

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)等の 一部を改正する法律

国土交通省 住宅局

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、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。

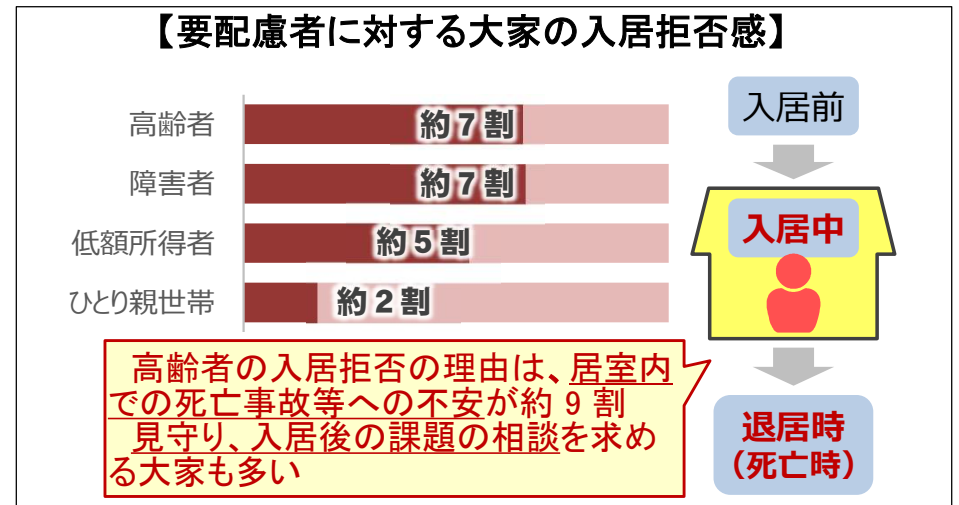
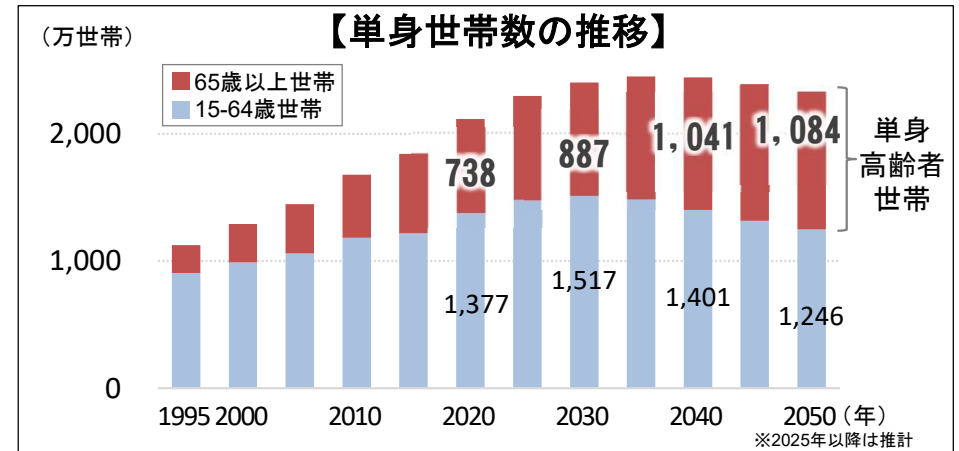
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい**。これは、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が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。

※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))

- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で**800**を超える**居住支援法人**※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等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境(円滑な民間賃貸契約)**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポート**を行う**賃貸住宅**の供給を促進
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

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用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】

大家の不安

死亡時のリスク

○死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。

○孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

○家賃を滞納するのではないか。

○入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。

○住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 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)

※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

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 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**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **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**

◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等

⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)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**

家賃債務保証業者の
全体イメージ

認定

登録

(H29創設)
102者

家賃債務保証会社
約250者
(業界団体の独自調査による)

④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

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】

居住支援法人等が大家と連携し、

①日常の安否確認・見守り

②生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

<改正前>セーフティネット登録住宅(H29創設)

「大家が拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」で要配慮者に住宅を供給



<改正後>居住サポート住宅を創設

「居住支援法人等※がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能

①ICT等による安否確認



連携

①訪問等による見守り

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



②福祉サービスにつなぐ

居住支援法人等

・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
・改修費等の補助により供給を促進(令和6年度予算)

福祉サービス(例)

■低額所得者

(自立相談支援機関
福祉事務所)

- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用

特例

生活保護受給者の場合、
住宅扶助費(家賃)について
代理納付を原則化

■高齢者

(高齢者福祉の
相談窓口)

- ・ホームヘルプ、デイサービス

■ひとり親

(福祉事務所
母子家庭等就業・
自立支援センター)

- ・母子・父子自立支援員
による相談、助言
- ・こどもの生活指導や学習支援

■障害者

(基幹相談
支援センター)

- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援

※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の
特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

特例

入居する要配慮者については認定保証業者
(1. 参照) が家賃債務保証を原則引受け

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

【住宅セーフティネット法】

○ 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

○ 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※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

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）

居住支援協議会のネットワーク

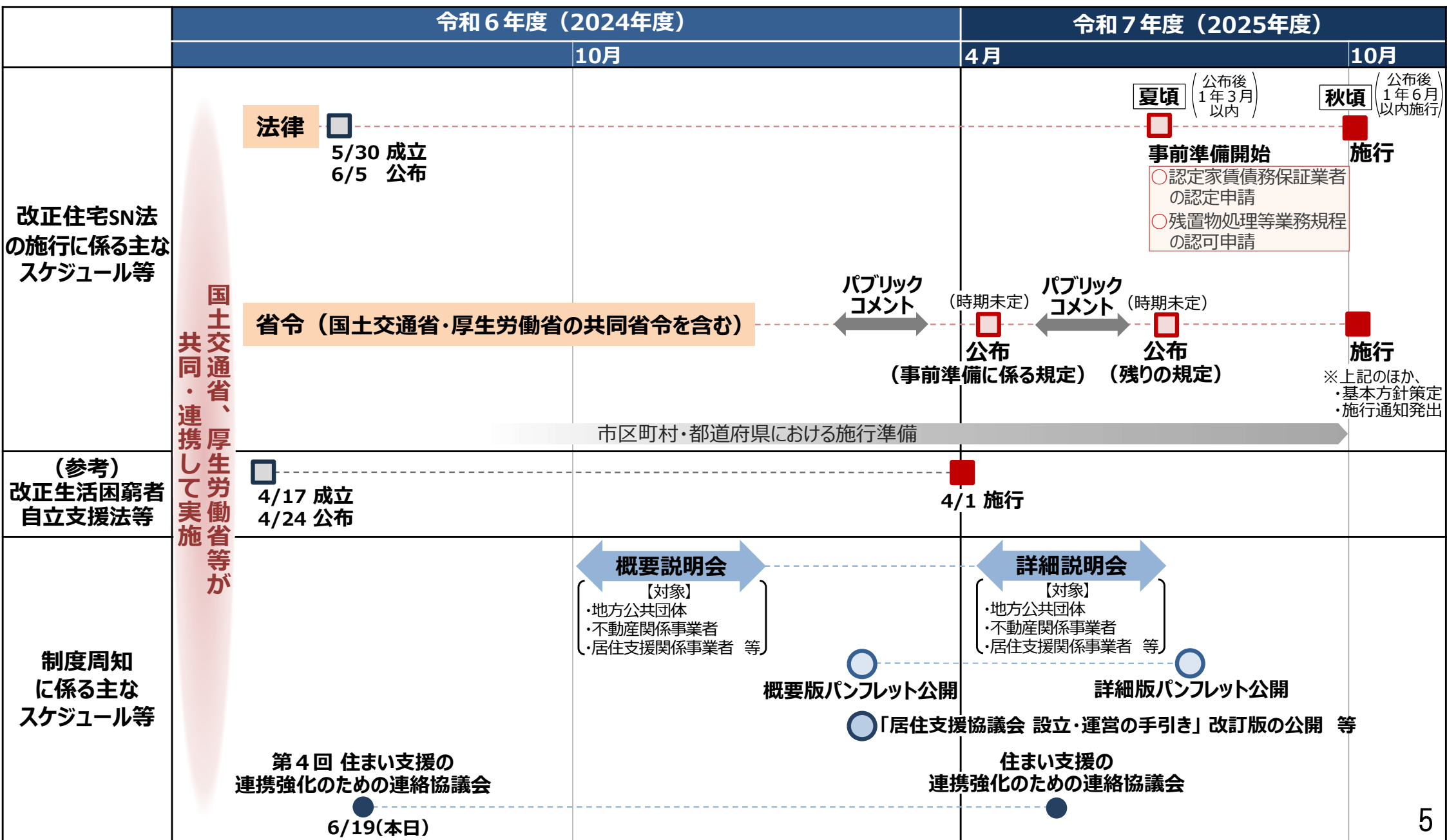
民間の居住支援



改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等(案)

※ スケジュール等は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

- 改正住宅セーフティネット法は令和7年秋頃に施行予定。
 - ※ 同年夏頃より、施行に向けた事前準備として、認定家賃債務保証業者の認定申請、居住支援法人による残置物処理等業務規程の認可申請の受付を開始予定
- 国土交通省と厚生労働省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。



