

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 これまでの議論の整理(中間とりまとめ素案)(案)

(※)現時点のものであり、今後の議論によって変更の可能性がある。

1. はじめに

○ 高齢者や低額所得者、障害者などの住宅の確保に配慮が必要な方々(以下「住宅確保要配慮者」という。)が安心して生活を送るための住まいの支援(いわゆる「住宅セーフティネット」)については、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の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 24 号)や、生活困窮者等の自立を促進するための生活困窮者自立支援法等の一部を改正する法律(平成 30 年改正法律第 44 号)等により、各省において、取組が進められてきた。

○ また、各省と住宅確保要配慮者への住まい支援に取り組む関係団体を構成員とする連絡協議会及びワーキンググループにおいて、住まい支援に係る現状や現場の課題を把握し、整理が行われてきたところである。

※ 国土交通省、厚生労働省、法務省及び関係団体を構成員とする「住まい支援の連携強化のための連絡協議会」を平成 28 年度に設置(法務省は令和 2 年度から参加)。令和 4 年度に本連絡協議会の下に「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」を設置し全 6 回開催。

○ 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズは、今後、単身高齢世帯の増加等を背景として高まっていくことが見込まれる。これに加え、居住が不安定な状況に陥りやすい方々が潜在的に多いことが新型コロナウイルス感染症の感染拡大で顕在化したこと、これまでに把握した現場の課題などを踏まえ、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を検討するため、住宅分野、福祉介護分野及び刑事司法分野をそれぞれ所管する国土交通省、厚生労働省及び法務省の3省合同により「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」が設置され、今年7月より議論を行った。

○ この中間とりまとめは、これまでの議論を踏まえて、今後の居住支援のあり方についての課題、方向性等を中間的に整理したものである。

○ 国土交通省、厚生労働省及び法務省においては、現行の住宅セーフティネット制度や生活困窮者自立支援制度等の関連福祉制度の課題を踏まえ、具体的な見直しに向けて検討を進めていくべきである。その際、住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、地方公共団体、不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会、NPO、更生保護施設等多様な主体が協働して取り組む仕組みを構築するとともに、制度の充実・見直し、補助、税等幅広い方策について相互に連携して検討を進めることを求める。

2. 現状・課題

＜住宅確保要配慮者の状況＞

- 我が国の総人口は、2010 年にピークとなり、今後も減少していく見通しとなっている。一方、75 歳以上（後期高齢者）の人口は、2015 年から 2030 年までの間に、約 680 万人増加する見通しとなっている。（高齢者人口全体では約 370 万人増加する見通し）

【高齢者人口の推移】

75 才以上（後期高齢者） 約 1,613 万人（2015 年）→ 約 2,288 万人（2030 年推計）
高齢者全体 約 3,347 万人（2015 年）→ 約 3,716 万人（2030 年推計）

- 住宅の所有形態で見ると、全世帯のうち、6割が持家で4割が借家となっており、60 歳以上については、2割が借家となっている。また近年、20 歳代～50 歳代において持家率は減少傾向にある。

【年代別持家率の推移】

50 歳代：74.3%（2008 年）→ 67.6%（2018 年）
40 歳代：62.2%（2008 年）→ 57.6%（2018 年）
30 歳代：38.8%（2008 年）→ 35.7%（2018 年）

- 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となっている。特に、高齢単身世帯は、2030 年には800万世帯に迫る見通しとなっている。

【高齢単身世帯数】

約 630 万世帯（2015 年）→約 800 万世帯（2030 年推計）

- 住宅確保要配慮者の入居については、賃貸人（大家等）の一定割合は拒否感を有している。その背景としては、高齢者については「居室内での死亡事故等に対する不安」が最も多い理由となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識】

高齢者、障がい者に対する入居拒否感 約 7 割

【高齢者に対して入居を拒否する理由】

居室内での死亡事故等に対する不安 約 9 割

- 高齢者や低額所得者、障害者のみならず、ひとり親世帯、刑務所出所者等の住宅確保要配慮者についても、地域で安心して暮らせる環境整備が求められているが、民間賃貸住宅に入居しようとする場合には、入居制限等の課題がある。

