

**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等について**

**令和7年3月**

**国土交通省住宅局 安心居住推進課**

**厚生労働省社会・援護局 保護課**

**厚生労働省社会・援護局 地域福祉課地域共生社会推進室**

**厚生労働省社会・援護局 地域福祉課生活困窮者自立支援室**

**厚生労働省社会・援護局 障害保健福祉部障害福祉課**

**厚生労働省老健局 高齢者支援課**

**1.住宅セーフティネット法等の改正の概要**

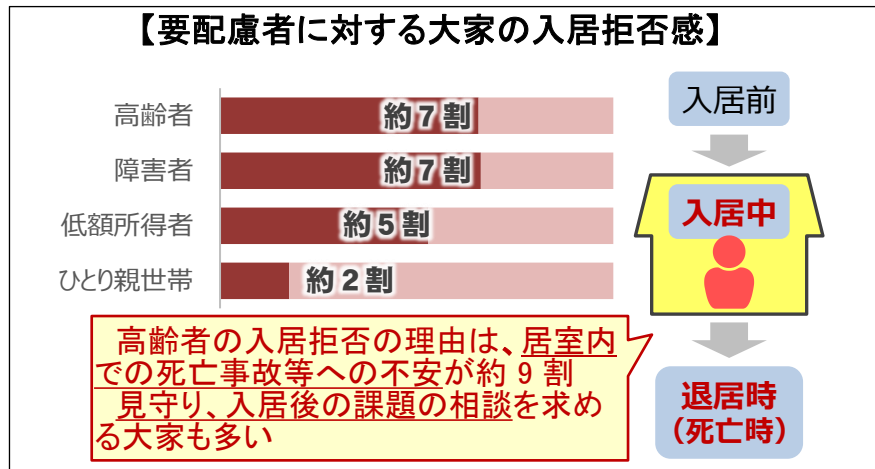
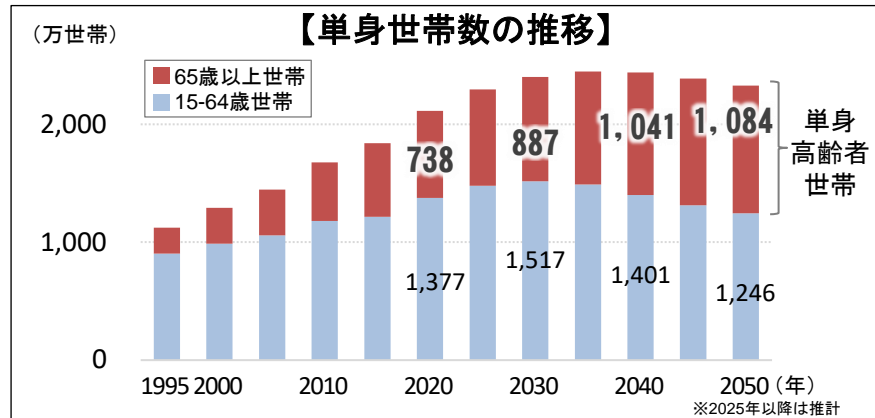
2.住宅部局と福祉部局の連携・今後のスケジュール等

参考資料

# 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

# 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 (R6.5.30成立 R6.6.5公布)

## 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(※)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(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

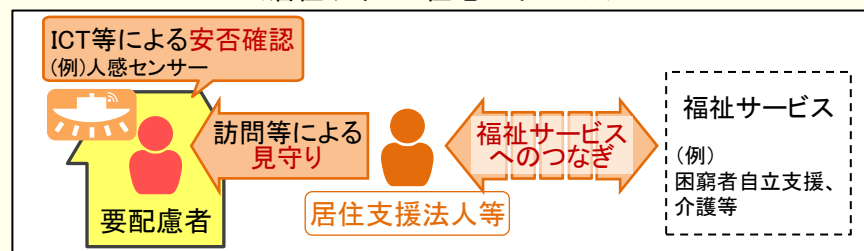
- ・ **居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長(福祉事務所設置)等が認定**)

⇒ 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(※)**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**(1.参照)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

【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

不動産関係団体  
(宅建業者、賃貸住宅  
管理業者、家主等)

居住支援法人  
福祉関係団体  
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村  
(住宅部局、福祉部局)

# 終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化

【高齢者住まい法】

## 改正のポイント

- **改正前**は、**終身建物賃貸借**（賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借）を行おうとする事業者は、対象となる**「住宅」ごとに認可を取得**する必要  
⇒ **改正後**は、**「事業者」として認可を取得**した上で、終身建物賃貸借をする時に、**対象となる住宅を届出**

**現行**

**認可**

**「住宅」ごとに申請**

- ✓ 事業者の氏名又は名称及び住所
- ✓ 住宅の位置
- ✓ 住宅の戸数
- ✓ 住宅の規模・構造・設備
- ✓ 賃借人の資格に関する事項
- ✓ 賃貸の条件に関する事項 等

**<課題>**

- ・高齢者が入居するかどうか分からない空室時に、認可や改修を行うことは、事業者にとって**負担**。
- ・認可審査に時間を要するため、入居希望があった時に速やかに認可を取ることは困難。

**改正後**

※認可・届出手続きについて、オンライン化の推進をお願いします

**認可**

**「事業者」として申請**

大家さん

- ✓ 事業者の氏名又は名称及び住所
- ✓ 賃借人の資格に関する事項
- ✓ 賃貸の条件に関する事項 等

**届出**

**対象となる住宅を届出**

- ✓ 住宅の位置
- ✓ 住宅の戸数
- ✓ 住宅の規模・構造・設備

**実際に終身建物賃貸借をする時まで  
に届出（+改修※）をすることでよい  
⇒事業者の**手続負担を軽減****

※便所、浴室、階段に手すりを設ける等

**都道府県は、届出後に要件適合性を確認**

※要件に適合しない場合は**改善命令も可能**  
⇒命令に従わない場合は認可取消しとなり得る  
（「死亡時に終了する（相続人に相続されない）」特約は無効）

普通建物賃貸借		終身建物賃貸借
全て	<b>対象賃借人</b>	高齢者（①60歳以上の単身者 ②配偶者又は60歳以上の親族と同居する者）
・当事者間で定めた期間（1年以上）又は期間の定めなし ・正当な事由がない限り更新される	<b>期間・期限</b>	<b>賃借人の死亡に至るまで</b>
あり	<b>相続の有無</b>	<b>原則なし</b> ※同居配偶者等に限り、賃借人死亡後の一時居住や、賃借人死亡後1ヶ月以内の申し出による継続居住（終身建物賃貸借）が可能
・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） ・期間の定めがある場合は不可	<b>賃借人からの中途解約 申し入れ条件</b>	①療養、老人ホーム等への入所等により、居住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賃借人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の申入れのいずれか
書面による契約、口頭による契約	<b>契約方法</b>	書面による契約（公正証書でなくてよい） <b>契約書のひな型はコチラ!</b> <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html</a>

# 円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

## 改正のポイント

- 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年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

## 改正内容 居住支援法人の行う業務（赤字は新たに追加された業務）

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 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 **賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ **残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要

## 残置物の処理等に関するモデル契約条項

（令和3年 国土交通省・法務省 策定）

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任**に関する**モデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任  
→賃借人の死亡時に**賃貸借契約の解除事務を行う代理権を受任者に授与**
- ・残置物の処理事務の委任  
→賃借人の死亡時に**残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託**



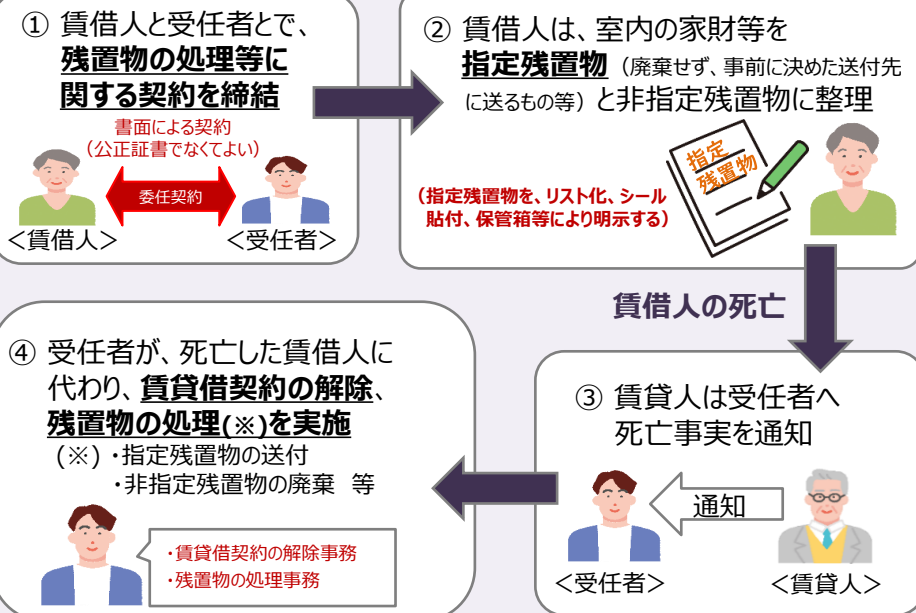
### <想定される受任者>

- 以下のいずれか
- ・ 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）  
※賃借人は、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

