国土交通省における
居住支援の関連施策について

国土交通省 北陸地方整備局
建政部 都市・住宅整備課

令和６年度 新潟県における居住支援に係る勉強会
R6.12.13

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者の範囲）

法律で定める者

① 低額所得者
（月収15.8万円（収入分位25%）以下）

② 被災者（発災後３年以内）

③ 高齢者

④ 障害者

⑤ 子ども（高校生相当まで）を養育している者

⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

・外国人　等

（条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、ＤＶ被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者等、生活困窮者など）

・東日本大震災等の大規模災害の被災者

（発災後３年以上経過）

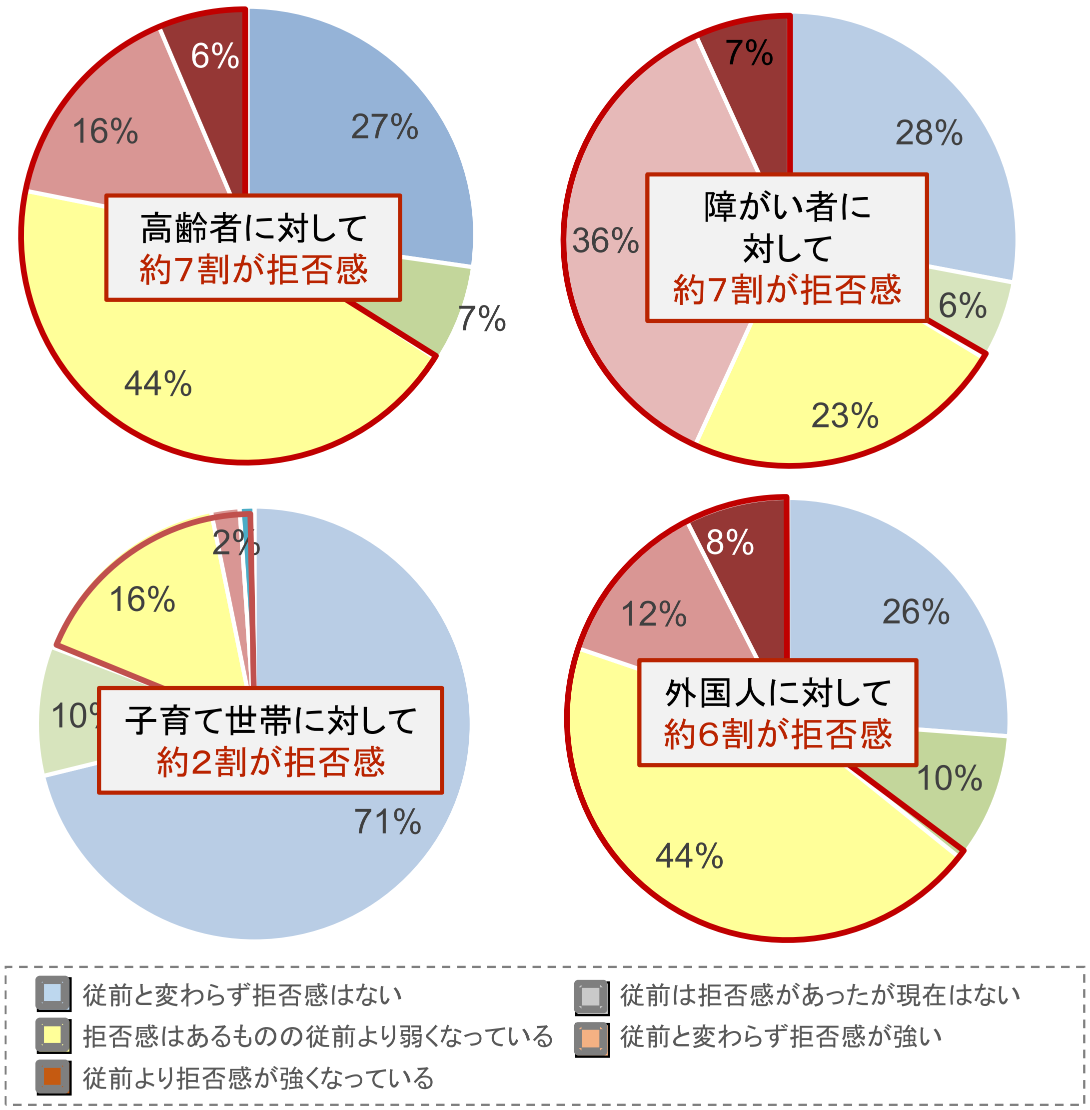
・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、ＬＧＢＴ、ＵＩＪターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えらえる。

