

# 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6年9月  
国土交通省 住宅局

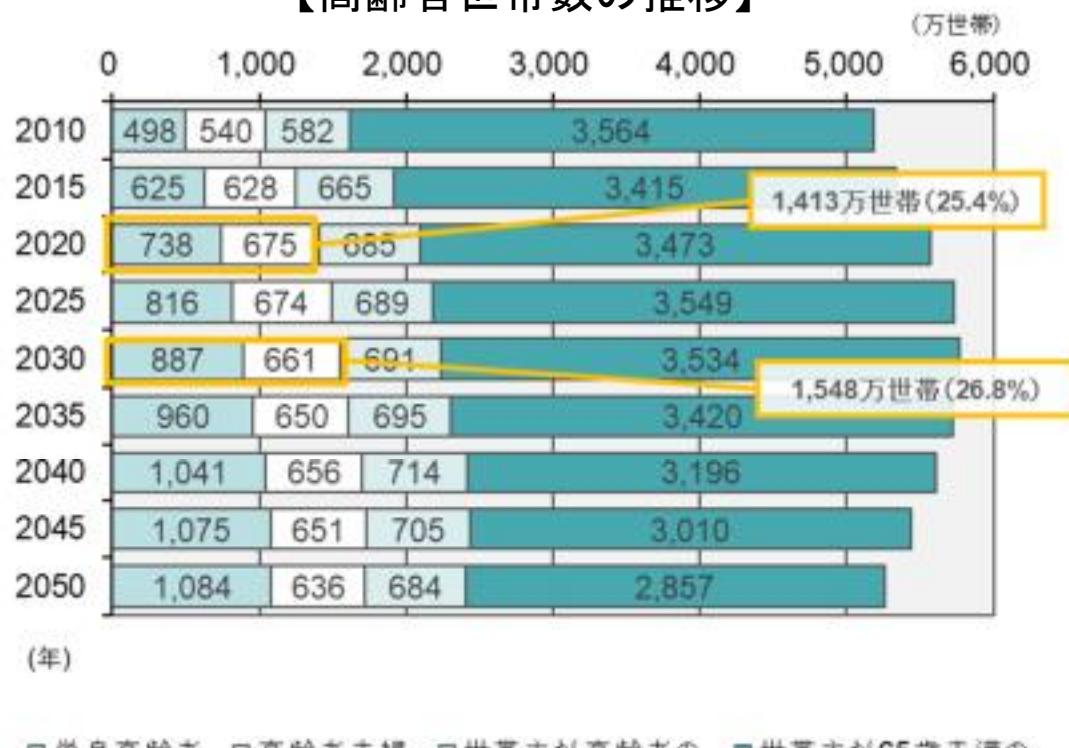
# 1. 高齢者等の住まいをめぐる課題

---

# 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】



【年齢別単身世帯数の推移】

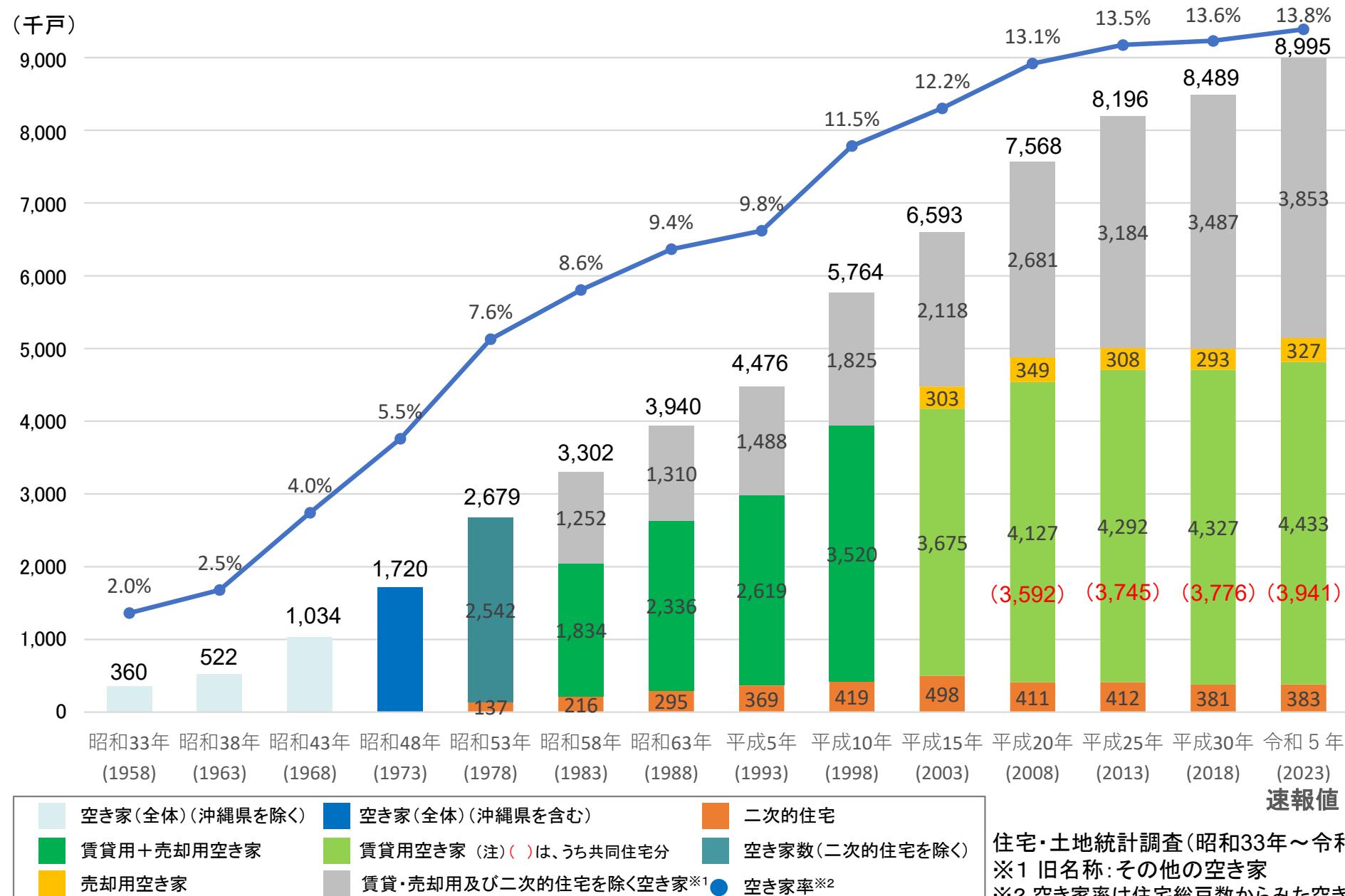


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）をもとに国土交通省作成

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



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 3

# 年代別持家率の推移

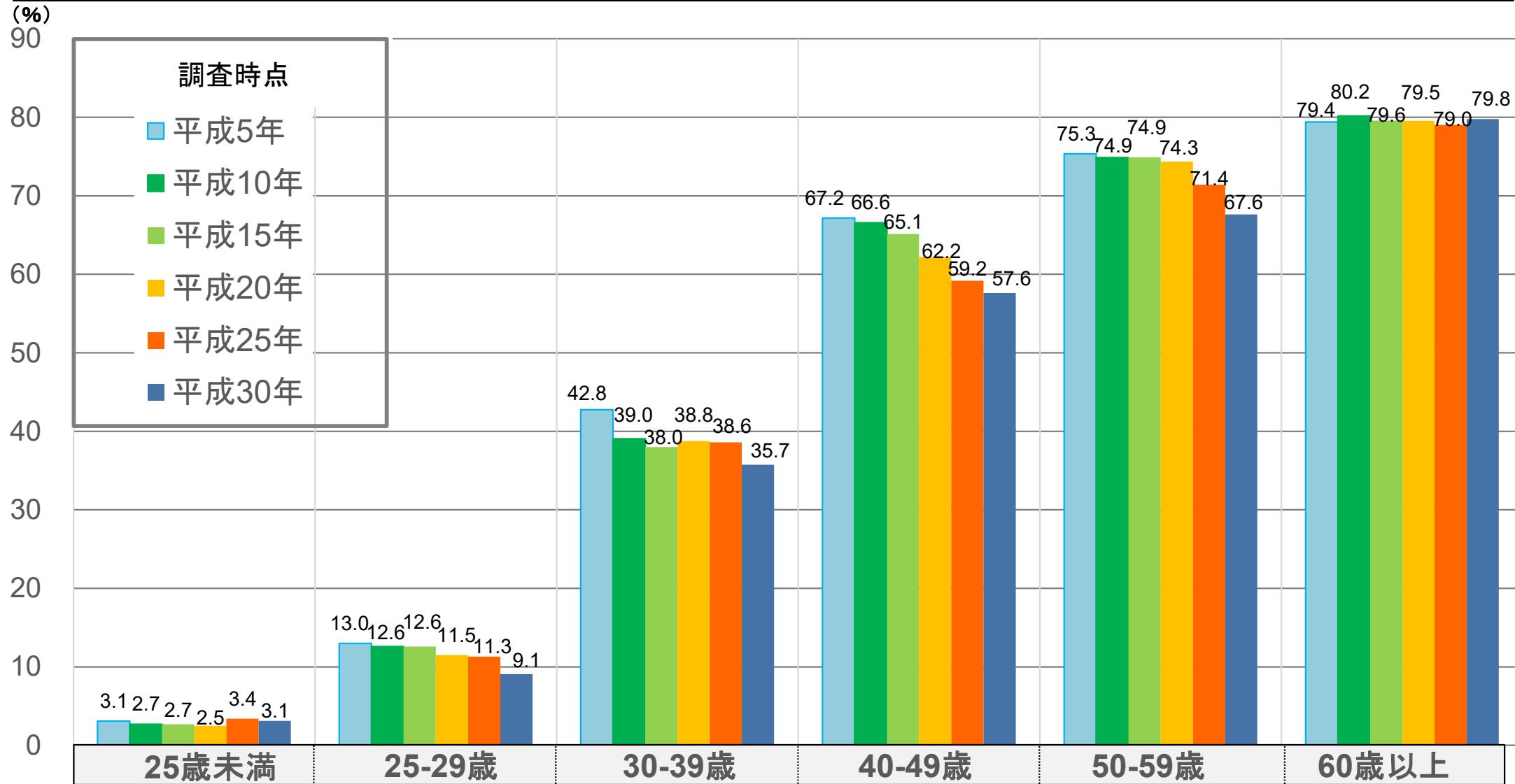
○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向

50歳代：74%（平成20年）→ 68%（平成30年）

40歳代：62%（平成20年）→ 58%（平成30年）

30歳代：39%（平成20年）→ 36%（平成30年）

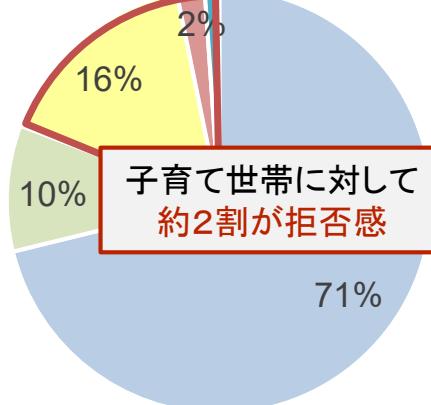
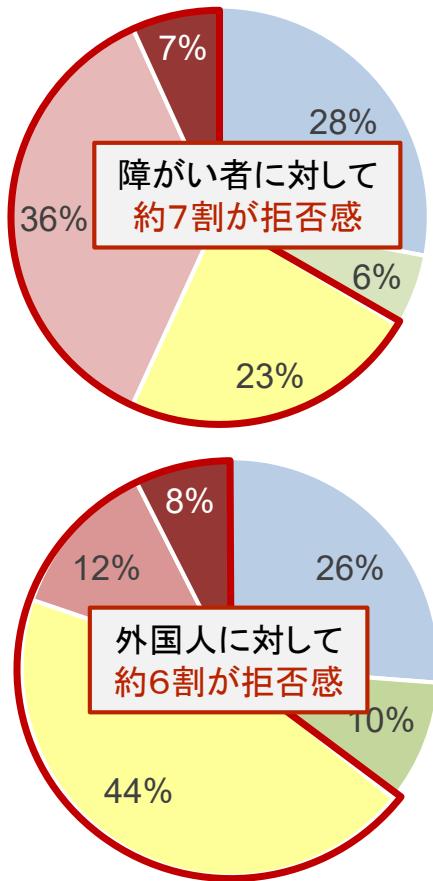
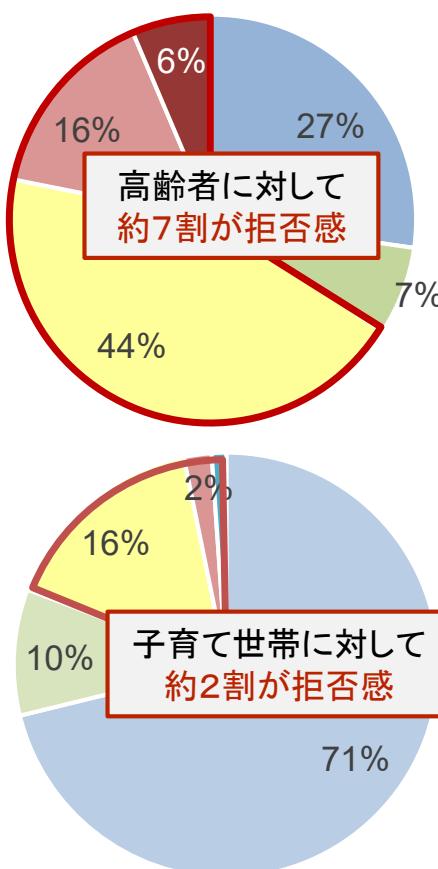
25-29歳：12%（平成20年）→ 9%（平成30年）



# 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ない  
従前\*と変わらず拒否感が強い

\* 5年前との比較

出典：令和3年度国土交通省調査

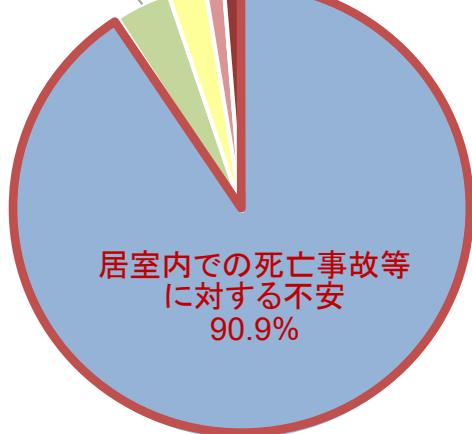
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【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)

他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安 2.6%

住宅の使用方法等に対する不安 3.9%



※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

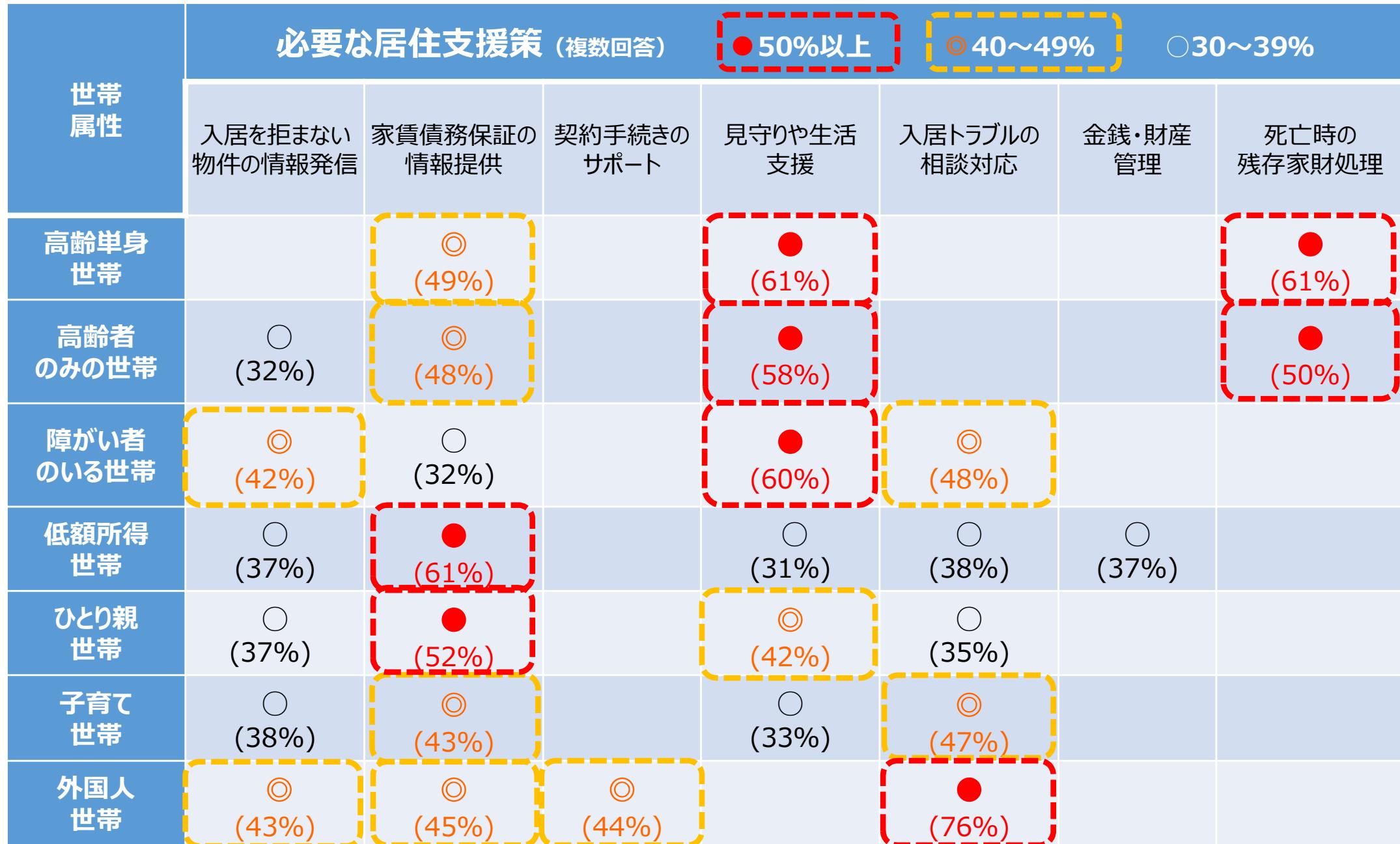
出典：令和3年度国土交通省調査

※（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)

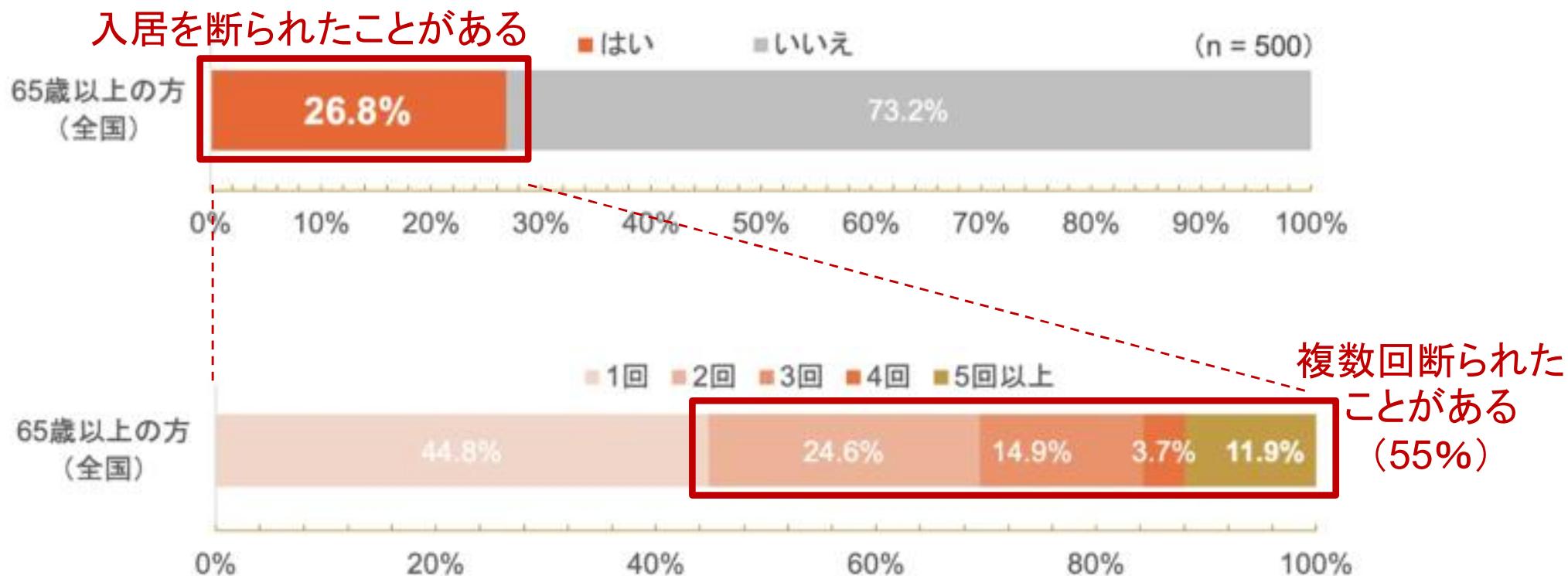


出典:令和元年度国土交通省調査

# 高齢者に対する大家による入居拒否の現状(民間事業者の調査より)

- 高齢者の4人に1人以上(27%)が、“年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否”を経験。
- そのうち、半数以上(55%)が、“複数回断られた経験がある”と回答している。

Q.不動産会社に入居を断られた経験がありますか?  
また、何回ほど断られたでしょうか？



出典：「65歳以上が賃貸住宅を借りにくい問題に関する実態調査」（令和5年6月、株式会社R65）  
注）全国の65歳を超えてから賃貸住宅を探した経験がある人を対象にしたインターネットアンケートにより、500人から回答を得た結果

# 公営住宅の現状データ

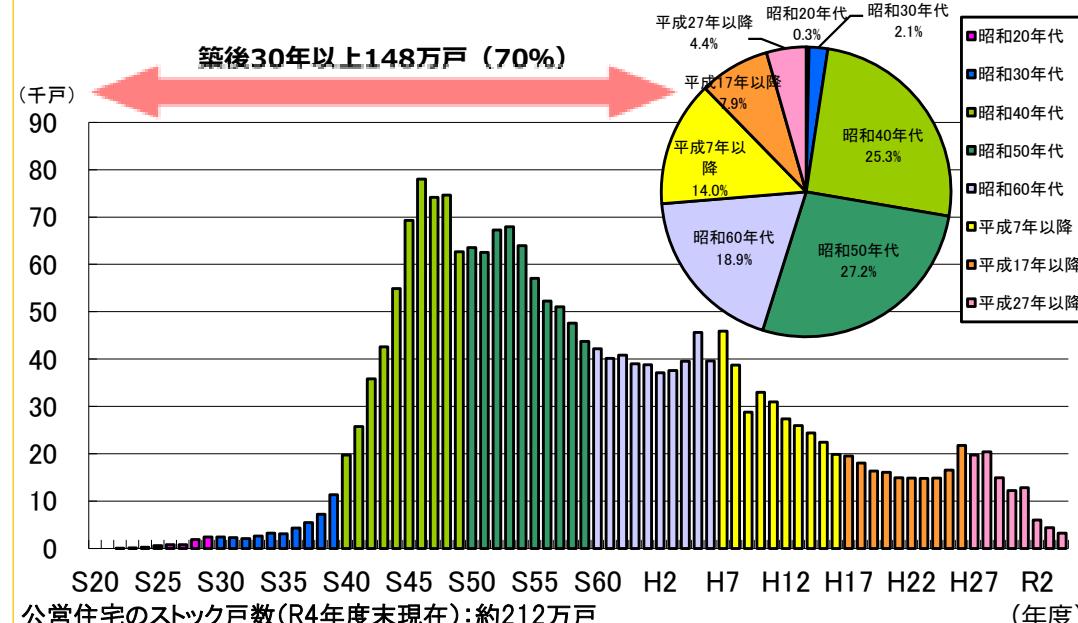
## ① 公的賃貸住宅のストック数(令和4年度末)