### <想定される利用場面>

**単身高齢者（60歳以上）**が賃借人である場合  
※残置物の処理等に関する賃借人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

## 生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



モデル契約条項に関する詳しい情報や使いやすい契約書式はコチラ！

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)

# 家賃の滞納に困らない仕組みの創設～認定家賃債務保証業者制度～

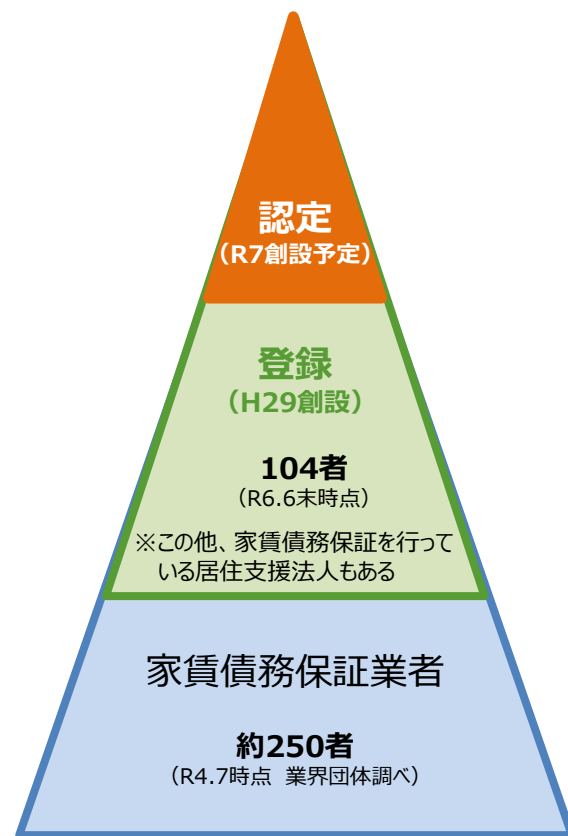
【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

## 改正のポイント

- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**を国土交通大臣が**認定**する制度を創設（**認定家賃債務保証業者制度**）
- (独)**住宅金融支援機構**（JHF）の家賃債務保証**保険**により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への**保証リスク**を**低減**

登録家賃債務保証業者制度		認定家賃債務保証業者制度
大臣告示 (H29創設)	根拠	住宅セーフティネット法 (R7創設※令和7年夏頃より申請受付を開始予定)
適正な家賃債務保証業務の確保	目的	<b>住宅確保要配慮者に対する</b> 家賃債務保証の提供
<u>適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者</u> として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録 (5年ごとに更新)	概要	<b>登録家賃債務保証業者</b> 又は <b>居住支援法人</b> から※、一定の要件を満たす者を国が認定  ※不適切な業者をあらかじめ排除するため、認定の申請ができる者を登録業者と居住支援法人に限定
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>暴力団員</b>の関与なし</li> <li>◆ <b>適切な求償権</b>の行使に関する<b>内部規則</b>が定められている (不当な方法で取立をしない)</li> <li>◆ <b>法令遵守</b>に関する<b>研修</b>等の措置が講じられている</li> <li>◆ <b>相談・苦情対応体制</b>を整備済み</li> </ul> 等	登録 or 認定 基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>居住サポート住宅</b>に入居する要配慮者の<b>家賃債務保証</b>を原則<b>断らない</b></li> <li>◆ <b>緊急連絡先</b>を親族などの<b>個人に限定しない</b> (法人でも可とする。)</li> <li>◆ 欠格事由（暴力団員の関与なし等）に該当しない</li> </ul> 等
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>セーフティネット住宅</b>に入居する<b>要配慮者</b>の保証に限り、JHFによる保険が利用可能</li> <li>◆ 保険割合：最大<b>7割</b></li> </ul>	JHF による 保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>すべての要配慮者</b>の保証に対して、JHFによる保険が利用可能</li> <li>◆ 保険割合：最大<b>9割</b></li> </ul>

## 家賃債務保証業者の全体イメージ



# 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

<現行>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

## <改正法> 居住サポート住宅の創設

「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

① ICT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**が**家賃債務保証**を原則引受け



# 居住サポート住宅からつなぐ要配慮者の属性ごとの福祉サービス及び相談窓口

属性	賃貸住宅入居中に利用することが考えられる主な支援 (例)	主な相談窓口 (例)
低額所得者	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活困窮者自立相談支援事業 →<b>住まいの相談機能の明確化(困窮法改正)</b></li> <li>生活困窮者家計改善支援事業 →<b>補助率の引き上げ(困窮法改正)</b></li> <li>生活困窮者就労準備支援事業</li> <li>生活困窮者居住支援事業 →<b>一時生活支援事業からの改称・必要な事業の実施の努力義務化(困窮法改正)</b></li> <li>【個人への給付等】</li> <li>住居確保給付金 →<b>拡充(困窮法改正)</b></li> <li>住宅扶助等(生活保護)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自立相談支援機関(設置主体:福祉事務所設置自治体) 生活困窮者等からの相談に応じ必要な情報の提供や助言、関係機関との連絡調整等を行い、認定就労訓練事業の利用のあっせん、プランの作成等の支援を包括的に行う →<b>住まいの相談機能の明確化(困窮法改正)</b></li> <li>福祉事務所(設置主体:都道府県、市・特別区(町村は任意で設置)) 福祉六法(生活保護法、児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法及び知的障害者福祉法)に定める援護、育成又は更生の措置に関する事務を行う</li> </ul>
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者の安心な住まいの確保に資する事業(地域支援事業) →<b>見直し</b></li> <li>介護予防・日常生活支援総合事業</li> <li>介護保険サービス【個人への給付】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域包括支援センター(設置主体:市町村) 住民の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援</li> </ul>
ひとり親	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひとり親家庭等日常生活支援事業</li> <li>ひとり親家庭等生活向上事業</li> <li>母子家庭等就業・自立支援事業</li> <li>地域こどもの生活支援強化事業</li> <li>ひとり親家庭等のこどもの食事等支援事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>福祉事務所(再掲)</li> <li>母子家庭等就業・自立支援センター(設置主体:都道府県・指定都市・中核市) 母子家庭の母等に対して、就業支援サービス等を提供</li> </ul>
障害者	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅入居等支援事業(地域生活支援事業)</li> <li>自立生活援助</li> <li>地域定着支援</li> <li>障害福祉サービス【個人への給付】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基幹相談支援センター(設置主体:市町村) 地域の相談支援の拠点として総合的な相談業務(身体障害・知的障害・精神障害)及び成年後見制度利用支援事業を実施</li> </ul>