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

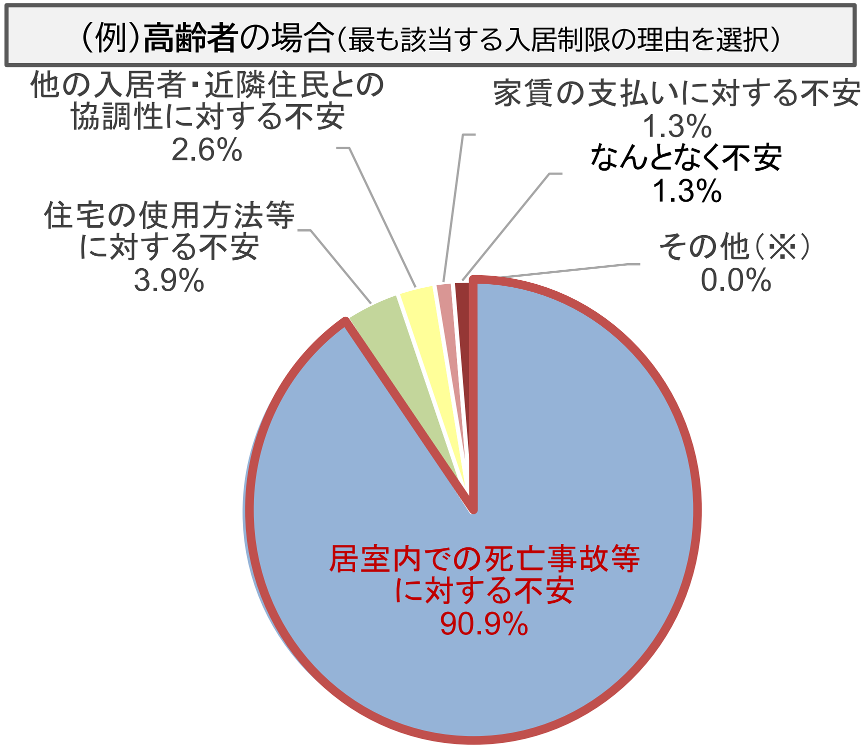
〇住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