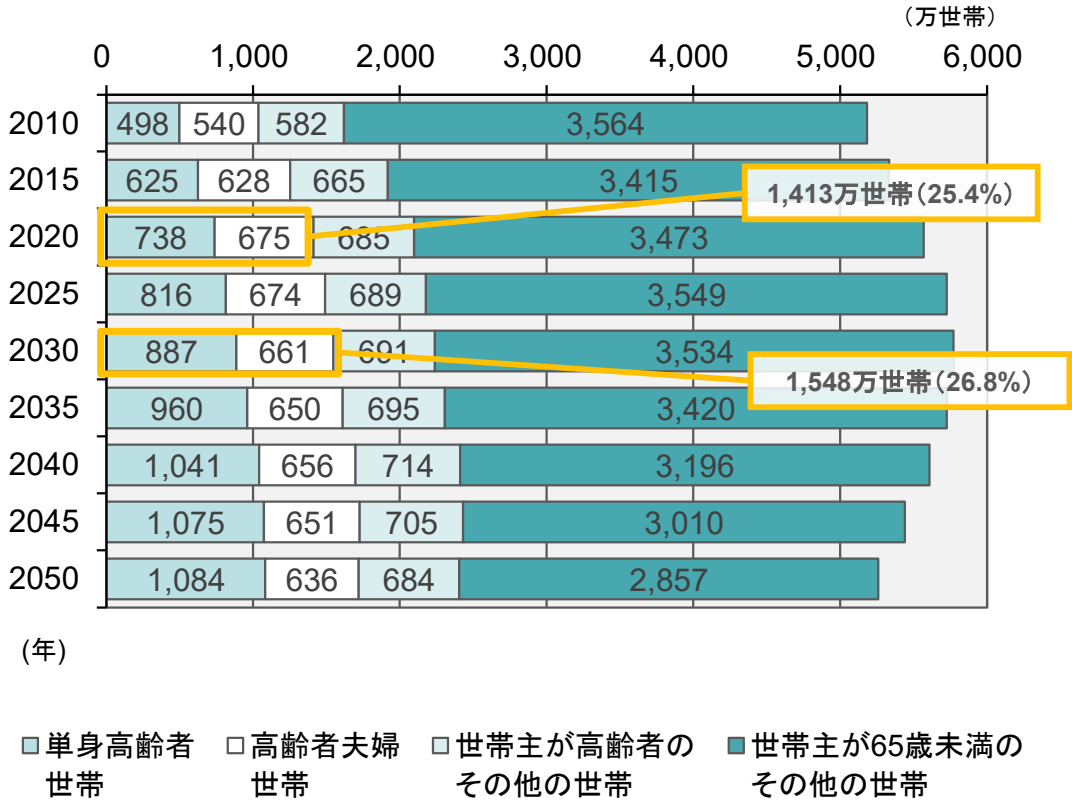
国土交通省、厚生労働省等が共同・連携して実施

參考資料

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

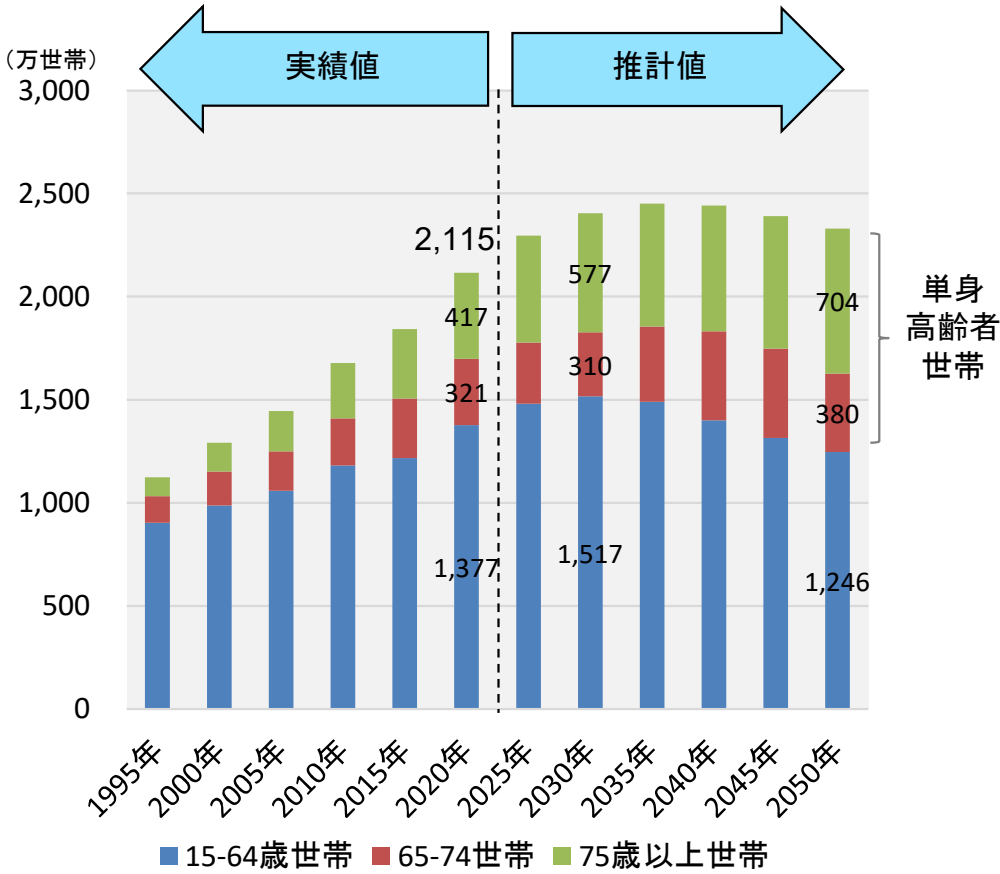
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【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25・30年、令和6年推計）をもとに国土交通省作成

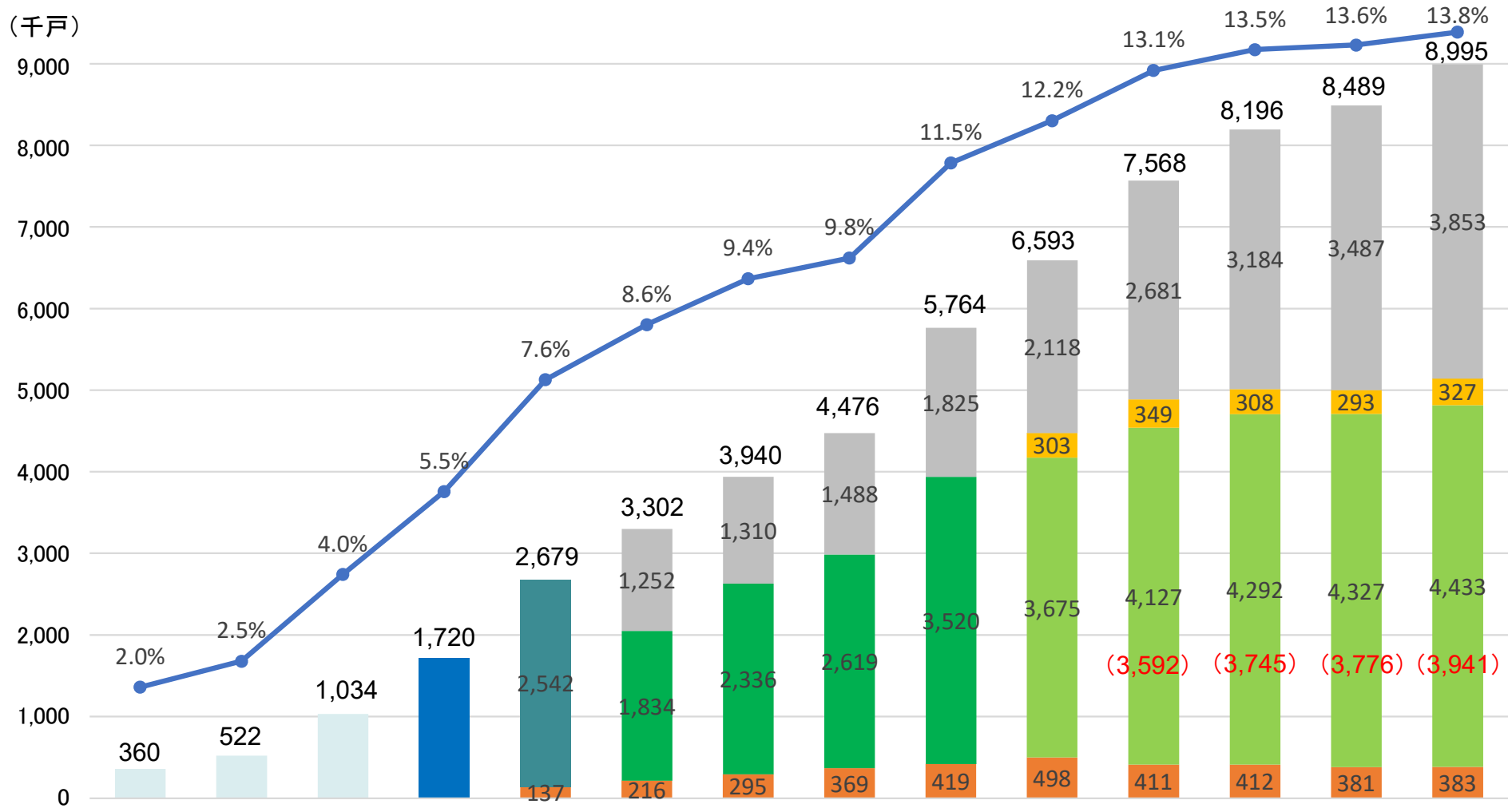
【年齢別単身世帯数の推移】



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25・30年、令和6年推計）及び総務省「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～令和5年速報値)

○ 全国の空き家数は約900万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約443万戸(そのうち共同住宅は約394万戸)。
※令和6年4月30日速報値総務省公表



空き家(全体)(沖縄県を除く)

賃貸用+売却用空き家

売却用空き家

空き家(全体)(沖縄県を含む)

賃貸用空き家 (注) () は、うち共同住宅分

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※1

二次的住宅

空き家数(二次的住宅を除く)