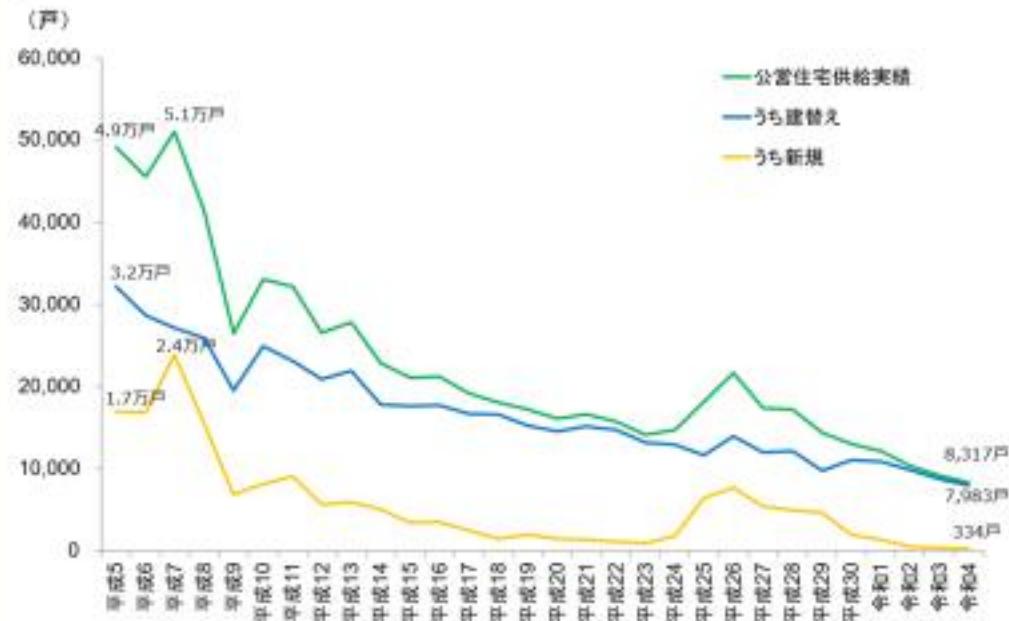
(注1) 賃貸住宅全体の戸数(空き家を含まない)、住宅全体の戸数は、平成30年住宅・土地統計調査による。  
(注2) 対象住宅は以下の通り。

- 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 機関住宅 : 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関住宅に含まず、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

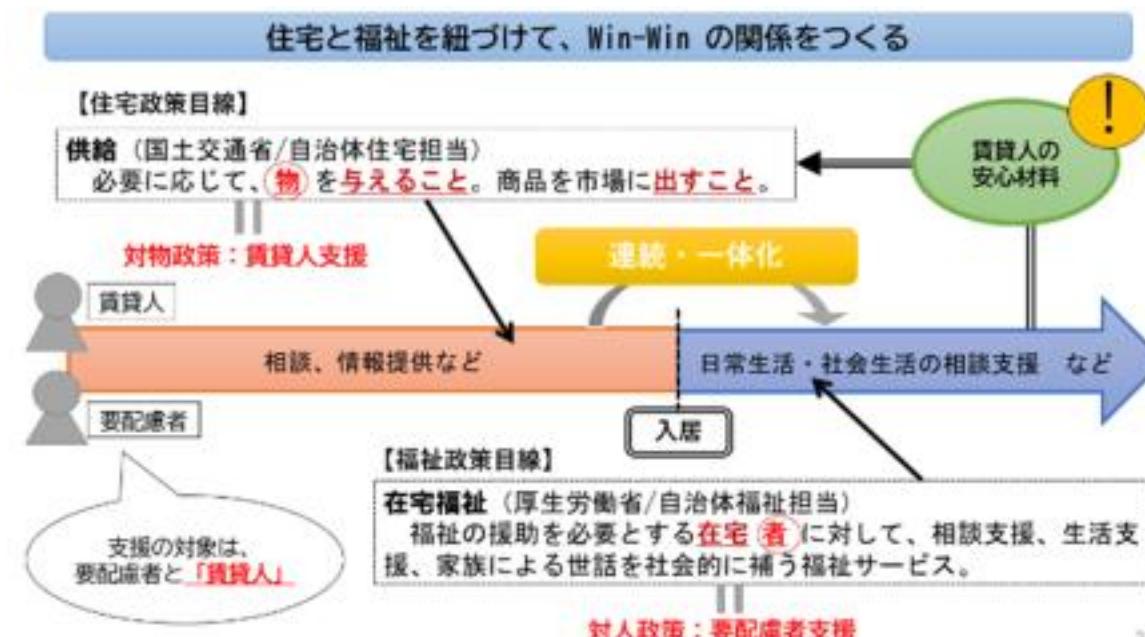


# 居住支援とその具体的な取組

○ 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）



## 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

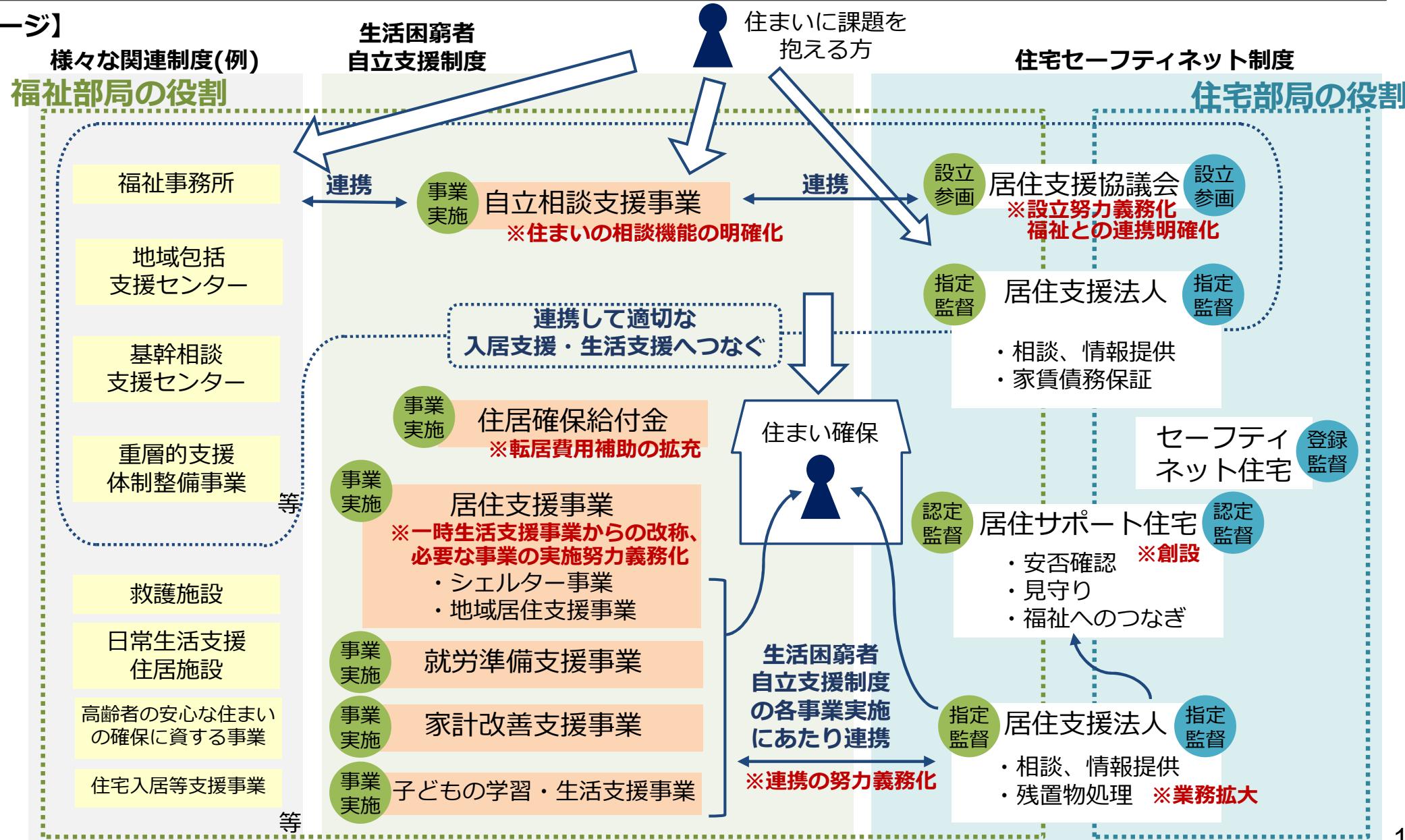
- ・住宅・福祉部局の居住支援に関わる制度や、居住支援法人における入居前・入居中・退居時の支援を知ることにより、**住宅確保要配慮者**に空き家・空き室を安心して提供が可能に

## 生活困窮者自立支援制度等・住宅セーフティネット制度改正及び関連制度の関係

## ※改正内容

- 居住支援は、関係者（入居者、支援者、賃貸人等）、時期（相談、入居前、入居中等）、内容（困難度）、地域・地区、住宅類型（公的、民間）等に応じて、福祉分野と住宅分野の様々な人的・物的資源が組み合わさり、総合的かつ一体的に実施される必要がある。
  - 生活困窮者自立支援制度等の改正及び住宅セーフティネット制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有している。様々な関係者の住まいの困りごとに対応し、また効果的に支援するためには、これらの制度や関連制度の事業・施策を組み合わせて活用・実施する必要がある。

## 【イメージ】



## 2. 令和6年住宅セーフティネット法改正※の概要

---

※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(令和6年法律第43号)[令和6年6月5日公布]

## 2-1. 現在の住宅セーフティネット制度について

---

# 住宅セーフティネット制度に関する主な住宅

- 公営住宅、居住サポート住宅、セーフティネット登録住宅、UR賃貸住宅、一般の民間賃貸住宅など、地域の様々な住宅資源を活用した住宅セーフティネット施策を考えることが必要。

住宅の類型 【根拠法】	公営住宅 【公営住宅法】	居住サポート住宅 【改正住宅セーフティネット法により創設】	セーフティネット登録住宅 【住宅セーフティネット法】	UR賃貸住宅 【独立行政法人都市再生機構法】	一般の 民間賃貸住宅
供給・管理 の主体	地方公共団体	民間等 (居住支援法人等と共同)	民間等	UR都市機構	民間
地方公共 団体との 関係	直接供給・管理  ※民間で整備した住 宅を買取り・借上げ するものを含む ※目的外使用等に による民間との連携	福祉事務所を設置する 市区町村等が認定  ※国・自治体が情報提供	都道府県等に登録  ※都道府県等が情報提供	—	—
補助	法定補助 ・国が地方公共団体 に整備費・家賃対策 の補助	住宅の確保に向けて国・ 地方公共団体が民間等に 改修費・家賃低廉化の補助	住宅の確保に向けて国・ 地方公共団体が民間等に 改修費・家賃低廉化の補助	事業内容に応じて 国が補助	—

# 住宅セーフティネット制度（現行）

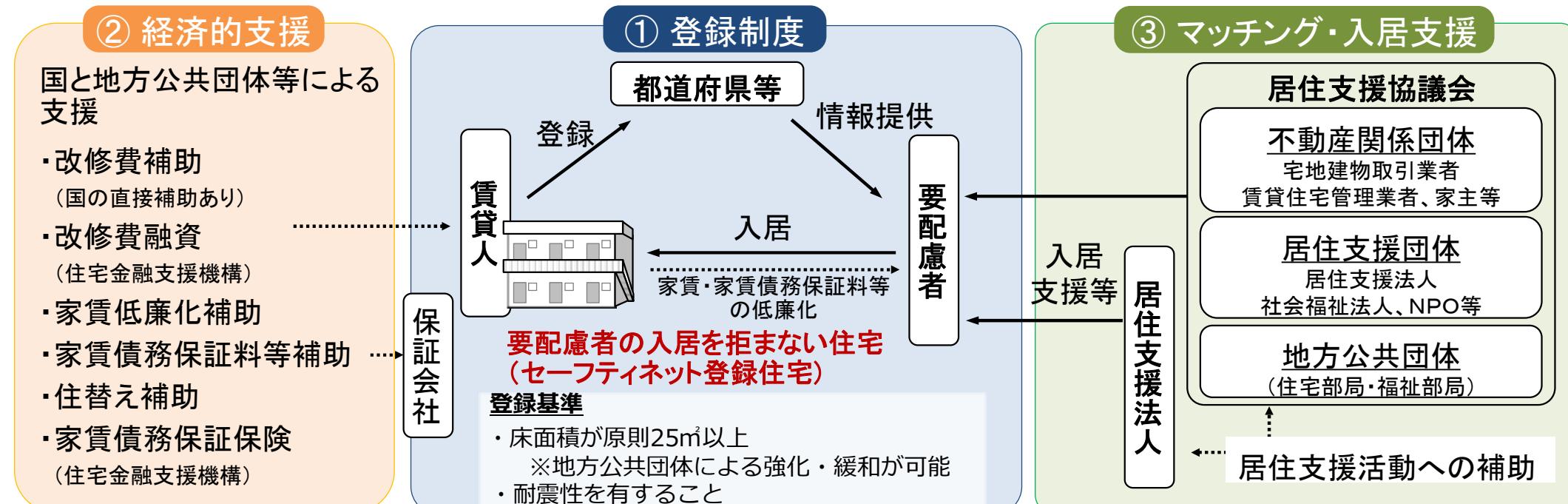
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律  
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

## 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】



### 【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 : 910,126戸  
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅） : 6,038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6月末時点)

- 居住支援法人の指定数 : 896法人
- 居住支援協議会の設立 : 144協議会  
(47都道府県106市区町村)  
(R6年6月末時点)

# 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)、L G B T、U I J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＞

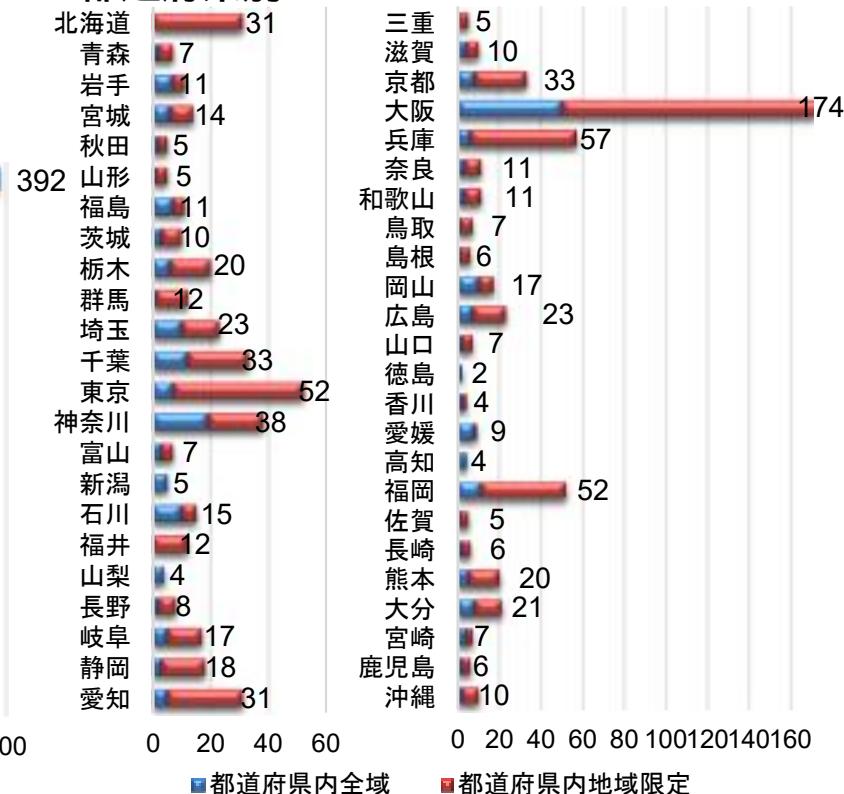
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況:896法人(R6.6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:144協議会(全都道府県、106市区町村)(R6.6末時点)



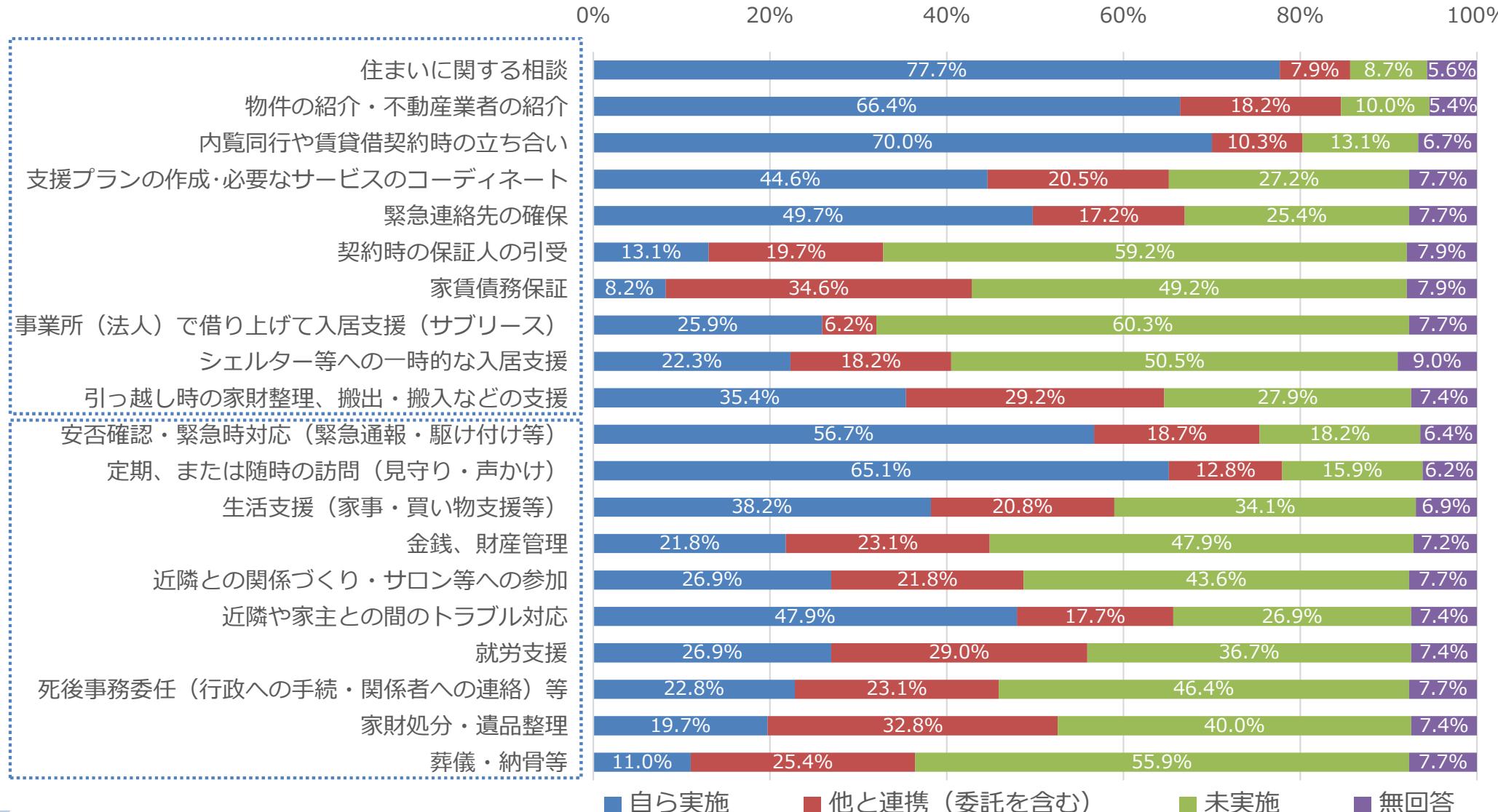
# 居住支援法人の支援内容

- 住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介など、住まいの確保を支援する居住支援法人は多い。
- 家賃債務保証や就労支援、死亡・退居時の支援については、自ら支援するだけでなく、他と連携して支援する居住支援法人が多い。

入居前

入居後

(死亡後)



(対象:390団体)

出典:令和5年度居住支援法人フェースシート調査(国土交通省)

# 市区町村居住支援協議会の設立マップ(R6.6末時点)

## 居住支援協議会の設立状況：144協議会

※緑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】 106市区町村

政令市14市

中核市13市

特別区20区

その他の市44市、町村15町村

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

沖縄市(約14万人)

京都市(約146万人)  
宇治市(約18万人)

豊中市(約40万人)  
岸和田市(約19万人)  
摂津市(約8.7万人)  
吹田市(約38万人)  
守口市(約14万人)

広島市(約120万人)  
廿日市市(約11万人)

神戸市(約152万人)  
宝塚市(約22万人)  
姫路市(約52万人)

東温市(約3.3万人)

日向市(約5.9万人)

北九州市(約94万人)  
福岡市(約161万人)  
中間市(約4万人)  
大牟田市(約11万人)  
うきは市(約2.8万人)  
直鞍地区  
(直方市(約5.6万人)・宮若市(約2.6万人)・鞍手町(約1.5万人)・小竹町(約0.7万人))  
久留米市(約30万人)

みやき町(約2.5万人)

熊本市(約73万人)  
合志市(約6.4万人)

霧島市(約12万人)

竹田市(約2万人)  
豊後大野市(約3.3万人)  
日田市(約6.2万人)  
国東市(約2.6万人)  
日出町(約2.7万人)  
大分市(約47万人)

奄美市(約4.1万人)  
瀬戸内町(約0.8万人)

横手市(約8.5万人)

長野県南佐久(小海町(約0.4万人)・川上村(約0.4万人)・南牧村(約0.3万人)・南相木村(約0.1万人)・北相木村(約0.1万人))

菊川市(約4.8万人)

岐阜市(約40万人)  
越前市(約8万人)  
敦賀市(約6.6万人)

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)