出典：（令和3年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

【賃貸人（大家等）の入居制限の理由】



※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）

住宅セーフティネット制度の概要

○ 我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートしました。

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の<u>登録制度</u>

② 登録住宅の改修・入居への<u>経済的支援</u>

③ 住宅確保要配慮者の<u>マッチング・入居支援</u>

【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）

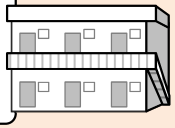
① 登録制度

都道府県等

登録

情報提供

賃貸人



入居

家賃・家賃債務保証料等の低廉化

要配慮者

保証会社

要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット登録住宅）

<u>登録基準</u>
- ・床面積が原則25㎡以上
  ※地方公共団体による強化・緩和が可能
- ・耐震性を有すること

③ マッチング・入居支援

居住支援協議会

<u>不動産関係団体</u>
宅地建物取引業者
賃貸住宅管理業者、家主等

<u>居住支援団体</u>
居住支援法人
社会福祉法人、NPO等

<u>地方公共団体</u>
（住宅部局・福祉部局）

入居支援等

居住支援法人

居住支援活動への補助

【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）

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

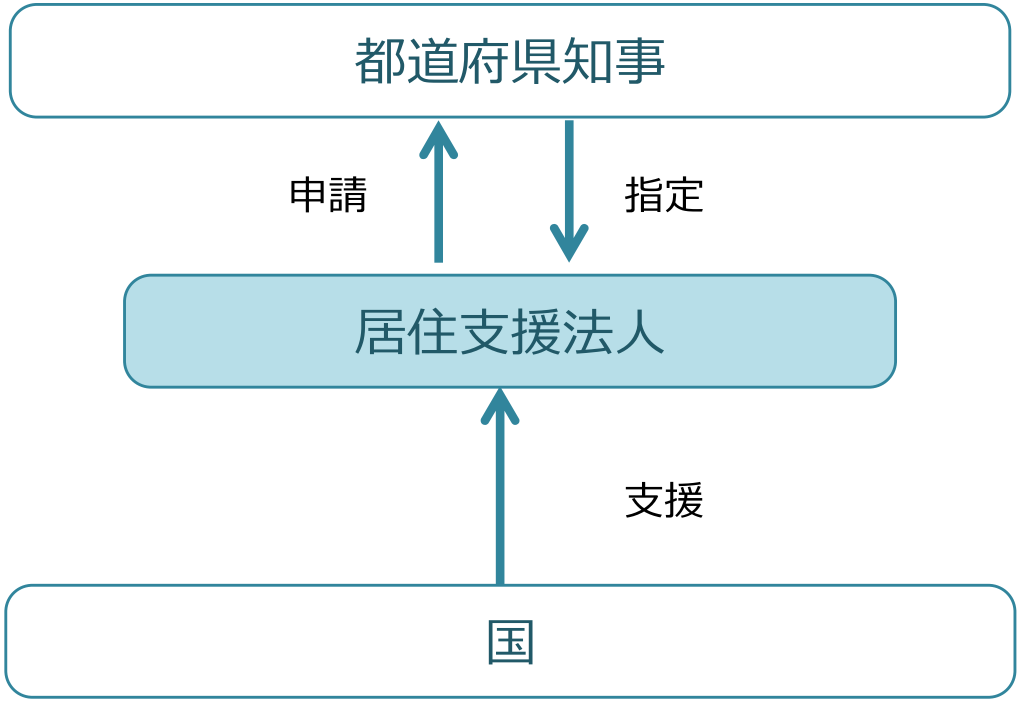
・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
（公益社団法人・財団法人を含む）
・社会福祉法人
・居住支援を目的とする会社　等

● 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

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



● 居住支援法人への支援措置

・居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額700万円等）。
・［R6年度当初予算］居住支援協議会等活動支援事業（10.8億円）

居住支援協議会の概要

- 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
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第51条第1項に基づく協議会

概要

（１）設立状況 145協議会が設立（令和6年9月30日時点）

○ 都道府県（全都道府県）

○ 市区町（106市区町）

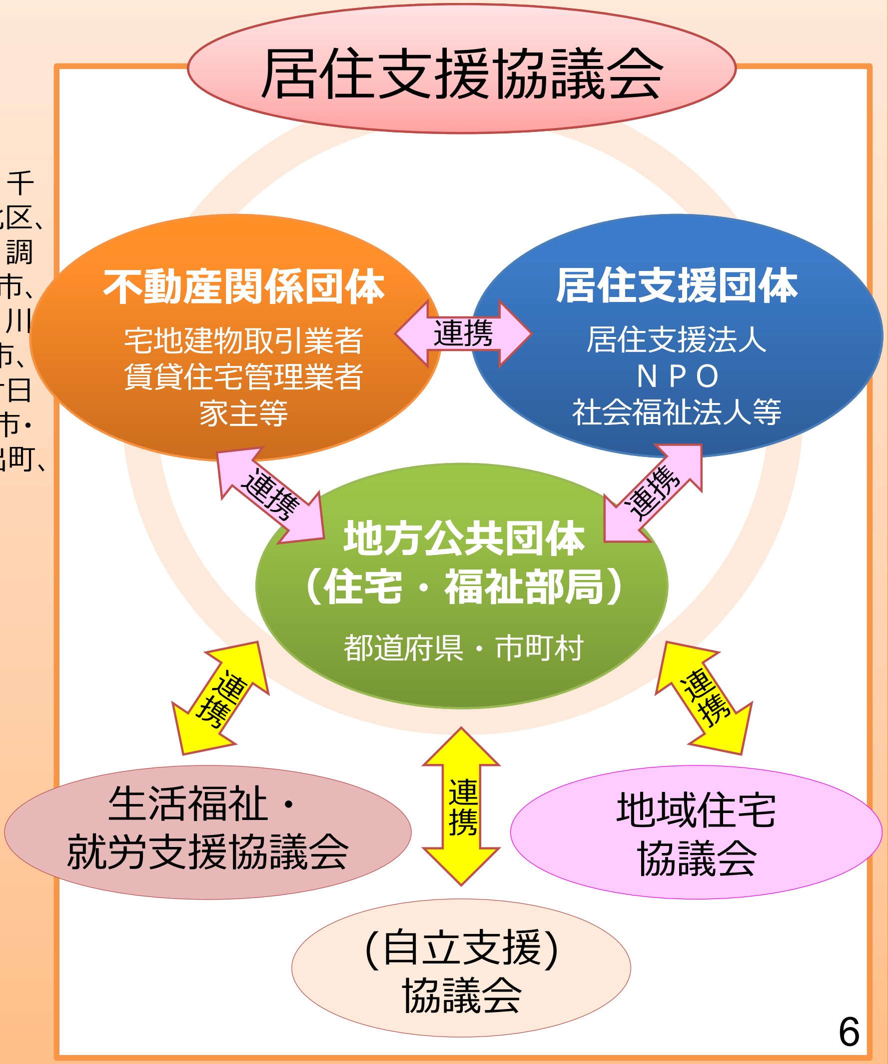
札幌市、旭川市、本別町、函館市、横手市、鶴岡市、山形市、宇都宮市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区、目黒区、渋谷区、墨田区、荒川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、西東京市、立川市、小金井市、武蔵野市、あきる野市、横浜市、川崎市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、越前市、敦賀市、南佐久（小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村）、岐阜市、菊川市、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、半田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、廿日市市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、中間市、直鞍地区(直方市・宮若市・鞍手町・小竹町)、久留米市、みやき町、熊本市、合志市、竹田市、豊後大野市、日田市、国東市、日出町、大分市、日向市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町)、霧島市、奄美市、瀬戸内町、沖縄市