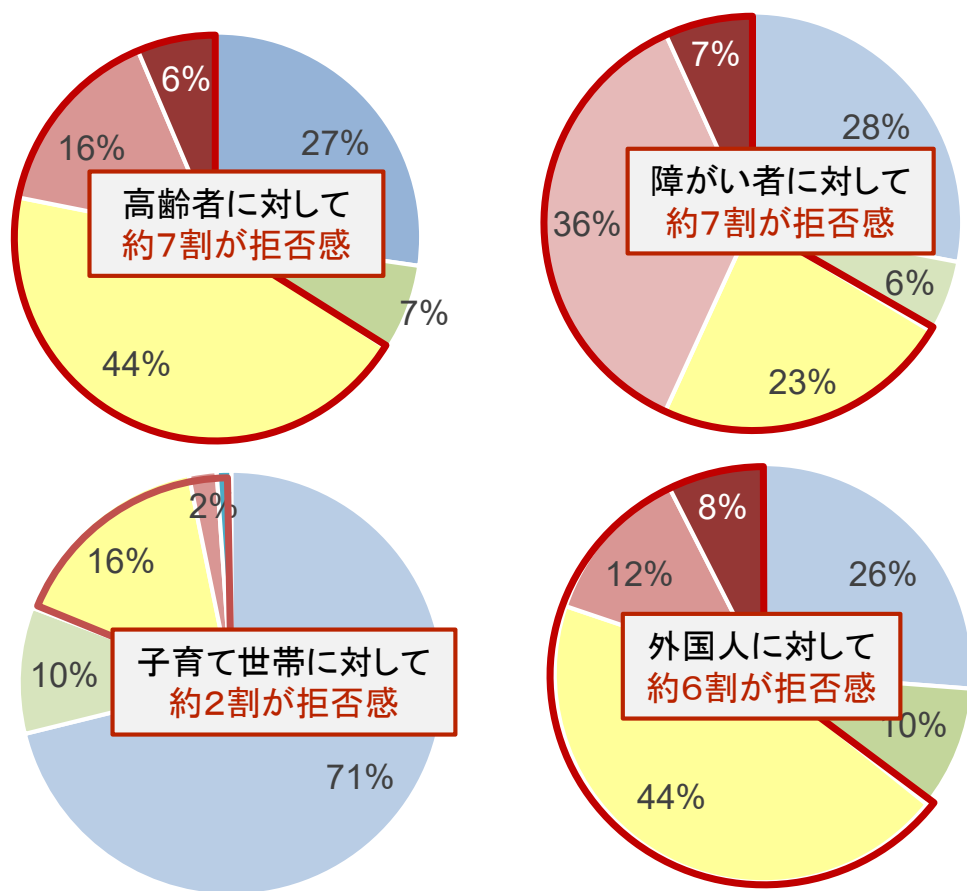
空き家率※2

住宅・土地統計調査(昭和33年～令和5年速報値)
※1 旧名称:その他の空き家
※2 空き家率は住宅総戸数からみた空き家数の割合 8

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】



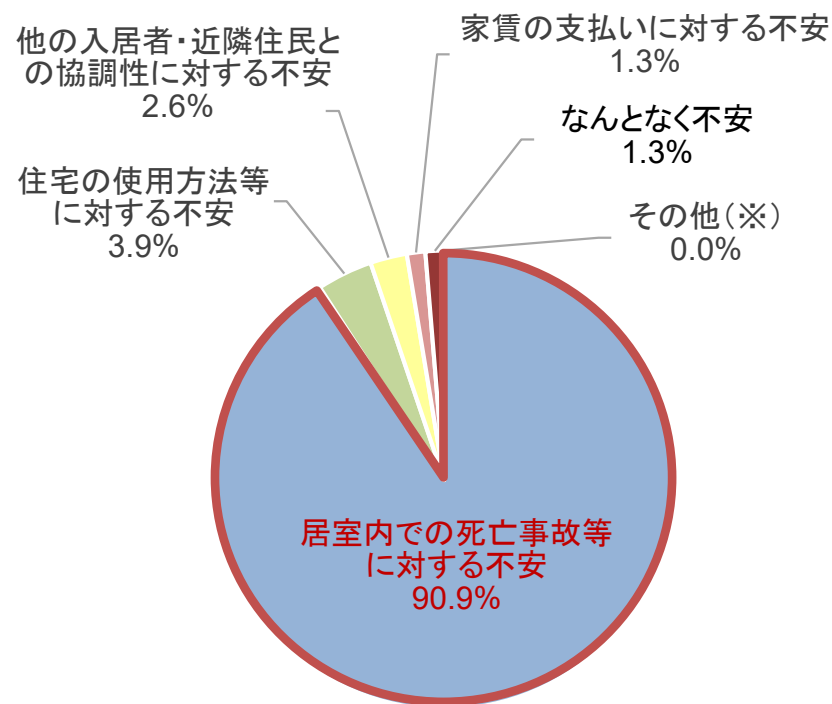
■ 従前*と変わらず拒否感はない ■ 従前*は拒否感があったが現在はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている ■ 従前*と変わらず拒否感が強い
■ 従前*より拒否感が強くなっている

* 5年前との比較

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を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【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)

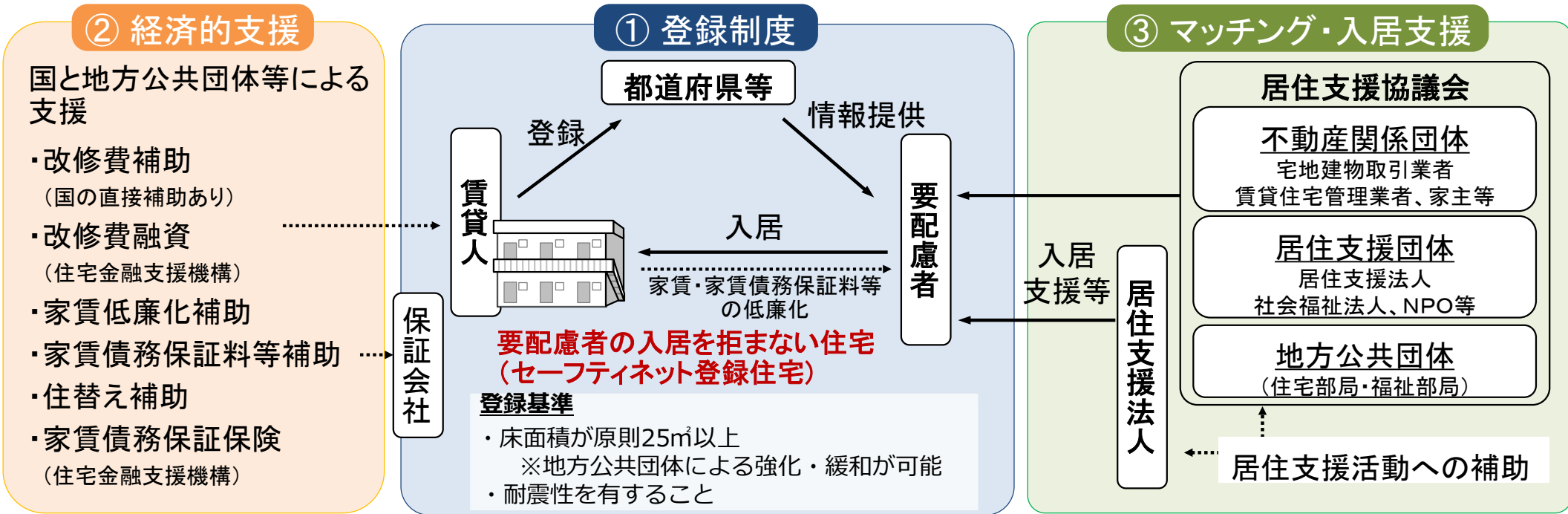
世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (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】

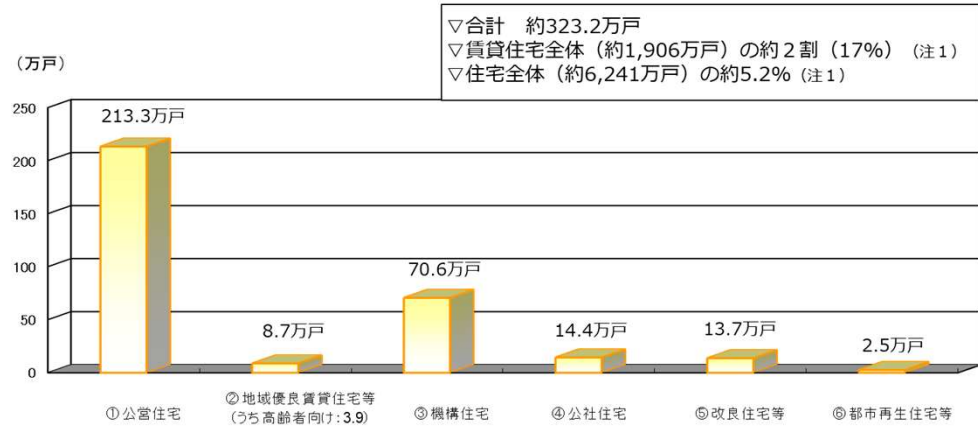


【施行状況】

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：900,096戸 うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,874戸 賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県21市町 ※うち21都府県11市で、面積基準を緩和 (R6年3月末時点)	居住支援法人の指定数：851法人 居住支援協議会の設立：142協議会 (47都道府県100市区町) (R6年3月末時点)
---	--	--

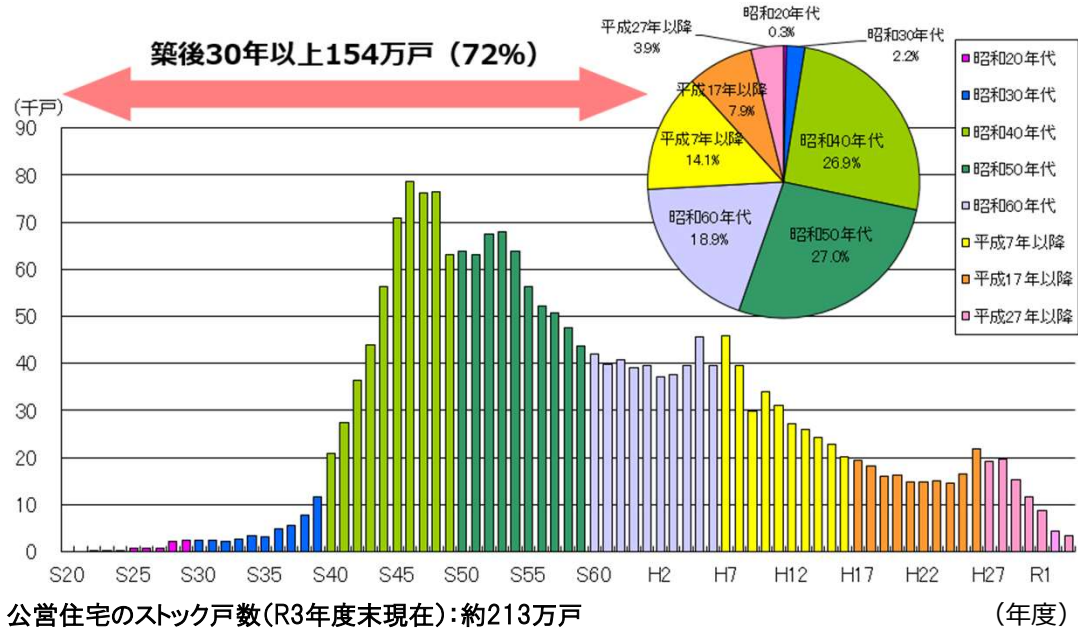
公営住宅の現状データ

① 公的賃貸住宅のストック数(令和3年度末)

