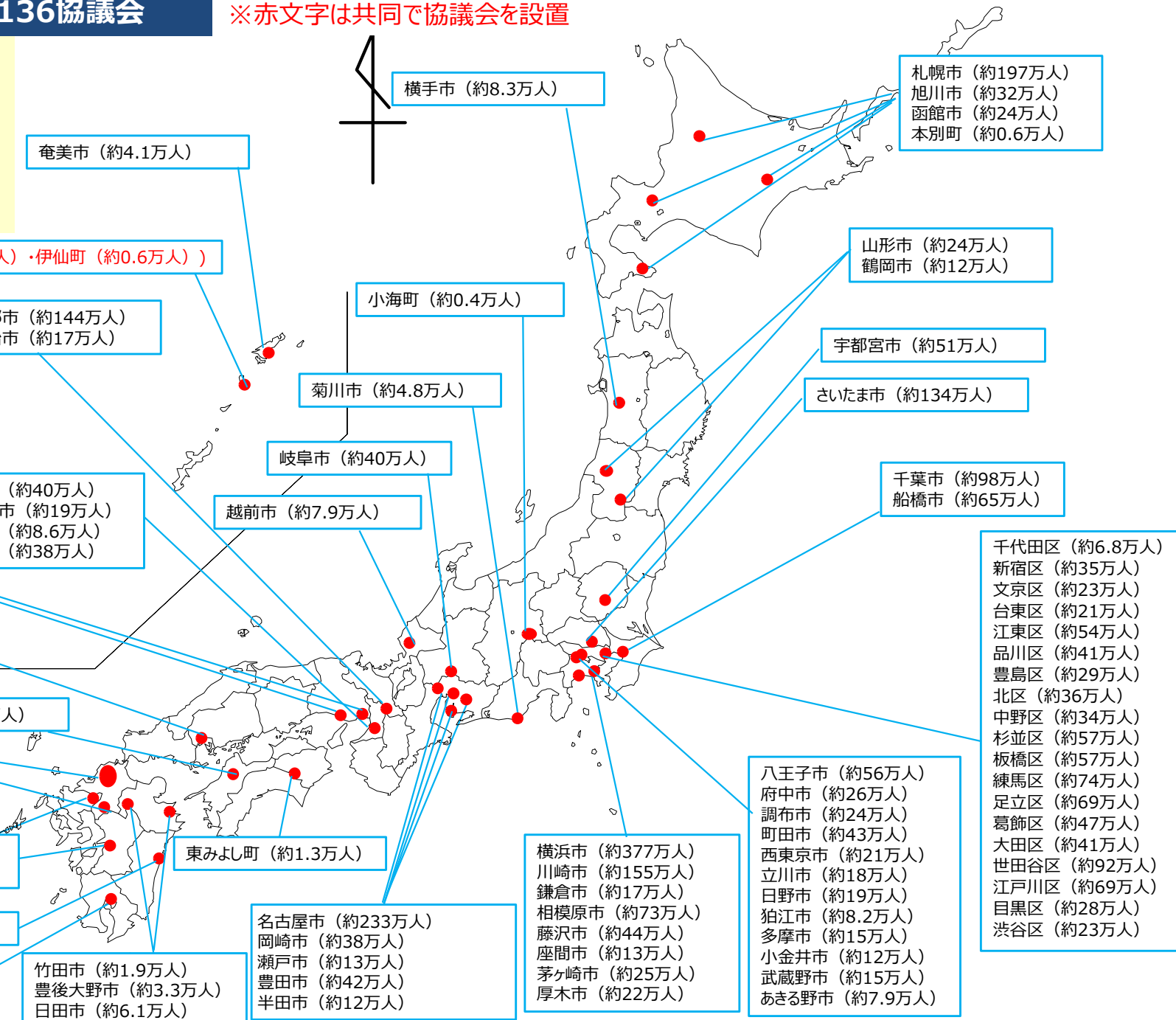
さいたま市(約134万人)

千葉市(約98万人)  
 船橋市(約65万人)

山形市(約24万人)  
 鶴岡市(約12万人)

札幌市(約197万人)  
 旭川市(約32万人)  
 函館市(約24万人)  
 本別町(約0.6万人)

千代田区(約6.8万人)  
 新宿区(約35万人)  
 文京区(約23万人)  
 台東区(約21万人)  
 江東区(約54万人)  
 品川区(約41万人)  
 豊島区(約29万人)  
 北区(約36万人)  
 中野区(約34万人)  
 杉並区(約57万人)  
 板橋区(約57万人)  
 練馬区(約74万人)  
 足立区(約69万人)  
 葛飾区(約47万人)  
 大田区(約41万人)  
 世田谷区(約92万人)  
 江戸川区(約69万人)  
 目黒区(約28万人)  
 渋谷区(約23万人)



## 検討会の概要

### 【趣 旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

### 【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

## 開催状況

第1回 令和5年7月3日

・住宅確保要配慮者の居住支援関連政策の現状と課題等

第2回 令和5年8月1日

・関係団体からの報告①

第3回 令和5年8月28日

・関係団体からの報告②

第4回 令和5年9月23日

・住宅確保要配慮者の居住支援機能等に関する議論の整理  
(中間とりまとめ素案)