（２）居住支援協議会による主な活動内容

・メンバー間の意見・情報交換
・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

（３）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和6年度予算〕
居住支援協議会等活動支援事業（10.8億円）



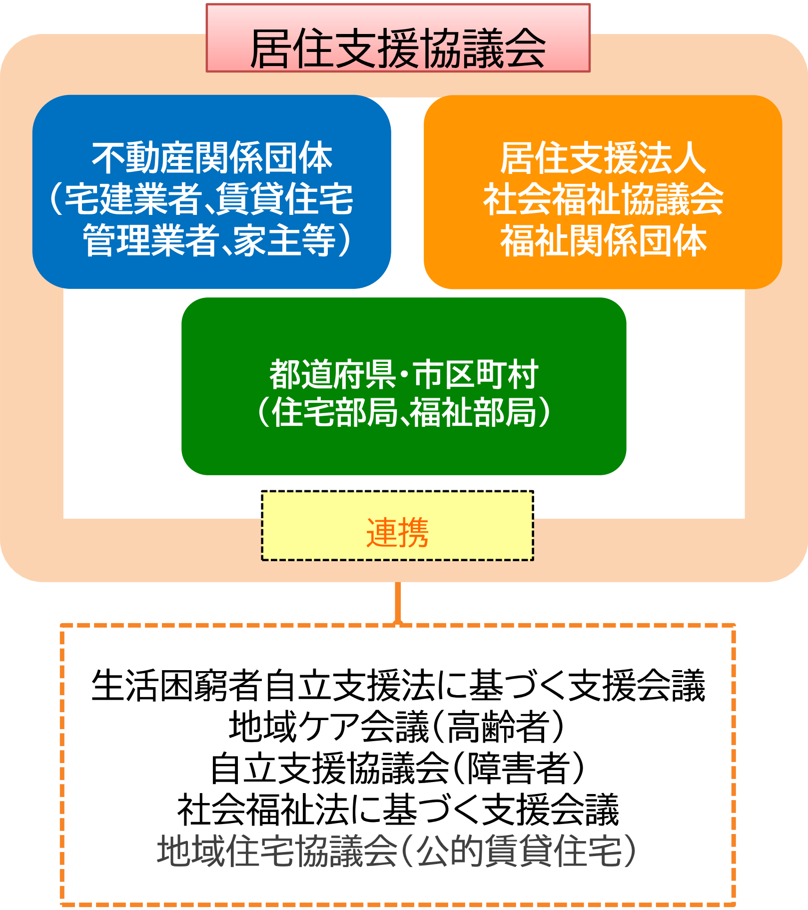
居住支援協議会等活動支援事業の概要

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	1. セミナー・勉強会等による制度の周知・普及 2. 地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備 3. 市区町村居住支援協議会立ち上げ支援 4. 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） 5. 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） 6. 死亡・退去時支援（家財・遺品整理、死後事務委任等）　等
補助率	定額（国10/10）
補助限度額	・都道府県居住支援協議会　・・・上限5,000千円 ・市区町村居住支援協議会　・・・上限5,000千円 ・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） ・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）

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；142 協議会（全都道府県・100市区町）が設立（R6.3.31時点）