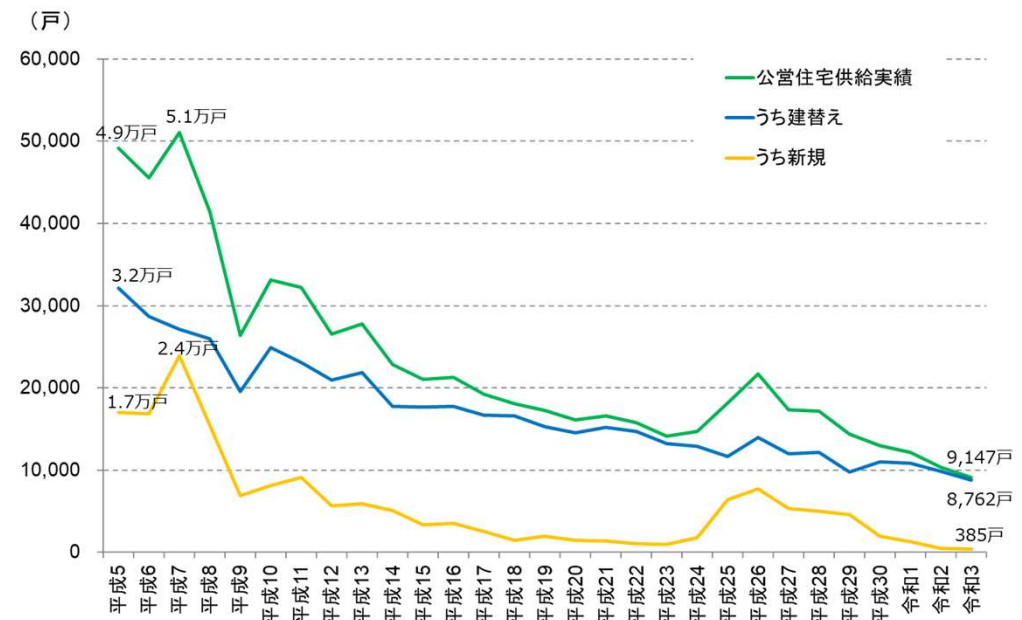


(注1) 賃貸住宅全体の戸数(空き家を含まない)、住宅全体の戸数は、平成30年住宅・土地統計調査による。
(注2) 対象住宅は以下のとおり。
① 公営住宅 : 公営住宅
② 地域優良賃貸住宅等 : 地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅等
③ 機構住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
④ 公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
⑤ 改良住宅等 : 住宅地区改良事業等により整備された住宅
⑥ 都市再生住宅等 : 住宅市街地総合整備事業等により整備された住宅
(注3) 都市再生機構が供給する地域優良賃貸住宅等は機構住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。
(注4) 地方住宅供給公社が供給する地域優良賃貸住宅等は公社住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。

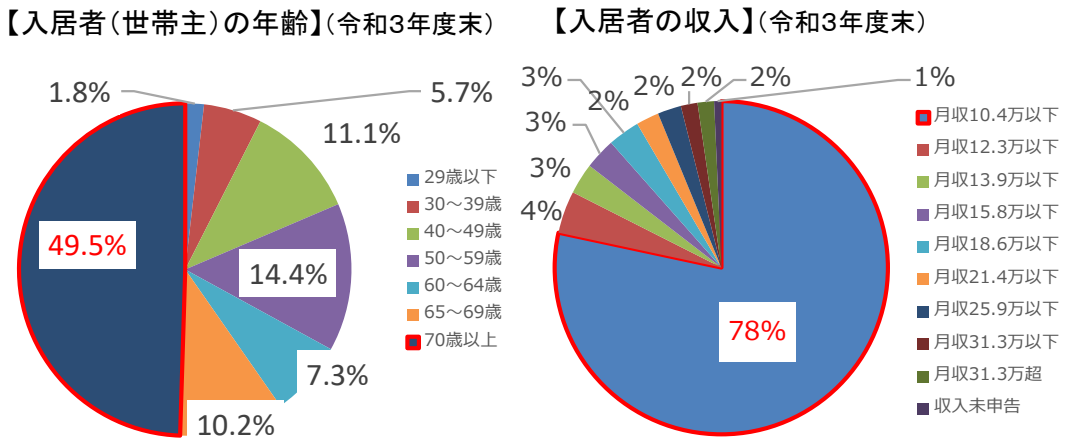
② 公営住宅ストックの建設年度別分布



③ 公営住宅の供給実績の推移



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・居住支援協議会の概要

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>

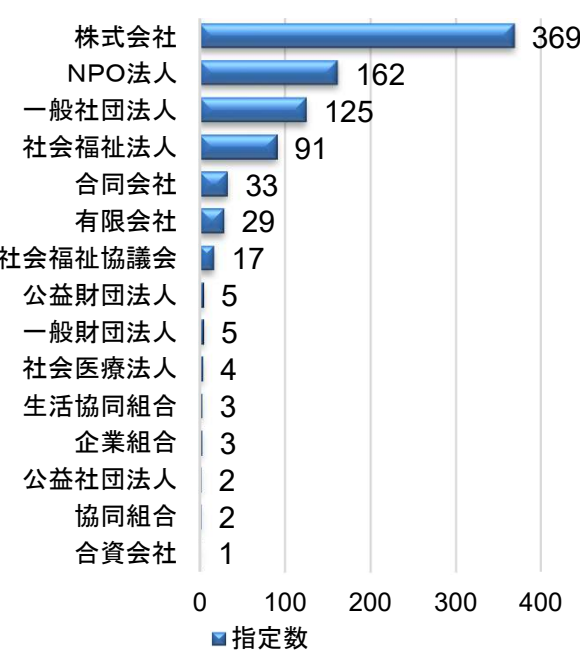
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

<居住支援法人に指定される法人>

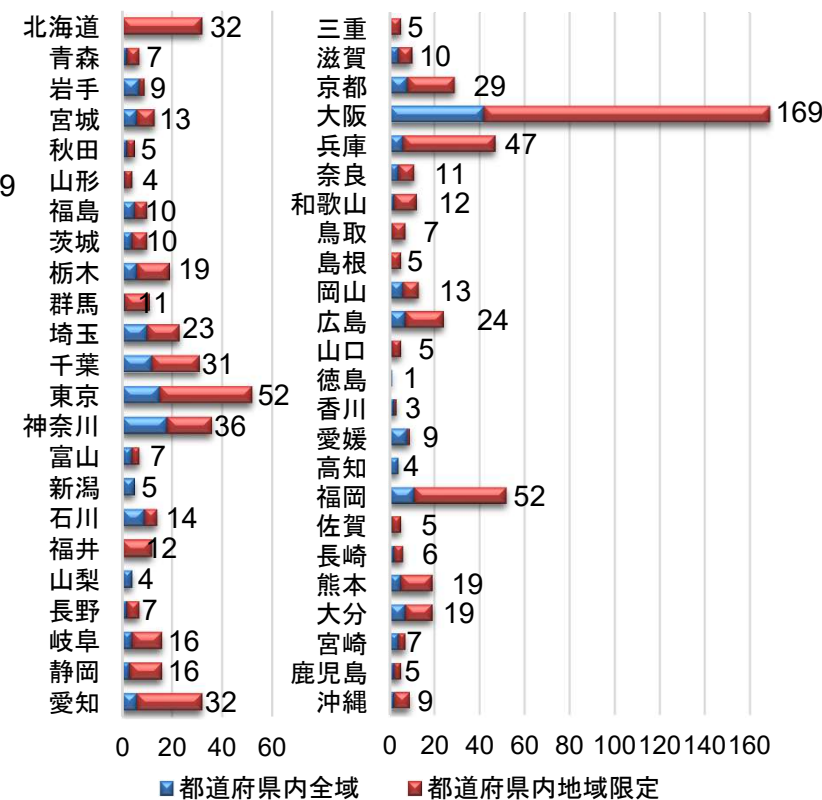
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況：851法人（R6.3末時点）

■ 法人属性別



■ 都道府県別



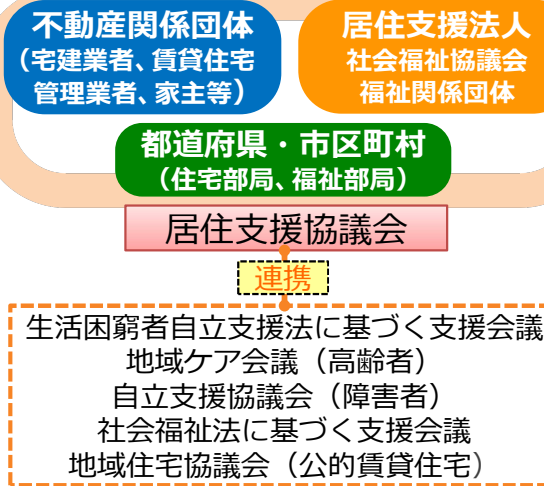
居住支援協議会の概要

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：142協議会（全都道府県、100市区町）（R6.3末時点）



終身建物賃貸借事業の概要(高齢者の居住の安定確保に関する法律)

○都道府県知事の認可を受けた賃貸人が、**高齢者**を対象に、賃借人が生きている限り存続し、**死亡した時に終了する(相続人に相続されない) 賃貸借契約(※)**を締結することが可能とできる制度

※借家権は、賃借人死亡時はその相続人に相続される。

1. 制度の内容

(1) 入居者資格

高齢者(60歳以上)であること

- ・単身者
- ・配偶者又は60歳以上の親族と同居する者

(2) 認可基準

○バリアフリー構造を有すること

【新築住宅】

- ・床に段差がないこと
- ・主たる廊下の幅が78センチメートル以上であること
- ・便所、浴室及び住戸内の階段に手すりが設けられていること 等

【既存住宅】

- ・便所、浴室及び住戸内の階段に手すりが設けられていること 等

○前払家賃を受領する場合にあつては、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) 同居者の継続居住の保護