→赤字:生活困窮者自立支援法改正による拡充措置

注)これらの事業や相談窓口は、自治体によって実施・設置されていない場合がある

# 住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

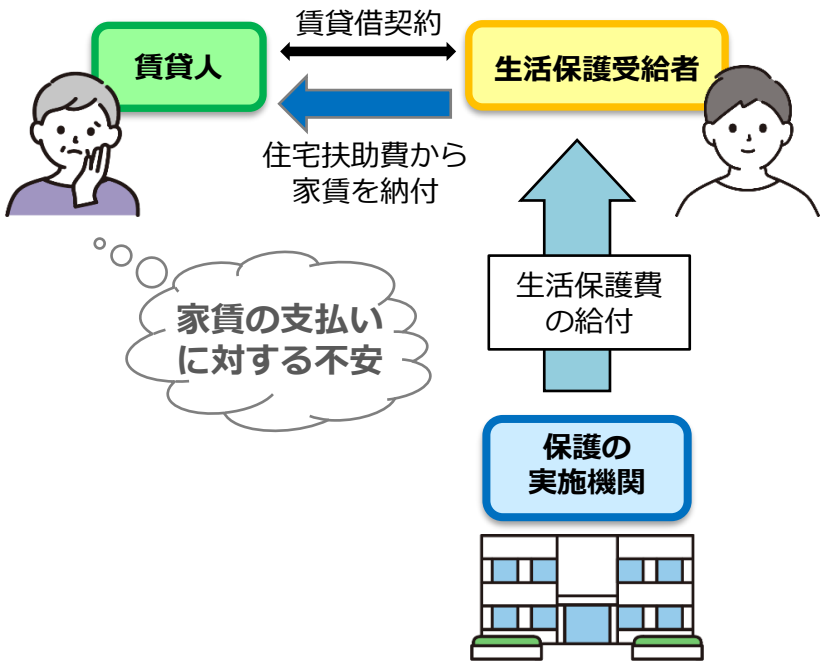
## 改正のポイント

○ **居住サポート住宅**に生活保護受給者が入居する場合の**住宅扶助費(家賃)**について、**代理納付**(※1)を法律上(※2) **原則化**

⇒ **賃貸人の不安を軽減し、生活保護受給者の円滑な住まいの確保を促進**

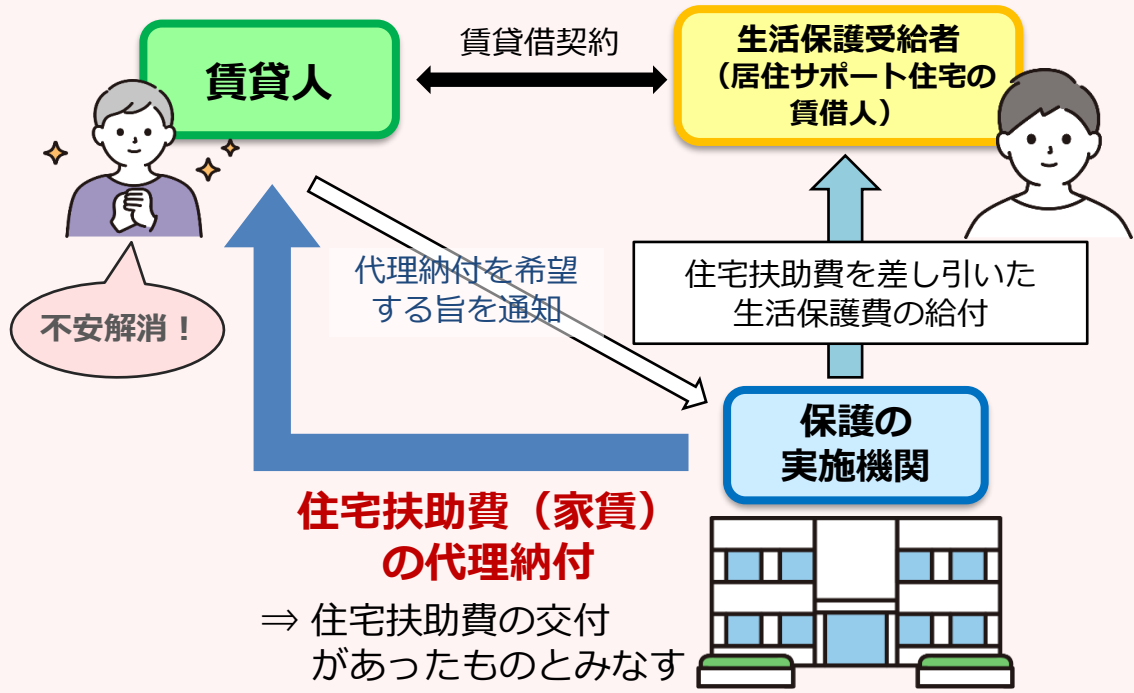
(※1) 家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助費)についても代理納付可能 (※2) 改正後の住宅セーフティネット法第53条

### 通常



### 代理納付の場合

✓ 保護の実施機関は、賃貸人から、住宅扶助費の代理納付を希望する旨の通知を受けたときは、住宅扶助費の代理納付を行うものとする (家賃の口座振替納付が行われている場合等を除く)



# 居住サポート住宅の認定等事務に係る住宅・福祉部局の役割分担

- 居住サポート住宅には、「ハード(面積、構造、設備)」「サポート(安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ)」の基準があるため、認定・指導監督等の事務にあたっては、住宅部局と福祉部局が緊密に連携して運用を行うことが必要。
- 住宅・福祉部局の役割分担及び窓口は、各認定主体において、認定審査(変更・廃止を含む)及び指導監督等(定期報告等)の内容・事務量、関係部局の体制等を考慮して決定いただきたい。

役割分担のイメージ	認定基準の主な項目	指導監督等(定期報告等を含む)
		具体例
	ハード (面積・構造・設備)	・改修等による変更時の基準適合確認
	安否確認	・設備の更新等による変更時の基準適合確認 ・適切に実施されているか
	見守り	・訪問等の見守りの体制の変更時の確認 ・適切に実施されているか
	福祉サービスへのつなぎ	・福祉サービスとの連携体制の変更時の確認 ・適切に実施されているか

### 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

#### 居住支援協議会について

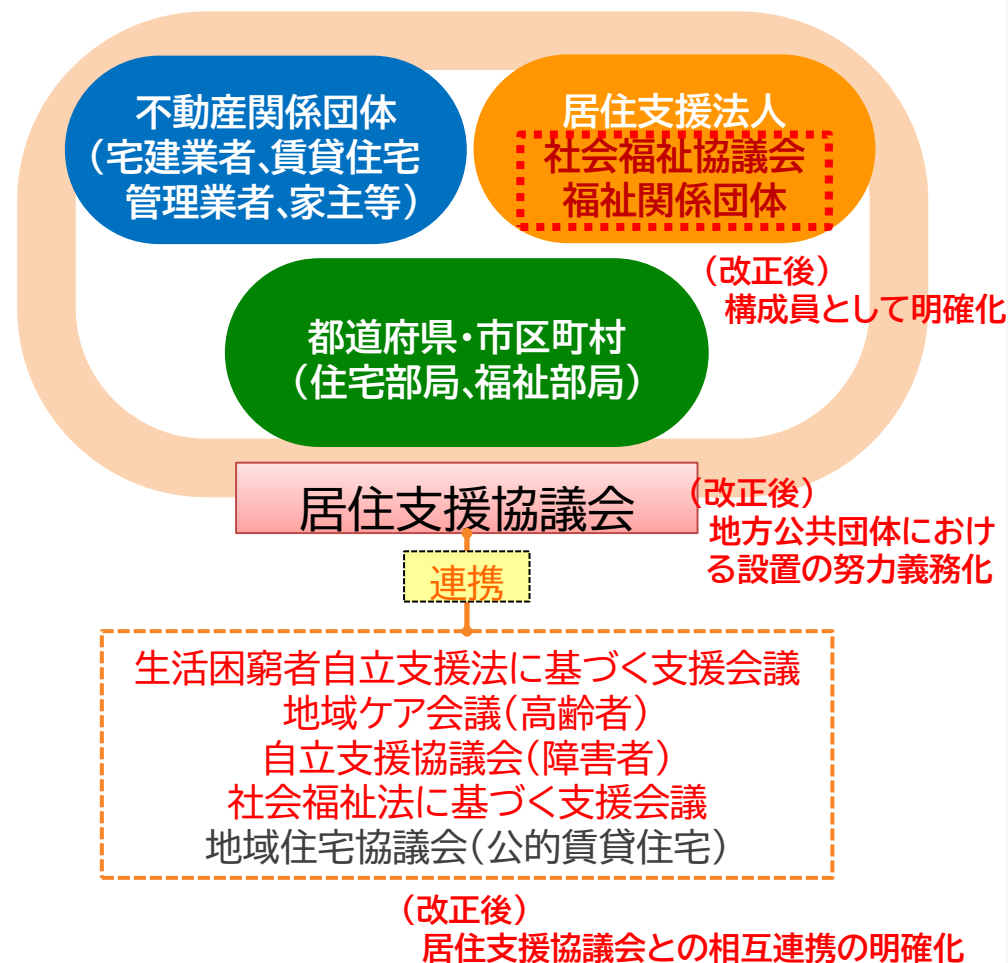
- ・ 市区町村による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

※ 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

※ 手引きの改訂を予定

※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R6.12末)の居住支援協議会設置状況】  
146協議会(全都道府県、108市区町村)



# その他の改正事項

【高齢者住まい法、住宅セーフティネット法】

## 改正のポイント

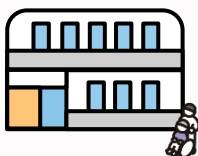
- サービス付き高齢者向け住宅について、一定の条件の下で、**高齢者以外の住宅確保要配慮者への賃貸等を可能とする**
- 都道府県（市町村）賃貸住宅供給促進計画の記載事項に、**福祉サービスの提供体制の確保**に関する事項を追加

### ① サービス付き高齢者向け住宅の目的外使用【高齢者住まい法】

**目的** 既存ストックの有効活用を図り、障害者等を含む住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進する

#### 改正概要

サ高住事業者は、サ高住の全部又は一部について、高齢者の入居者が一定期間確保できないときは、都道府県知事の承認を受けて、高齢者以外の住宅確保要配慮者に賃貸し、又は、居住サポート住宅の認定事業者等において住宅確保要配慮者に転貸させることができることとする



注）本特例によりサ高住を賃貸し又は転貸させる場合は、当該賃貸借又は転貸借を定期賃貸借としなければならない

### ② 都道府県（市町村）賃貸住宅供給促進計画の記載事項の追加【住宅セーフティネット法】

**目的** 住宅と福祉の連携により、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する

福祉サービスに関する記載も追加！

#### 改正概要

国が定める基本方針(\*)の記載事項に、福祉サービスの提供体制の確保に関する事項を追加

⇒ 基本方針に基づき作成される都道府県（市町村）賃貸住宅供給促進計画の記載事項においても、「賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項」を追加

都道府県  
賃貸住宅  
供給促進計画

(\*) 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基本的な方針（法改正後は、国土交通大臣・厚生労働大臣が共同で策定）