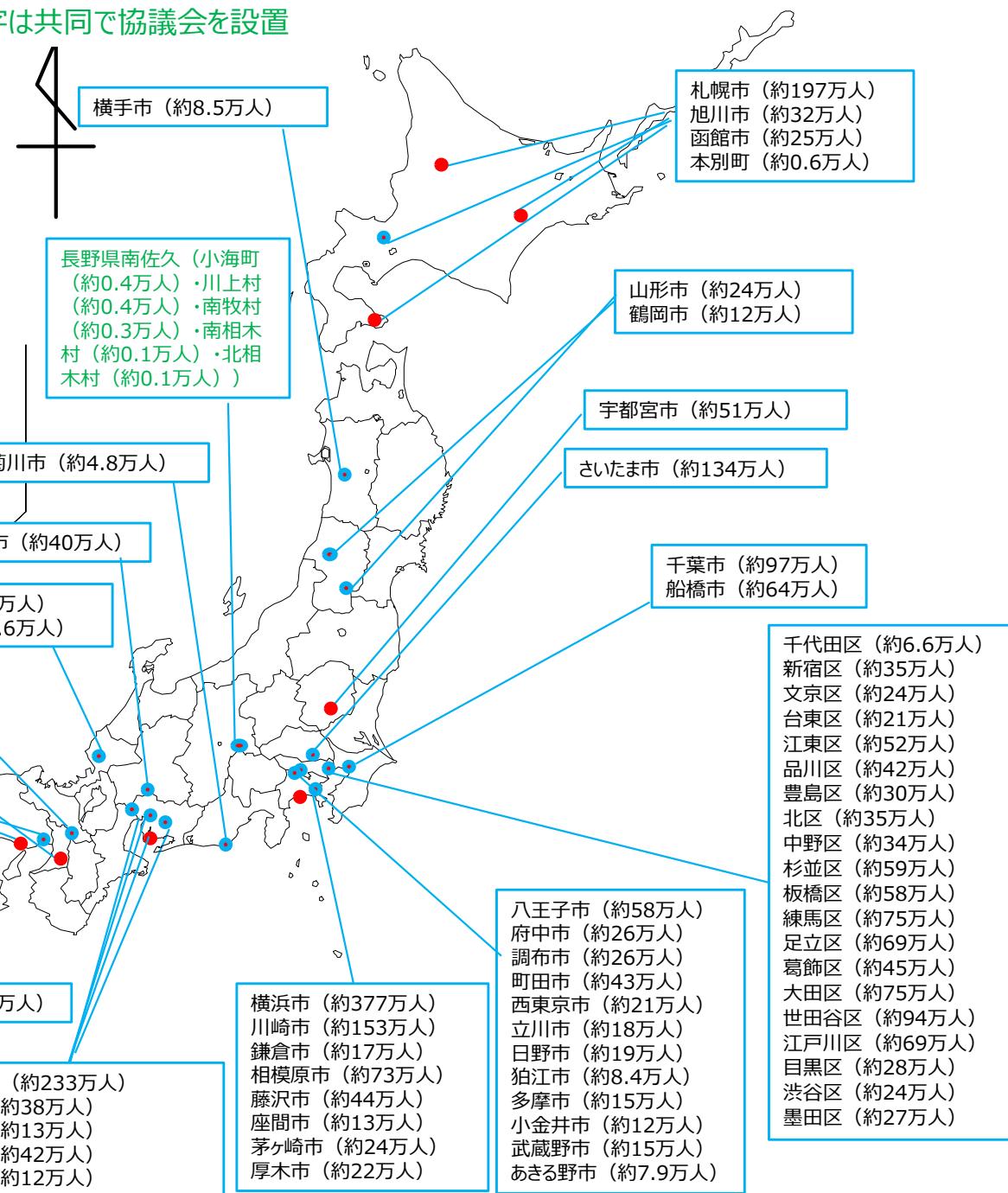
札幌市(約197万人)  
旭川市(約32万人)  
函館市(約25万人)  
本別町(約0.6万人)

山形市(約24万人)  
鶴岡市(約12万人)

宇都宮市(約51万人)  
さいたま市(約134万人)

千葉市(約97万人)  
船橋市(約64万人)

千代田区(約6.6万人)  
新宿区(約35万人)  
文京区(約24万人)  
台東区(約21万人)  
江東区(約52万人)  
品川区(約42万人)  
豊島区(約30万人)  
北区(約35万人)  
中野区(約34万人)  
杉並区(約59万人)  
板橋区(約58万人)  
練馬区(約75万人)  
足立区(約69万人)  
葛飾区(約45万人)  
大田区(約75万人)  
世田谷区(約94万人)  
江戸川区(約69万人)  
目黒区(約28万人)  
渋谷区(約24万人)  
墨田区(約27万人)



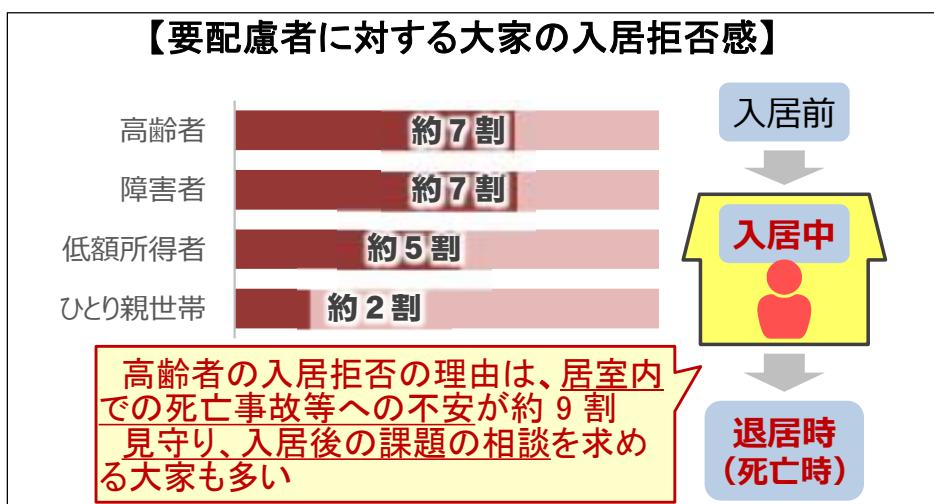
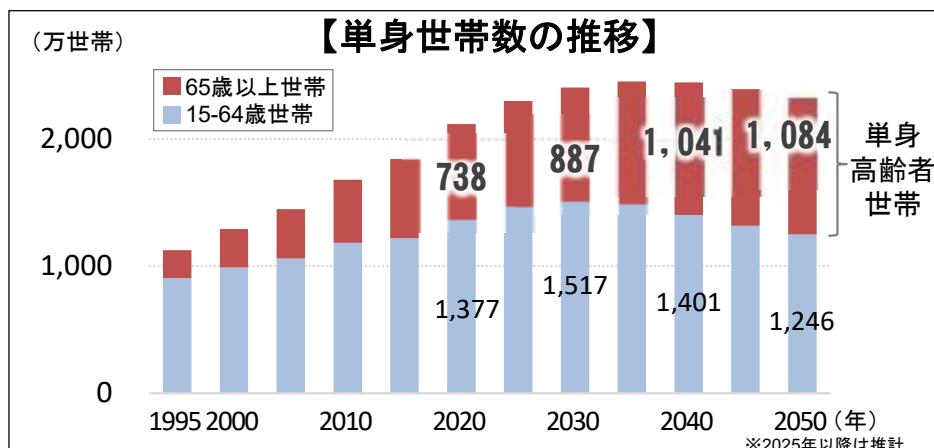
## 2-2. 改正の概要について

---

# 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つたり、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つたら困る。

入居中のリスク

○家賃を滞納するのではないか。

○入居後に何かあつても、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。

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

### 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)

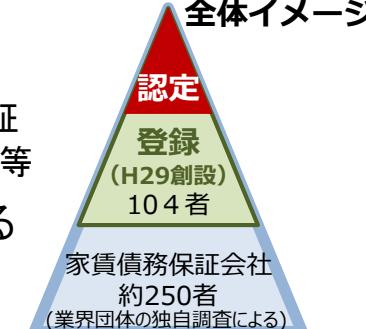
### ③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

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



### 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

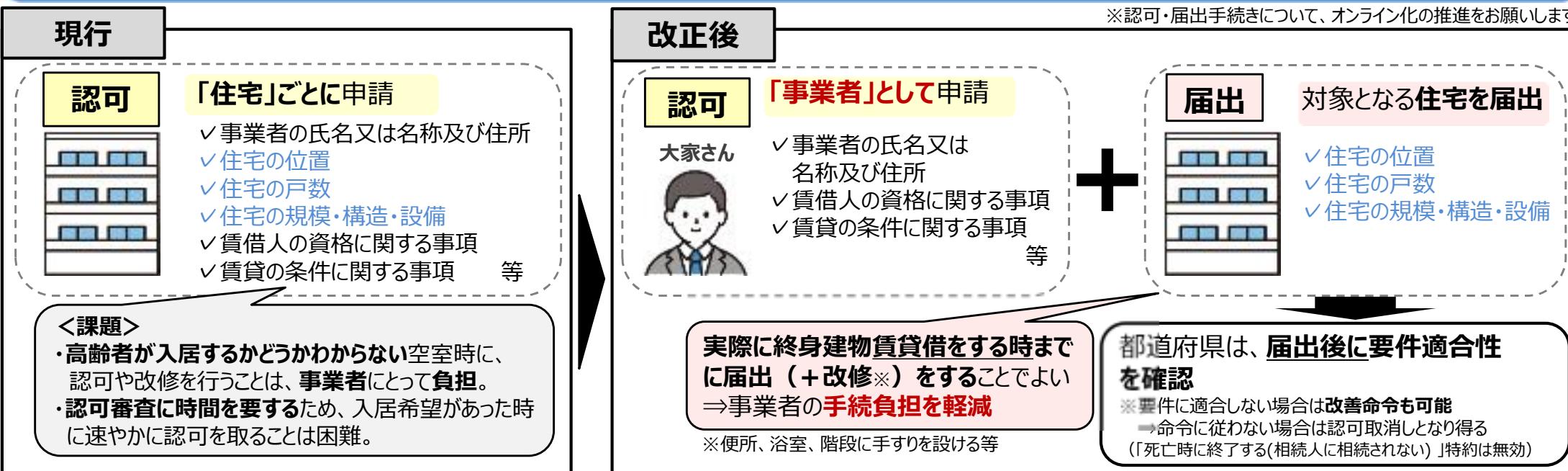
死亡時のリスク

# 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**



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賃貸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） 契約書のひな型はコチラ！ <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

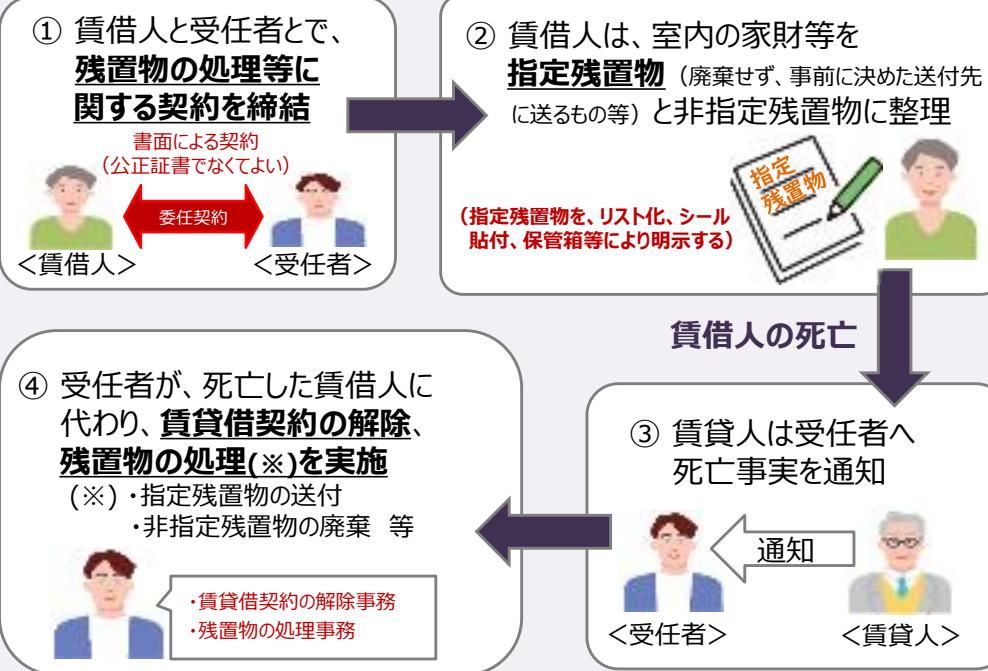
### 残置物の処理等に関するモデル契約条項

（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

### 生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



### 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ことが困難な場合）  
※賃貸人は、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貸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

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～

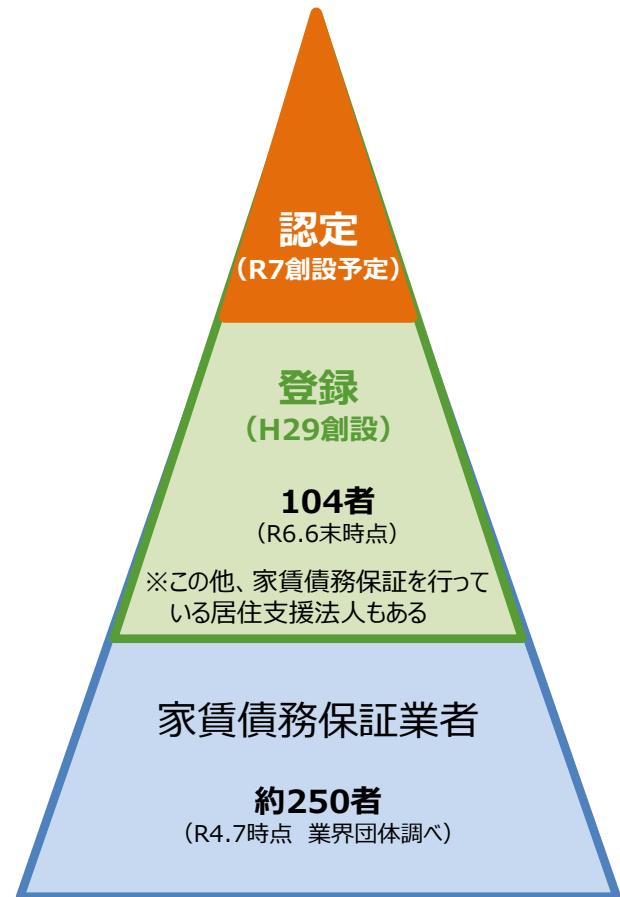
【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

## 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	住宅確保要配慮者に対する 家賃債務保証の提供
適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者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	登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から※、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
◆ 暴力団員の関与なし ◆ 適切な求償権の行使に関する内部規則が定められている (不当な方法で取立をしない) ◆ 法令遵守に関する研修等の措置が講じられている ◆ 相談・苦情対応体制を整備済み	登録 or 認定基準 等	◆ 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断らない ◆ 緊急連絡先を親族などの個人に限定しない (法人でも可とする。) ◆ 欠格事由（暴力団員の関与なし等）に該当しない
◆ セーフティネット住宅に入居する要配慮者の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大7割	JHFによる保険	◆ すべての要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大9割

## 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 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

①ICT等による安否確認



要配慮者



連携



居住支援法人等

①訪問等による見守り



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)

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

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〕

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



・ホームヘルプ、デイサービス

〔高齢者福祉の  
相談窓口〕

■ひとり親



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

〔福祉事務所  
母子家庭等就業・  
自立支援センター〕

■障害者



・ホームヘルプ、デイサービス  
・就労支援

〔基幹相談  
支援センター〕

※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

# 居住サポート住宅の申請時における記載事項・認定基準

【住宅セーフティネット法】

## 改正のポイント

- 住宅確保要配慮者が安心して入居できる住宅を供給するため、また、いわゆる「貧困ビジネス」につながらないようにするため、
  - ✓ 入居者の居住水準を確保する観点から、住宅の床面積や設備が基準に適合すること
  - ✓ 適切なサポートの提供を確保する観点から、サポートの内容や家賃・対価が基準に従い適正であること 等を認定基準とする

	記載事項（改正法第40条）	認定の基準（改正法第41条）
①	氏名又は名称 / 住所 / (法人の場合は) 代表者の氏名	—
②	居住サポート住宅の位置	—
③	居住サポート住宅の戸数	—
④	居住サポート住宅の規模	各戸の床面積が、省令で定める規模以上であること。
⑤	居住サポート住宅の構造及び設備	構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして省令で定める基準に適合するものであること。
⑥	入居を受け入れる <b>住宅確保要配慮者の範囲</b> を定める場合、その範囲	その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして省令で定める基準に適合するものであること。
⑦	入居者の資格を日常生活を営むのに援助を必要とする 住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者 等に限る居住サポート住宅（=専用賃貸住宅）の戸数	専用賃貸住宅の戸数が、省令で定める数以上であること。
⑧	居住サポート住宅の <b>家賃その他賃貸の条件</b> に関する事項	家賃その他賃貸の条件が、省令で定める基準に従い適正に定められているものであること。
⑨	日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者 である入居者に提供する <b>居住安定援助の内容</b>	居住安定援助の内容が、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要なものとして省令で定める基準に適合すること。
⑩	居住安定援助の <b>提供の対価</b> その他居住安定援助の <b>提供の条件</b> に関する事項	居住安定援助の提供の対価その他居住安定援助の提供の条件が、省令で定める基準に従い適正に定められているものであること。
⑪	①～⑩のほか、省令で定める事項	—
⑫	—	④～⑩のほか、基本方針等に照らして適切なものであること。

# 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 →住まいの相談機能の明確化(困窮法改正)</li> <li>・生活困窮者家計改善支援事業 →補助率の引き上げ(困窮法改正)</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 →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)</li> <li>【個人への給付等】</li> <li>・住居確保給付金 →拡充(困窮法改正)</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 →住まいの相談機能の明確化(困窮法改正)</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) →見直し</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 27

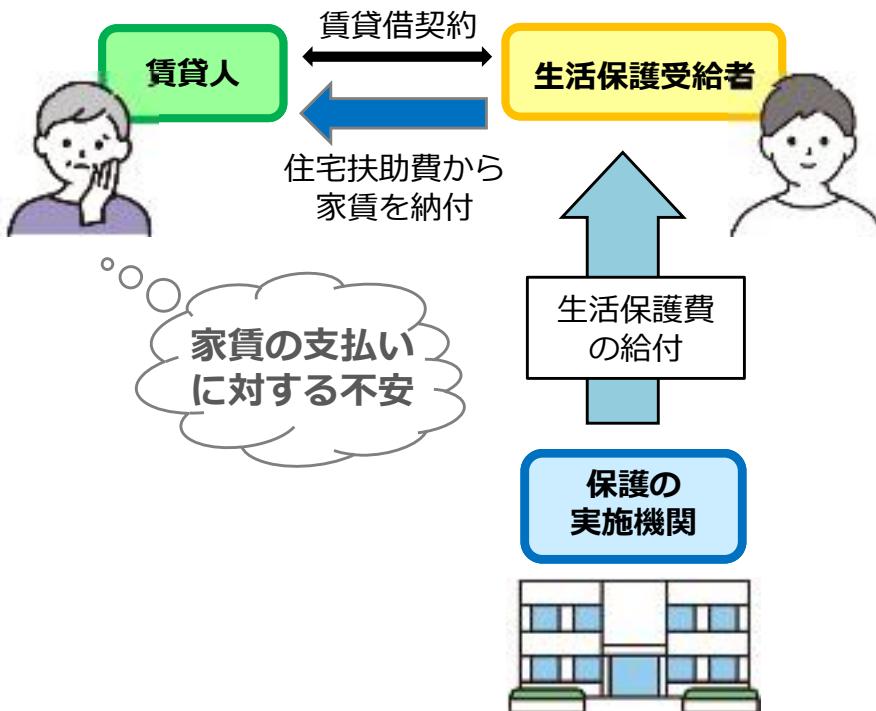
# 住宅扶助費(家賃)の代理納付の特例

## 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

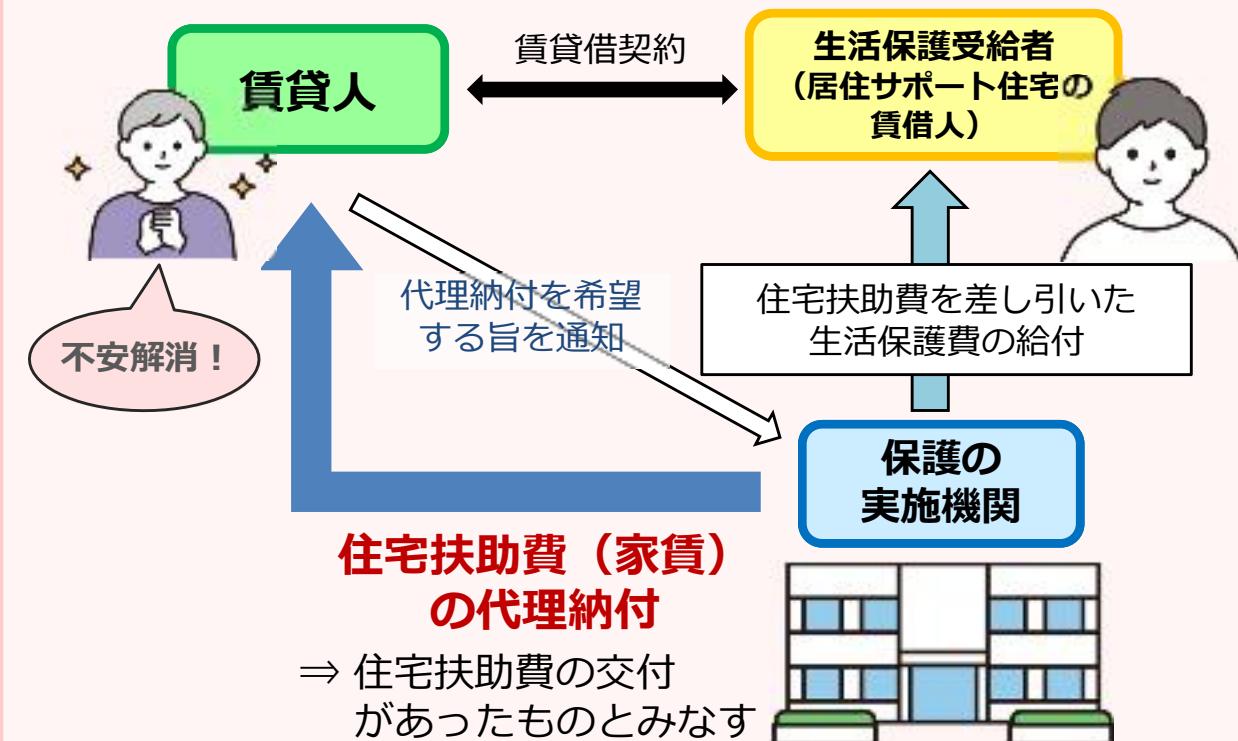
(※1) 家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助費)についても代理納付可能 (※2) 改正後の住宅セーフティネット法第53条

### 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）



# 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:都道府県、市(特別区を含む) ※町村は任意で設置

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	205	740	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】小值賀町