＜居住支援の実態＞

- 平成 29 年の現行の住宅セーフティネット制度の施行以降、住宅確保要配慮者への入居前・入居後の居住支援を行う居住支援法人が増加している。居住支援法人では、各法人の業務等に応じて、高齢者のみならず、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者

1 等の様々な属性の方々に対して支援が行われている。また、多くの居住支援法人に
2 においては、見守り等の支援も行われている。一方で、居住支援事業が赤字の居住支
3 援法人は 5 割を超える。

4 【居住支援法人の指定状況等】

5 716 法人（2023 年 6 月末時点）

6 うち、定期または随時訪問の入居後支援を行う（※）居住支援法人は、約 9 割

7 （※）自ら実施または他と連携
8

- 9 ○ 地方公共団体、不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会等
10 の関係者が協議・連携する場として居住支援協議会が設置されており、現在ではす
11 べての都道府県で設置されている。一方、市区町村居住支援協議会の設置は一部
12 の地方公共団体に留まっている。また、居住支援の現場における住宅部局と福祉部
13 局との連携が課題となっている。

14 【居住支援協議会の設置状況】

15 132 協議会（2023 年 6 月末時点）

16 うち、都道府県 47（100％） 市区町村 90（5％）
17

- 18 ○ 現在登録されているセーフティネット登録住宅は 86 万戸を超えているが、すぐに入
19 居できる住宅や住宅確保要配慮者専用の住宅（専用住宅）が少ないこと、低家賃の
20 住宅が少ないこと等が課題となっている。

21 【セーフティネット住宅の登録状況】

22 ・空室率 2.3％（2022 年 12 月末時点）

23 ・専用住宅 5,357 戸（登録住宅の 0.6％）（2023 年 6 月末時点）

24 ・家賃が 5 万円未満の住宅の割合 約 2 割（2022 年 12 月末時点）
25

26 <賃貸住宅ストックの状況>

- 27 ○ 全国の賃貸住宅ストックは約 1,906 万戸である。一方で、空き家数は約 849 万戸あり、
28 そのうち賃貸用空き家は約 433 万戸（うち共同住宅は 378 万戸）となっている。また、
29 住戸面積で見ると、公営住宅はファミリー向けが中心であるのに対して、民間賃貸住
30 宅は単身世帯向けの比較的小さいものが多い。

31 【住戸面積が 30 ㎡未満の住宅ストックの割合】

32 ・民間賃貸住宅 約 32％ 公営住宅 1％
33

- 34 ○ 全国には公営住宅を含め、都市再生機構や地方住宅供給公社が管理する賃貸住
35 宅があり、これらの公的賃貸住宅のうち、公営住宅ストックは約 213 万戸である。その
36 応募倍率は大都市圏を中心に高い状況にある一方で、管理戸数は減少しており、地
37 方公共団体の財政事情や人口減少が進むなかで、今後も公営住宅の大幅な増加は
38 見込めない。

39 【公営住宅の状況】

40 ・応募倍率 全国 3.6 倍（東京都 16.9 倍）（令和 3 年度末時点）

3. 基本的な方向性

- 住宅確保要配慮者は、住宅に困っているだけでなく、そこに至るまでに複合的な課題を抱えている場合が多いことを踏まえ、福祉施策と住宅施策が、相談から住まいの確保、入居後の支援までの一貫した支援体制を、行政も積極的に関与しつつ、構築すること。特に、単身者が多いなど家族機能や地域とのつながりが不十分なことによる孤独・孤立問題にも対応したものとする。
- 住宅確保要配慮者への支援については、経済的な問題のみならず、要配慮者の特性に応じ要配慮者となる理由に対応したものとするとともに、入居時のみならず、入居中や退去時における対応を充実したものとする。その際、居住支援法人の機能を最大限・効果的に活用したものとする。
- 住宅確保に当たっては、賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、その実態把握や費用対効果分析を行うとともに、民間や公共のストックの有効活用に向けて、賃貸人の様々な不安に起因する阻害要因の解消を検討し、これらの住宅ストックを積極的に活用したものとする。