同居は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

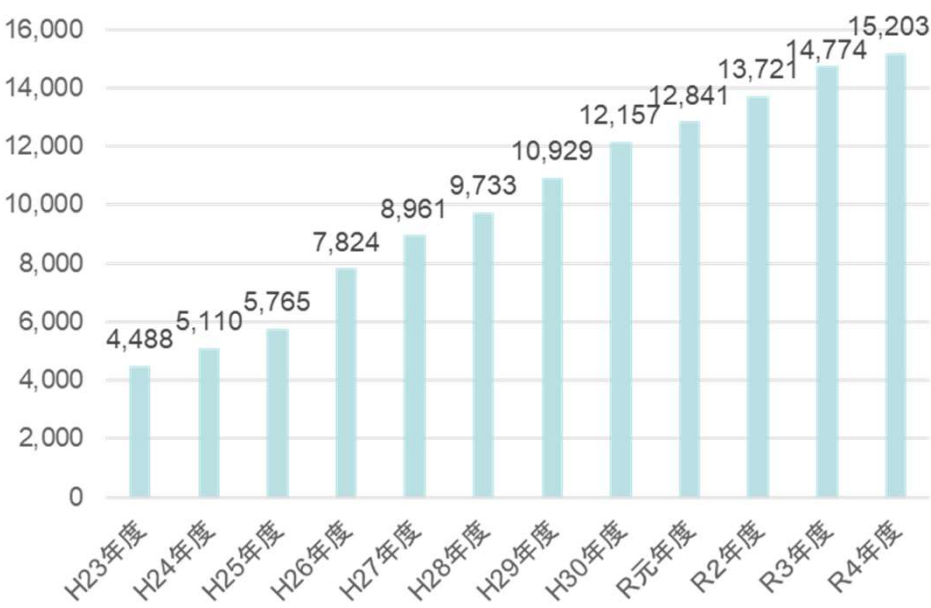
(4) 賃貸人からの解約事由

解約申入れは、住宅の老朽化等の場合に限定

2. 実績 (令和4年度末時点)

15,203戸 (うちサービス付き高齢者向け住宅以外は、284戸)
309棟 (うちサービス付き高齢者向け住宅以外は、16棟)

終身建物賃貸借事業の認可実績(戸数)の推移



終身建物賃貸借と普通建物賃貸借の比較

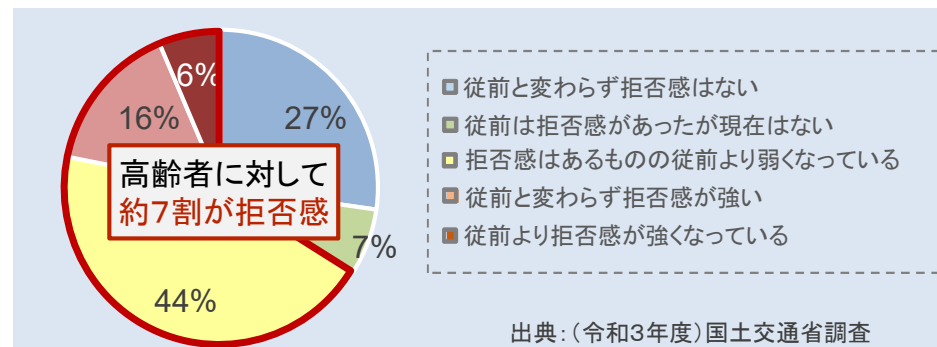
区分	終身建物賃貸借	普通建物賃貸借
対象賃借人	高齢者(60歳以上) (・単身者 ・配偶者又は60歳以上の親族と同居する者)	全て
期間又は期限	賃借人の死亡に至るまで	当事者間で定めた期間(1年以上) 又は期間の定めなし
契約の更新	—	正当事由がない限り更新される
相続の有無	なし ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住(1か月)及び 申し出に基づく継続居住の契約は認められる	あり
賃借人からの 中途解約の可否	以下①～④の場合に申入れが可能 ①療養、老人ホーム等への入所等により、居住することが困難となったとき ②親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ③賃貸人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の解約の申入れ (①～③は、申込後1ヶ月を経過することにより賃貸借が終了) ※賃借人に不利とならない特約を設けることは可能	・期間の定めがある場合は不可 ・期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 (申込後3ヶ月を経過することにより賃貸借が終了) ※賃借人に不利とならない特約を設けることは可能
契約の方法	書面による契約	書面による契約、口頭による契約 ※紛争防止のためには書面が望ましい

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。)

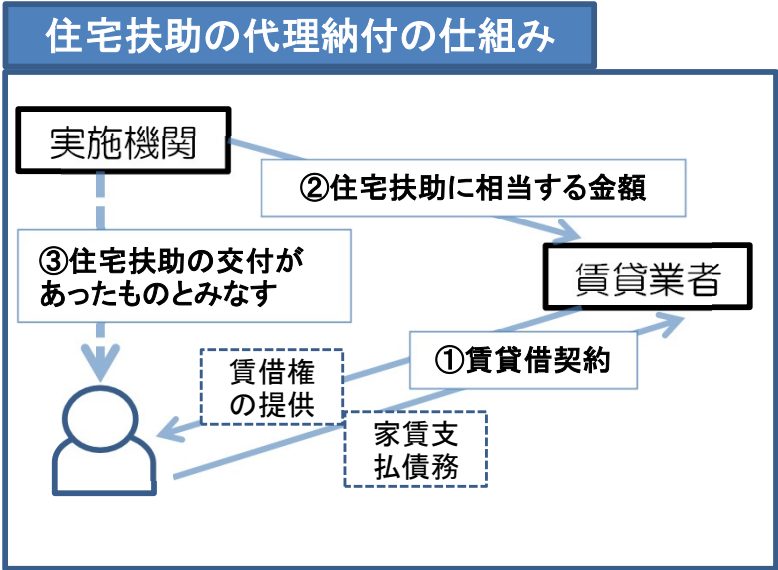
- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

<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。

生活保護の住宅扶助における代理納付について

- 住宅扶助は、福祉事務所が生活保護受給者に代わり、直接賃貸業者に家賃を弁済する代理納付が可能。
（生活保護法第37条の2）
 - 令和2年4月より、家賃滞納者、公営住宅入居者、セーフティネット住宅入居者に対して代理納付を原則化。
-
- 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することを可能としている。
あわせて、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を可能としている。
 - 代理納付制度のより一層の積極的な活用について、毎年、地方自治体の生活保護担当を参集した全国会議で周知を図っている。
 - 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、新たに、代理納付を推進するための手続きを整備した。
 - 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。
-
- 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、住宅扶助について、原則、代理納付を適用することとした。（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）（厚生労働省社会・援護局保護課長通知）



住宅扶助代理納付実施状況

調査時点	住宅扶助支給世帯数(A)	家賃実額が計上されている世帯(B)	代理納付実施世帯数(C)	代理納付実施割合(C/A)	代理納付実施世帯数(C/B)
令和3年7月	1,398,335	1,187,569	363,857	26.0%	30.6%
公営住宅	242,606	224,105	154,837	63.8%	69.1%
民営の賃貸住宅	934,103	780,268	192,399	20.6%	24.7%
その他	221,626	183,196	16,621	7.5%	9.1%
令和4年7月	1,395,659	1,177,681	375,230	26.9%	31.9%
公営住宅	241,277	222,483	157,273	65.2%	70.7%
民営の賃貸住宅	928,982	770,718	199,058	21.4%	25.8%
その他	225,400	184,480	18,899	8.4%	10.2%

福祉事務所の設置状況

福祉事務所(社会福祉法第14条)

設置主体:市(特別区を含む)、町村※任意設置、設置していない町村においては都道府県

厚生労働省ホームページより(令和6年4月1日現在)

設置主体	都道府県 (47)	市(792)・区(23)		町村 (926)	計
		一般市 (区含む)	政令市・ 中核市		
設置自治体数	45	733	82	47	907
福祉事務所数	203	742	252	47	1, 244

任意で福祉事務所を設置している町村(47)

- 【三重県】多気町
- 【奈良県】十津川村
- 【大阪府】島本町
- 【広島県】大崎上島町、安芸太田町、北広島町、世羅町、神石高原町、海田町、熊野町、坂町、府中町
- 【島根県】飯南町、奥出雲町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町、吉賀町、邑南町、津和野町、川本町、美郷町
- 【鳥取県】日吉津村、日南町、江府町、岩美町、智頭町、湯梨浜町、北栄町、南部町、伯耆町、若桜町、八頭町、琴浦町、日野町
- 【岡山県】西粟倉村、美咲町、新庄村
- 【山口県】周防大島町、
- 【長崎県】小値賀町
- 【鹿児島県】長島町、屋久島町、南種子町、十島村、三島村、大和村

住宅セーフティネット改正法案関連の主な補助、融資による支援措置

1. 居住サポート住宅の供給促進のための支援

① 改修費補助

【R6当初予算：社会資本整備総合交付金等の内数
スマートウェル住宅等推進事業（167億円）の内数】

- 居住サポート住宅の**改修**に対して補助
(補助率：〔間接補助〕国1/3・地方1/3 〔直接補助〕国1/3、国費限度額：原則50万円/戸)



例：安否確認のための
水道等の検知システムの導入



例：壁の防音改修

<令和6年度拡充事項>

- ・ 居住サポート住宅を改修費補助の対象に追加
 - ・ 安否確認のための設備の改修工事、防音遮音改修工事を補助対象に追加
 - ・ サブリースにより供給する場合の工事期間中の借上げ費用の補助上限額の引上げ
(家賃3か月分 → 最大1年間分)
- 等

② 家賃低廉化等補助

【R6当初予算：公的賃貸住宅家賃対策補助（120億円）の内数】

- 居住サポート住宅の家賃の低廉化、家賃債務保証料、孤独死残置物保険料の低廉化、居住サポート住宅への住替えに対して補助
(補助率：国1/2・地方1/2等、国費総額240万円/戸)

<令和6年度拡充事項>

- ・ 居住サポート住宅を家賃低廉化等補助の対象に追加
- ・ 孤独死・残置物保険料等低廉化補助の要件緩和
(収入分位25%以下の世帯 → 公営住宅並み家賃の住宅)

③ リフォーム融資 (住宅金融支援機構)

- 居住サポート住宅の**リフォーム資金**に対して、全期間固定金利で融資
(借入期間最大20年間、R6.1金利2.12%)

<令和6年度拡充事項>

- ・ 居住サポート住宅を融資対象住宅に追加

2. 円滑な入居等を図るための活動に対する支援

【R6当初予算：居住支援協議会等活動支援事業10.8億円】

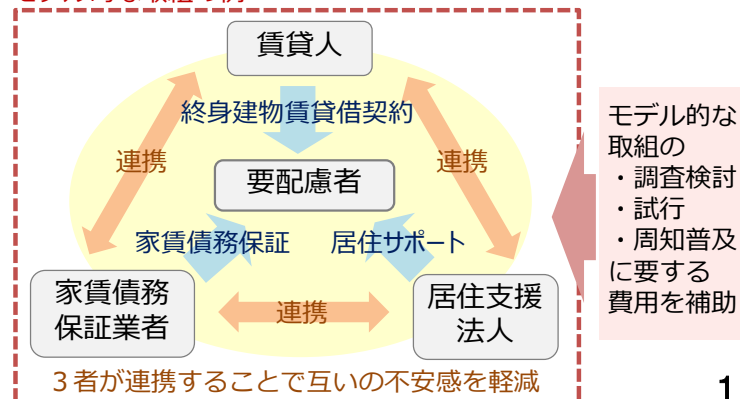
- 居住支援協議会、居住支援法人、地方公共団体等が行う、居住サポート住宅等への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して補助 (補助率：定額)
- ・ 補助期限を前倒しで延長
(現行：令和6年度まで → 延長：令和10年度まで)