【鹿児島県】長島町、屋久島町、南種子町、十島村、三島村、大和村

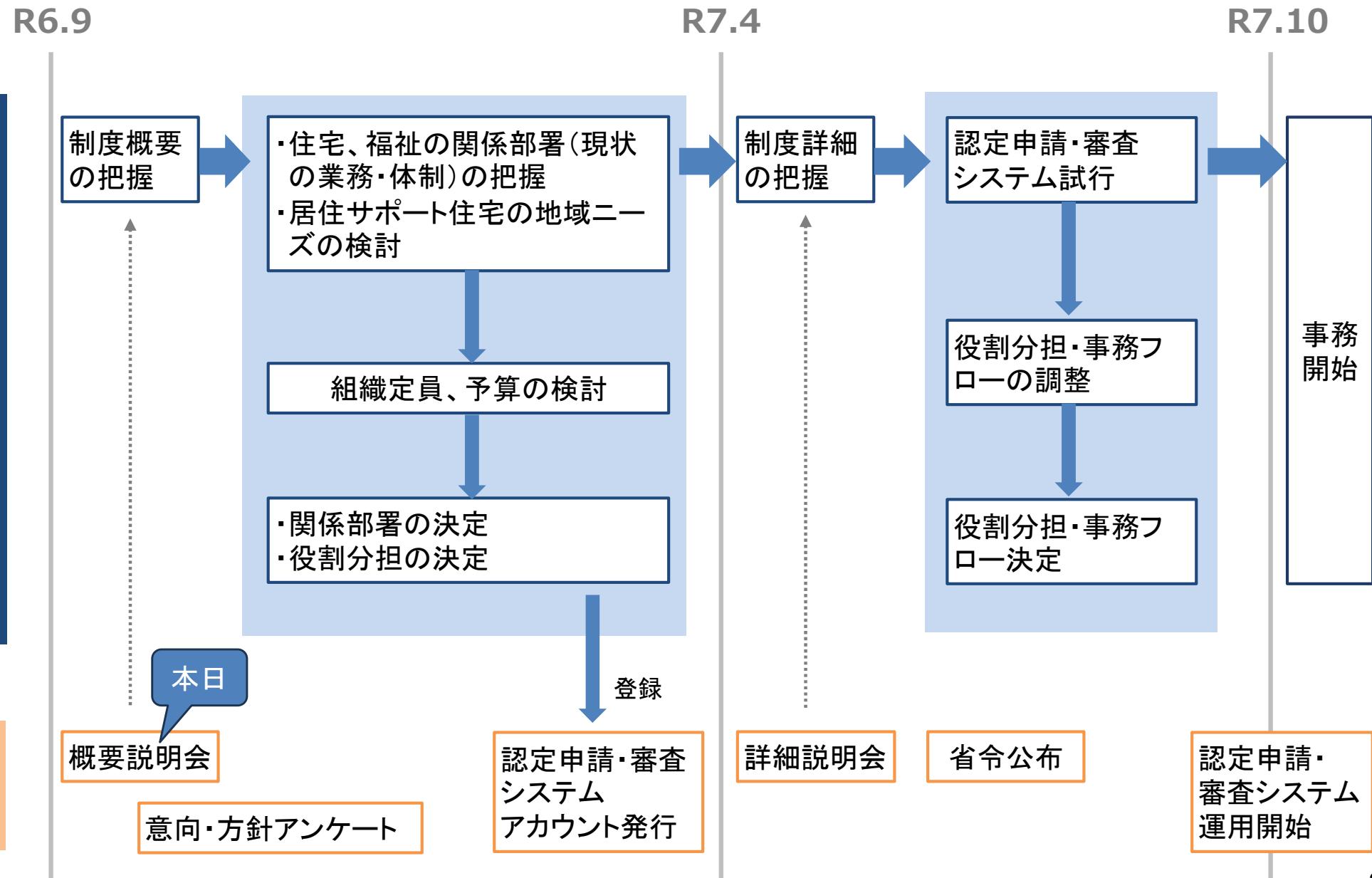
# 居住サポート住宅の認定等事務に係る住宅・福祉部局の役割分担

- 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
住宅部局	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

# 居住サポート住宅の認定等事務に係る住宅部局と福祉部局の連携体制整備に係るフロー

- 居住サポート住宅の認定事務開始に向けて、各自治体における体制整備にあたっては、以下のようなフローが考えられる。



# 居住サポート住宅についての主要な質問と対応方針(案)

質問	対応方針(案)
①居住サポート住宅は何戸から認定できるのか。	1戸から認定することを想定している。
②居住サポート住宅における「安否確認」・「見守り」について、具体的にどういった実施方法や頻度が求められるのか。	詳細は今後検討するが、現時点では ・「安否確認」については、入居者の安否確認を行う装置の設置その他の方法により、1日に一回以上実施すること ・「見守り」については、訪問その他の方法により、原則として月一回以上、入居者の心身及び生活の状況を把握すること(入居者の生活の状況等を確認する必要性から対面を必須とすること)。 を想定している。
③「福祉へのつなぎ」について、具体的にどういった基準になるのか。	詳細は今後検討するが、現時点では「入居者の心身及び生活の状況に応じた利用可能な福祉サービスに関する情報提供及び助言を適切に実施するために必要な行政機関その他の関係機関との連携体制を確保していること」を想定している
④「福祉へのつなぎ」について、つなぎ先として具体的にどういった福祉サービスが想定されるか。	つなぎ先については、要配慮者の属性に応じて地方公共団体の関係部局や公的な福祉関係機関等を想定している。具体的には、P27を参照されたい。
⑤「福祉へのつなぎ」について、認定事業者は具体的にどこまで実施すればよいか。	入居者につなぎ先の連絡先を提供するだけでなく、連絡先の提供後に入居者が連絡・相談できたか確認する、同行等のサポートをするなどの方法により、「入居者がつなぎ先に相談したことを確認する」まで実施していただくことを想定している。 また、つないだ結果の確認は、サポートを継続し、適切に対応していくためにも必要と考えている。ただし、その確認は、例えば「見守り」としての訪問の中で確認することでも良いものと想定している。
⑥認定事務は福祉部局、住宅部局のどちらが窓口になるのがよいか。	P30を参考に、各認定主体において、認定審査及び指導監督等の内容・事務量、関係部局の体制等を考慮して決定されたい。
⑦専用住宅は必ずしも登録しないといけないのか。	詳細は今後検討するが、現時点では、専用住宅の戸数が1戸以上であることを求めることを想定している。
⑧居住サポート住宅では住宅確保要配慮者の入居を拒まないことが求められているのか。	SN登録住宅とは異なり、入居を拒まないことは求められていない。

# 居住サポート住宅、セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅の相違

		居住サポート住宅	セーフティネット住宅	サービス付き高齢者向け住宅
制度趣旨		日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者に対し、居住支援法人等による援助を提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅の供給の促進
対象者		日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者	住宅確保要配慮者	60歳以上の者 または 要支援・要介護認定者 等
ハード基準	床面積	検討中	<b>25m<sup>2</sup>以上</b> (ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、 <b>18m<sup>2</sup>以上</b> )	<b>25m<sup>2</sup>以上</b> (居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合には <b>18m<sup>2</sup>以上</b> )
	構造設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、消防法に適合すること</li> <li>・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること</li> <li>・耐震性能を有すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、消防法に適合すること</li> <li>・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること</li> <li>・耐震性能を有すること</li> </ul>	台所、トイレ、浴室等の設備を有すること
	その他	—	—	バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置等）
サポート		認定事業者が安否確認・見守り、 <b>福祉サービスへのつなぎ</b> を実施 ※安否確認：装置の設置その他確認を定期的に行うための措置	—	原則として、日中に常駐する生活相談員が、 <b>状況把握サービス・生活相談サービス</b> を実施 ※状況把握サービス：毎日
手続き		<ul style="list-style-type: none"> <li>・大家と居住支援法人等が共同で申請            ※居住支援法法人等が自ら貸す場合は単独</li> <li>・計画の認定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が建築物ごとに都道府県知事に申請/登録</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が申請</li> <li>・住戸ごとの登録（都道府県）            ⇒ 登録事項を広く公表</li> </ul>
供給方法	・既存住宅の活用	・既存住宅の活用	・新築/既存住宅の活用	33

### 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）

#### 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(R6.6末)の居住支援協議会設置状況】  
144協議会(全都道府県、106市区町村)

国土交通省と厚生労働省の共管



# 居住支援協議会の機能・役割(イメージ)

国土交通省と厚生労働省の共管

- 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”

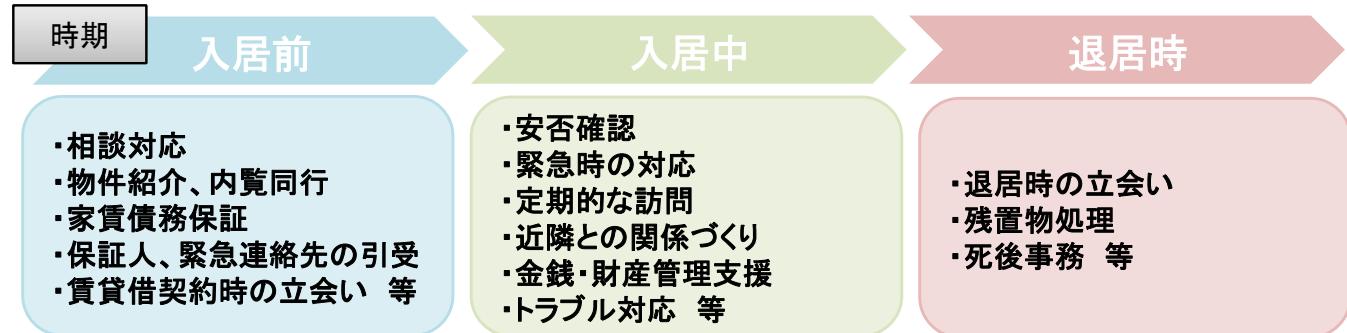
居住支援協議会は関係者同士が互いの業務範囲や得意分野を理解し合い、“つながる場”である。地域の様々な関係者が居住支援という視点を共有し、互いの役割を補完することで、組織や制度の「縦割り」を超えて、住まいに関する複雑・多岐にわたる課題の解決にも取り組むことができる。

### ■これまでの支援【個別ケースの場合】



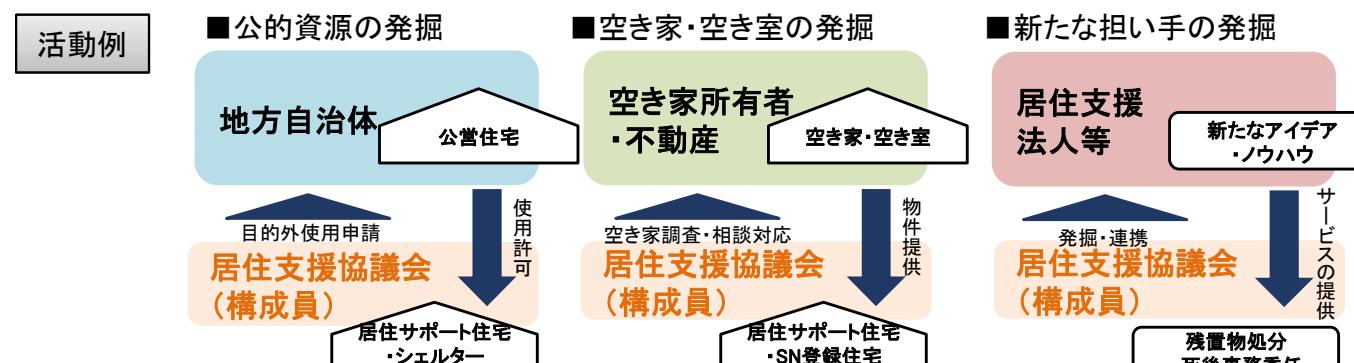
## ② 切れ目のない“総合的・一体的な住まい支援”の体制を整備する場

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。



※現在「居住支援協議会の設置・運営の手引き」の改訂作業中であり、その作業・検討を踏まえて本資料を今後変更することがある。35

# 【参考】住宅と福祉が一体となった居住環境の整備(イメージ)

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

## 地方公共団体

病院

福祉サービス

多世代交流拠点  
(サードプレイス)

市役所  
相談窓口

自立相談支援機関 等

居住支援法人  
活動拠点

こども食堂  
(サードプレイス)

居住サポート  
住宅

不動産  
事業者

公営住宅

セーフティネット  
登録住宅

居住支援法人  
活動拠点

地域開放カフェ  
(サードプレイス)

社会福祉協議会

居住サポート  
住宅

居住サポート  
住宅

セーフティネット  
登録住宅

学校

交流サロン  
(サードプレイス)

地域包括  
支援センター

福祉施設

セーフティネット  
登録住宅

交流サロン

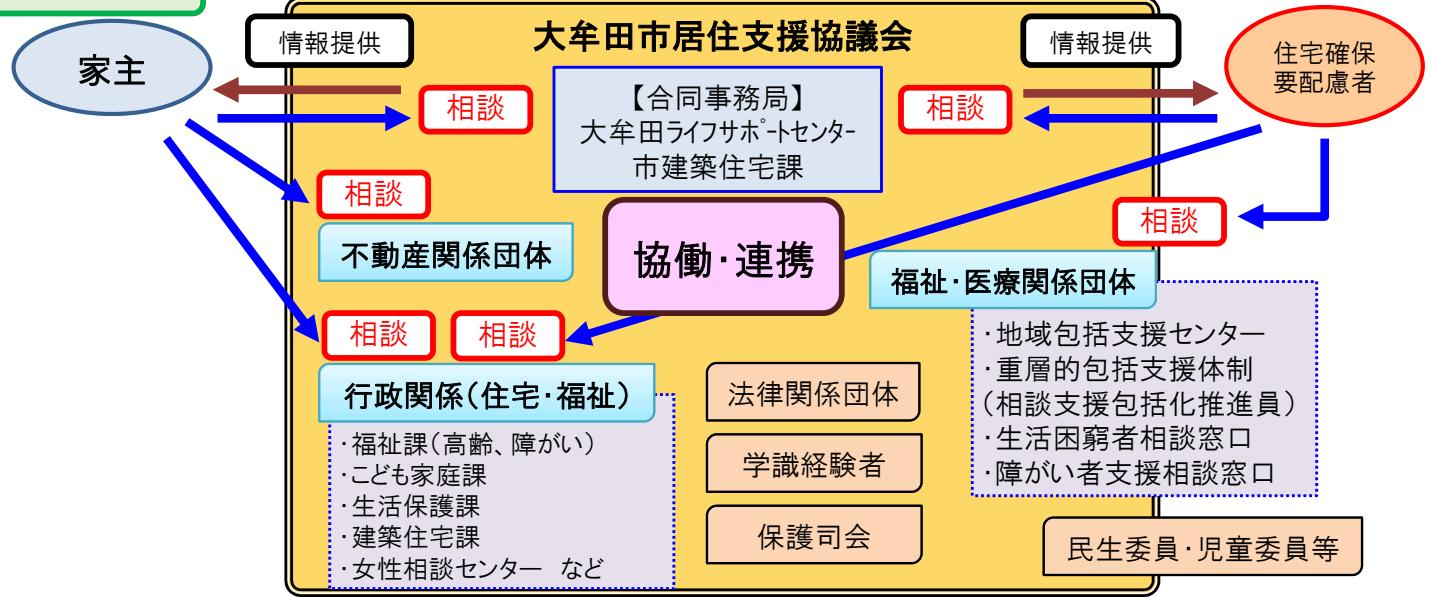
福祉施設

# 【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

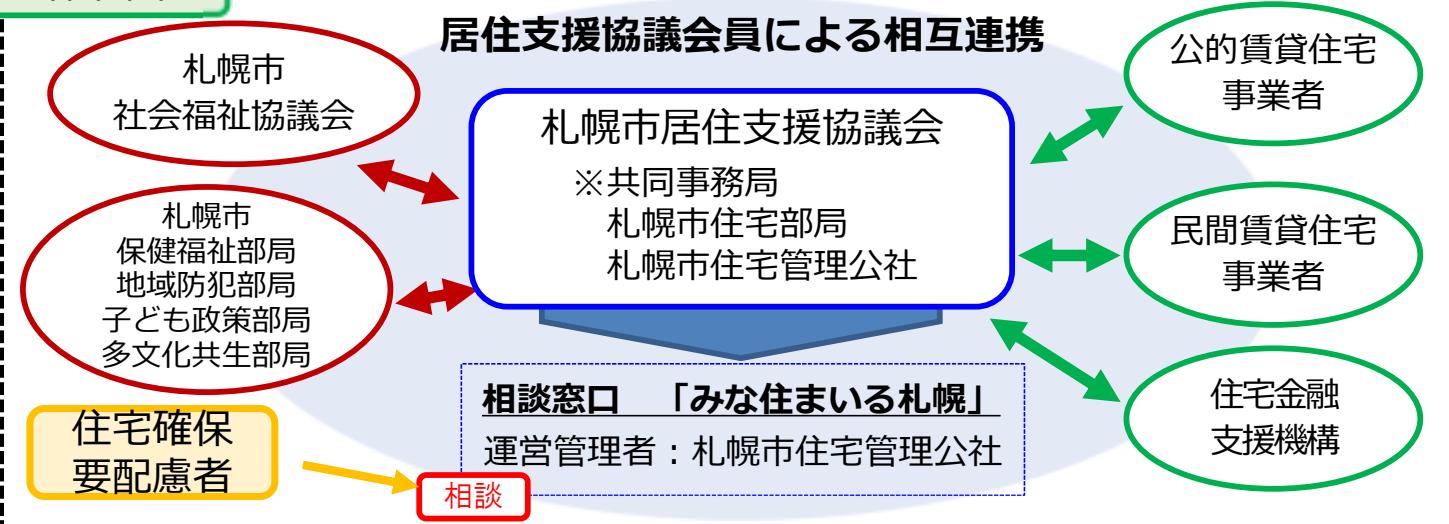
※2:R3年度 市関係課調べ

# 【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「みな住まいの札幌」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「みな住まいの札幌」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「みな住まいの札幌」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「みな住まいの札幌」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

# 公的賃貸住宅における空き住戸の活用に向けた検討

- 単身世帯の増加、持家率の低下等により、住宅確保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。
- 近年、公営住宅の空家戸数・空家率は上昇傾向。公社住宅も含めた空き住戸のサブリースを行うことのニーズの高まりがみられる。  
⇒居住支援法人等を通じ、要配慮者向けの賃貸住宅として公営・公社住宅の空きストックを活用することが有効。

## 地方公共団体における活用事例

### ①公営住宅の例(大阪府)

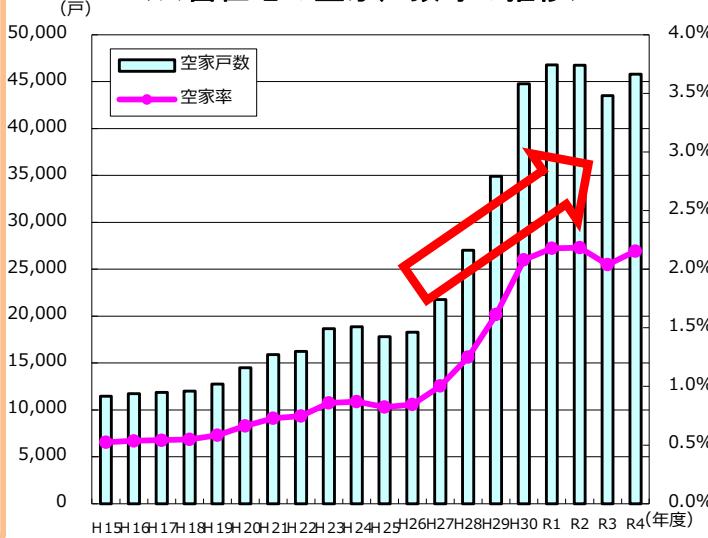
目的外使用許可を受け、府営住宅の空き住戸を見守りサービス付きの高齢者支援住宅として活用。



### ②公社住宅の例(東京都)

公社と連携し、ひとり親世帯と児童養護施設等退所者世帯を対象に、公社住宅をセーフティネット登録住宅として活用して家賃低廉化補助を実施。

＜公営住宅の空家戸数等の推移＞



＜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(令和6年2月)の中間とりまとめから抜粋＞

#### 4. 今後の取組

##### (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

- (前略)十分に活用されていない公的賃貸住宅等の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。
- 公営住宅においては、本来のセーフティネットとしての役割に加えて、空き住戸を居住支援法人等に低廉な家賃で貸与し、住宅確保要配慮者のニーズに応じた形で転貸する取組をさらに推進する必要がある。

## 今後の方向性

公営・公社住宅の空きストックについて、居住サポート住宅など要配慮者向けの賃貸住宅としての活用を促進するため、より多様な主体を通じたサブリースを可能とする制度改正を検討。

# 【参考】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

市（住宅担当部局）

市営住宅を  
目的外使用

NPO法人  
介護サービスさくら  
(居住支援法人)

入居者募集も実施

・なごや家ホームを利用  
・居室使用料  
・サービス料を支払い

見守り等サービス

・安否確認  
・日常生活相談  
・共同生活のルール作りの支援 等



## ■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）

# 【参考】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

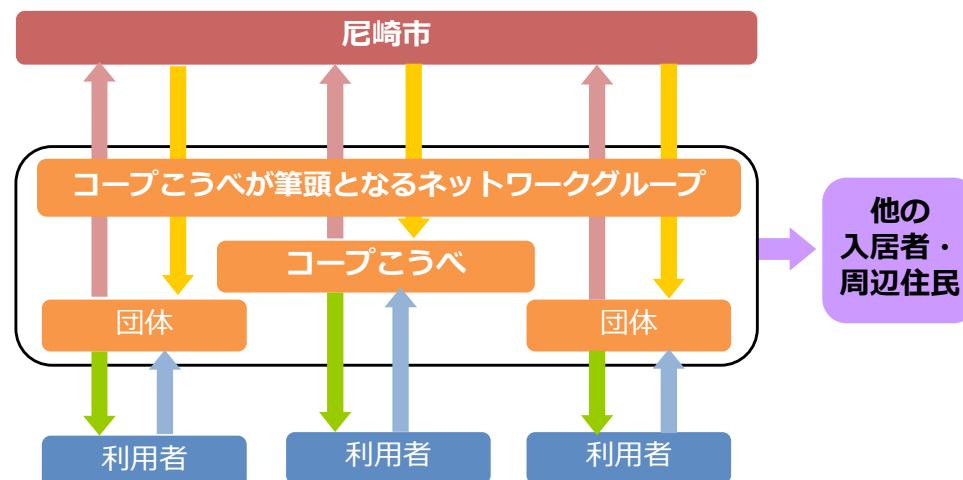
## ■用途

- ・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



# その他の改正事項

## 改正のポイント

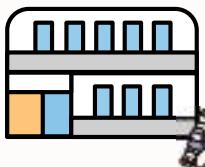
【高齢者住まい法、住宅セーフティネット法】

- 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



(※) 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)

# 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

### □□市の人口・世帯状況

- 市人口 ○○人
- 高齢者数 ○○人
- 高齢者単身世帯数 ○○世帯
- 生活保護被保護世帯数  
○○世帯
- 障害者数 ○○人
- 外国人数 ○○人
- 子育て世帯数 ○○人
- .... ○○人

公的賃貸住宅 の状況	総戸数 (空き戸)	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	○○戸 (○○戸R5末時点)	□□件 □□件	○○件(R5年度)
県営住宅 (市内)	○○戸 (○○戸R5末時点)	—	—
UR(市内)	○○戸 (○○戸R5末時点)	—	—