1.住宅セーフティネット法等の改正の概要

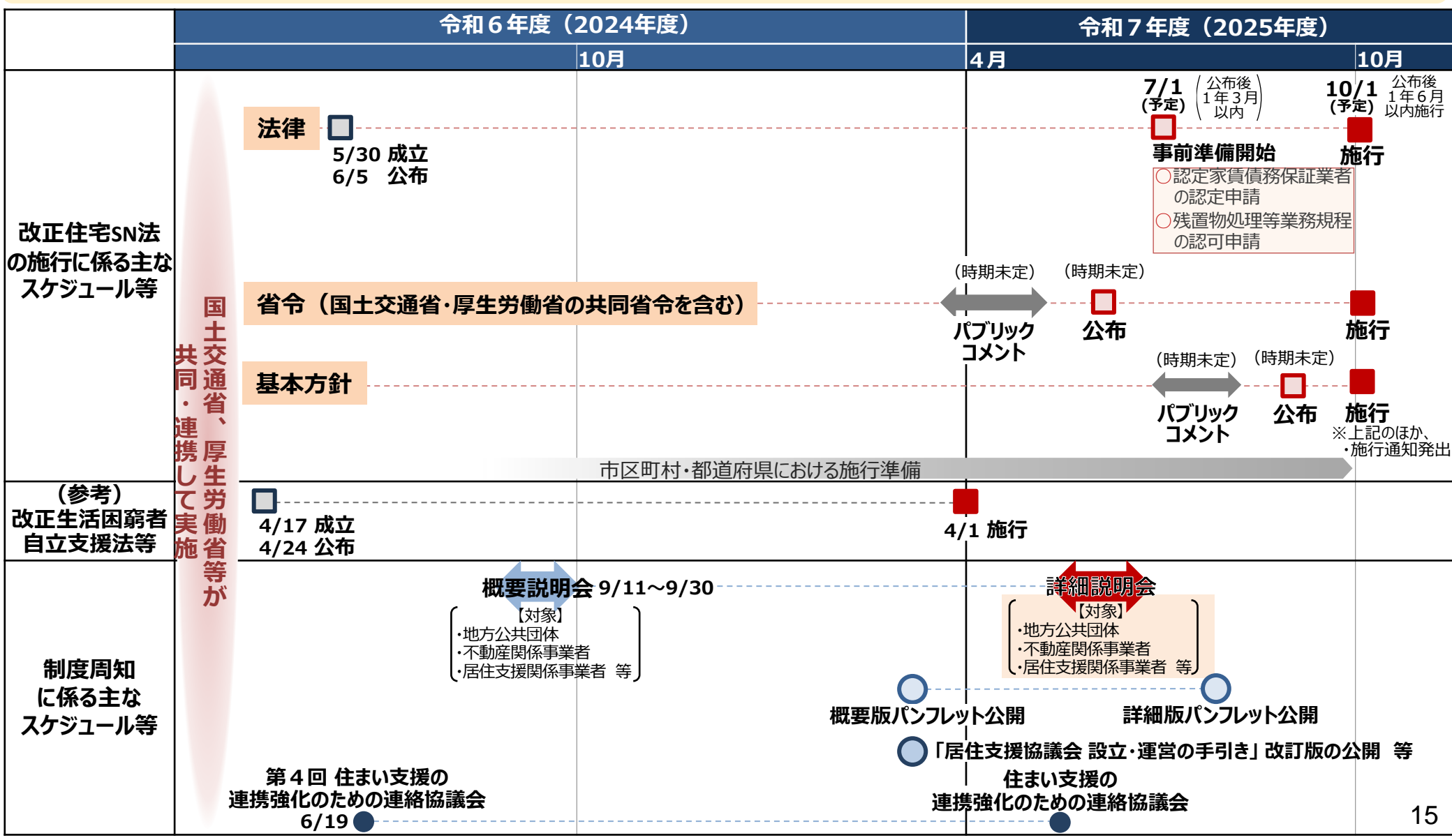
2.住宅部局と福祉部局の連携・今後のスケジュール等

参考資料

# 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10月に施行予定。  
 ※ 同年7月より、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。





# 改正住宅セーフティネット法 施行に向けた地方公共団体の主な取組

【対象自治体】◎:全て ○:ほぼ全て △:一部

改正事項	都道府県	政令市中核市	一般市	町村	令和6年度	令和7年度
1. 終身建物賃貸借の認可 <b>改正</b>	◎	◎	△	△	改正法概要説明会への出席(R6年9月)	改正法詳細説明会への出席(R7年6月予定)
2. 残置物処理を業務とする居住支援法人の指定 <b>改正</b>	◎	—	—	—		
3. 認定家賃債務保証業者の認定 <b>新設</b>	—	—	—	—	都市、建築、公営住宅等の住宅部局と、生活困窮者支援、高齢者支援等の福祉部局の連携強化(打合せ等)	
4. 居住サポート住宅の計画の認定 <b>新設</b>	○	◎	◎	△	福祉事務所を設置する自治体	
5. 地域の住宅・福祉の連携体制整備 <b>改正</b> (居住支援協議会の設置・運営 ※努力義務化)	◎	◎	◎	◎	複数自治体で共同設置も可能	
6. 賃貸住宅供給促進計画の策定・見直し <b>改正</b> ※計画策定は任意	◎	◎	◎	◎	組織・定員の検討	10/1(予定)の施行に向けた準備

# 地方公共団体における当面の主な検討事項(住宅部局・福祉部局への依頼)①

※都市、建築、公営住宅等の住宅部局と、生活困窮者支援、高齢者支援等の福祉部局が連携して対応をお願いする

## 1. 地方公共団体における、現在の居住支援に係る状況・課題等の確認

- ① 地方公共団体内の公営住宅等の公的賃貸住宅や空き家等の住宅ストックについての状況・課題・施策の確認
- ② 地方公共団体の住宅部局、福祉部局等に届いている「住まいに関する相談」の状況・課題・施策の確認
- ③ これらの状況・課題と「都市計画」「まちづくり」「福祉的支援」の状況・課題・施策との関係についての確認

## 2. 居住支援に係る状況・課題等を踏まえた関係部局間の連携強化と地域の居住支援体制の整備の検討

- ① 居住支援の現状や改正法に関する地方公共団体の内外関係者との勉強会・打ち合わせの実施
  - i) 上記1②による相談等の確認の外、管内の不動産・福祉事業者等に届いている「住まいに関する相談」の状況等の確認
  - ii) 上記1①③による資源(物的・人的)の確認の外、(a)比較的低廉な家賃の民間賃貸住宅、未活用の個人所有空き家など、管内の住宅ストックの状況等の確認、(b)住宅確保要配慮者向けに提供されている管内の福祉サービス等の支援の状況等の確認、(c)管内で活動する、居住支援法人等の居住支援を行う団体の確認と更なる連携策 等
- ② 改正住宅セーフティネット法等に関する業務と改正生活困窮者自立支援法等に関する業務(例:住まいに関する総合相談窓口の設置や支援員の確保)等との協働
- ③ 地域の居住支援体制の整備に向けた、居住支援協議会の設置に関するスケジュール、その活用方法等の検討

## 3. 都道府県による、市区町村の円滑な施行準備や地域の居住支援体制の整備に向けた協力・支援

- ① 今後、国は各種マニュアル等の作成・説明などの支援や市区町村の進捗状況の確認を行う予定であり、都道府県においても管下市区町村の施行準備や地域の居住支援体制の整備が円滑に進むよう、協力・支援をお願いする。

# 地方公共団体における当面の主な検討事項(住宅部局・福祉部局への依頼)②

## 4. 居住サポート住宅の事務に係る住宅部局・福祉部局の役割分担の検討

- ① 「令和6年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」(9月11日～)の資料等を参考として、居住サポート住宅の認定審査及び指導監督等の内容、体制等を考慮しつつ、住宅部局・福祉部局の役割分担を検討・決定していただきたい。
- ② 現在、国では居住サポート住宅の認定申請・審査システムを準備中。令和6年度末頃に審査担当のアカウント登録・発行を行う予定であり、この時点で窓口や審査担当部局を登録できるよう、関係部局で調整・決定していただきたい。

※ 令和7年1月8日付事務連絡「居住サポート住宅の認定事務等に係る担当と窓口の検討について」も参照  
居住サポート住宅には、低額所得者、障害者、高齢者等の住宅確保要配慮者が入居するため、福祉部局としては生活困窮者自立支援制度、生活保護制度、障害保健福祉施策、介護保険・高齢福祉施策の担当部局が想定される

## 5. 令和7年度の組織定員・予算の検討・確保

- ① 居住サポート住宅の認定審査及び指導監督等の事務その他居住支援に係る事務に対応する組織定員・体制
- ② 居住サポート住宅に係る改修費、家賃低廉化等の事業に係る予算
- ③ 居住支援の強化に向けた福祉関係事業等に係る予算(居住支援法人等への委託等を含む) 等