3. 改正法案を踏まえたモデル的な取組に対する支援

【R6当初予算：
スマートウェル住宅等推進事業（167億円）の内数】

- 居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、居住サポート住宅等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援するモデル事業を創設
(補助率：定額、補助限度額：1事業あたり300万円/年)

モデル的な取組の例



住宅セーフティネット機能の強化

令和6年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

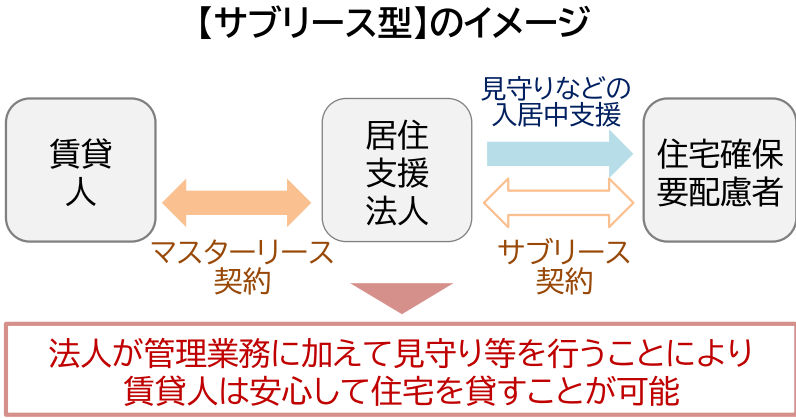
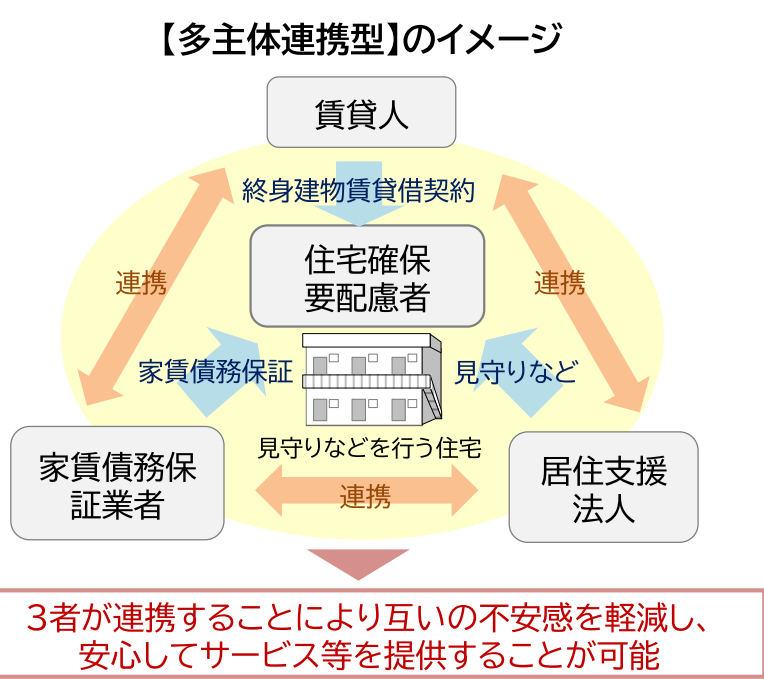
誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、見守りなどを行う住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

改修費に係る補助		家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット住宅への住替えに係る補助
事業主体	大家等、地方公共団体	事業主体	大家等、地方公共団体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事(子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 等 ○ 安否確認の設備の設置改修工事 ○ 防音・遮音工事 ※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※ 登録済みの専用住宅を見守りなどを行う住宅にするための改修も補助対象とする	補助対象世帯 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(収入分位40%)以下 多子世帯：月収25.9万円(収入分位50%)以下) (建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円(収入分位40%)以下)	原則月収15.8万円以下の世帯 (子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下) ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。	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住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限る)
補助率・国費限度額	国1／3(地方公共団体を通じた補助:国1／3+地方1／3)50万円／戸 等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円／施設)	低廉化の対象	家賃 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	セーフティネット住宅への住替え費用
対象住宅	専用住宅 見守りなどを行う住宅	対象住宅	専用住宅 見守りなどを行う住宅	登録住宅 専用住宅 見守りなどを行う住宅
管理要件	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居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)	支援期間	管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能	—

20

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する、見守りなどを行う住宅等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援を行うモデル事業を創設する。

事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 ・サブリース又は買取りによりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)



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」（ごちゃまぜ型）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法人与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。

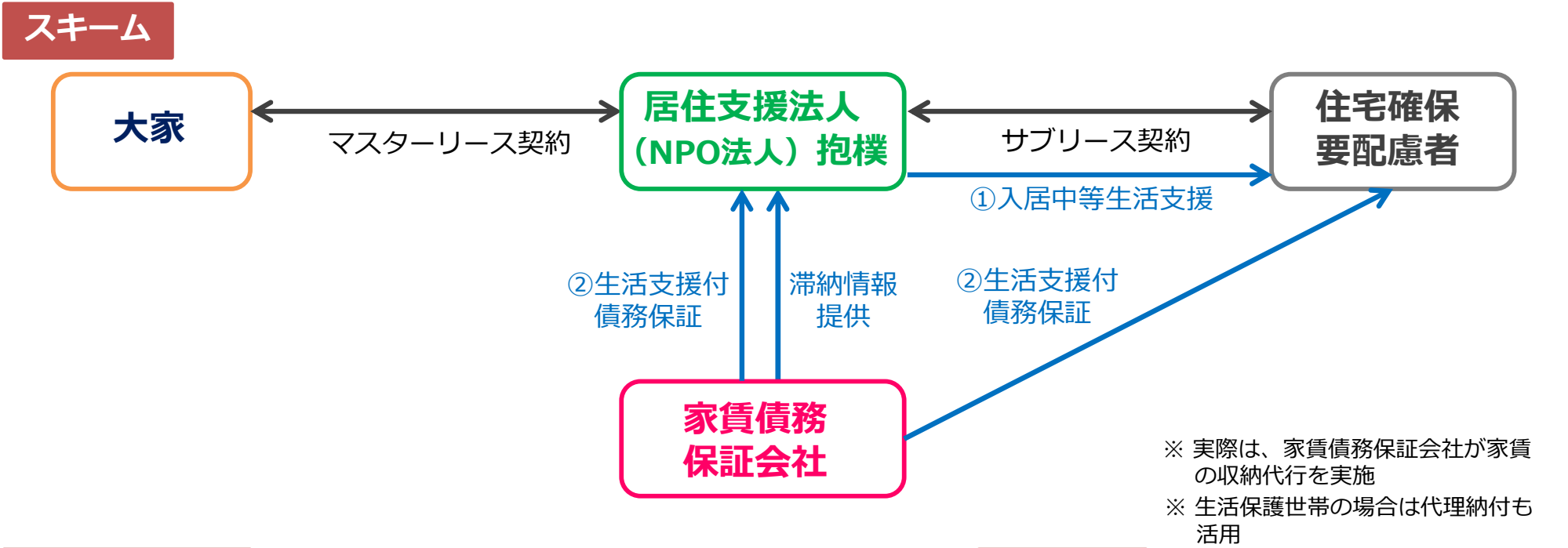
⑥「すべての人に快適な住環境を提供すべくお部屋探しを実施」

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

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。



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	

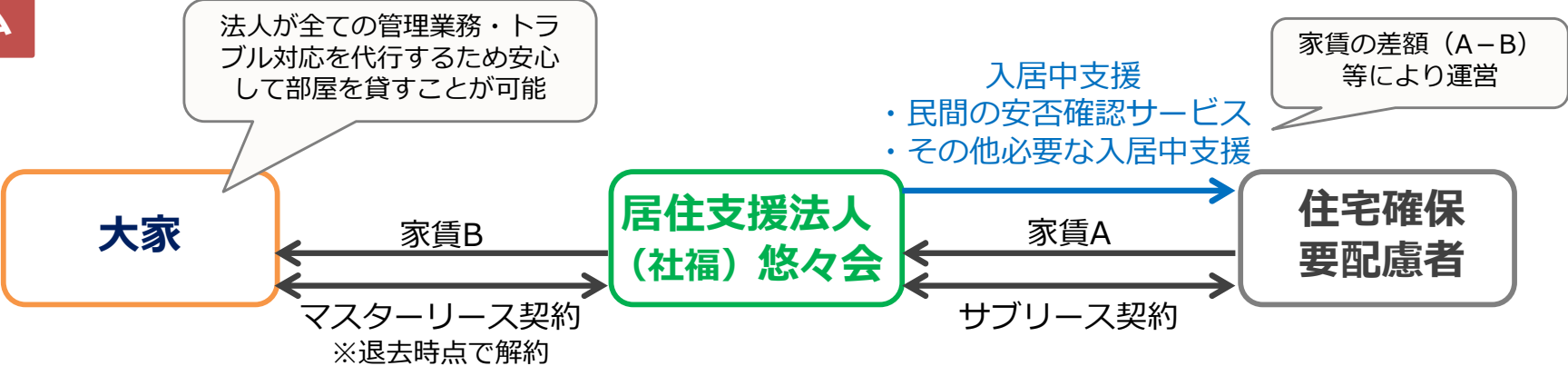


- 支援内容**
- ①居住支援法人による支援内容
 - ・常駐の管理人による日常的な見守り(安否確認)
 - ・自立生活サポートセンターとマンション内事務所支援員による専門的支援 等
 - ②家賃債務保証会社による支援内容
 - ・原則、断らない家賃債務保証
 - ・月2回の安否確認オートコール

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
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。