居住支援に関する 事業	実施形態	住まいに関する相談件数 ※担当者より	参考情報	○○県	□□市
自立相談支援事業 (生活困窮者自立支援法)	直営	○○件(R5年度)	居住支援法人	5者	NPO法人○○
地域居住支援事業 (生活困窮者自立支援法)	委託 (○○法人)	○○件(R5年度)	居住支援協議会	設立済み	設立していない
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)	—	—	空き家等管理活用支援法人	1者	○○不動産
市民相談事業	直営	○○件(R5年度)	空き家・空き室数	○○戸	○○戸
			セーフティネット登録 (うち専用住宅)	○○戸 (○○戸)	○○戸 (○○戸)

### 3. 住宅セーフティネット関係の予算事業について

---

# 居住支援に活用できる補助事業等一覧 (R6年度予算)

賃貸人等向け	補助内容	対象住宅	補助率・補助限度額	スケジュール
住宅を改修したい 空き室を活用したい	改修費補助	SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率:国1/3 国費限度額:50万円/戸 等	随時 (居住サポート住宅は未定)
家賃を低くできるなら 手をあげたい	家賃低廉化等補助	SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率:国1/2+地方1/2 国費限度額:原則2万円/戸・月 等	随時 (居住サポート住宅は未定)
空き家を活用したい	空き家の除却・活用への 支援 (空き家対策総合支援 事業)	空き家	(除却)補助率:国2/5、地方2/5、 所有者1/5 (活用)補助率:国1/3、地方1/3、 所有者1/3 等	随時
家賃滞納が心配	家賃債務保証料の低廉 化に係る補助	SN登録住宅 SN専用住宅 居住サポート住宅		随時 (居住サポート住宅は未定)
その他	モデル的な取り組みへの 支援 (人生100年時代を支える住 まい環境整備モデル事業) (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)			(人生100年時代を支える住 まい環境整備モデル事業) ;事業による (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);未定
居住支援協議会 居住支援法人向け	補助内容	対象住宅	補助率・補助限度額	スケジュール
協議会を立ち上げたい 居住支援活動を始めたい	活動支援 (居住支援協議会等活動 支援事業)		定額(補助限度額:後述)	R6.4.1～R6.5.31公募 P52 ～55
入居者の引っ越し費 用を抑えたい	住替えに係る補助	SN登録住宅 SN専用住宅 居住サポート住宅	補助率:国1/2+地方1/2 国費限度額:5万円/戸	随時 (居住サポート住宅は未定)
その他	モデル的な取り組みへの 支援 (賃貸人等向けと同様)			(賃貸人等向けと同様) P56 P57

P47

P48

P51

P49

P56

P57

P52

～55

P50

P56

P57

# セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度

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、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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>① バリアフリー改修工事</li> <li>② 耐震改修工事</li> <li>③ シエアハウス化工事</li> <li>④ 間取り変更工事</li> <li>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。)</li> <li>⑥ 防火・消火対策工事</li> <li>⑦ 交流スペースの設置改修工事</li> <li>⑧ 省エネルギー改修工事 等</li> </ul> <p>○ 安否確認の設備の設置改修工事</p> <p>○ 防音・遮音工事</p> <p>※ 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</p> <p>※ 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</p>	補助対象世帯	<p>原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯</p> <p>子育て世帯、新婚世帯: 月収21.4万円(収入分位40%)以下</p> <p>多子世帯: 月収25.9万円(収入分位50%)以下</p> <p>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</p>	<p>原則月収15.8万円以下の世帯</p> <p>子育て世帯、新婚世帯: 月収21.4万円以下</p> <p>多子世帯: 月収25.9万円以下</p> <p><b>拡充</b> 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つて、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。</p>	<p>原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合</p> <p>①災害リスクの高い区域等からの住替え</p> <p>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)</p>
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 <b>創設</b> 居住サポート住宅	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	国1/2+ 地方1/2 3万円/戸	国1/2+ 地方1/2 5万円/戸
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	—	—

# ①セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

セーフティネット住宅について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

令和6年度当初予算:

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

赤字はR6当初予算における拡充事項

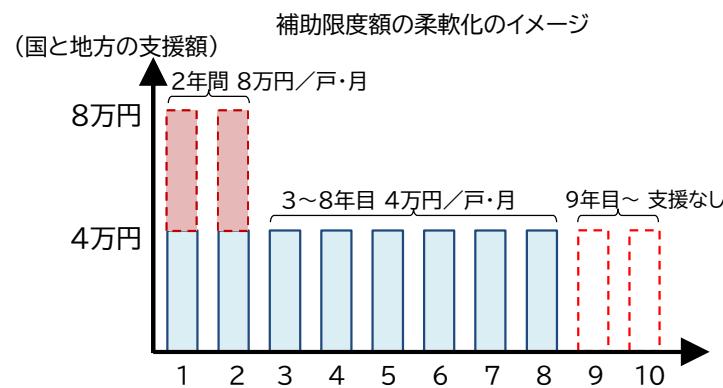
	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】
事業主体等	大家等	大家等、地方公共団体
補助対象 工事等	<p>① バリアフリー改修工事(外構部分のバリアフリー化を含む)          ② 耐震改修工事          ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事          ④ 間取り変更工事          ⑤ 子育て対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む)          ⑥ 防火・消火対策工事          ⑦ 交流スペースを設置する改修工事          ⑧ 省エネルギー改修工事</p> <p>※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(家賃3か月分(一定の要件を満たす場合、最大1年間分)を限度))も補助対象</p>	<p>⑨ 安否確認のための設備の改修工事          ⑩ 防音・遮音工事          ⑪ 居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る)          ⑫ 専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)          ⑬ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事</p>
補助率・ 補助限度額	<p>補助率:国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3)          国費限度額:50万円/戸</p> <p>・①~⑦を実施する場合、50万円/戸加算          ・①のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算  <b>・⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額(200万円/戸を超える場合は200万円/戸)</b>          ・⑤を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設</p>	
入居対象者	<p>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等          ・低額所得者(月収15.8万円以下)          ・被災者世帯等</p>	<p>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下)          ・低額所得者(月収15.8万円以下)          ・被災者世帯等</p>
対象住宅	専用住宅、 <b>居住サポート住宅</b>	専用住宅(地方公共団体が所有している場合を含む)、 <b>居住サポート住宅</b>
管理要件	・管理期間が10年以上であること	<p>・管理期間が10年以上であること          ※ ただし、専用住宅については、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要配慮者以外の入居が可能</p>
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	<p>・⑧を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。  <b>・①、⑦、⑨、⑩を実施して居住サポート住宅にする場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。</b>          ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。</p>	

# セーフティネット住宅の家賃低廉化支援

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

赤字はR6当初予算における拡充事項

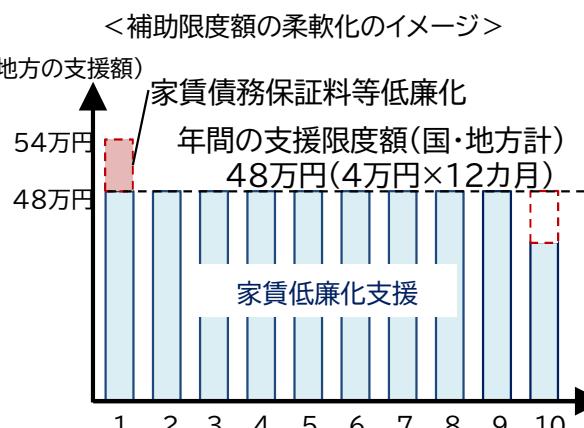
家賃低廉化に係る補助	
事業主体等	大家等、地方公共団体(公営住宅等長寿命化計画等で公営住宅の総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体)
対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下
補助率・ 補助限度額	<p>補助率：国1／2 + 地方1／2 国費限度額：原則2万円／戸・月、国費総額240万円／戸 国費総額が240万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コロナ対応の場合 : 4万円／戸・月</li> <li>三大都市圏 : 4万円／戸・月</li> <li>政令市、中核市(三大都市圏除く) : 3万円／戸・月</li> </ul> <p>※ 公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする ※ 住宅扶助と併用する場合(最長6か月まで可能)、合計が住宅扶助基準額以内 <b>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃債務保証料等低廉化補助、セーフティネット住宅への住替え補助との併用可</b></p>
対象住宅	専用住宅、 <b>居住サポート住宅</b>
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと
支援期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理開始から原則10年以内 ただし、①又は②の場合は延長可能           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 国費総額で240万円／戸内で、地方公共団体の定める期間</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯・多子世帯は最大6年間、新婚世帯は最大3年間</p>
その他の 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること ※ 以下のいずれにも該当する場合は公募要件を適用除外とする。           <ol style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること</li> <li>地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと</li> <li>他のSN住宅や公的賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に(ア)応募がない、または(イ)応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること</li> </ol> </li> <li>月収15.8万円を超える子育て世帯等(ひとり親世帯は除く)は、住宅の床面積が40m<sup>2</sup>以上であること</li> </ul>



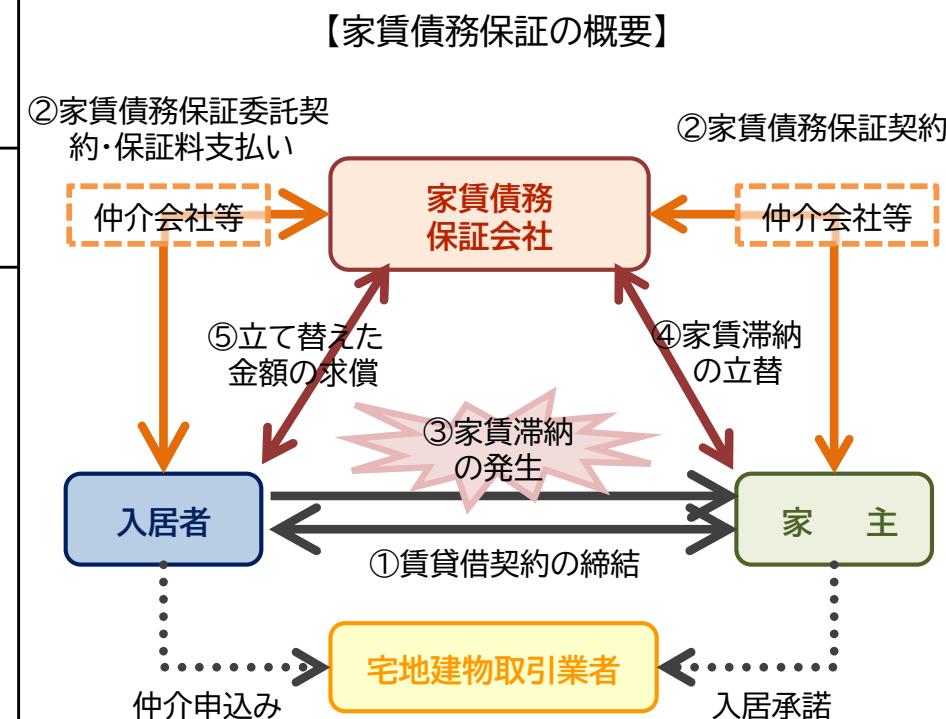
# セーフティネット住宅の家賃債務保証料等低廉化支援

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

セーフティネット住宅について、家賃債務保証料等の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

家賃債務保証料等の低廉化に係る補助					
事業主体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体				
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円（収入分位40%）以下、 多子世帯は月収25.9万円（収入分位50%）以下 <u>（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。）</u>				
低廉化の対象となる費用	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				
補助率・ 補助限度額	国1／2 + 地方1／2 (国費限度額：3万円／戸) ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能 <u>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、セーフティネット住宅への住替え補助との併用可</u>  <p>＜補助限度額の柔軟化のイメージ＞</p> <p>(国と地方の支援額)</p>  <table border="1"> <caption>年間の支援限度額(国・地方計)</caption> <tr> <td>15.8万円世帯</td> <td>48万円 (4万円×12ヶ月)</td> </tr> <tr> <td>21.4万円世帯</td> <td>54万円 (48万円 + 6万円)</td> </tr> </table> <p>家賃債務保証料等低廉化 家賃低廉化支援</p>	15.8万円世帯	48万円 (4万円×12ヶ月)	21.4万円世帯	54万円 (48万円 + 6万円)
15.8万円世帯	48万円 (4万円×12ヶ月)				
21.4万円世帯	54万円 (48万円 + 6万円)				
対象住宅	登録住宅、専用住宅、 <u>居住サポート住宅</u>				

赤字はR6当初予算における拡充事項



# セーフティネット住宅への住替え支援

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

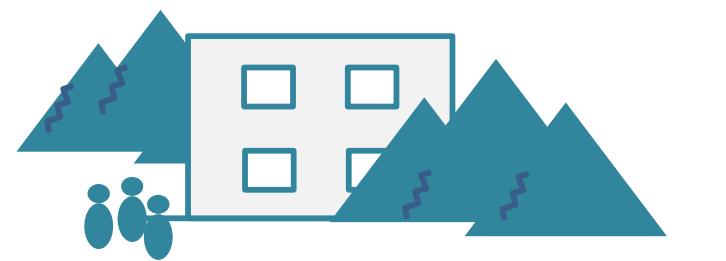
セーフティネット住宅への住替え費用に対して補助を行う。

セーフティネット住宅への住替えに係る補助		
事業主体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体	
対象世帯	<p>①-1 災害リスクの高い区域※からの住替え          ①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え</p> <p>※ 土砂災害特別警戒区域、災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)</p>	<p>②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え</p> <p>※家賃が下がる場合に限る。  <u>ただし、子育て世帯・多子世帯、新婚世帯の場合には、この限りではない。</u></p>
	<p>月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯  <u>※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下</u>          (原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域の場合は、被災者)</p>	<p>月収15.8万円以下の世帯  <u>※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円以下、多子世帯は月収25.9万円以下</u></p>
対象住宅	登録住宅、専用住宅、 <u>居住サポート住宅</u>	
補助対象	セーフティネット住宅への住替え費用	
補助率・ 補助限度額	<p>補助率:国1/2+地方1/2          国費限度額:5万円/戸</p> <p><u>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助との併用可</u></p>	

赤字はR6当初予算における拡充事項

## 【SN住宅への住替えのイメージ】

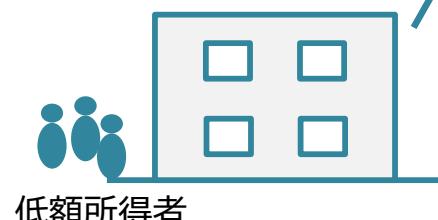
①災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援



被災者等

SN住宅

②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援



低額所得者

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

## ■空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

### ＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 R6拡充

### ＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業  
(行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等)

### ＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

### ＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

## ■モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

### ＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援)
- 改修工事等支援事業（ハード）  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援)

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

### ＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5

※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空き家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

### 空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

# 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が多い。

## 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

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。

⇒82～87  
ページ

### 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

詳細は市区町村等におたずねください。

⇒88ページ

⇒89～90  
ページ  
52

# 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

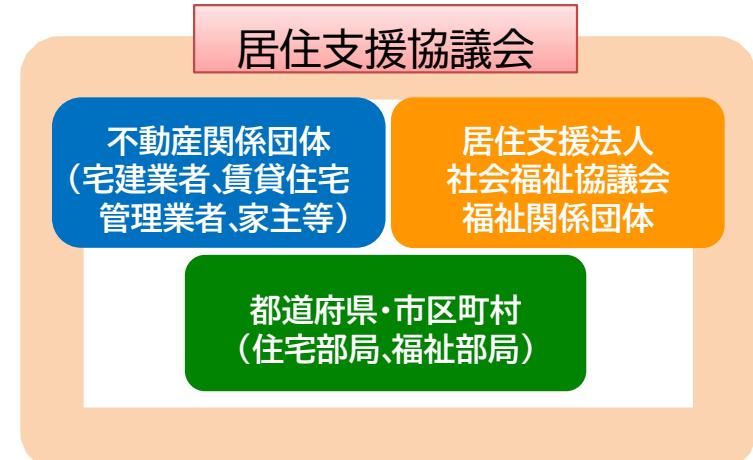
# 居住支援協議会等活動支援事業の概要

令和6年度当初予算 : 10.81億円  
令和5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の立上げ等に対して支援（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（令和6年度当初）	
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>セミナー・勉強会等による制度の周知・普及</li> <li>地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備</li> <li>市区町村居住支援協議会立ち上げ支援</li> <li>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>入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等）</li> <li>死亡・退居時支援（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	<ul style="list-style-type: none"> <li>都道府県居住支援協議会 … 上限5,000千円</li> <li>市区町村居住支援協議会 … 上限5,000千円</li> <li>居住支援協議会設立準備会 … 上限3,000千円 (複数自治体による共同設立の場合は上限3,500千円)</li> <li>居住支援法人 … 上限7,000千円 (スタートアップ加算該当の場合は上限7,500千円)</li> </ul>

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

- 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；144 協議会（全都道府県・106市区町村）が設立（R6.6末時点）

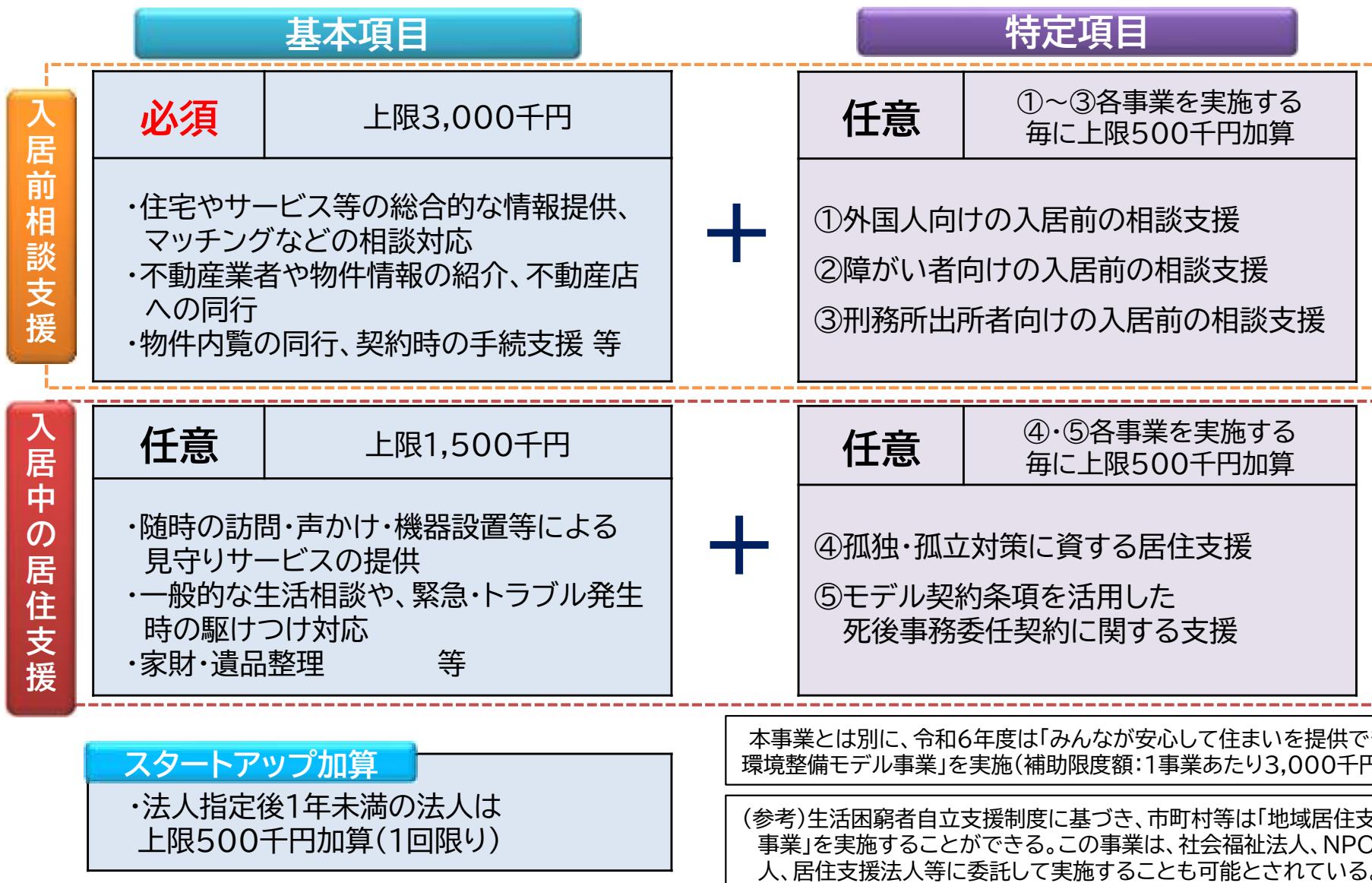
## 居住支援法人

- 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；896 法人（全都道府県合計）が指定（R6.6.30時点）

# 居住支援法人の活動支援事業の概要

令和6年度当初予算  
居住支援協議会等活動支援事業  
(10.81億円)の内数

- 補助上限額7,000千円等/居住支援法人(補助率は定額 国10/10)。  
一応募あたりの補助金の額は、「基本項目」と「特定項目」の合計額以内の額とする。
- 地方公共団体、市区町村居住支援協議会等と連携していることが必要。(令和7年度以降更なる連携強化を検討)



# 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

令和6年度当初予算:  
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して健康に暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

## 概要

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの

### 【事業①～⑥共通の補助要件】

- 新たな技術やシステムの導入に資すること、多様な世帯の互助や交流の促進に資すること  
又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること
- 住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること
- 住宅の整備を行う場合は、住宅以外の機能の整備(シェアハウス等における住宅内の共同空間の整備を含む。)をあわせて行うものであること

### 【補助内容】

補助率：建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3等

上限額：3億円／案件 (①課題設定型・②事業者提案型・④支援付き住宅型・⑤子育て住宅型・⑥子育て公営住宅型)

500万円／案件 (③事業育成型)

※以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅の新築は原則半額

(i)市街化調整区域

(ii)土砂災害警戒区域又は浸水想定区域

(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

【期限】 令和6年度～令和10年度

延長

## 事業内容

### ①課題設定型

設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

#### ＜事業テーマ(イメージ)＞

- 1.子育て世帯向け住環境の整備 (例: 子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT活用等による子供の見守り、こども食堂 など)
- 2.多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 (例: 共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せ など)
- 3.長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 (例: 仕事、役割、介護予防、看取り など)
- 4.住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能 の整備 (例: 子育支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィス など)

### ②事業者提案型

事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

### ③事業育成型

上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

### ④支援付き住宅型※

多様な世帯への住まいの提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

### ⑤子育て住宅型※

子育て世帯への住環境の提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

### ⑥子育て公営住宅型※

公営住宅ストックを活用し、子どもを産み育てやすい環境を整備する取組への支援を行う事業

※速やかな取組を支援するため、評価委員会が定めた要件への適合を評価事務局が審査

## 事業の流れ

公募・提案

評価委員会

事業採択

交付手続

事業実施

検証・フォローアップ

※土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域若しくは地すべり防止区域と重複する区域に限る)における住宅の新築は、原則、補助対象外