第5回 令和5年12月5日

・住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ案

令和6年2月

・住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ・公表

## 委員等 (順不同、敬称略) ◎座長

### 【委 員】

- ◎大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科 教授  
井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院 教授  
常森 裕介 東京経済大学現代法学部 准教授  
中川 雅之 日本大学経済学部 教授  
三浦 研 京都大学大学院工学研究科 教授  
矢田 尚子 日本大学法学部 准教授  
奥田 知志 (一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長  
NPO法人抱樸 理事長  
早野 木の美 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会  
荻野 政男 (公財) 日本賃貸住宅管理協会 常務理事  
岡田 日出則 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 理事  
三好 修 (一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長  
(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長  
出口 賢道 (公社) 全日本不動産協会 常務理事  
金井 正人 社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事  
稲葉 保 更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長  
林 星一 座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長  
加藤 高弘 名古屋市住宅都市局住宅部長

### 【オブザーバー】

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人住宅金融支援機構

## 現状・課題

### 住宅確保要配慮者(賃借人)を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者(特に75歳以上)は増加。単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し  
※75才以上人口 約1,613万人(2015年) → 約2,288万人(2030年推計)
- 住宅確保要配慮者(以下「要配慮者」)は、住宅に困っているだけでなく複合的な課題を抱えている場合が多い。

### 大家(賃貸人)を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。  
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感: 約7割  
※高齢者の入居拒否の理由: 居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。  
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸  
※住戸面積30㎡未満の民間賃貸住宅は約32% (公営住宅は1%)

### 現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・ 居住支援法人769法人 ・ 居住支援協議会 136協議会 うち、都道府県47(100%) 市区町村94(5%)
- ・ 要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない(登録住宅約88万戸うち専用住宅5,778戸、登録住宅の空室率2.3%)
- ・ 登録住宅に低家賃の物件が少ない(家賃5万円未満は19%(東京都1%) )

## 基本的な方向性

要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境の整備

「住宅」と「福祉」が緊密に連携し、行政が積極的に関与しつつ相談から入居前、入居中、退居時までの一貫した総合的・包括的な支援体制を構築。居住支援法人の効果的な活用。

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

## 今後の取組(検討事項)

- ① 居住支援の充実
- ② 大家(賃貸人)が住宅を提供しやすい市場環境の整備
- ③ 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策
- ④ 地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

⇒具体的な検討事項は次ページ

## 今後に向けて

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討を進め、可能な限り早期に実施するよう、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携して取り組むべきである。

## 今後の取組（具体的な検討事項）

### ①住宅確保要配慮者（賃借人）への居住支援の充実

- 住宅部局と福祉部局の連携による総合的で地域に密着した**ハード、ソフトに関する情報提供・相談体制**の構築・充実。入居前から退居時（死亡時含む）まで切れ目なく対応する体制を整備（**居住支援協議会を積極的に活用**）
- その際、福祉・住宅相談窓口等における**住まいに関する相談・支援機能の強化・明確化**
- **居住支援法人が安定的に地域で必要な取組**を行うための仕組み（サブリース事業の円滑な実施を含む）
- 居住支援法人等が緩やかな見守りを行い、必要な福祉サービスにつなぐなど、**伴走型のサポートを行う新たな住宅の仕組みの構築**

### ②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 要配慮者に対する**家賃債務保証制度の充実**、緊急連絡先が確保できないなどの課題への対応
- 生活保護受給者への**住宅扶助の代理納付の原則化**
- 居住支援法人の関与など、孤独死した場合の**残置物処理等の負担を軽減**できる仕組み
- **終身建物賃貸借**（死亡時に借家権が相続されない賃貸借）の**対象住宅の拡大**や**事務手続きの簡素化**
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるよう、安否確認や**見守りなどの入居中のサポートの充実**

### ③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- セーフティネット住宅の**居住水準の見直し**、改修費への支援の柔軟な運用等
- 公営住宅等の**公的賃貸住宅との役割分担**と公的賃貸住宅ストック等の積極的活用
- 住宅だけではない、**地域における居場所（いわゆるサードプレイス）づくり**の取組の推進

### ④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- **基礎自治体レベルで関係者が連携**し、各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な体制整備を図るため、**市区町村における居住支援協議会の設置**の更なる推進
- 一人一人の様々な状況・課題に合わせた必要な支援を適切に**コーディネートするための体制**
- **刑務所出所者等への見守り等の支援**による賃貸人の理解と協力の拡大

## 4. 今後の取組（1）居住支援の充実

住宅確保要配慮者に対する総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実に向けた検討を進める必要がある。住まいに関する相談者は住宅以外の困り事があることも多く、こうした方に対しては地域の不動産事業者や物件に関する情報だけでなく、福祉の支援者や支援内容に関する情報も必要である。また、複合化した困り事に対応するためには、地域の課題について、潜在化しているものも含めて適切に把握・認識し、対応する施策を企画・運用することが必要である。このため、地域の様々な主体をつないだネットワークを含め、市区町村の住宅部局・福祉部局等も主体的に連携した総合的・包括的な相談体制を構築するとともに、ニーズの把握に努めることが重要である。