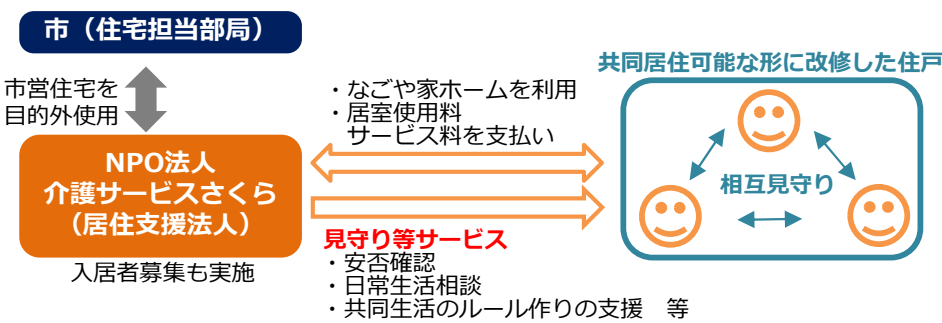
■入居者の要件

- ・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	・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 ・必要に応じて相談先の紹介、および関係機関等への連絡
共同居住に関するフォロー	・共同居住を円滑に行うための援助及び生活指導 ・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） ・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 ・居住環境を良好に保つための生活指導 ・自治会活動への参加及び協力に関する指導

■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

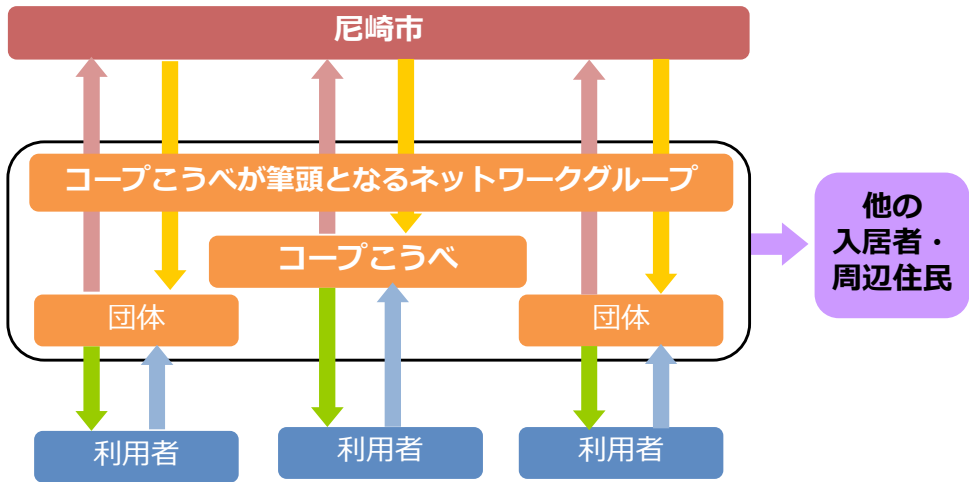
■用途

- ・ 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

居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して支援を行う（事業期間：令和6年度～令和10年度）

令和6年度当初予算において、事業期間を令和10年度まで延長

	居住支援協議会等活動支援事業
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み 等
補助率	定額



居住支援協議会

- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・ 設立状況；142 協議会(全都道府県・100市区町)が設立(R6.3.31時点)

居住支援法人

- ・ 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・ 指定数；851 法人(47都道府県)が指定(R6.3.31時点)

市区町村居住支援協議会の設立マップ(R6.3.31時点)