## 居住サポート住宅の認定事務に係る手数料について

- ・ 今後、認定申請・審査システムの整備や地方公共団体向けの審査マニュアルの作成等により、地方公共団体における認定事務の円滑化・負担軽減を図る予定。
- ・ 居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きいため、認定申請者の負担を軽減する観点から、セーフティネット登録住宅(全自治体手数料なし)と同様に、居住サポート住宅の認定事務に係る手数料は徴収しない方向で検討をお願いする。

# 居住支援に関する自治体内の概況を把握するための資料の例（自治体作成用）

## 概況

- 〇〇市の人口・世帯状況**
- 市人口 〇〇人
  - 高齢者数 〇〇人
  - 高齢者単身世帯数 〇〇世帯
  - 生活保護被保護世帯数 〇〇世帯
  - 障害者数 〇〇人
  - 外国人数 〇〇人
  - 子育て世帯数 〇〇人
  - …… 〇〇人

公的賃貸住宅の状況	総戸数 (空き住戸)	申込数 応募数	住まいに関する相談件数 ※担当者より
市営住宅	〇〇戸 (〇〇戸R5末時点)	□□件 □□件	〇〇件(R5年度)
県営住宅 (市内)	〇〇戸 (〇〇戸R5末時点)	—	—
UR(市内)	〇〇戸 (〇〇戸R5末時点)	—	—

居住支援に関連する事業	実施形態	住まいに関する相談件数 ※担当者より
自立相談支援事業 (生活困窮者自立支援法)	直営	〇〇件(R5年度)
地域居住支援事業 (生活困窮者自立支援法)	委託 (〇〇法人)	〇〇件(R5年度)
高齢者住の安心な住まい の確保に資する事業(介護 保険法)	—	—
市民相談事業	直営	〇〇件(R5年度)

参考情報	〇〇県	〇〇市
居住支援法人	5者	NPO法人〇〇
居住支援協議会	設立済み	設立していない
空家等管理活用支援法人	1者	〇〇不動産
空き家・空き室数	〇〇戸	〇〇戸
セーフティネット登録 (うち専用住宅)	〇〇戸 (〇〇戸)	〇〇戸 (〇〇戸)

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住サポート住宅について、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。

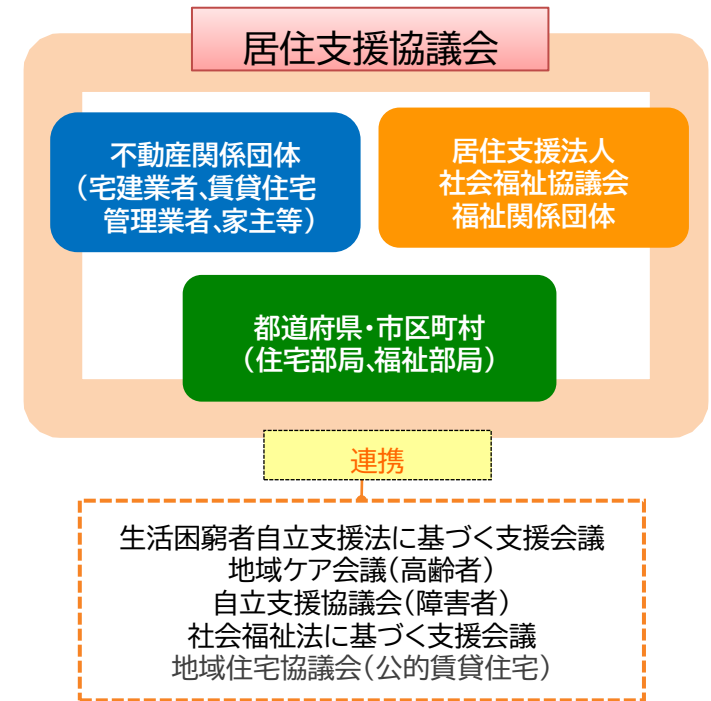
改修費に係る補助		家賃低廉化に係る補助		家賃債務保証料等の低廉化に係る補助		セーフティネット住宅への住替えに係る補助	
事業主体	大家等、地方公共団体	事業主体	大家等、地方公共団体	事業主体	大家等、地方公共団体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事(子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認の設備の設置改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 等 ※ 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居住サポート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	補助対象世帯	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。	補助対象世帯	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 <b>拡充 死後事務委任契約に係る費用</b> 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	補助率・国費限度額	国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸
対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	対象住宅	登録住宅 専用住宅 居住サポート住宅	対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅
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	管理要件	令和7年度当初予算案: 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(160.87億円)の内数、 社会資本整備総合交付金等の内数	管理要件	—

# 居住支援協議会・居住支援法人の活動に対する支援 (居住支援協議会等活動支援事業)

令和7年度当初予算案: 10.81億円  
令和6年度補正予算 : 2.20億円

居住支援協議会、居住支援法人等が行う、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（事業期間: 令和6年度～令和10年度）

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(都道府県・市区町村居住支援協議会、居住支援協議会設立準備会)、居住支援法人 等
補助対象事業	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. セミナー・勉強会等による制度の周知・普及</li> <li>2. 地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備</li> <li>3. 市区町村居住支援協議会立ち上げ支援</li> <li>4. 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等)</li> <li>5. 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等)</li> <li>6. 死亡・退去時支援(家財・遺品整理、死後事務委任等) 等</li> </ol>
補助率	定額(国10/10)
補助限度額	10,000千円/協議会等



## 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: 146 協議会(全都道府県・108市区町村)が設立(R6.12.31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: 967 法人(47都道府県)が指定(R6.12.31時点)

# 居住支援法人が活用可能な国の支援・市区町村等の事業

- 従来より国は居住支援法人の立上げ等を支援しており、令和7年度は先導的な取組についてモデル事業を実施する。また、市区町村等が実施する居住支援に関する事業を活用することも可能である。なお、多くの居住支援法人は不動産や福祉などの事業の一環として居住支援を行っており、その提供にあたって利用者・入居者から利用料等を受け取っていることも多い。

## 国の支援【国土交通省関係】

### 居住支援協議会等活動支援事業

- ・入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等）
- ・入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等）
- ・死亡・退居時支援（家財遺品整理や処分、死後事務委任等）

居住支援法人の立上げ等の支援として補助します。活動内容や実績に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

⇒54～55  
ページ※

### みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

- ・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居住サポート住宅等を提供する取組の検討、試行、普及・広報に要する費用

先導的な取組への支援として補助します。提案内容に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

⇒57ページ※

## 市区町村等からの委託等により、活用可能な事業【厚生労働省関係】

### 自立相談支援事業（生活困窮者自立支援制度）

支援対象者：生活困窮者等

- ・住まいに関する相談対応など

### 地域居住支援事業（生活困窮者自立支援制度）/ 被保護者地域居住支援事業（生活保護制度）

支援対象者：生活困窮者/生活保護受給者



- ・家探しにおける不動産店・内覧の同行
- ・入居中の見守りなど

### 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（介護保険法に基づく地域支援事業）

支援対象者：高齢者



- ・住宅情報の提供・相談・入居支援
- ・相談援助や見守りなど

### 住宅入居等支援事業（障害者総合支援法に基づく地域生活支援事業）

支援対象者：障害者



- ・入居契約支援、家主との相談
- ・サポート体制の調整

市区町村等がこれらの事業を実施する場合は、居住支援法人がその委託を受けて、このような活動を行うことも可能です。

詳細は市区町村等におたずねください。

⇒82～87  
ページ※

⇒88ページ※

⇒89～90  
ページ※

# 居住支援協議会が活用可能な国の支援・市区町村等の事業

- 従来より国は居住支援協議会の立上げ等を支援している。
- なお、居住支援に係る事業を担っている居住支援協議会事務局（法人）は、市区町村等が実施する居住支援に関する事業を活用できる場合もある。

## 国、地方公共団体の支援【国土交通省関係】

### 居住支援協議会等活動支援事業【国】

- ・セミナー・勉強会等による制度の周知・普及
- ・地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備
- ・市区町村居住支援協議会立ち上げ支援(都道府県協議会の場合)

居住支援協議会の立上げ等の支援として国が補助します。活動内容や実績に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