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、市町村の住宅部局・福祉部局等も連携した総合的・包括的な相談体制を構築することが重要である。
- 都道府県・市町村(住宅部局・福祉部局等)と、地域の不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会及び更生保護施設等の住宅・福祉・司法等の関係者が連携し、入居前から入居中、さらに退去時(死亡時を含む。以下同じ。)に至るまで、各種制度や地域の取組・資源を活用した切れ目のない相談・支援・対応を行う体制の整備を検討する必要がある。そのため、居住支援協議会の仕組みを積極的に活用することが重要である。
- また、生活困窮者自立支援制度や重層的支援体制整備事業など既存の福祉相談窓口や必要な対象者への伴走的支援について、住まいに関する相談・支援の機能を強化・明確化することが必要である。

○ 特に、賃貸人による入居制限の理由が、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、死亡事故等に対する不安などの入居中や退去時に発生する課題への不安にあることから、従来家族が行ってきたような緩やかな見守りを行い、必要な時に適切な福祉サービスにつなぐなど、賃借人を継続的にサポートする伴走型の取組を拡げていく必要がある。

○ このため、賃貸人と居住支援法人等が緩やかな見守りなどのサポートを行う住宅の提供について、地域のニーズ・状況に対応するための制度を創設するなどの新たな仕組みを講じるとともに、そうした住宅の普及のための支援を行うことを検討する必要がある。

○ 居住支援法人等について、行政や他の民間の主体と連携しながら、安定的かつ継続的に地域で必要な取組が可能となるよう、経済的な支援のあり方や事業継続のモデルの構築を検討していくことが必要である。その際、モデル事業としての支援ではなく、安定的かつ継続的な取り組みとなるよう、国土交通省と厚生労働省等の役割分担・連携による支援の仕組みの構築のほか、新たな事業継続のモデルとして、居住支援法人による低廉な空き家・空き室を活用したサブリース事業等の円滑な実施に向けた支援等も考えられる。

<各委員の主な意見>

- ・ 地域の賃貸住宅管理業者、自治体、居住支援法人、社会福祉団体などの関係者が協力体制を構築し、情報共有を促進し、地域の需要や賃貸市場の動向を把握するということが必要ではないか。
- ・ 大家の不安解消や適切な支援へつなげていくため、関係者が相互に情報交換や連携できる環境整備が必要ではないか。
- ・ 住まいの相談窓口を具体的に設置し、支援をつなげられるネットワークが必要ではないのか。
- ・ 住宅以外にも困っている人が多く、総合的な相談が重要である。相談窓口を福祉と住宅が連携して実施することがポイントではないか。
- ・ 単身者が増加するなか、従来家族や地域が果たしていた機能が付いている住宅（支援付き住宅）を確保することが必要ではないか。
- ・ 住宅確保要配慮者は、入居時だけでなく、住み続けていくためにも支援が必要なことが多く、見守りや連携を図るつなぎ役が求められるのではないか。
- ・ 住宅セーフティネット制度は、要配慮者が市場で民間賃貸住宅を確保できるように支援する仕組みであり、それにあわせて、社会保障制度である住居確保給付金、住宅扶助の個人単位の金銭給付で支援する組合せになっている。社会保障制度は個人単位化、金銭給付化、在宅移行の流れにあるなか、住宅と居住支援をどのように一体で行うのか。
- ・ 各省庁の様々な制度やサービスを活用して居住支援法人の事業を構築する必要がある。またソーシャルビジネスモデルとして、居住支援法人自体がビジネスモデルとして回していけるモデルの構築が必要ではないか。居住支援法人への補助金は、事業に対する対価に変えていくべきではないか。