※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものは、原則、補助対象外

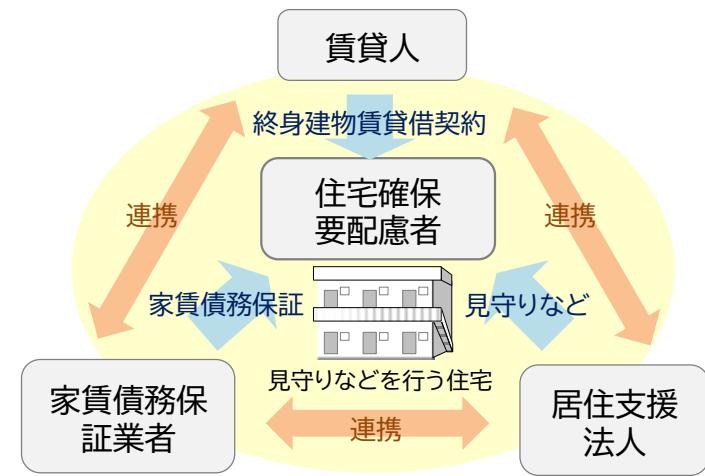
# みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

令和6年度当初予算:  
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数

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。

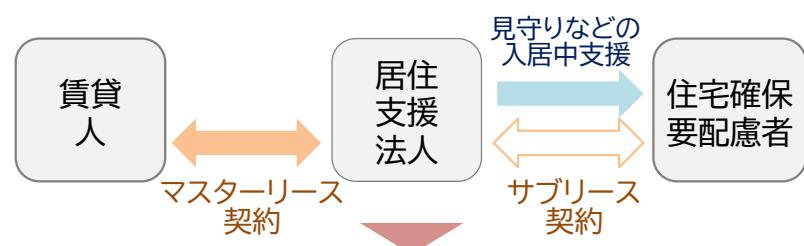
事業主体	<p><b>【多主体連携型】</b> 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等</p> <p><b>【サブリース型】</b> 居住支援法人等</p>
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	<p><b>【共通】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること</li> <li>・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること</li> <li>・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</li> </ul> <p><b>【多主体連携型】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること</li> </ul> <p><b>【サブリース型】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
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。)

## 【多主体連携型】のイメージ



3者が連携することにより互いの不安感を軽減し、安心してサービス等を提供することが可能

## 【サブリース型】のイメージ



法人が管理業務に加えて見守り等を行うことにより  
賃貸人は安心して住宅を貸すことが可能

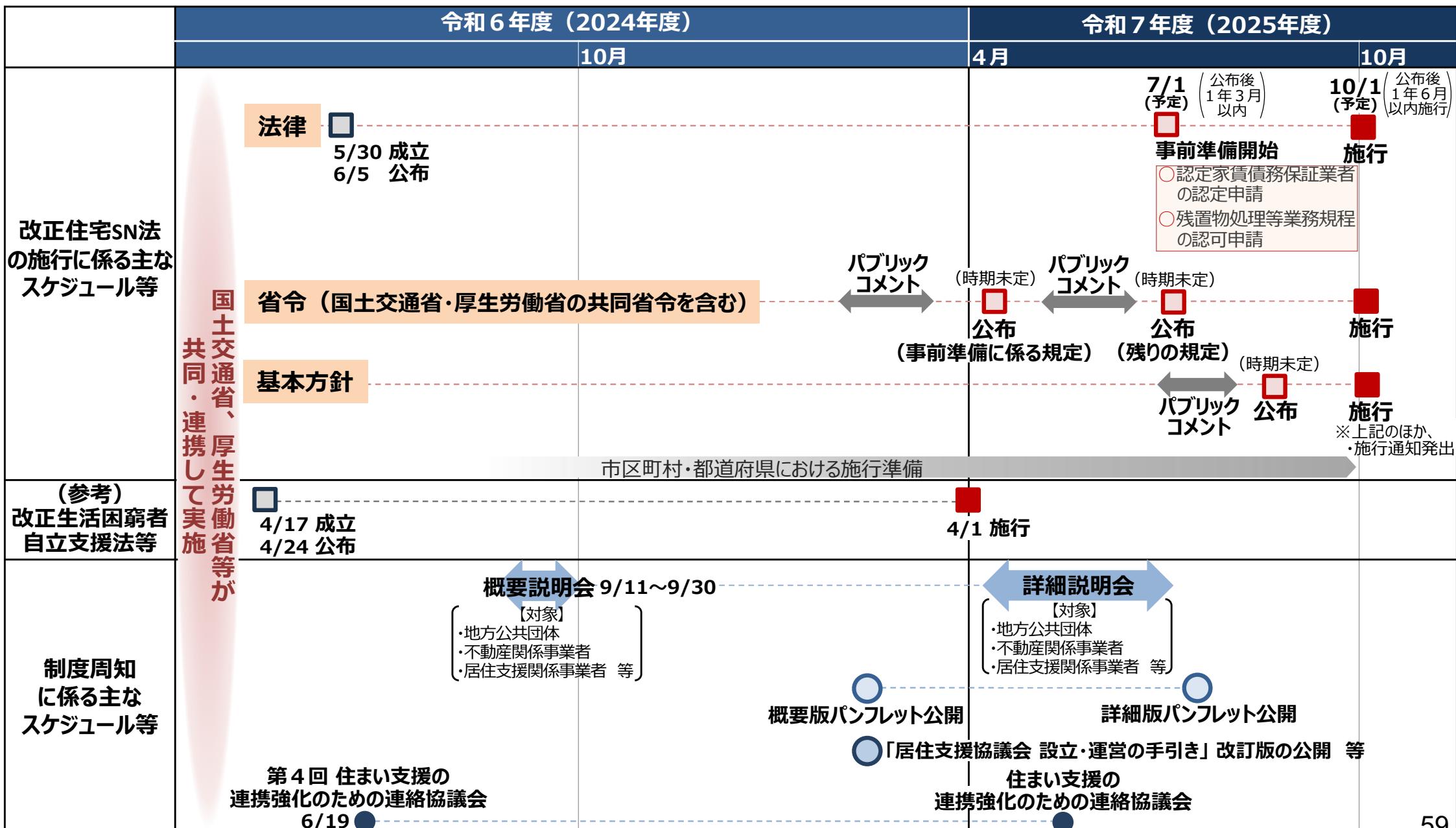
## 4. 施行に向けたスケジュール等について

---

## 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1日に施行予定。  
※ 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
  - 土地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年春頃)
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>	○	◎	◎	△	地域の居住支援体制の整備 (居住支援協議会の設置・運営を含む)に向けたスケジュールの検討・実施	
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)	◎	◎	◎	◎	組織・定員の検討	10/1(予定)の施行に向けた準備
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	◎	○	○	○		

# 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①③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。

## 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

※ 今回の説明会後、地方公共団体に対して居住サポート住宅の認定審査等の事務の体制、地域の居住支援体制の整備に向けた検討の状況等に関する調査を実施する予定であり、その調査については、関係部局で連携・調整の上、回答していただきたい。

### 居住サポート住宅の認定事務に係る手数料について

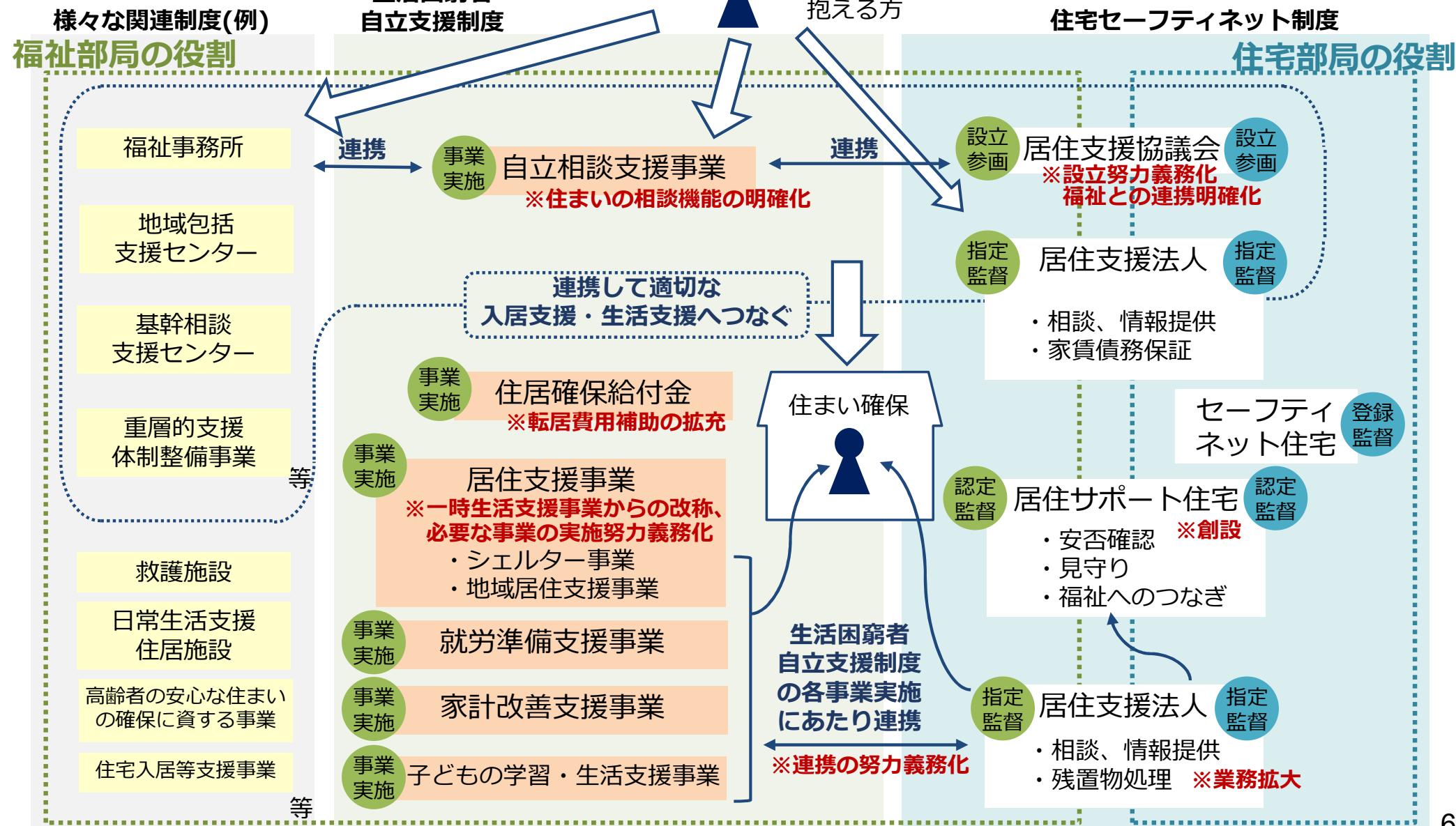
- ・今後、認定申請・審査システムの整備や地方公共団体向けの審査マニュアルの作成等により、地方公共団体における認定事務の円滑化・負担軽減を図る予定。
- ・居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きいため、認定申請者の負担を軽減する観点から、セーフティネット登録住宅(全自治体手数料なし)と同様に、居住サポート住宅の認定事務に係る手数料は徴収しない方向で検討をお願いする。

# 【再掲】生活困窮者自立支援制度等・住宅セーフティネット制度改正及び関連制度の関係

※改正内容

- 居住支援は、関係者（入居者、支援者、賃貸人等）、時期（相談、入居前、入居中等）、内容（困難度）、地域・地区、住宅類型（公的、民間）等に応じて、福祉分野と住宅分野の様々な人的・物的資源が組み合わさり、総合的かつ一体的に実施される必要がある。
- 生活困窮者自立支援制度等の改正及び住宅セーフティネット制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有している。様々な関係者の住まいの困りごとに対応し、また効果的に支援するためには、これらの制度や関連制度の事業・施策を組み合わせて活用・実施する必要がある。

## 【イメージ】



## 參考資料

---



# 住宅セーフティネット法改正関係の政府決定等

骨太の方針（「経済財政運営と改革の基本方針2023」令和5年6月16日閣議決定）（抄）

## 第2章 新しい資本主義の加速

### 4. 包摂社会の実現

（共生・共助社会づくり）

（中略）生活困窮者自立支援制度、**住宅セーフティネット制度**等の住まい支援の強化を図るとともに、入居後の総合的な生活支援を含めて、住まい支援を必要とする者のニーズ等を踏まえ**必要な制度的対応等**を検討する。

骨太の方針（「経済財政運営と改革の基本方針2024」令和6年6月21日閣議決定）（抄）

## 第2章 社会課題への対応を通じた持続的な経済成長の実現

### 6. 幸せを実感できる包摂社会の実現

（共生）

（中略）生活困窮者自立支援制度、**住宅セーフティネット制度**等により、**関係省庁が連携して住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境の整備等を推進するなど支援強化を図る。**

全世代型社会保障構築会議 報告書（令和4年12月16日全世代型社会保障構築会議決定）（抄）

## III. 各分野における改革の方向性

### 4. 「地域共生社会」の実現

（2）取り組むべき課題 ②住まいの確保

○（中略）**住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ**、そのために必要となる施策を本格的に展開すべきである。

（3）今後の改革の工程 ①来年度、実施・推進すべき項目

➢ 生活困窮者自立支援制度、**住宅セーフティネット制度**などにおける**住まい支援を強化**

全世代型社会保障構築を目指す改革の道筋（改革工程）（令和5年12月22日閣議決定）（抄）

## II. 今後の取組

### 3. 「地域共生社会」の実現

➢①**来年度（2024年度）に実施**する取組➢

◆住まい支援の強化に向けた制度改正

・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正の実施**に向けて、**関係省庁の連携の下、更なる検討**を深めていく。

# 住生活基本計画の概要 (令和3年3月19日閣議決定)

## 住生活基本法

平成18年6月施行

## 住生活基本計画 (全国計画)

【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に  
見直し

## 新たな住生活基本計画 (全国計画)

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

### ① 「社会環境の変化」の視点

#### 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した 新しい住まい方の実現

- 住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、  
非接触型の環境整備
- 国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数  
地域での居住を推進
- 新技術を活用した住宅の「契約・取引」、「生産・管理」  
プロセスのDXの推進

#### 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージ における安全な住宅・住宅地の形成と 被災者の住まいの確保

- 自治体の地域防災計画等を踏まえ、
  - ・避難施設と連携した住宅改修や盛土等による浸水  
対策の推進
  - ・災害の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
  - ・安全な立地に誘導。既存住宅の移転の誘導
- 住宅の耐風性・耐震性、レジリエンス機能の向上
- 危険な密集市街地の解消
- 被災者の応急的な住まいを早急に確保

### ② 「居住者・コミュニティ」の視点

#### 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォーム  
の促進
- 若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進
- 良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成

#### 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で 安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- バリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備
- 住宅団地の建替え等における医療福祉等の拠点整備
- 三世代同居や近居等により、多世代がつながり交  
流するミクストコミュニティの形成

#### 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる セーフティネット機能の整備

- 公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善
- 地方公共団体と民間団体が連携したセーフティ  
ネット登録住宅の活用
- 多様な世帯のニーズに応じてUR賃貸住宅を活用
- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による  
支援体制の確保

### ③ 「住宅ストック・産業」の視点

気候変動問題について、パリ協定、IPCC報告を踏まえ、  
我が国もカーボンニュートラルを宣言し、対策が急務

#### 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの 構築と良質な住宅ストックの形成

- 柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
  - ・既存住宅の性能等の情報を購入者に分かりやすく提示
  - ・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等
- 適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化
- 世代をこえて取引されるストックの形成
  - ・CO<sub>2</sub>排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの  
拡充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務づけ等
  - ・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定
  - ・V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化

#### 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却 ・利活用の一体的推進

- 自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、  
除却等を推進
- 中心市街地等において、空き家・空き地の一体的な活  
用等による総合的な整備

#### 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる 住生活産業の発展

- 大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進
- 生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進

# 住生活基本計画の概要(令和3年3月19日閣議決定)

## 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

### (1) 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

### (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

- (成果指標)** • 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 25%(令和2)→50%(令和12)  
※令和5年度末時点 : 32%

# 賃貸住宅供給促進計画の策定と基準緩和の状況 (R6.6.30時点)

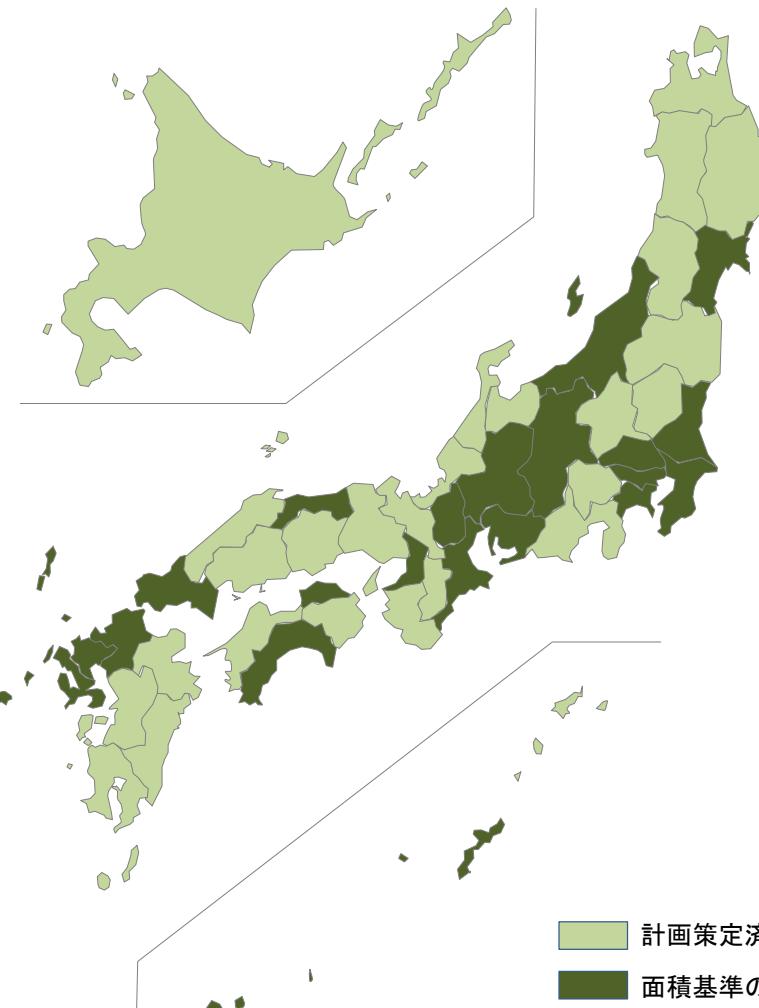
- ・賃貸住宅供給促進計画は47都道府県、21市町で策定済み。
- ・面積基準の緩和は21都府県、11市で実施、住宅確保要配慮者の追加は47都道府県、20市町で実施。

## ●計画の策定

### 47都道府県、21市町

北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、鳥取県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、いわき市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福山市、福岡市、北九州市、熊本市、大分市

計画策定等の状況 (都道府県)



## ●面積基準の緩和

### 21都府県、11市

宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、鳥取県、山口県、香川県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、沖縄県、いわき市、さいたま市、横浜市、川崎市、相模原市、名古屋市、岡崎市、神戸市、福岡市、北九州市、熊本市

## ●住宅確保要配慮者の追加

### 47都道府県、20市町

(参考) 登録申請手続きの簡素化等により、全ての登録主体 (都道府県・政令市・中核市) で登録手数料を廃止 (令和4年7月)

# セーフティネット住宅の登録基準

## 登録基準

### ○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25m<sup>2</sup>以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18m<sup>2</sup>以上

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

### ○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること

(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)

- ・一定の設備（台所、便所、浴室等）  
を設置していること

### ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

### ○ 基本方針・地方公共団体が定める 計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

## 共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

### ○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積

15 m<sup>2</sup> × N + 10m<sup>2</sup>以上

(N:居住人数、N≥2)

### ○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする

- ・専用居室の面積

9 m<sup>2</sup>以上 (造り付けの収納の面積を含む)

### ○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける

- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

# セーフティネット登録住宅の現状(住戸の床面積、家賃)

○ セーフティネット登録住宅(共同居住型を除く)の住戸の床面積は、30m<sup>2</sup>未満※1の住宅が7%(約6.2万戸)。民間賃貸住宅ストック全体では、30m<sup>2</sup>未満の住宅は32%(約490万戸)。

登録住宅の家賃は、5万円未満※2の住宅が全国では18%、東京都では1%。

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

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

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

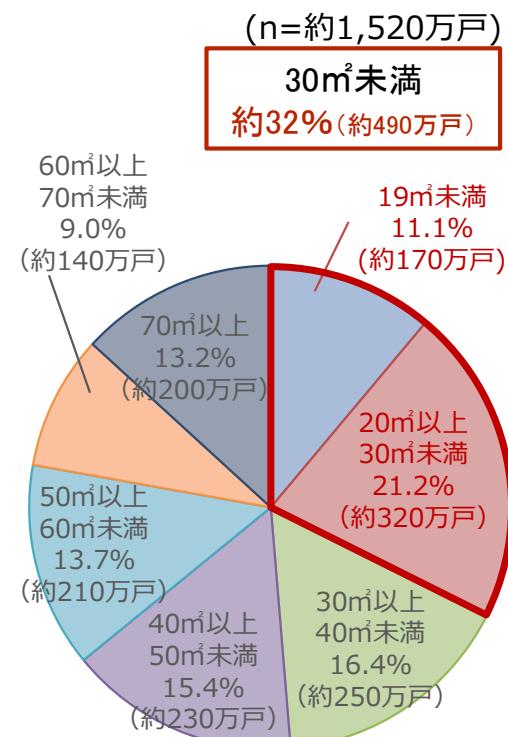
○ その他、・登録住宅の建て方は、ほとんどが共同住宅であり、戸建て住宅は0.1%※3。

・登録住宅の空室率は2.4%※3。

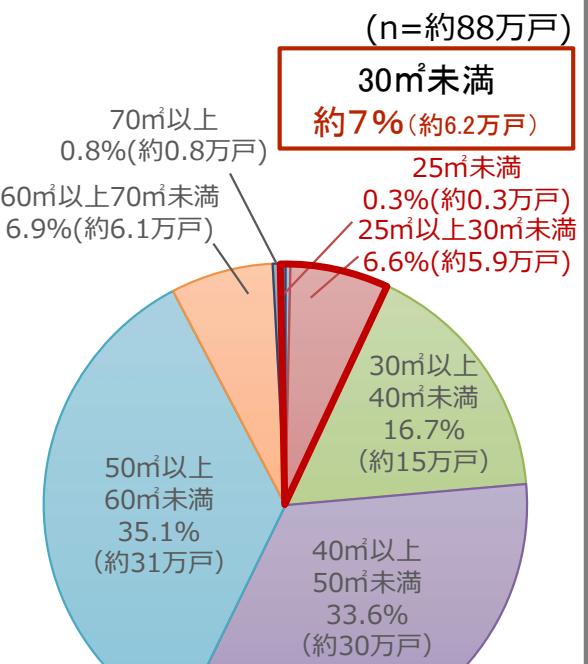
※3 住宅セーフティネット情報提供システム(令和5年12月末時点)

(参考)