⇒54～55  
ページ※

## 市区町村等からの委託等により、活用可能な事業【厚生労働省関係】 ※居住支援に関する事業を行う協議会の場合

### 自立相談支援事業（生活困窮者自立支援制度）

支援対象者：生活困窮者等

- ・住まいに関する相談対応など

### 地域居住支援事業（生活困窮者自立支援制度）/ 被保護者地域居住支援事業（生活保護制度）

支援対象者：生活困窮者/生活保護受給者



- ・家探しにおける不動産店・内覧の同行
- ・入居中の見守りなど

### 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（介護保険法に基づく地域支援事業）

支援対象者：高齢者



- ・住宅情報の提供・相談・入居支援
- ・相談援助や見守りなど

### 住宅入居等支援事業（障害者総合支援法に基づく地域生活支援事業）

支援対象者：障害者



- ・入居契約支援、家主との相談
- ・サポート体制の調整

市区町村等がこれらの事業を実施する場合は、居住支援法人がその委託を受けて、このような活動を行うことも可能です。

詳細は市区町村等におたずねください。

⇒82～87  
ページ※

⇒88ページ※

⇒89～90  
ページ※



- 1.住宅セーフティネット法等の改正概要について
- 2.施行に向けたスケジュール等について

## **参考資料**

# 住宅セーフティネット制度(現行)

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

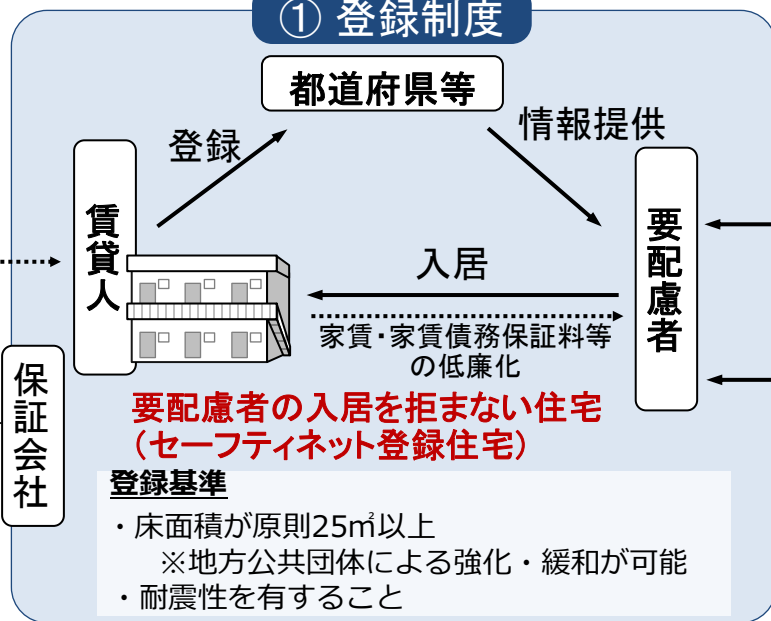
【住宅セーフティネット制度のイメージ】

### ② 経済的支援

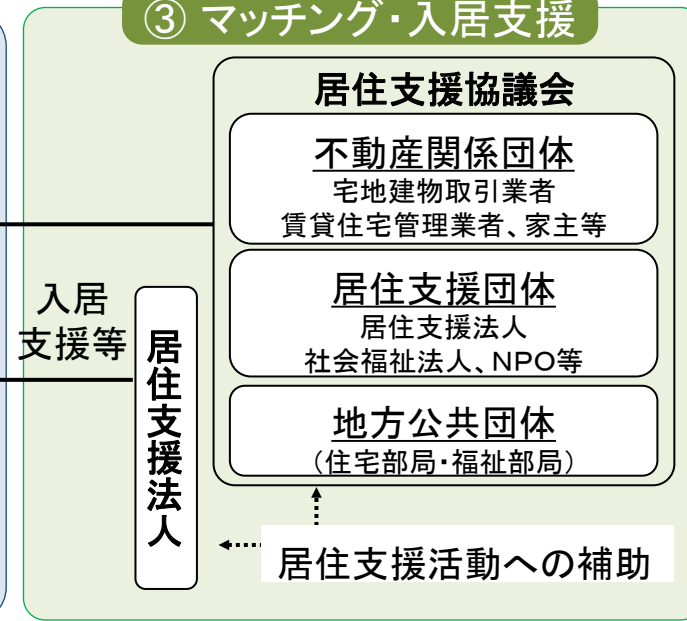
国と地方公共団体等による支援

- ・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)

### ① 登録制度



### ③ マッチング・入居支援



補助制度がある自治体数

- ・改修費補助：39
- ・家賃低廉化補助：57
- ・家賃債務保証料等補助：30

(R6年8月時点)

- ・登録戸数：931,219戸  
うち専用住宅(要配慮者専用の住宅)：6,298戸
- ・賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県22市町  
※うち21都府県12市で、面積基準を緩和

(R6年12月末時点)

- ・居住支援法人の指定数：967法人
- ・居住支援協議会の設立：146協議会  
(47都道府県108市区町村)

(R6年12月末時点)

【施行状況】

# 住宅確保要配慮者の範囲

## 住宅セーフティネット法で定める者

- 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(ケアリーバー)、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。

# 居住支援法人・居住支援協議会の概要（現行）

## 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>

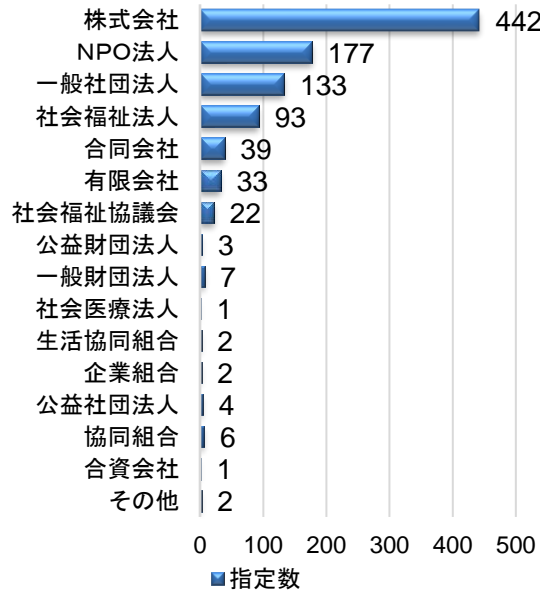
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

### <居住支援法人に指定される法人>

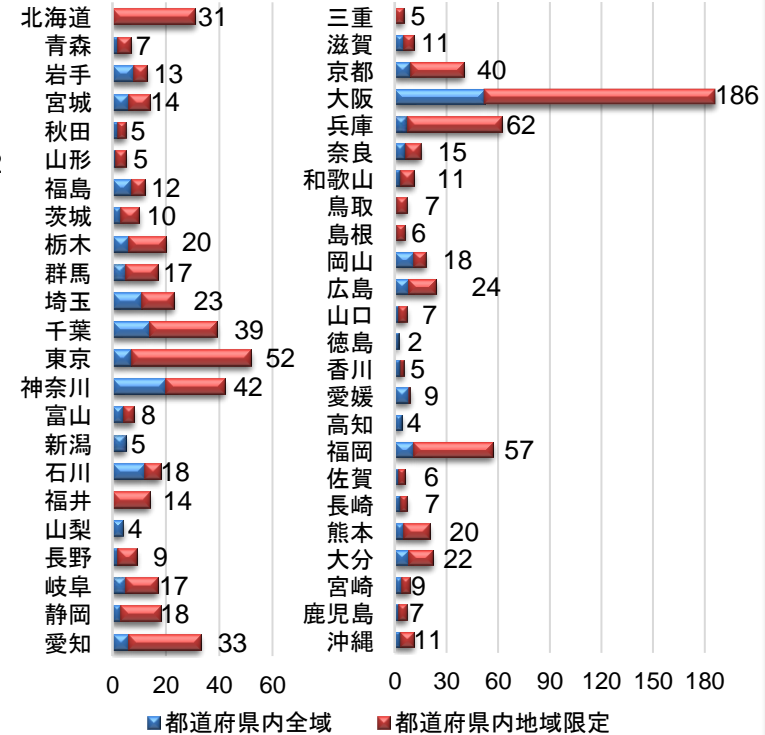
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況：967法人(R6.12末時点)

### ■ 法人属性別



### ■ 都道府県別



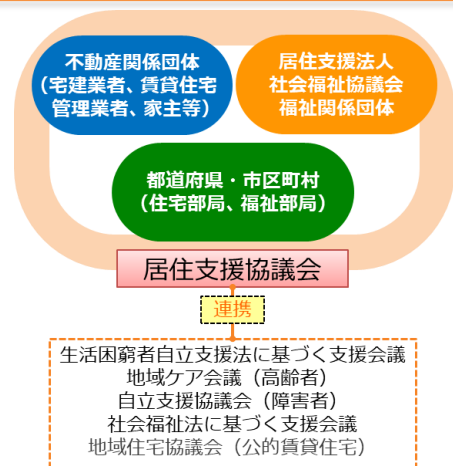
## 居住支援協議会の概要

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：146協議会(全都道府県、108市区町村)(R6.12末時点)