「市区町村の住宅部局・福祉部局等」は、その部局や課室の名称に「住宅」「福祉」が含まれるものに限らず、都市、建築、公営住宅管理などの住宅分野を担当する部局・課室や、生活困窮者自立支援制度、生活保護、障害保健福祉施策、高齢者福祉施策、地域福祉施策、こども施策などの福祉分野を担当する部局・課室を主に指している。このほか、住宅確保要配慮者の属性等に応じて、市区町村内外の関係部局・関係機関と連携することも重要である。

## ◆住まい支援の強化に向けた制度改革

- 単身高齢者、生活困窮者を始めとする住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅に円滑に入居し、安心して生活できるようにするためには、住まいの確保等に関する相談支援から、転居支援、住まいが定まった後の支援まで、切れ目のない支援体制の構築を図る必要がある。このため、「住まい支援システム」の構築に向けたモデル事業も踏まえつつ、引き続き自治体の取組に対する伴走支援を行いながら、以下の必要な見直しを行う。
- 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における中間とりまとめ案(令和5年12月5日)を踏まえ、住宅確保要配慮者への居住支援の充実、賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備、住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策、地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり等の観点から、住宅セーフティネットの機能の一層の強化に資する必要な制度改革の実施に向けて、関係省庁の連携の下、更なる検討を深めていく。
- 単身高齢者を始めとする高齢者の安心な住まいを確保するため、総合的・包括的な住まい支援の更なる全国展開に向けた取組を推進する。
- 生活困窮者自立支援制度については、社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会における取りまとめ及び上記検討会における中間とりまとめ案を踏まえ、総合的な相談支援、入居前から入居中・退居時の支援、住まい支援に必要な地域資源開発・環境整備を推進するため、自立相談支援事業の住まい相談機能の明確化、地域居住支援事業や重層的支援体制整備事業の活用等の見直しを実施する。
- また、生活困窮者自立支援制度等の見直しの円滑な施行に向けて、総合的な相談対応や一貫した支援を行うことができる実施体制を整備し、見守り支援や地域とのつながり促進支援などを行う新たなモデル事業（令和5年度補正予算で措置した自治体への補助事業）を一部の自治体において実施し、全国的な住まい支援体制の構築に向けた課題を把握・整理し、必要な対応を行う。



# 公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。(ストック数:約213万戸(R3年度末))

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国の助成:整備費等 :全体工事費の原則50%(建設、買取り)又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%(借上げ)を助成  
家賃低廉化:近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

## 【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
  - ・床面積25㎡以上
  - ・省エネ、バリアフリー対応であること
  - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

## 【入居者資格】

### ○入居収入基準

・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

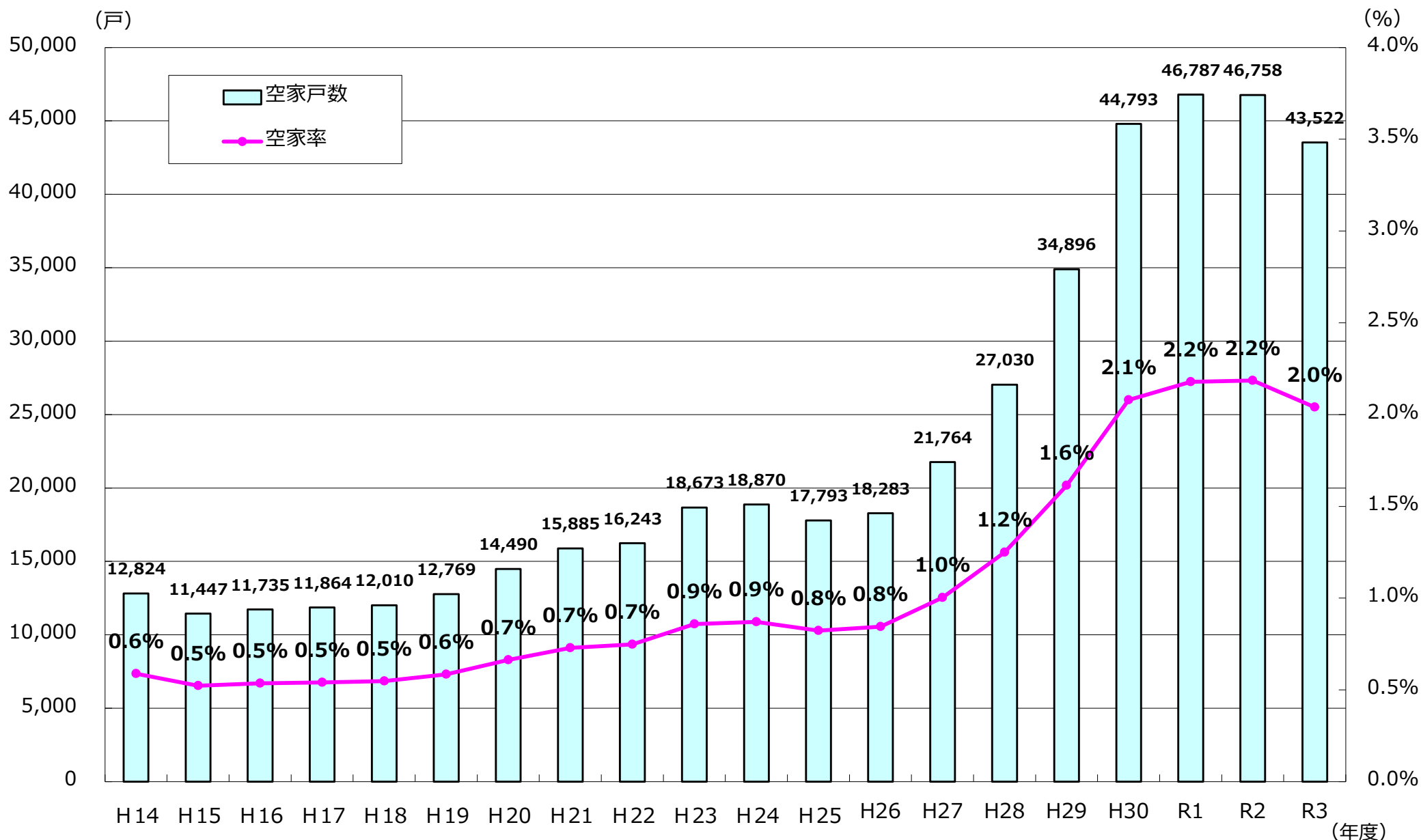
## 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- 収入超過者  
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者  
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者  
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)※を超える収入のある者  
※条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能  
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