民営借家の住戸の床面積の状況

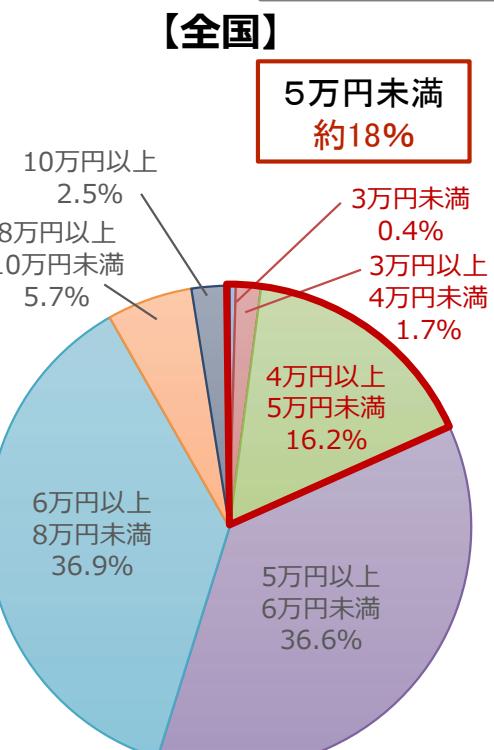


住戸の床面積の状況

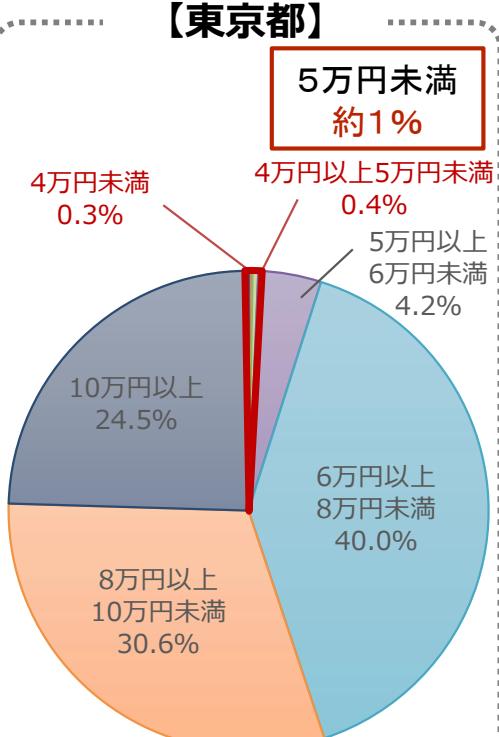


※令和5年12月末時点の登録情報による  
※共同居住型を除いて集計  
出典：令和5年度国土交通省調査

家賃の状況



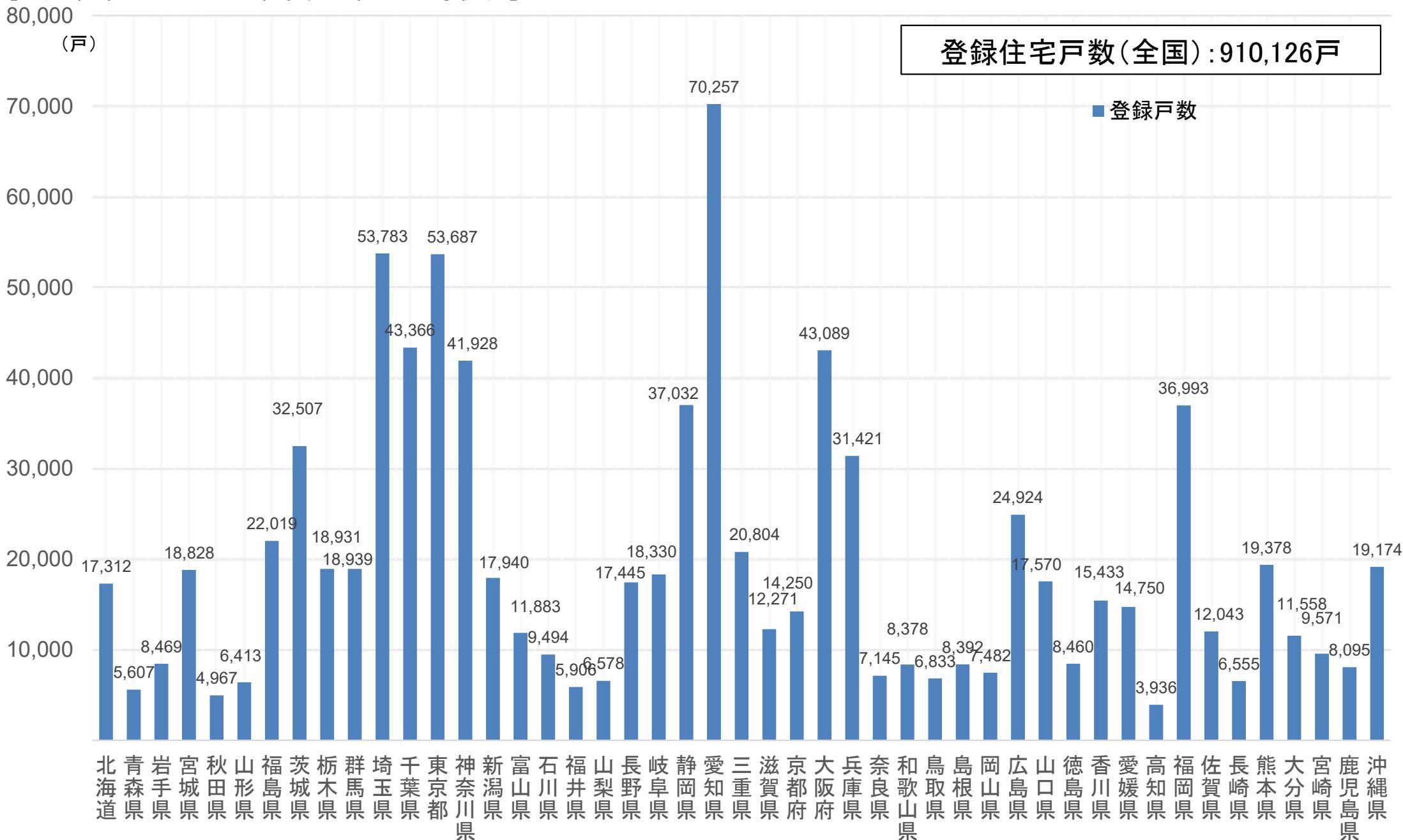
【東京都】



※令和5年12月末時点の登録情報による  
出典：令和5年度国土交通省調査

# セーフティネット登録住宅の都道府県別登録戸数(R6.6.30時点)

## 【都道府県別セーフティネット住宅登録状況】



- 人の死が生じた不動産の取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定するため、「不動産取引に係る心理的瑕疵に関する検討会」を開催し、ガイドラインの方向性・内容について議論。 ⇒令和3年10月8日 ガイドラインを公表

取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと  
考えられる場合は告げる必要

原則として、告げなくてもよい

事案発生からの経過時間

3年

## 賃貸借取引

事案の種類・発生場所

①対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した  
自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃あり)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した  
「自然死・日常生活の中での不慮の死」以外の死

※事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は  
この限りではない。

③対象不動産の隣接住戸・日常使用しない共用部分で発生した「自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)」以外の死  
※事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

## 売買取引

事案の種類・発生場所

①対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃あり)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した「自然死・日常生活の中での不慮の死」以外の死

③対象不動産の隣接住戸・日常使用しない共用部分で発生した「自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)」以外の死  
※事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

※上記の整理に関わらず、①買主・借主から事案の有無について問われた場合、②その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき  
特段の事情があると認識した場合等には、事案の発覚から経過した期間や死因に関わらず、告げる必要がある。

# 家賃債務保証業者登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者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する制度を創設し、その情報を広く提供します。

## ①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者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年更新）※  
※任意の登録制度。未登録でも家賃債務保証業の運営は可能

## ②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
  - ・暴力団員等の関与なし
  - ・純資産額1,000万円以上
  - ・内部規則・組織体制を整備済み
  - ・求償権の行使方法が適切
  - ・相談・苦情対応体制を整備済み
  - ・一定年数以上の家賃債務保証業の継続 等

## ③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
  - ・従業者証明書の携帯
  - ・暴力団員等の排除
  - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
  - ・消費者契約法に反する契約の制限
  - ・契約時の必要事項の説明・書面交付
  - ・契約締結時の書面交付
  - ・適正な記録帳簿の備付け
  - ・受領家賃と自己財産の分別管理 等

## ④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
  - ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
  - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
  - ・登録の取消等の事実の公表 等

## 【シンボルマーク】



家賃債務保証業

※ 家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示）  
公布：平成29年10月2日  
施行：平成29年10月25日

登録業者数（R 6.6 末時点）

104者

# 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」（ごちゃやまぜ型）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

### 社会福祉法人悠久会（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」

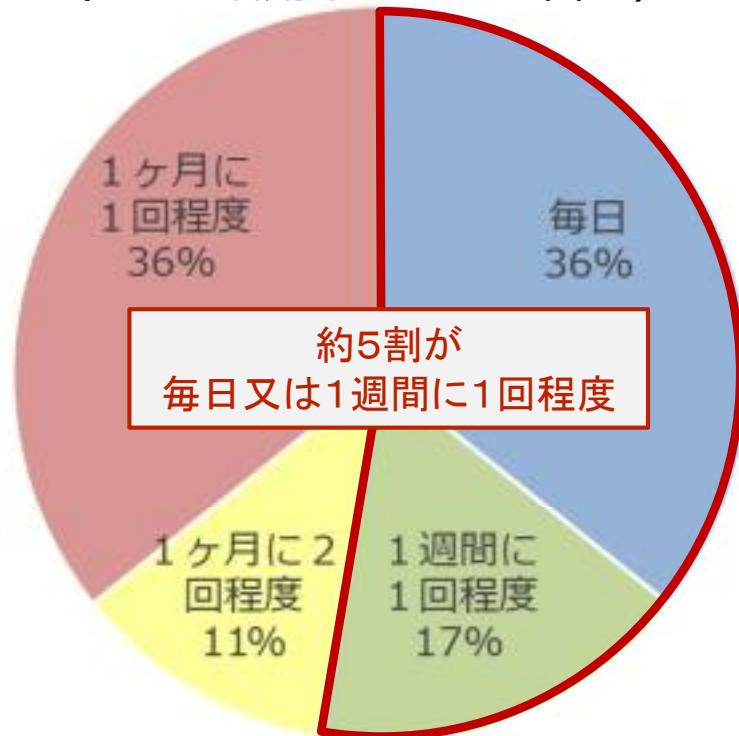
### 株式会社 三好不動産（福岡県福岡市）

- 単身高齢者、外国人、LGBTQなど、その属性にとらわれることのなく、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・入居手続を支援
  - 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

# 居住支援法人による見守り

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

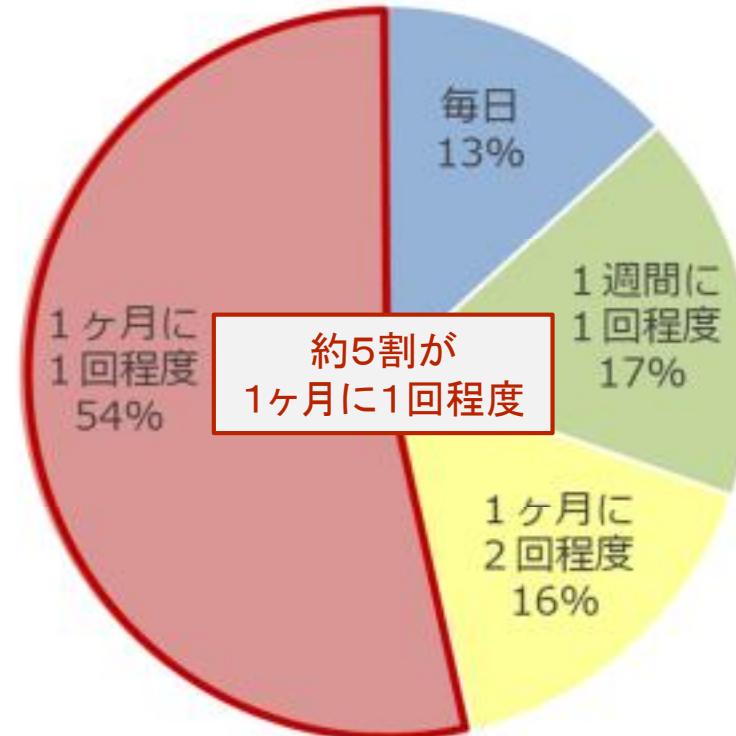
【安否確認・緊急時の対応】  
(ICTを活用したものを含む)



(住宅確保要配慮者数：154人) ※



【定期・随時の訪問】



(住宅確保要配慮者数：158人) ※

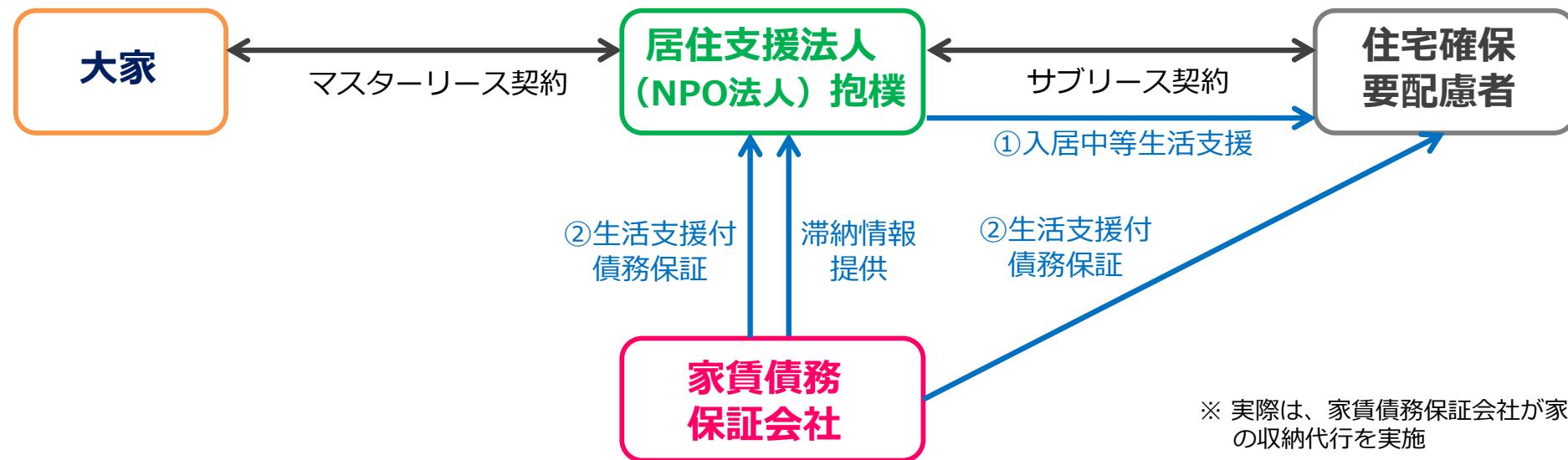
出典：令和4年度国土交通省調査

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

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

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

## スキーム



## 物件内容の例

所在地	：福岡県北九州市
戸 数	：57戸
面 積	：21.7m <sup>2</sup>
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



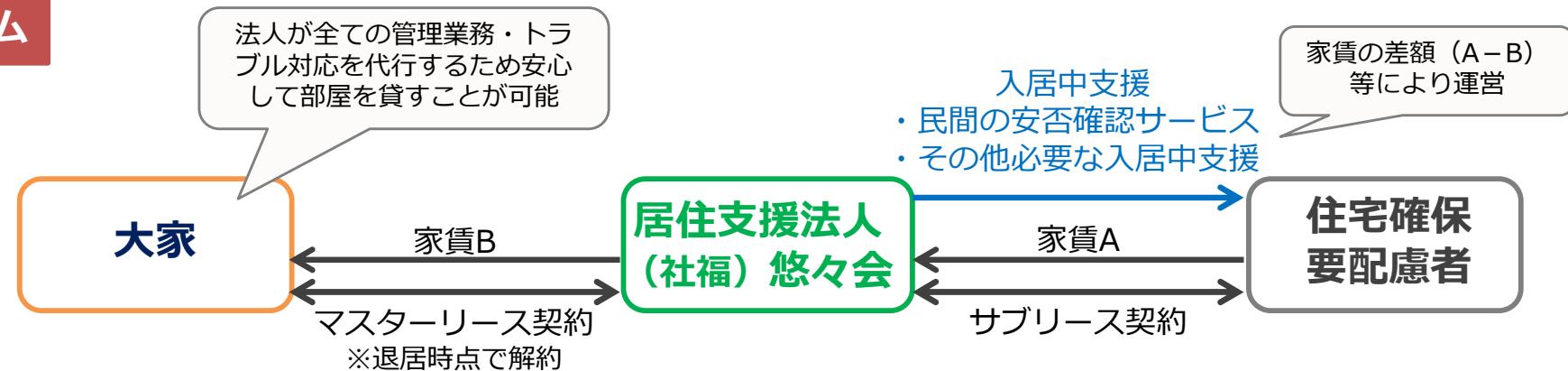
## 支援内容

- 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(社会福祉法人悠久会)

- 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部屋ごとに悠久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：悠久会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。
- 入居後はセンサーヤ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：悠久会HP

# 居住支援協議会の設立状況（都道府県／市／区／町村）

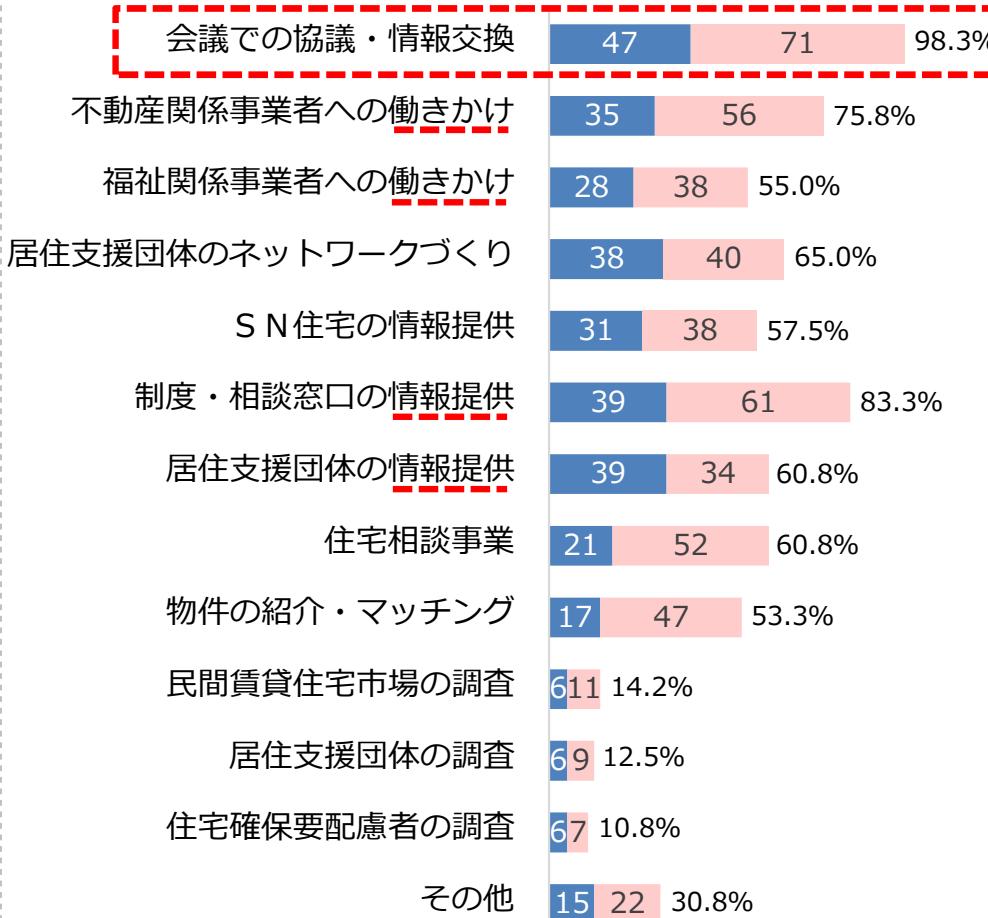
	自治体数	居住支援協議会設立実績	
		自治体数	自治体名
都道府県	47	47 (100%)	—
特別区	23	20 (87%)	千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、目黒区、渋谷区、墨田区
政令市	20	14 (70%)	札幌市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、相模原市、名古屋市、京都市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市、熊本市
中核市	62	13 (20.9%)	旭川市、山形市、船橋市、八王子市、岐阜市、岡崎市、豊田市、豊中市、吹田市、姫路市、久留米市、函館市、宇都宮市
その他の市	710	44 (6.2%)	横手市、鶴岡市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、小金井市、武蔵野市、あきる野市、鎌倉市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、菊川市、越前市、瀬戸市、宇治市、岸和田市、摂津市、守口市、宝塚市、廿日市市、東温市、中間市、大牟田市、うきは市、直方市、宮若市、竹田市、豊後大野市、合志市、日向市、霧島市、奄美市、半田市、日田市、国東市、沖縄市、敦賀市、大分市
町村	926	15 (1.62%)	本別町、小海町、東みよし町、鞍手町、小竹町、みやき町、日出町、徳之島町、天城町、伊仙町、瀬戸内町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村
合計	1,788	153 (8.6%)	—

※ 複数の自治体で居住支援協議会を設立している場合もあり、協議会の設立数は144協議会

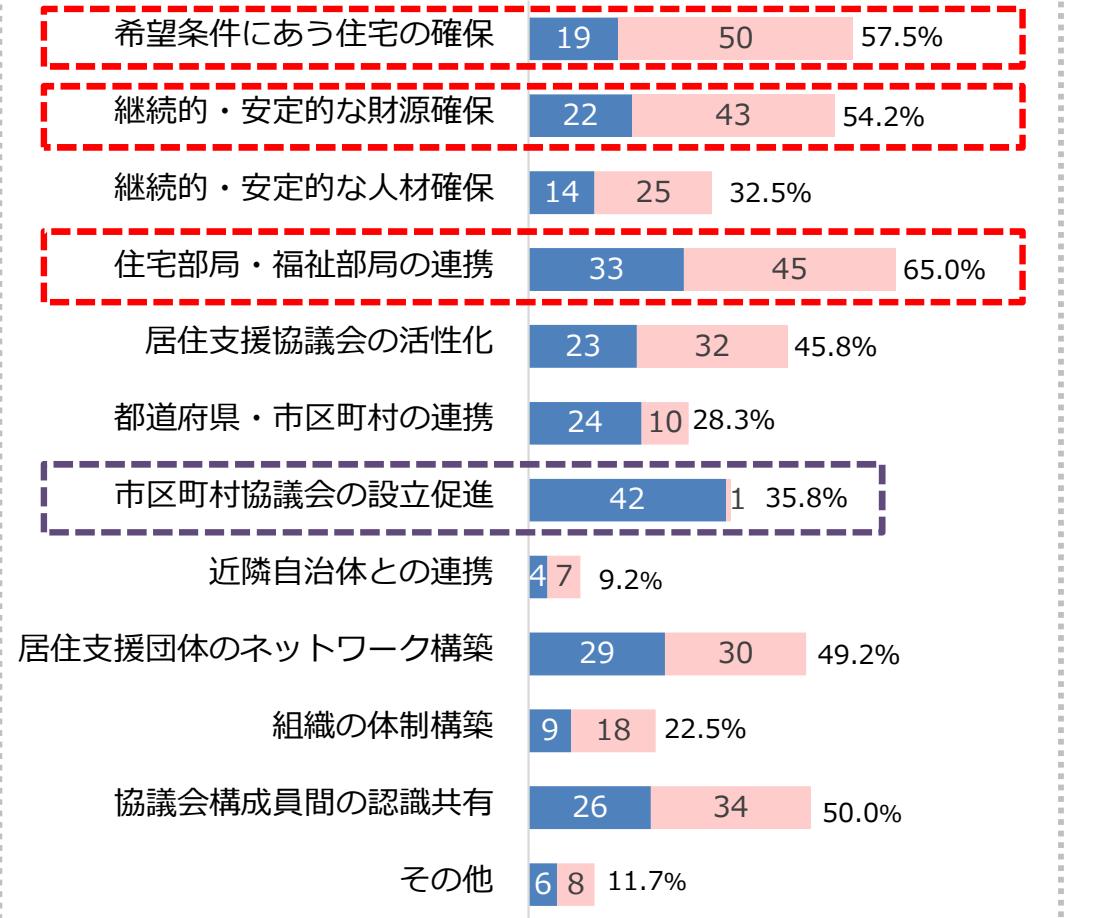
# 【居住支援協議会の現状】活動内容と課題

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

## 居住支援協議会の活動内容



## 居住支援協議会の課題



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212万戸（R4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照し、制定した条例等に従って整備
  - ・床面積25m<sup>2</sup>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（参照基準の規定）