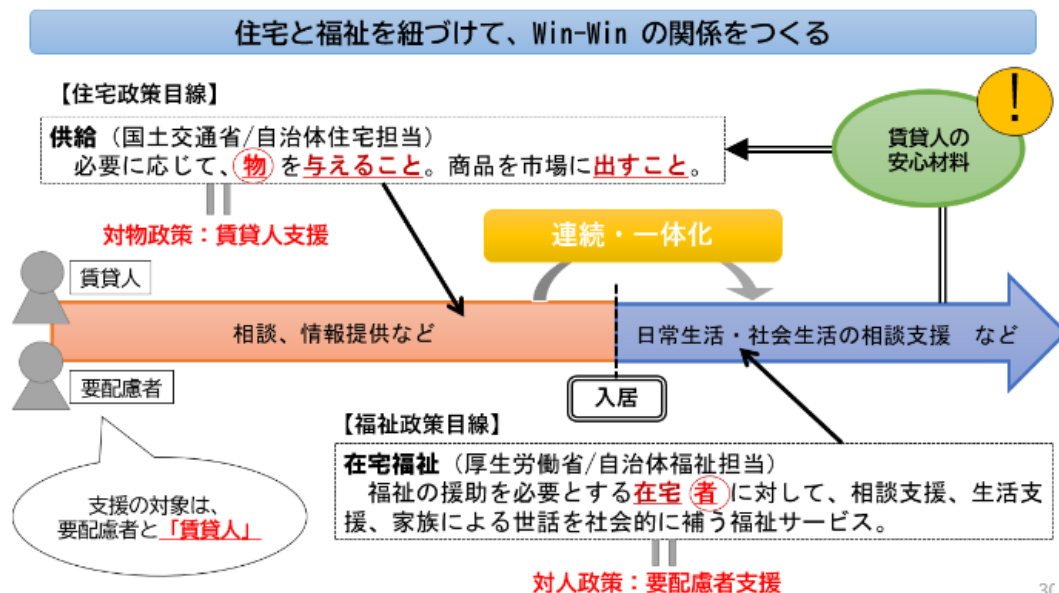


# 居住支援とその具体的な取組

○ 居住支援とは、一般的には、住宅確保要配慮者などの住まいに関する課題を抱えている方に対する、①住まいに関する相談、②物件の紹介、内覧同行、家賃保証などの入居前の支援、③見守り、トラブル対応、残置物処理などの入居中（退居時）の支援を示すが、住宅や福祉などの関係者による取組を幅広く含むこともある。

※注1 居住支援法人等は入居者や関係者のニーズに応じて様々な取組を行っている。

## 住宅と福祉が連携した居住支援の考え方（例）



【出典】日本大学 白川教授資料  
(令和7年市区町村居住支援協議会設立  
・運営マニュアル作成委員会 座長)

3C

## 居住支援に取り組むことで可能になること

### 住宅部局

- ・民間賃貸の空き家・空き室活用により、**公営住宅以外の住まいの選択肢**が生まれ、相談者のニーズに沿った**住まいの情報提供**が可能に
- ・住宅確保だけでなく**福祉領域にも関わる課題の相談、協議**が可能に

### 福祉部局

- ・福祉サービス提供の前提となる**住まいの確保**がスムーズに
- ・住まいという横串を刺すことで、**複合的な課題をもつ方への支援のための連携体制**が構築可能に

### 賃貸人

- ・住宅・福祉部局の居住支援に関わる制度や、居住支援法人における入居前・入居中・退居時の支援を知ることにより、**住宅確保要配慮者に空き家・空き室を安心して提供**が可能に

# 居住支援協議会の機能・役割(イメージ)

○ 居住支援協議会の機能・役割は、地域の状況や課題等によって様々であるが、基本的には、**多様な関係者を“つなぐ”**ことにより、関係者がそれぞれの**業務範囲・得意分野**を活かし、様々な住まいの課題の解決と**互いの活動・支援の隙間を埋める**ことができる**“関係者同士が連携協働するプラットフォーム”**である。

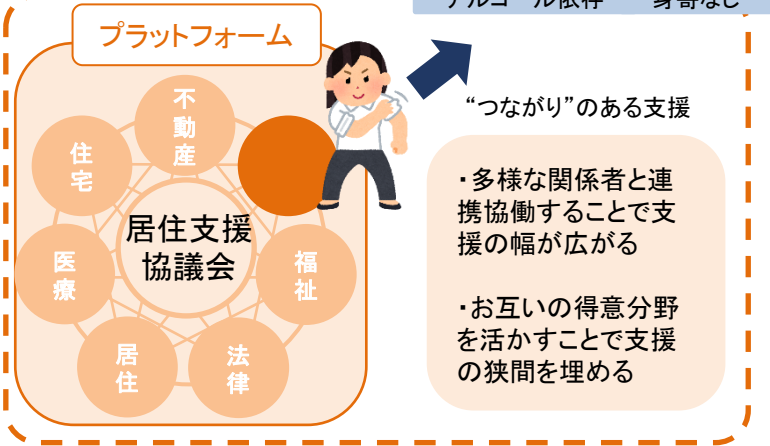
## ① お互いの課題を持ち寄り“つながる場”

居住支援協議会は関係者同士が互いの業務範囲や得意分野を理解し合い、“つながる場”である。地域の様々な関係者が居住支援という視点を共有し、互いの役割を補完することで、組織や制度の「縦割り」を超えて、住まいに関する複雑・多岐にわたる課題の解決にも取り組むことができる。

### ■これまでの支援【個別ケースの場合】

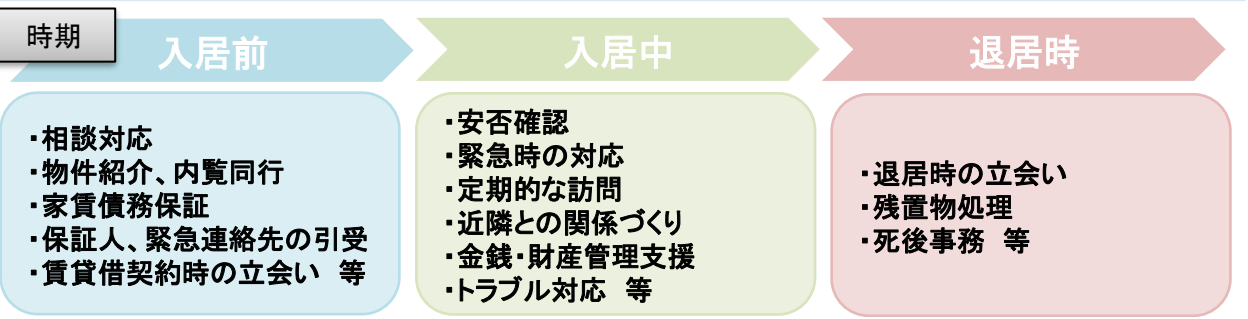


### ■居住支援協議会（総合的・一体的な居住支援体制）がある支援



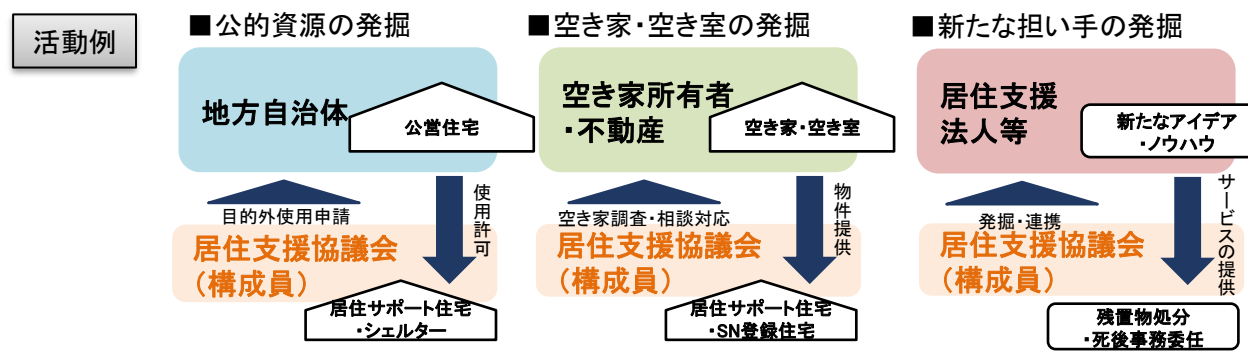
## ② 切れ目のない“総合的・一体的な住まい支援”の体制を整備する場

関係者同士が役割分担することで、対象者、時期、内容(困難度)、地域・地区、住宅類型(公営・民間)等に応じて、総合的・一体的に切れ目のない支援を実施することができる。



## ③ 地域の“社会資源を発掘”する場

多様な関係者が集まる居住支援協議会では、地域に「眠る」社会資源を発掘するための多様な視点や手法を持つことができる。協議会(構成員)のネットワーク・アンテナにより、新たな住まいの受け皿や担い手にアクセス又は創出し、地域の社会資源が拡大していく。