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

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」（令和6年度）の概要

居住支援協議会の重要性と課題

○　市区町村の居住支援協議会は、関係者の連携等を図る地域のプラットホームの機能を果たすほか、居住支援団体等と連携しながら居住支援サービスを提供するなど、地域の居住支援体制において特に重要な役割を担っている。

○　そのため、住生活基本計画（令和３年３月）において、市区町村の居住支援協議会に関する成果指標を新たに策定するなど、その設立を促進することとしているが、令和５年度末時点で居住支援協議会を設立した市区町村は100市区町にとどまっている。

一方で、市区町村では設立に向けて様々な課題を抱えていることも・・・

（例）居住支援協議会の設置に意欲はあるが関係者の合意が得られない／どうやって設立すればよいか分からない　など

☞　**居住支援協議会の設立意向がある市区町村を募集し、ハンズオン支援を実施！**

☞　**市区町村の設立を支援する都道府県を募集し、支援を実施！**

■「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」の概要

部門	応募主体	採択予定	主な支援内容　※個別状況に応じた支援を提供
設立部門 （①都道府県型）	**都道府県　又は　都道府県居住支援協議会** ※住宅部局・福祉部局の連名でも応募可能 ※複数市区町村の設立促進に取り組むことが要件	**２～４団体程度**	①有識者、国交省・厚労省職員等の派遣 （勉強会の講師、関係者との調整等） ②課題の相談及びアドバイス ③制度や他の協議会の事例、マニュアル、パンフレット等の情報提供 ④第一線で活動されている行政職員や実務者の紹介 ※オンラインと対面を併用して支援。
設立部門 （②市区町村型）	**市区町村** ※住宅部局・福祉部局の連名でも応募可能 ※都道府県／居住支援法人との連名でも応募可能	**４～６団体程度**	
活性化部門	**居住支援協議会** ※都道府県／居住支援法人との連名でも応募可能		

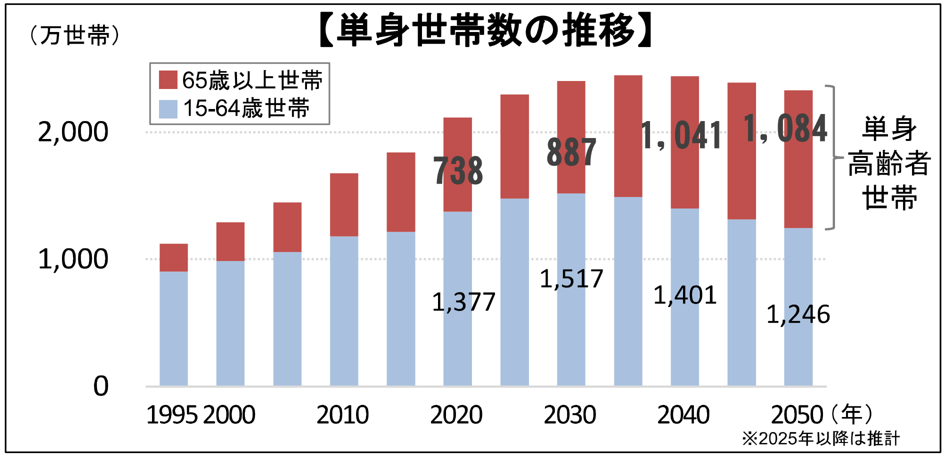
住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