## 【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%））を参考し、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

# 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	<p style="text-align: center;">【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)★</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">保護施設★</td> <td style="width: 15%;">特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 高齢者ホーム★ 精神障害者ホーム★ 有料老人ホーム★</td> <td style="width: 15%;">障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;">女性自立支援施設● 女性相談支援センター 一時保護所●</td> <td style="width: 15%;">児童自立生活援助事業 (自立援助ホーム等)●(※4)</td> <td style="width: 15%;">更生保護施設☆</td> </tr> <tr> <td>無料低額宿泊所</td> <td>サービス付き高齢者向け住宅★</td> <td>福祉ホーム★</td> <td></td> <td>母子生活支援施設★</td> <td>社会的養護自立支援拠点事業●(※4)</td> <td>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)</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★</p> <p style="text-align: center;">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)★</p> <p style="text-align: center;">【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)★</p>							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▲ 高齢者ホーム★ 精神障害者ホーム★ 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☆	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)	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)										
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▲ 高齢者ホーム★ 精神障害者ホーム★ 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☆																									
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)	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)																									
+ 安否確認・見守り 福祉サービスへのつなぎ	<p style="text-align: center;">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】</p> <p style="text-align: center;">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】</p>																														
連帯保証人・ 緊急連絡先 の確保	<p style="text-align: center;">居住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)</p>																														
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)	<p style="text-align: center;">【改正住宅SN法】居住支援協議会★、居住支援法人●(※2)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">【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)★</td> <td style="width: 20%;">地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの確保に資する事業)  介護予防・日常生活支援 総合事業</td> <td style="width: 20%;">地域移行支援▲  地域生活支援拠点等▲</td> <td style="width: 20%;">ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業●  母子・父子 自立支援員★</td> <td style="width: 20%;">母子・父子 寡婦福祉 資金貸付 金●  ひとり親家庭等 日常生活支援事業★  ひとり親家庭等 生活向上事業★</td> <td style="width: 20%;">女性支援事業●  母子生活支援施設★</td> <td style="width: 20%;">社会的養護自立支援拠点事業●(※4)  児童自立生活援助事業●(※4)</td> <td style="width: 20%;">児童養護施設退所者等 に対する自立支援資金 貸付事業●  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)●</td> </tr> <tr> <td>保護施設★</td> <td>介護保険サービス▲</td> <td>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)▲</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>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☆</td> </tr> <tr> <td>無料低額宿泊所</td> <td></td> <td>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)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>緊急的住居確保・自立支援対策事業☆(自立準備ホーム)</td> </tr> </table>							【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)  介護予防・日常生活支援 総合事業	地域移行支援▲  地域生活支援拠点等▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業●  母子・父子 自立支援員★	母子・父子 寡婦福祉 資金貸付 金●  ひとり親家庭等 日常生活支援事業★  ひとり親家庭等 生活向上事業★	女性支援事業●  母子生活支援施設★	社会的養護自立支援拠点事業●(※4)  児童自立生活援助事業●(※4)	児童養護施設退所者等 に対する自立支援資金 貸付事業●  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)●	保護施設★	介護保険サービス▲	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)▲					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☆	無料低額宿泊所		日常生活自立支援事業 (認知症高齢者、知的障害者、精神障害者のうち 判断能力が不十分な人を対象)					緊急的住居確保・自立支援対策事業☆(自立準備ホーム)
【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)  介護予防・日常生活支援 総合事業	地域移行支援▲  地域生活支援拠点等▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業●  母子・父子 自立支援員★	母子・父子 寡婦福祉 資金貸付 金●  ひとり親家庭等 日常生活支援事業★  ひとり親家庭等 生活向上事業★	女性支援事業●  母子生活支援施設★	社会的養護自立支援拠点事業●(※4)  児童自立生活援助事業●(※4)	児童養護施設退所者等 に対する自立支援資金 貸付事業●  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)●																								
保護施設★	介護保険サービス▲	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)▲					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☆																								
無料低額宿泊所		日常生活自立支援事業 (認知症高齢者、知的障害者、精神障害者のうち 判断能力が不十分な人を対象)					緊急的住居確保・自立支援対策事業☆(自立準備ホーム)																								
生活支援 の提供	<p style="text-align: center;">【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)★</p>																														

(※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

# 自立相談支援事業

【実績等】  
 ・907自治体1,387か所（R4）  
 ・新規相談受付件数353,095件（R4）  
 ・プラン作成件数100,457件（R4）

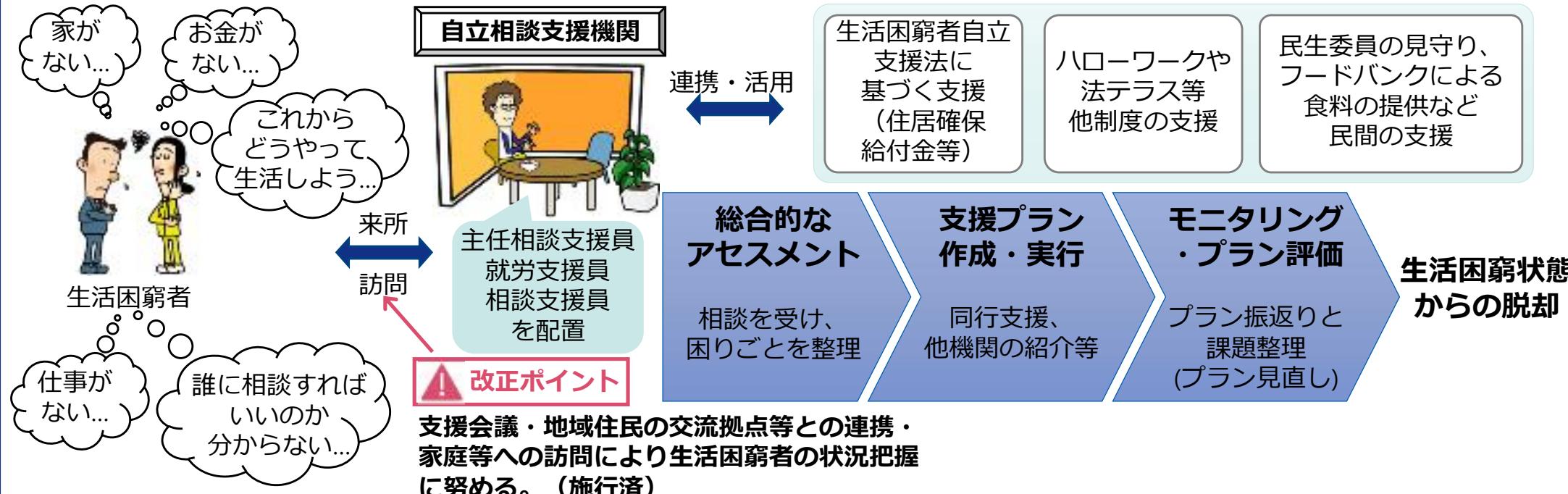
## 対象者

生活困窮者・生活困窮者の家族その他の関係者

※令和7年4月～ 必ず就労準備支援事業・家計改善支援事業と一体的に行う体制を確保し、効果的・効率的に実施するものとする。 ▲ 改正ポイント

## 支援の概要

- 制度の入り口として相談に応じ、就労や住まいの課題をはじめとする様々な課題を評価・分析（アセスメント）してその状態にあった自立支援計画（プラン）を作成し、必要な支援の提供につなげる。
- 関係機関とのネットワークづくりと地域に不足する社会資源の開発等を行う。



## 期待される効果

- 生活保護に至る前の段階から早期に支援を行うことにより、より早く生活困窮状態から抜け出すことができる。
- 地域における相談支援機能や居場所等を充実させることができる。

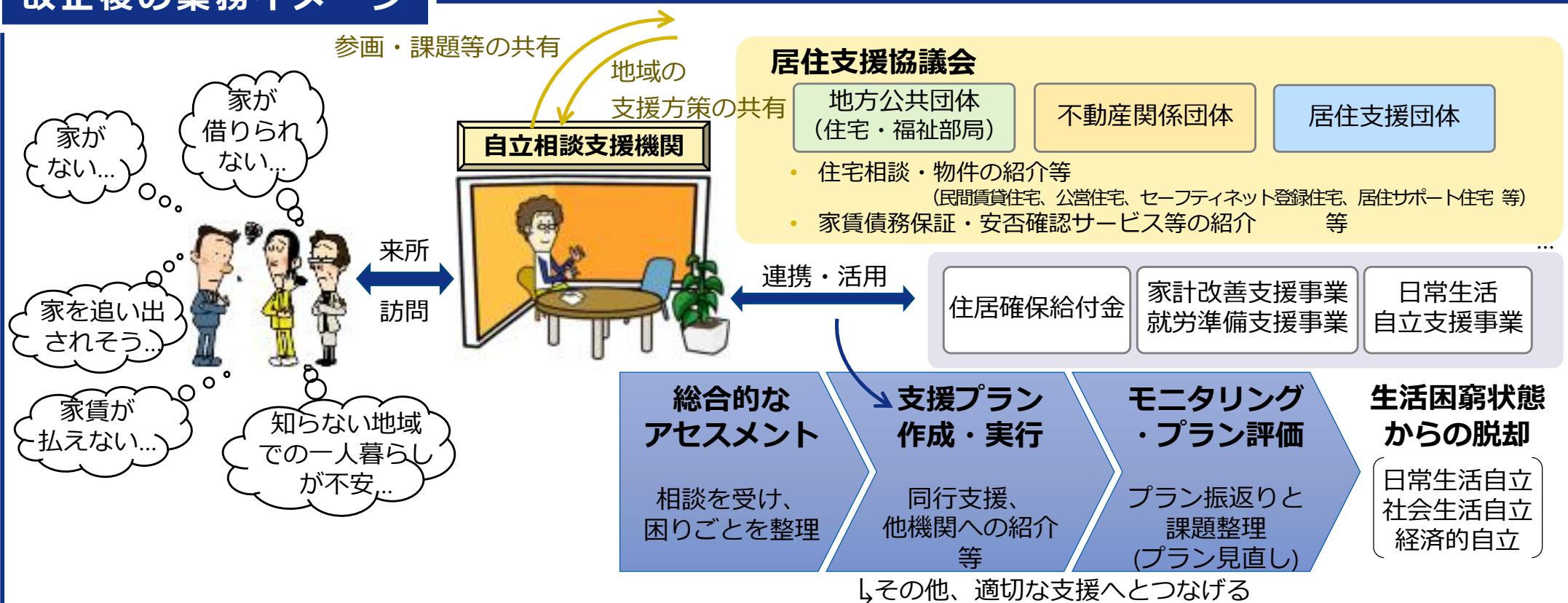
# 自立相談支援事業における居住支援の強化

令和7年4月1日施行

## 改正の趣旨・効果

- 法律上の定義に「居住の支援」と明記し、自立相談支援事業で住まい・入居後の生活支援の相談に対応することを明確化。
- 「ホームレス」だけではなく、「住まい不安定」、特に単身高齢者等で賃貸住宅の契約が難しいといった課題を抱えた生活困窮者が相談支援を受けやすくなる。

## 改正後の業務イメージ



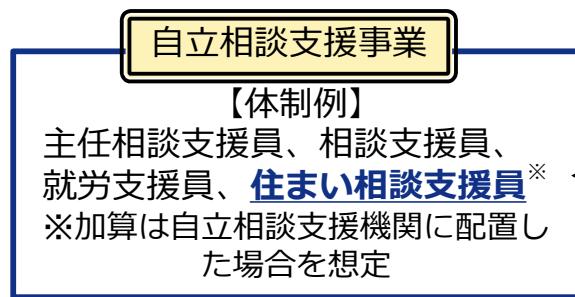
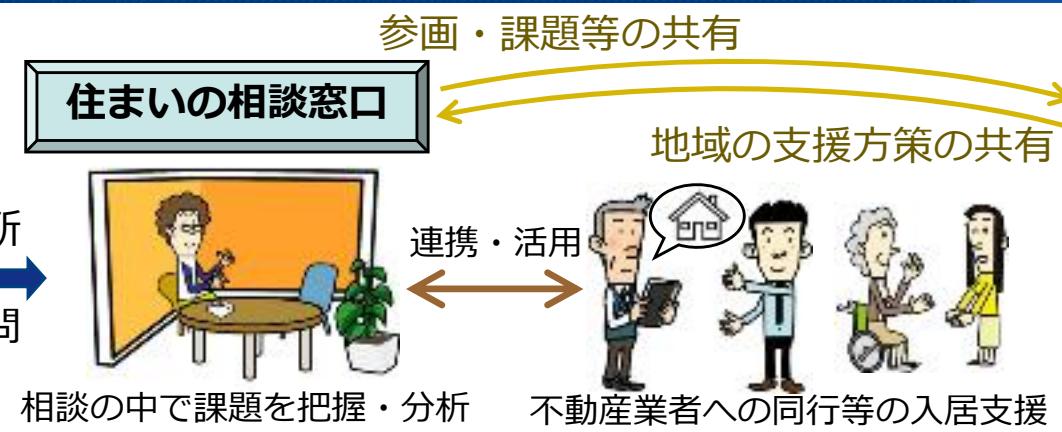
※ 住まいの総合相談窓口の機能を自立相談支援機関以外の機関が担う場合であっても、自立相談支援機関において住まいに関する相談があった場合には応じるとともに、地域において効果的な支援が行われるよう、支援のノウハウや課題等を総合相談窓口の機能を担う機関と共有することが望ましい。

# 自立相談支援機関での属性を問わない住まい相談（イメージ）

住まいに関する  
課題がある  
幅広い対象者



来所  
訪問



地域居住支援事業

連携して対応  
(情報共有・助言、役割分担等)

個別支援に活用可能な方策を可視化  
地域づくりや住宅ストックの確保

## 居住支援協議会

- 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

### ＜活動例＞

- ・ 会議での情報交換、地域の支援体制の検討
- ・ 不動産・福祉関係団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・ 住宅相談・物件の紹介等の事業の実施
- ・ 家賃債務保証・安否確認サービス等の紹介

**総合的なアセスメント**  
相談を受け、困りごとを整理

- 生活困窮者自立支援制度<sup>注</sup>の利用が必要
  - 生活保護の利用が必要  
• 生活保護を受給中
  - 経済的な困窮はないが、独立での課題解決は困難
  - 不動産業者等への相談により独立で課題解決可能
- 生活困窮の支援プランを作成し、必要な支援等を実施  
(地域居住支援事業の利用等)
- 福祉事務所と連携  
(生活困窮者向けと被保護者向けの地域居住支援事業の一体実施等)
- 居住支援法人等の地域の社会資源と連携
- 情報提供のみで終了

丸投げ  
ではない

福祉事務所

地域包括支援  
センター

基幹相談支援  
センター

等

注) 住まいの総合相談窓口からつながる場合を含む

# 一時生活支援事業 (シェルター事業、地域居住支援事業)

【実績】

- ・シェルター：366自治体(40%)(R5)
- ・地域居住支援:55自治体(R5)

※令和7年4月～ 居住支援事業に改称し、地域の実情に応じてシェルター事業と地域居住支援事業のうち必要な支援の実施を努力義務に。

## 対象者

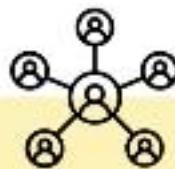


※国は、全国実施のための体制整備や支援の質の向上を図るための指針（告示）を策定することとする。



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

## 支援の概要



賃貸住宅への入居を断られた、  
地域での一人暮らし不安…



路上、河川敷、  
ネットカフェ、サウナ、  
友人宅に寝泊まりしている…

### 地域居住支援事業

＜入居支援・地域での見守り支援＞

※支援期間は原則1年間。

- ①入居に当たっての支援
  - ・不動産業者等への同行支援
  - ・保証人や緊急連絡先が不要な物件、低廉な家賃の物件情報の収集

- ②居住を安定して継続するための支援
  - ・訪問等による居宅における見守り支援

- ③環境整備
  - ・地域とのつながり促進支援
  - ・協力を得やすい不動産事業者等とのネットワーク構築 等



対象者の状態に応じて  
支援期間を柔軟に延長  
できるよう改正予定。



### シェルター事業

＜当面の日常生活支援＞

- ・宿泊場所や食事の提供
- ・衣類等の日用品を支給 等

※自立相談支援機関と連携し、住居の確保や就労に向けた支援等も実施。

※緊急一時的な支援が必要な生活困窮者に対する一時的な支援・支援先・受入れ先の調整等の実施も可。

## 期待される効果



令和6年4月～ 補助体系に加算創設

- ・ シェルター事業：利用している間に、住居の確保や就労に向けた資金の貯蓄等が実現し自立が可能になる。
- ・ 地域居住支援事業：社会的孤立を防止するとともに、地域において自立した日常生活を継続できるようになる。 85

# 生活困窮者自立制度における居住支援法人との連携の努力義務の明確化

## 改正の趣旨・効果

令和7年4月1日施行

- 地域において、より効果的に住まいに関する支援を行うため、自治体は、生活困窮者自立支援制度の各事業を行うにあたって、居住支援法人との連携を図るように努めるものとする。
- 賃貸や居住に関する専門知識を有する支援関係機関との連携により、住まい支援の強化を図ることができる。

## 改正への対応イメージ

- 居住支援法人は、住宅確保要配慮者の居住支援の担い手として都道府県が指定

(法人の立上げやその活動に対する国土交通省の補助あり)

### 居住支援法人に指定される法人

- ・N P O 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（不動産事業者等）

### 居住支援法人が行う業務

- ・セーフティネット住宅の入居者への家賃債務保証
- ・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
- ・大家に対する必要な情報提供
- ・見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援  
※居住サポート住宅で見守り・安否確認サービスを行う場合もある
- ・住宅確保要配慮者からの委託に基づき、死亡時の賃貸借契約の解除、残置物処理等を行うこと

### 考えられる連携の例

居住支援  
を依頼

支援依頼したケース  
の支援調整会議への  
参加を依頼

支援会議の構成員  
として参画を依頼

自立相談支援機関の  
住まい相談に関する  
(再) 委託先に

地域居住支援事業  
の委託先に

- 居住支援法人による居住支援（入居中の支援等）は、高齢者、生活困窮者、障害者等の福祉サービスとの関連性が高いことから、都道府県による居住支援法人の指定審査・監督業務については、新たに福祉部局も担う。

【令和7年10月1日施行予定】

自立相談支援事業・地域居住支援事業  
の実施自治体は以下からご確認いただけます

【厚生労働省ホームページ】

[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000059401\\_00004.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000059401_00004.html)

※ページ内の「各事業の実施状況・委託先一覧」をご覧ください

# 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）

## 概要

- 高齢者の安心な住まいの確保と入居後の生活の安定を図る観点から、高齢者が民間賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活ができるよう、**不動産関係団体や地域の関係者、住宅部局・福祉関係部局等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまでの総合的な支援等の実施**や、シルバーハウジング等の高齢者が多数居住する集合住宅の入居者を対象に生活援助員の派遣を行う。
- 令和6年に改正住宅SN法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な例示や居住支援法人等への事業委託が可能である旨を明確化するなどの実施要綱の見直しを行い、総合的・包括的な住まい支援の推進を図る。

## 支援の内容

市町村は、居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みを積極的に活用し、地域の実情に応じて以下の事業を行う。

なお、事業実施にあたり、福祉施策に限らず、住宅施策やまちづくり施策、既存の相談支援窓口、地域のネットワーク、地域資源や民間活力も活かしながら、事業を実施いただくことを想定。

### （1）総合的・包括的な「住まい支援」の実施

#### ア 入居前から入居後、退居時まで対応する総合的な相談支援の実施

- ・住宅情報の提供、入居相談の実施
- ・必要な支援のコーディネートの実施
- ・入居後の見守り等生活支援の実施 等

#### イ 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発

- ・高齢者の入居を拒まない住宅や不動産事業者等の調査
- ・居住支援協議会の運営 等

#### ウ 住宅関係者と福祉関係者が連携した住まい支援体制の構築

- ・住まい支援に関する各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な地域連携・協働のネットワークの構築 等

### （2）生活援助員の派遣事業

高齢者が多数居住する集合住宅等の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣する。

## 対象者

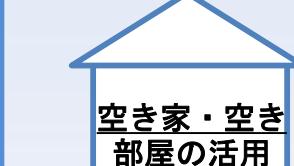
高齢者

## 実施主体

市町村

※居住支援法人など、事業運営が適切に実施できる団体に委託可

### （事業のイメージ）



低所得・低資産、家族がない、社会的なつながりによる支援が乏しい、心身の状況の低下により、居住の継続が困難等



地域ごとに互助  
(互いの見守り)



### ①住まいの確保支援

住宅情報の提供・  
相談・入居支援

### ②生活支援

相談援助や見守り

事業提供主体  
(社会福祉法人・  
NPO法人等)

地域支援の拠点



# 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）

## 【事業概要（地域生活支援事業）】

賃貸契約による一般住宅（※）への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障害者等に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障害者等の地域生活を支援する。

※「一般住宅」とは、公営住宅及び民間の賃貸住宅（アパート、マンション、一戸建て）のことをいう。

## 【実施主体】

市町村（共同実施も可能）（指定相談支援事業者等へ委託することができる。）

## 【対象者】

障害者等であって、賃貸契約による一般住宅への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な者。

ただし、原則として、現に障害者支援施設や精神科病院に入院している精神障害者に係るものは除く。

## 【事業の具体的な内容】

賃貸契約による一般住宅への入居に当たって支援が必要な障害者について、不動産業者に対する一般住宅のあっせん依頼、障害者と家主等との入居契約手続きにかかる支援、保証人が必要となる場合における調整、家主等に対する相談・助言、入居後の緊急時における対応等を行う。

（1）入居支援（不動産業者に対する物件あっせん依頼及び家主等との入居契約手続き支援。

※地域において公的保証人制度がある場合には、必要に応じその利用支援を行う。

（2）居住支援のための関係機関によるサポート体制の調整（利用者の生活上の課題に応じ、関係機関から必要な支援を受けることができるよう調整を行う。）

## 住宅入居等支援事業実施自治体(令和5年3月時点)