## 【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

# 公営住宅の空家戸数等の推移



※ 「空家戸数」とは、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去等の後、1年以上経過している住宅をいう。

※ 上記のほか、大規模修繕もしくは改造等、または用途廃止を行うため、入居者の募集を行っていない空き家が約21万戸ある。

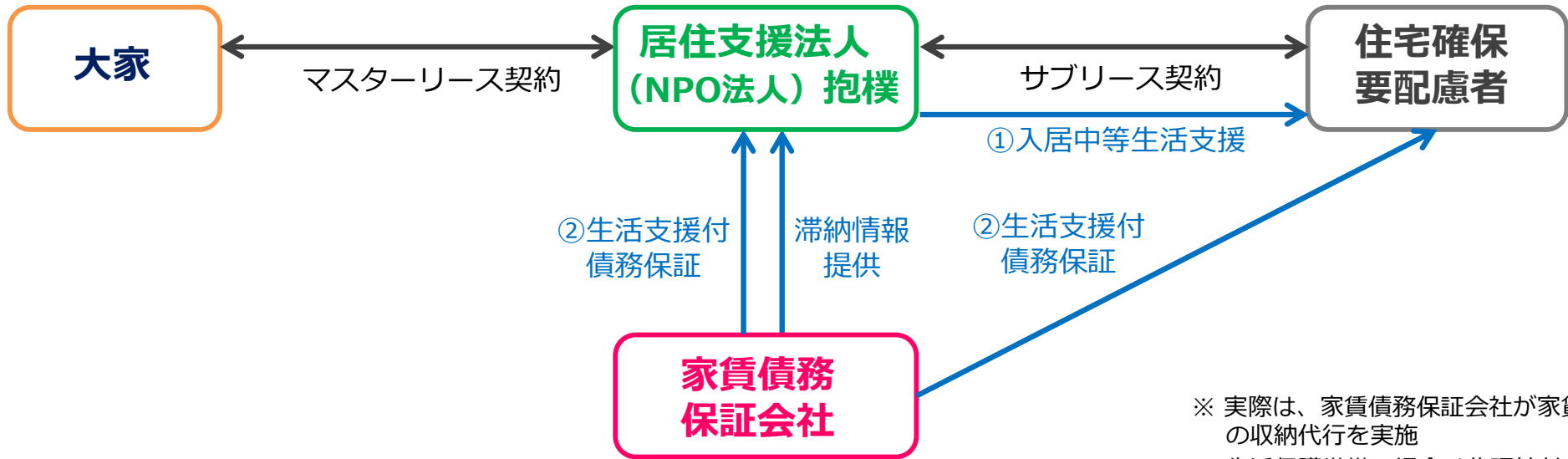
---

# 事例の紹介

# 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

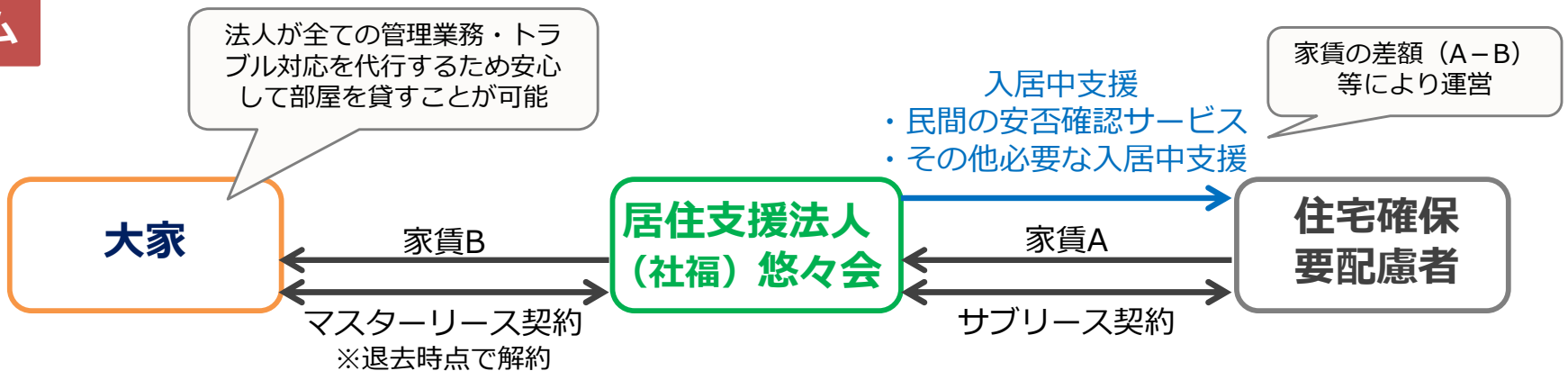
## 支援内容

- 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
  - 定期訪問
  - 安否確認
  - 自動消火器
- 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
  - ゴミ捨て
- 引っ越し支援**
  - 家員の組み立て、解体
  - 入居時や退去の荷造り、荷解き
- 家財処分**
  - 家財の処理回収
  - 部屋の片付け等
- 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