居住支援協議会の設立状況：142協議会

【都道府県】 全都道府県

【市区町村】 100市区町

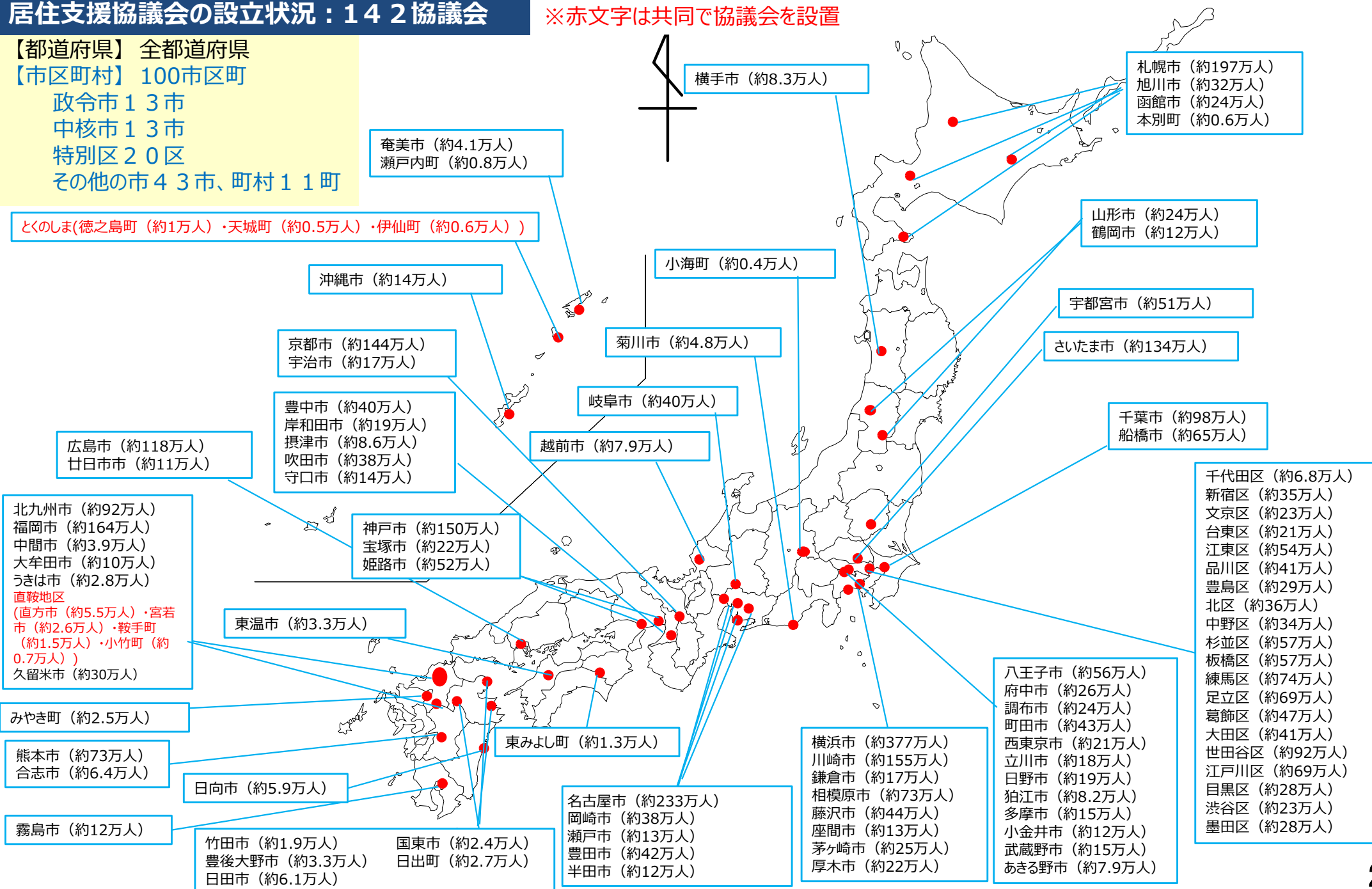
政令市 13市

中核市 13市

特別区20区

その他の市 4 3 市、町村 1 1 町

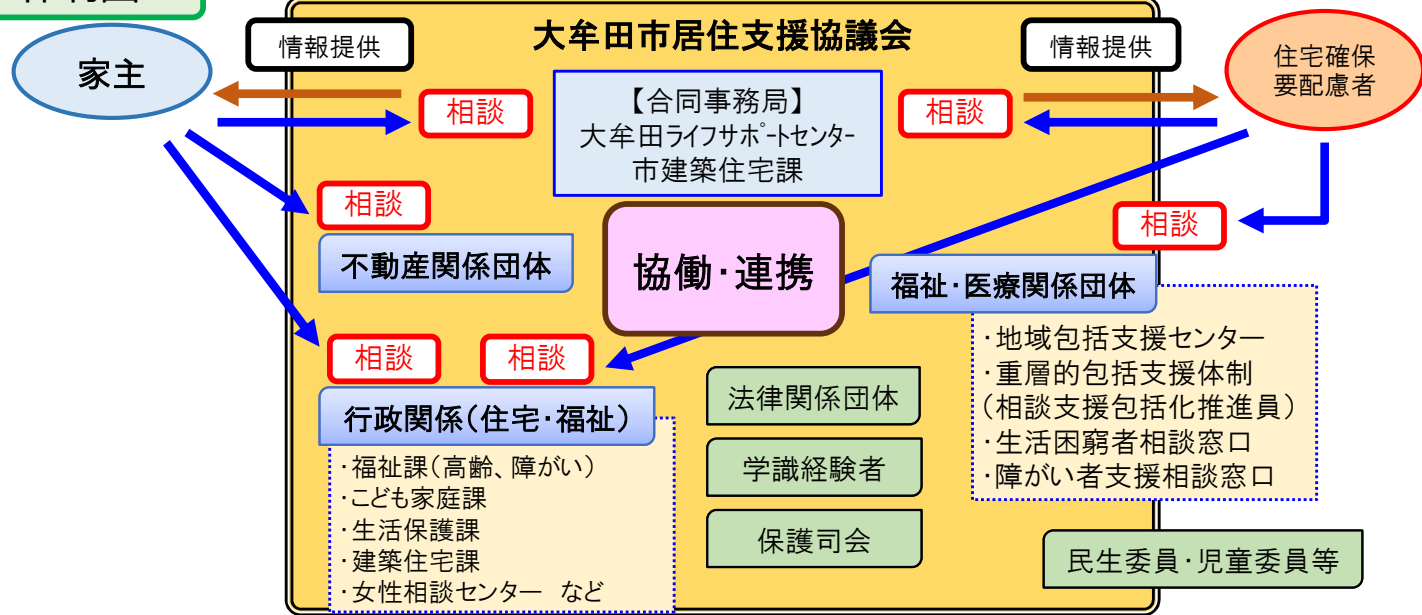
※赤文字は共同で協議会を設置



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

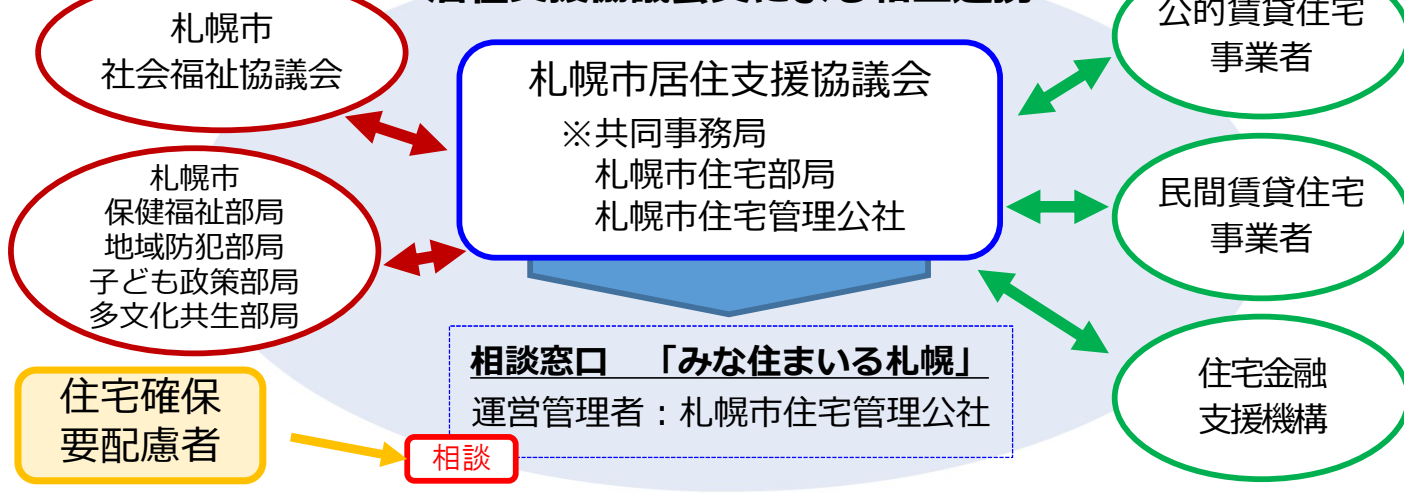
(福岡県福祉労働部保護・援護課資料) 29

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

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策(見取り図) <令和6年6月時点>

※ 赤字: 令和6年度に新設・拡充等の変更がある事項

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	社会的養護経験者等	刑務所出所者等
関係者の連携	【改正住宅SN法】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	【改正生活困窮者自立支援法】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▲ 介護老人ホーム★ 養護老人ホーム★ 有料老人ホーム★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲		女性自立支援施設● 女性相談支援センター 一時保護所●	児童自立生活援助事業 (自立援助ホーム等)●(※4)	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	サービス付き高齢者向け住宅★	福祉ホーム★		母子生活支援施設★	社会的養護自立支援 拠点事業●(※4)	
	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:セーフティネット登録住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★						
	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅:居住サポート住宅(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【改正住宅SN法】						
	家賃債務保証会社:①家賃債務保証会社の登録☆、②家賃債務保証会社の認定☆【改正住宅SN法】、③家賃債務保証保険【改正住宅SN法】						
	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★	
	生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★【改正生活困窮者自立支援法】、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)						
入居支援等 (相談、住宅情報、 契約サポート、 コーディネート等)	【改正住宅SN法】居住支援協議会★、居住支援法人●(※2)						
生活支援 の提供	【改正生活困窮者自立支援法】 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)	地域移行支援▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業●		社会的養護自立支援 拠点事業●(※4)	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)●
	居住不安定者等居宅生活 移行支援事業★	(介護予防・日常生活支 援 総合事業)	地域生活支援拠点等 ▲	母子・父子 自立支援 員★	母子父子 寡婦福祉 資金貸付 金●	児童養護施設退所者等 に対する自 立支援資金 貸付事業●	更生保護施設によるフォロー アップ事業及び訪問支援事業☆
	保護施設★		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★		児童自立生活援助 事業●(※4)	緊急的住居確保・自立支援対 策事業☆(自立準備ホーム)
	無料低額宿泊所	介護保険サービス▲		ひとり親家庭等 生活向上事業★			更生緊急保護の実施☆
		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★			刑執行終了者等に対する援助、 更生保護に関する地域援助☆
	【改正生活困窮者自立支援法】生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★						

(※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

(※3) ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や女性自立支援施設等の施設退所者に限る。

(※4) 児童自立生活援助事業、社会的養護自立支援拠点事業は児童福祉法改正(令和6年4月施行)により拡充

[参考:改正法の施行日]

・ 改正住宅SN法: 令和6年6月5日(公布日)から1年6月を超えない範囲で政令で定める日施行

・ 改正生活困窮者自立支援法: 令和7年4月1日施行

31

住まい支援における課題の把握に関するワーキンググループ

- 住宅確保要配慮者の居住支援については、国土交通省、厚生労働省及び法務省において、それぞれ支援策等を講じているものの、未だ住宅確保が容易ではない状況があることから、住宅分野と福祉分野との連携強化など、住宅確保要配慮者が円滑に住まいを確保できる環境の整備に向けて、住まい支援の現場における課題の把握・共有を目的として、3省の関係課並びに関係団体から構成される「住まい支援における課題の把握に関するWG」を設置※し、令和4年度に全6回にわたって意見交換を実施。

※3省関係部局の局長級及び関係団体から構成される「住まい支援の連携強化のための連絡協議会」の下に設置

- WGにおいて委員から発言のあった、住まいの支援の現場における実践的な取組やそこから見えてきた具体的な課題について、「①住宅確保要配慮者の住まいに関する相談」、「②住宅確保要配慮者向け住宅の確保」、「③入居中の居住支援」の3つのテーマに大別して整理。

開催概要

- 【第1回(4月25日)】 テーマ:生活困窮者 【第2回(5月25日)】 テーマ:高齢者、障害者 【第3回(6月23日)】 テーマ:ひとり親、ケアリーバー
【第4回(7月25日)】 テーマ:自治体 【第5回(8月29日)】 テーマ:刑務所出所等 【第6回(10月11日)】 テーマ:不動産

WG構成員

<厚生労働省>

社会・援護局 総務課、保護課 保護事業室
地域福祉課 生活困窮者自立支援室
障害保健福祉部 障害福祉課
老健局 高齢者支援課
子ども家庭局 家庭福祉課

<国土交通省>

住宅局 住宅総合整備課、安心居住推進課

<法務省>

保護局 更生保護振興課 地域連携・社会復帰支援室

<自治体>

大牟田市、座間市

<福祉関係>

- ・全国社会福祉協議会
- ・一般社団法人 生活困窮者自立支援全国ネットワーク
- ・特定非営利活動法人 ホームレス支援全国ネットワーク
- ・特定非営利活動法人 日本相談支援専門協会
- ・公益社団法人 全国老人福祉施設協議会
- ・全国児童養護施設協議会
- ・全国母子寡婦福祉団体協議会
- ・一般社団法人 全国地域生活定着支援センター協議会
- ・一般財団法人 高齢者住宅財団

<住宅・不動産関係>

- ・一般社団法人 全国居住支援法人協議会
- ・公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
- ・公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会
- ・公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- ・公益社団法人 全日本不動産協会

<矯正・保護関係>

- ・更生保護法人
全国更生保護法人連盟
- ・認定特定非営利活動法人
全国就労支援事業者機構

①住宅確保要配慮者の住まいに関する相談

- 住まいの確保に困ったときにどこに相談すればよいか分からない。
- 住宅確保要配慮者の属性は多様であり、複合的な課題を抱える方も多いため、住宅確保要配慮者からの住まいの相談に対応するためには、住宅分野だけではなく、医療・介護・障がいなどの福祉分野も含めた総合的な対応力が必要。
- 相談体制の持続可能性の確保が課題。
- 住まいの確保に困ったときの住まい探しの相談支援を行うことに加え、住まいの確保に困らないよう地域で住み続けられるような地域作りを行うことも重要。

②住宅確保要配慮者向け住宅の確保

- 住宅の質を確保しつつ、低廉な家賃、バリアフリー、立地など、住宅確保要配慮者のニーズに沿った多様な住宅・施設の選択肢が用意されていることが必要。
- 緊急時等に生活を落ち着けるために一時的に滞在できる場所も重要。
- 大家や賃貸住宅管理業者は、家賃滞納、孤独死、残置物処理等への対応に苦慮しており、住宅確保要配慮者に対する拒否感が未だにある。
- 住宅確保要配慮者の住宅探しは時間がかかる傾向にあり、仲介不動産業者の効率が上がらないことが課題。住宅確保要配慮者の住宅探しに協力的な仲介不動産業者を増やすことも重要。
- 住宅セーフティネット制度の認知度が低い。
- 居住支援におけるセーフティネット登録住宅の活用状況について検証が必要。
- 各市区町村において、居住支援協議会を中心として不動産関係団体と福祉団体との連携を深めることが必要。
- 各市区町村が、民間賃貸住宅の実態を把握し、公営住宅と民間賃貸住宅とのバランスを整理することが必要。
- 空室となっている公営住宅を柔軟に活用することが必要。また、公営住宅のストックとニーズにミスマッチがある。

③入居中の居住支援

- 賃貸借契約や家賃債務保証契約における緊急連絡先の確保等が課題。
- 住宅確保要配慮者の身元を保証する仕組みが必要。
- 家賃や入居時の初期費用の費用負担が課題。
- 住宅確保要配慮者が安定的な生活を送るためには見守り等の居住支援サービスが必要であり、これらは大家や賃貸住宅管理業者が安心して貸し出せる環境整備にもつながる。
- 入居中の居住支援と合わせて、死亡後の残置物の処理や賃貸借契約手続などの死後事務も重要。
- 見守りサービス、死後事務委任契約、孤独死保険などのサービスが広がり始めている。
- 居住支援法人がサブリースにより住宅確保要配慮者に住宅を提供する取組は、居住支援法人が責任を持って入居者の支援を行うため、大家や賃貸住宅管理業者が安心して貸し出すことができる。その際、立ち上げ費の負担が課題。
- 居住支援団体と不動産会社・関係団体・関係機関が、本人の同意を得た上で本人に関する情報を共有し、連携して支援に取り組むことが必要。
- それぞれの地域で居住支援が提供される必要があるため、市区町村単位での居住支援協議会が必要。
- 居住支援を行う人材の確保・育成が課題。
- 居住支援活動の持続可能性の確保が課題。
- 社会的な孤立状態にならないための、互助・共助の地域づくりが重要。

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 木之美 (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