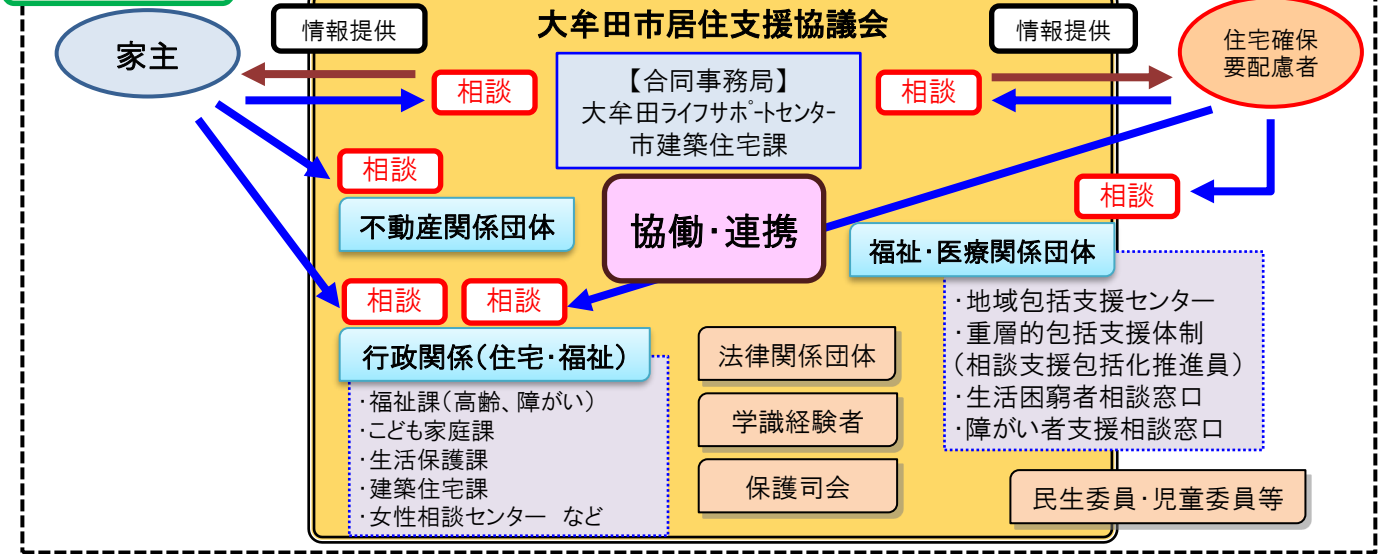


# 【参考】地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(大牟田市)

## 事業の概要

- 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

## 令和5年度相談実績(R5.4~R6.1)

- 窓口相談件数 153件
  - (内訳) 入居相談153 建物相談84
  - 現地調査4 マッチング4
  - 入居契約2 入居中対応149 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	106,974 人
高齢者数 ※1	40,440 人 (37.8%)
高齢者単身世帯数 ※1	15,203世帯 (27.4%)
生活保護被保護世帯数 ※2	3,694 世帯

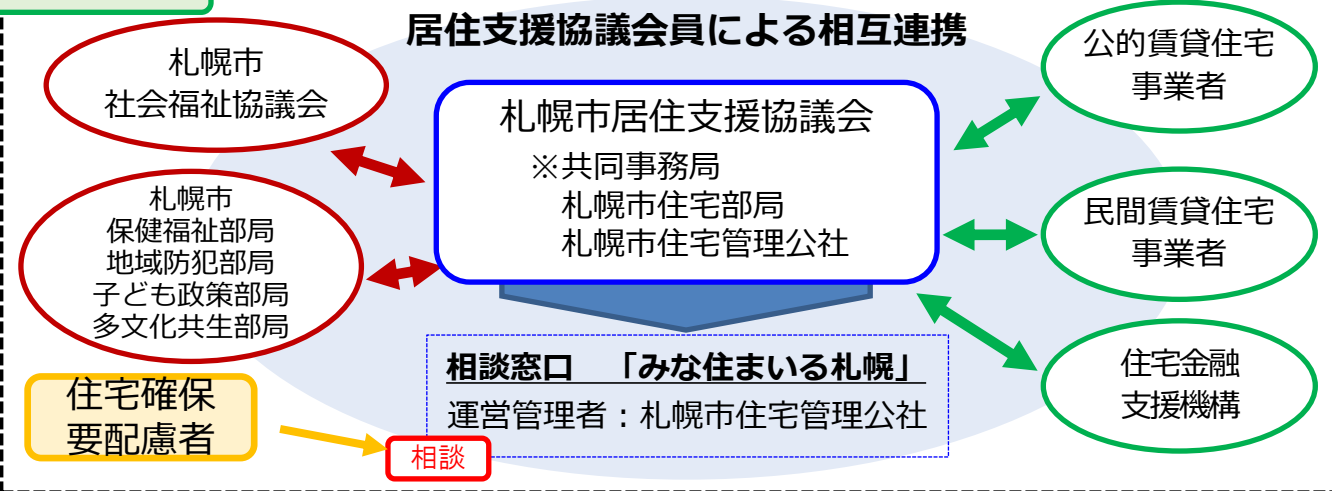
※1:R5.10住民基本台帳  
 ※2:R3年度 市関係課調べ

# 【参考】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)

## 事業の概要

- 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



## 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5年度相談実績

相談件数:1,037件 (R5.12末時点)  
うち、入居決定件数：107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



# 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」

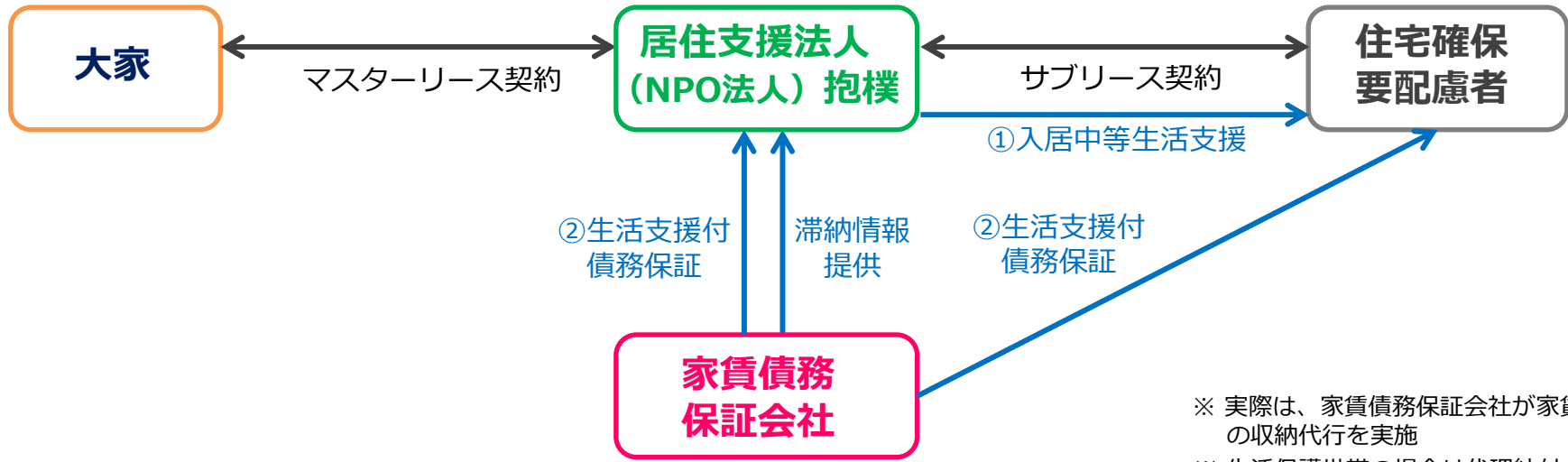
### 株式会社 三好不動産（福岡県福岡市）

- ・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。

## 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

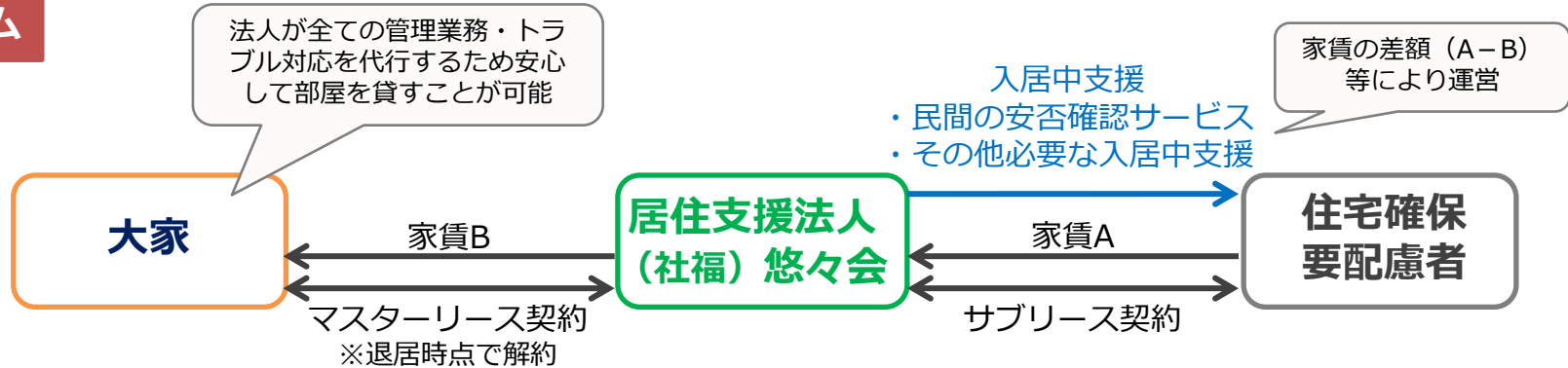
## 支援内容

- 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  
出典：悠々会HP