- 権利擁護**
  - 成年後見受任
  - 福祉サービス利用援助
  - 日常的な金銭管理等
- 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ター**
  - 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**
  - 葬儀・埋葬・納骨
  - 行政手続、関係者への連絡等
  - 納付、入葬、永代供養
  - 共同墓地への納骨等
- その他**
  - 食事相手、話し相手
  - 趣味の嗜好、分別
  - PC、スマホ等の操作設定
  - ネット通話サポート

悠々会が提案する支援サービス  
出典：悠々会HP

# 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。

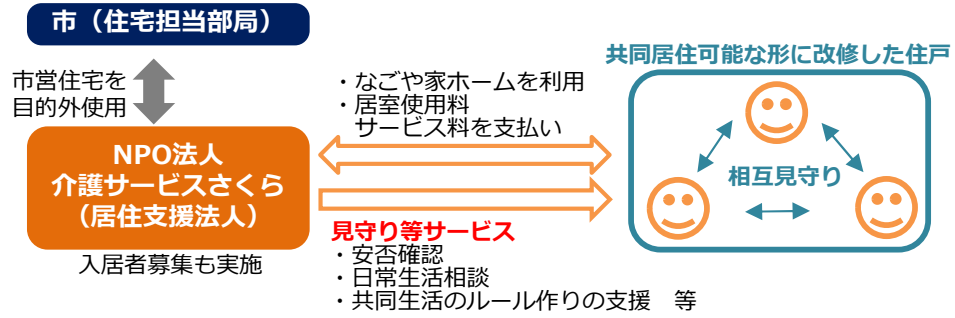
## ■入居者の要件

- ・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

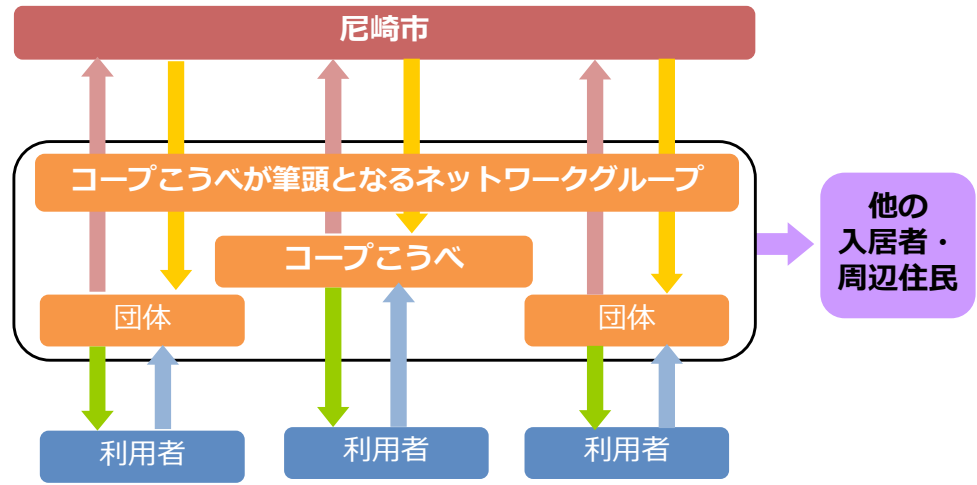
## ■用途

・ 対象団体が行う事業の利用対象者の住居やシelters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※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