1 (2) 賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 2 ○ 住宅確保要配慮者の家賃の支払いに対する賃貸人の不安軽減や身寄りのない方
3 の円滑な契約締結に向けて、利用しやすい家賃債務保証や生活保護受給者への住
4 宅扶助の代理納付の原則化等の検討を進める必要がある。その際、住宅扶助の適正
5 な運用の観点にも留意する必要がある。
- 6
- 7 ○ 家賃債務保証については、緊急連絡先が確保できない場合に契約できないなどの
8 課題があることから、住宅確保要配慮者が円滑に家賃債務保証を活用できるよう、制
9 度的な対応を検討する必要がある。
- 10
- 11 ○ 賃貸人が安心して住宅確保要配慮者に住宅を提供できるよう、市町村などの地域ご
12 とに、入居中の見守りなどのサポートの充実を検討する必要がある。その際、入居中
13 に賃借人に何かあったときの相談先や解決策がわかると貸しやすくなることから、居
14 住支援活動が見える化し、居住支援に関する認知度を上げていくことも重要である。
- 15
- 16 ○ 賃貸人の不安として、賃借人の死亡退去に伴って、高齢者等が居室内で死亡した場
17 合に、残置物処理や特殊清掃、事務処理等に係る費用等が生じる課題があることか
18 ら、地方公共団体との連携も含めて、賃貸人の負担を軽減できる仕組みや対策を検
19 討する必要がある。その際、居住支援法人の活用による残置物のモデル契約条項の
20 普及を図るほか、安否確認や早期発見の機能と家賃債務保証とを併せて提供するこ
21 とも考えられる。
- 22
- 23 ○ 死亡時に借家権が相続されない終身建物賃貸借事業について、対象住宅の拡大や
24 事務手続きの簡素化など、住宅確保要配慮者が安心でき、賃貸人にとってもより使い
25 やすい制度となるよう見直しを検討する必要がある。その際、終身建物賃貸借制度の
26 趣旨に鑑み、入居時だけではなく、将来の身体の機能の変化にも配慮する必要があ
27 る。

28 <各委員の主な意見>

- 29
- 30 ・住宅確保要配慮者への住宅の提供を進めるためには、残置物処理、死後事務委任、緊
31 急連絡先の確保など、大家や不動産会社が安心して貸し出せる仕組みが必要ではないか。
- 32 ・入居後に何かあった時に、大家はどこに相談ができて、どのように対応できるかが重
33 要ではないか。大家は入居者が何かあった時の解決策が分かると貸しやすくなる。
- 34 ・大家の相談先として、居住支援法人がその役割を担うことは有効ではないか。
- 35 ・大家が安心して貸せる環境整備には、居住支援の見える化や居住支援がついている住
36 宅は有効ではないか。
- 37 ・管理側が居住支援法人等と連携し、高齢者などの生活を支える様々な住まいに関する
38 ビジネスの構築を目指すべきではないか。
- 39 ・低廉な空き家を活用したサブリース事業を進めていくに当たり、生活保護の住宅扶助
40 と連動する際に、住宅扶助の適正な運用の観点からの課題も含めて考える必要があるの
41 ではないか。

- ・家主の不安軽減の点では、安否確認と死亡時に速やかに発見されることが必要。その機能に特化するなら、ICTなどの安価な機能が可能であり、また家賃債務保証と併せて提供することが考えられるのではないかな。
- ・亡くなったことがすぐに分かるような仕組みや、残置物をすぐに撤去できるような仕組みが必要ではないかな。
- ・貸主にとって死亡時の残存家財の処理の不安は根強く、居住支援が進まない要因の一つとなっている。自治体の体制も含めて議論することが必要ではないかな。
- ・残置物のモデル条項が出ているがまだ普及していない。居住支援法人が受任者となれば、拡がるのではないかな。
- ・終身建物賃貸借制度は、入居者限りの契約の仕組みとして有効ではないかな。事業認可手続や一定基準のバリアフリーの要件が課題となっている。
- ・家賃債務保証の緊急連絡先を個人ではなく法人を認める家賃債務保証会社を拡大するなど、家賃債務保証を利用しやすい環境整備を進めていくべきではないかな。
- ・要配慮者に対する家賃債務保証について、行政や保険的なものでカバーする仕組みが必要ではないかな。
- ・終身建物賃貸借は、死亡時に自動的に契約が終了する機能も一つではあるが、そもそもの目的は、借主である高齢者にとって身体機能が衰えても最後まで同じ家に住むことが出来るということなので、その要件を緩めてしまうと入居時に最後までリスクを見据えて借りることが出来なくなってしまうのではないかな。