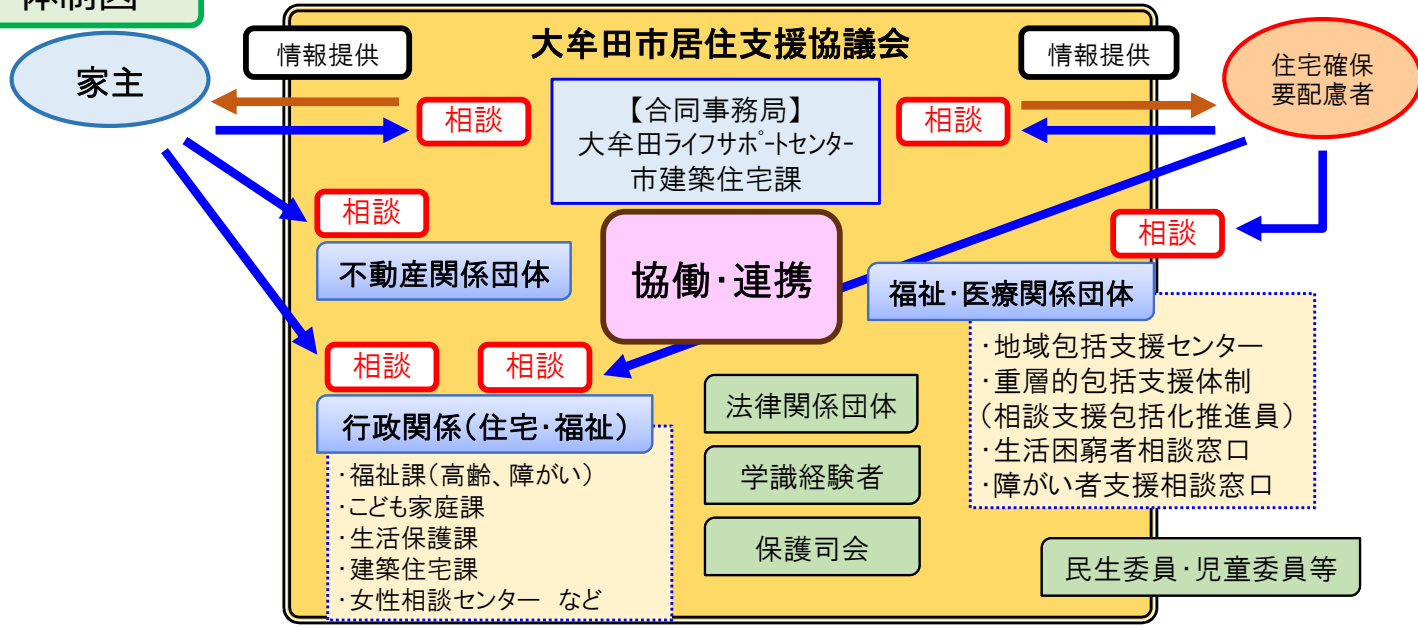


イベント時の様子

# 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) 22

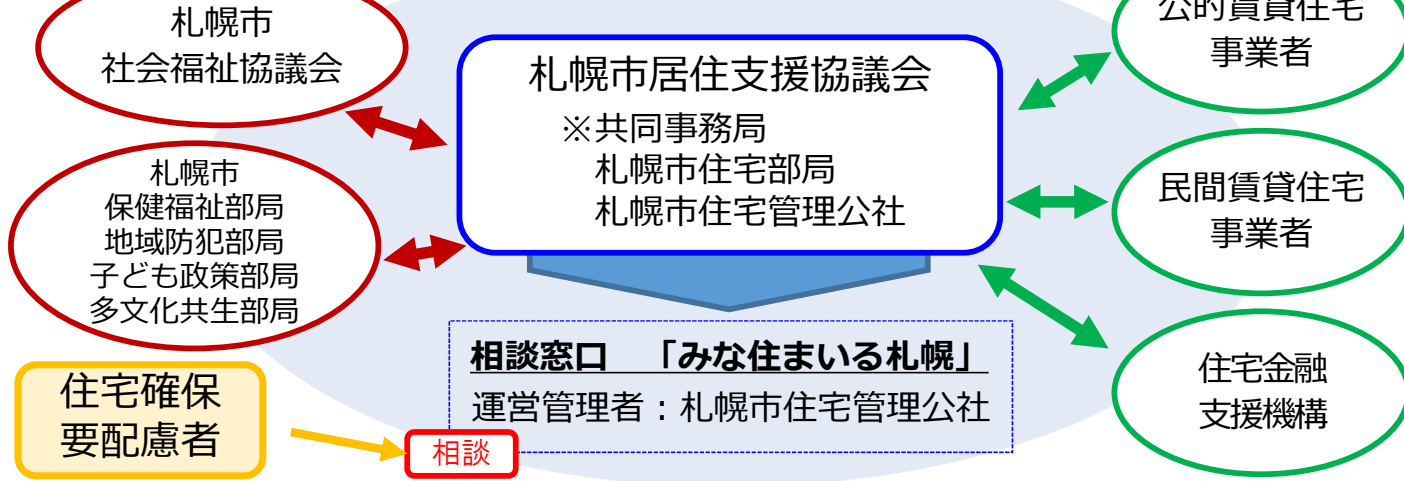


# 地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(札幌市)

- 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

# 複数の自治体で居住支援協議会を設立した事例

## 鹿児島県徳之島町・天城町・伊仙町（島内人口約2.3万人）

- 徳之島における3町（徳之島町・天城町・伊仙町）が連携し、令和3年2月22日に居住支援協議会を設立。行政機関の枠を超えた広域による居住支援体制の構築や島内に限らず県内の居住支援団体との連携を行うこととしている。また、会長については、3町長の持ち回り制としている
- 設立にあたっては、徳之島を拠点に活動している社会福祉法人南恵会から、もっと徳之島でも居住支援を普及させたいとの提案で鹿児島県の居住支援協議会と徳之島3町の行政、福祉団体、不動産事業者等を交えた意見交換会を通じ、設立。なお、事務局運営は南恵会が行う。

### とくのしま居住支援協議会

《 居住支援に関する情報を関係機関で共有・協議 》

#### 地方公共団体

##### 3町連携

徳之島町  
介護福祉課  
建設課

天城町  
長寿子育て課  
けんこう増進課  
建設課

伊仙町  
地域福祉課  
建設課

## 連携

#### 不動産関係団体

有限会社西田  
副島不動産  
あまみ空き家ラボ

#### 居住支援団体

社会福祉法人南恵会  
公益財団法人慈愛会  
NPOやどかりサポート鹿児島  
社会福祉協議会

※オブザーバー

鹿児島県大島支庁徳之島事務所（福祉課）

《 住まい情報等の提供の支援 》 《 見守りなど居住支援に関する情報提供 》

住宅確保要配慮者

民間賃貸住宅の賃貸人

居住支援法人

《 居住支援活動の充実化 》

連携

活動支援

国

助言

県協議会

### 令和4年度活動内容

#### 1. 相談窓口の運営を始めとした住宅セーフティネットの強化

徳之島町、天城町、伊仙町の3町の居住相談を受け付ける相談窓口を設置し、居住支援法人南恵会がその運営を実施。さらにこの相談窓口寄せられたケースを関係者間で共有、連携について協議し、居住支援体制の強化を実施。

#### 2. 入居中支援体制の構築のための「身寄り問題」講習会開催

入居中に身寄りがいないことで発生する課題、例えば入院時の身元引受人や緊急連絡先の確保、判断能力が無くなった時の対応、死後の事務等などに対する支援体制ができていないことが課題となったため、住宅、医療、介護の関係者が円滑に連携を行えるよう講習会を開催。

#### 3. 島内の民間賃貸住宅市場の実態調査について

要配慮者が入居できる住宅の少なさを課題として認識したため、令和4年度事業では現状把握を行うために島内の民間賃貸住宅市場の実態調査を実施。調査結果のうち、要配慮者が入居できる生活保護の住宅扶助基準の価格帯の物件数は、徳之島町31物件81戸、天城町4物件4戸、伊仙町8物件15戸となっており、流通数が少ないという結果となった。

#### 4. 不動産事業者、オーナー向けの居住支援の研修会の開催

1.要配慮者の入居に対する物件オーナーの不安解消、2.民間賃貸住宅オーナーや空き家の所有者へ居住支援の仕組みや活用できる補助制度を伝え、物件の流通数増加を図ること、3.セーフティネット住宅に適合する物件に関しては登録の促進、という3点を目的として、研修会を開催。研修会には46名、その後開催した相談会には7名の参加があった。

# 住宅だけではない居場所づくりの取組(岡山市)

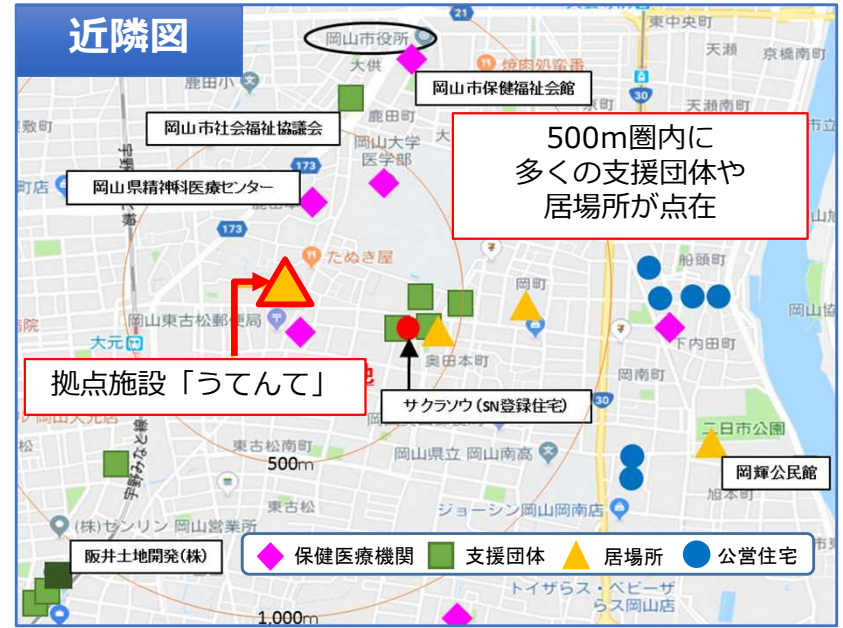
○ 地域住民や支援者とのつながりや支えあいの中で安心して住み続けられるよう、精神障害者やひとり親世帯などが入居するセーフティネット住宅や一時的な生活の場所(シェルター)の整備とあわせて、誰もが気軽に集まれる場所(食堂やカフェなど)を併設し、地域の拠点として整備。

## 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)



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。

# 都道府県が指定する居住支援法人の取組事例

## ①生活困窮者、高齢者、障害者等に対し、生活・住まい支援や「ひとりにしない」支援を実施

### NPO法人 抱樸（福岡県北九州市）

- ・制度や属性で分けず、困窮者、高齢者、障害者等が入居する支援付住宅「プラザ抱樸」（ごちゃませ型）を運営。入居者負担の「生活支援費」やサブリース差益から事業費と人件費を確保。
- ・従来家族が担ってきた機能を補完する地域互助会を設立し、会員の居場所としてのサロン運営や看取り、葬儀まで実施。