(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

- 住宅確保要配慮者のニーズ・負担に応じた住宅の確保のため、住宅確保要配慮者の安心安全にも配慮しつつ、セーフティネット住宅の居住水準を見直すとともに、居住ニーズに応じた改修費への支援の柔軟な運用、地方公共団体とも連携した家賃の低廉化のさらなる活用の推進や転居に対する支援を検討する必要がある。
- 住宅セーフティネットの根幹である公営住宅等の公的賃貸住宅と役割分担を図るとともに、除却前の募集停止の公営住宅を含め、十分に活用されていない公的賃貸住宅ストックの積極的な活用を検討する必要がある。その際、空き住戸を活用したサブリースによって柔軟な取組を可能とすることも考えられる。
- 住宅とあわせて、地域において居住支援が効果的に実施することができるよう、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など)づくりまで含めた取組の推進を検討する必要がある。
- なお、これらを検討するにあたっては、すでに住宅を確保している住宅確保要配慮者や将来的に心身の機能の変化や収入の減少等により住宅確保要配慮者になりうる者も視野に入れて、居住の安定が図られるよう取組を検討する必要がある。
- また、必ずしも入居中の支援の必要性が高くないものの、入居時の住宅確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者についても、引き続き、課題の解消を進めていく必要がある。

- 施策を講じるにあたっては、いわゆる「貧困ビジネス」につながることをないように留意する必要がある。

＜各委員の主な意見＞

- ・ 現在のセーフティネット登録住宅は、面積が大きいものや家賃が一定額以上のものが多く、今一度仕切り直して考えるべきではないか。
- ・ 政策的に空き家をもっと活用するべきではないか。
- ・ 今後は地方から物件が出やすくなるのではないか。戸建てを活用したシェアハウスも有効なのではないか。
- ・ セーフティネット住宅の改修費補助を活用した場合、10年間は住宅確保要配慮者専用の住宅として管理しなければいけない。要件を見直すべきではないか。
- ・ 空き住戸が増えている公営住宅を活用して、居住支援法人がサブリースをして住宅確保要配慮者に貸し出す取組を進めるべきではないか。
- ・ 公的賃貸住宅についても検討が必要ではないか。
- ・ 住宅だけでなく、居住に付加されたサードプレイスの整備も必要ではないか。
- ・ 転居のための費用や、既に確保されている物件に住み続けながら見守り支援を受けるための住宅手当についても検討が必要ではないか。

(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

- 地域に密着した行政サービスを提供する基礎自治体において、居住支援協議会における協議等を通じて、行政、不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会、NPO、更生保護施設等の住宅・福祉・司法等の関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した体制整備を推進する方策を検討する必要がある。

- 対象者の属性を問わない居住支援を実施するためには、一人一人の様々な状況・課題に合わせた専門的な支援や地域のインフォーマルサービスとの連携が重要であるため、必要な支援を適切にコーディネートするための体制を検討する必要がある。

- 刑務所出所直後の民間賃貸住宅への入居や更生保護施設等からの民間賃貸住宅への転居はハードルが高いことがあるため、様々な問題を抱えた刑務所出所者等の居住支援における課題を分析するとともに、更生保護施設や地域の福祉関係者等が見守り等の緩やかな支援を担うことにより、賃貸人の理解と協力を広げていくことが重要である。

＜各委員の主な意見＞

- ・ 適切な支援につなげていくことや要配慮者に提供できる物件の供給、居住支援法人同士や関係者間の相談のため、不動産関係団体、福祉関係団体、居住支援法人等の関係者の連携強化が必要であり、全国に居住支援協議会の設置を広げることが必要ではないか。
- ・ 居住支援に係る市町村の責任の明確化とそのための市町村の体制整備が必要ではないか。
- ・ 対象者のさまざまな背景に合わせた専門的な支援や地域のインフォーマルサービスと居住支援が連携する手法としてのケースマネジメントが有効ではないか。

1
2
3
4
5

・更生保護施設退所後に社会復帰や生活安定を促進し、再犯を防止することが大切だが、更生保護施設から民間賃貸住宅への転居はハードルが高く、緩やかな支援や見守りが重要ではないか。