## ③NPO法人と不動産会社が連携して「断らない」支援を実施

### NPO法人 ワンエイド（神奈川県座間市）

- ・NPO法人が不動産会社と連携し、住宅探しから生活相談まで、あらゆる住まいに関する相談を断らずに対応。
- ・フードバンク活動も併せて展開。

## ⑤緊急連絡先不要の生活支援付き住宅を運営

### NPO法人コミュニティワーク研究実践センター（北海道札幌市）

- ・職員がいる事務所のある「三栄荘」において、生活支援付き住宅12部屋を運営し、日々の見守り・サポートを実施。
- ・三栄荘を拠点として近隣に複数の生活支援付き住宅を運営し、移動時間15分圏内での支援体制を構築。
- ・三栄荘にシェルター4部屋、居場所としての共同リビングを設置。

## ②要配慮者が希望する物件を法人が借り上げて住まいと見守りを提供

### 社会福祉法人悠々会（東京都町田市）

- ・要配慮者にヒアリングをして希望にあった物件と一緒に探す。賃貸人と交渉し、法人として一部屋ごとにサブリース契約を締結。
- ・入居後の24時間見守りサービス（警備会社の見守りサービス）や日常生活支援をサブリース差益を活用して提供。

## ④要配慮者からの相談窓口を運営

### NPO法人おかもやまUFE（岡山県岡山市）

- ・空き家の活用、住まいに関する相談、入居後の生活に関する相談等を受ける窓口「住まいと暮らしのサポートセンターおかもやま」を運営。
- ・多様な専門家が連携して障害者などの要配慮者の入居後のサポート体制をコーディネート。

## ⑥「すべての人に快適な住環境を提供すべくお部屋探しを実施」

### 株式会社 三好不動産（福岡県福岡市）

- ・単身高齢者、外国人、LGBTQなど、その属性にとらわれることなく、基本的に断らない住まい探しを実施。
  - －単身高齢者：NPO法人を設立して見守り・入居手を支援
  - －外国人：外国人を複数採用。入居から退居までの相談に対応
  - －LGBTQ：レインボーマークを表示し、店舗に専従担当者を配置

# ●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等の一部を改正する法律案

## 背景・必要性

○ 単身世帯の増加<sup>(※)</sup>、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

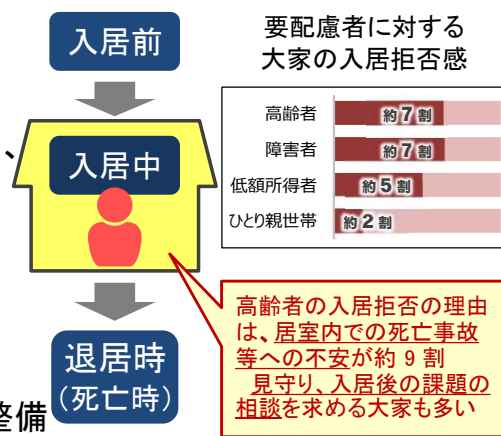
※ 単身高齢者世帯は、2030年に800万世帯に迫る見通し。

○ 孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい。他方、賃貸の空き室は一定数存在。

○ 改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、全国で700を超える居住支援法人<sup>(※)</sup>が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

※要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談を行う法人(都道府県知事指定)

1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備
2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化



が必要

## 法案の概要

### 1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

#### ○ 終身建物賃貸借<sup>(※)</sup>の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

- ・終身建物賃貸借の認可手続を簡素化(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)

#### ○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

#### ○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)を国土交通大臣が認定

⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

#### ○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減

(2. 参照)

### 2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

#### ○ 居住サポート住宅<sup>(※)</sup>の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

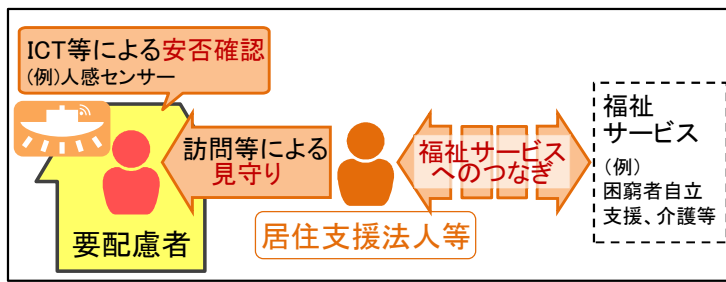
- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進(市区町村長(福祉事務所設置)等が認定)

⇒生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費(家賃)について代理納付<sup>(※)</sup>を原則化

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は認定保証業者<sup>(1.参照)</sup>が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



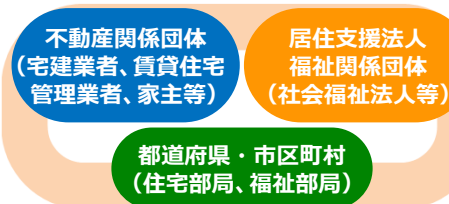
### 3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

#### ○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

【住宅セーフティネット法】

#### ○ 市区町村による居住支援協議会<sup>(※)</sup>設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



## 【目標・効果】

(KPI) ① 居住サポート住宅の供給戸数 : 施行後10年間で10万戸

② 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 : 施行後10年間で9割