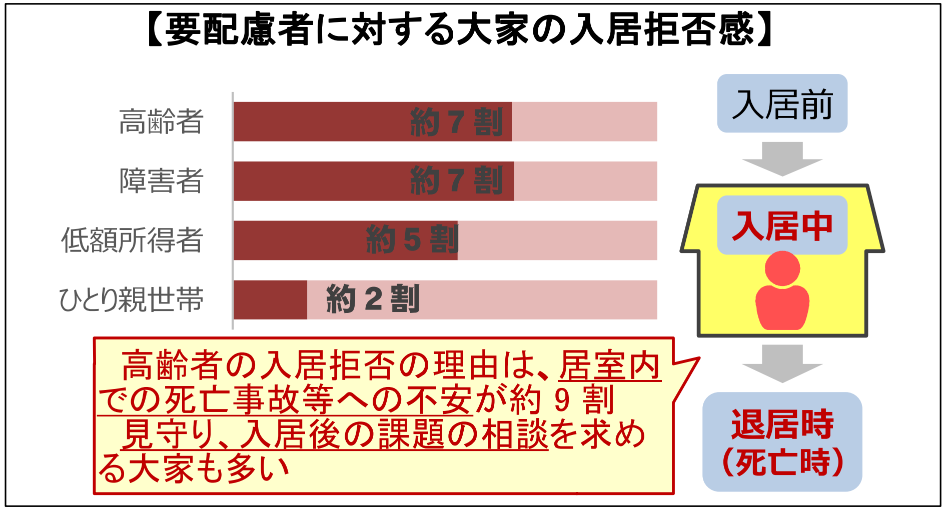
背景・必要性

○ 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

〇死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。

〇孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

〇家賃を滞納するのではないか。

〇入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。

〇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）

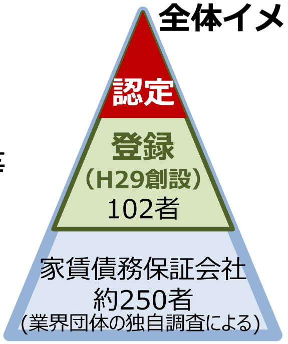
③“家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設　入居中のリスク

- **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

2．居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進 【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が**大家と連携**し、
①日常の**安否確認・見守り**
②生活・心身の状況が不安定化したときの**福祉サービスへのつなぎ**　を行う住宅（**居住サポート住宅**）を創設

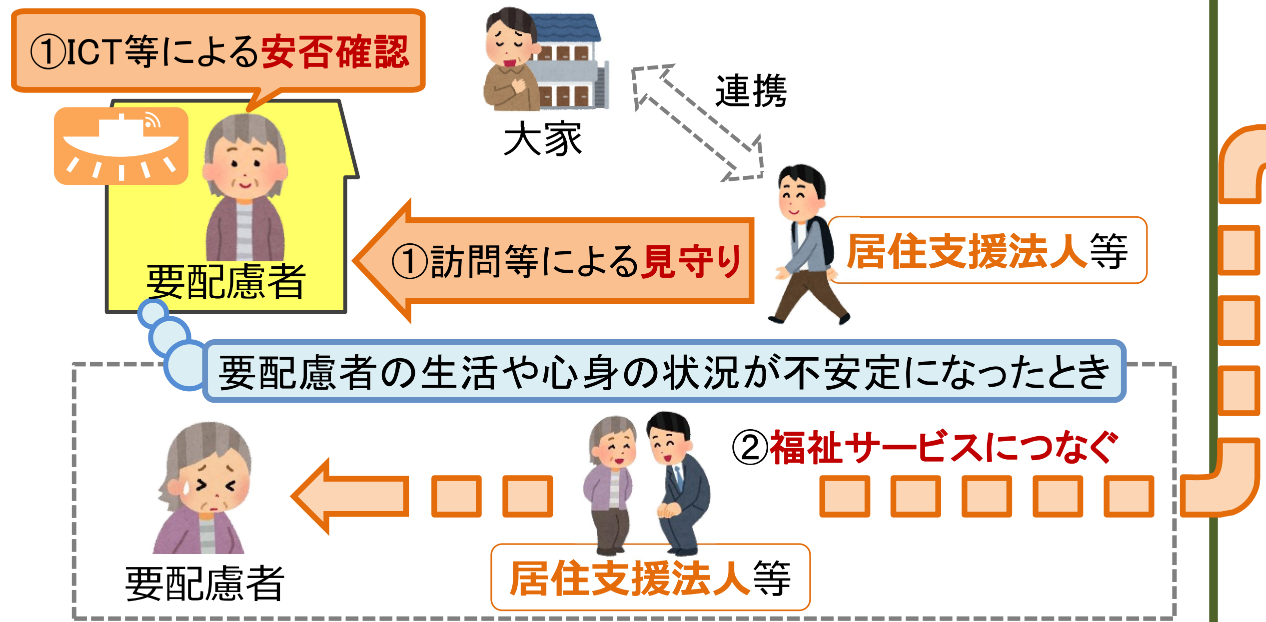
＜改正前＞セーフティネット登録住宅(H29創設)

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

＋

＜改正後＞**居住サポート住宅を創設**

「**居住支援法人**等※が**サポートを行う**こと」で要配慮者に住宅を供給
※サポートを行う者は　居住支援法人以外も可能



- **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）

相談窓口	対象・サービス
自立相談支援機関 福祉事務所	■低額所得者 ・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**
高齢者福祉の相談窓口	■高齢者 ・ホームヘルプ、デイサービス
福祉事務所 母子家庭等就業・自立支援センター	■ひとり親 ・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
基幹相談支援センター	■障害者 ・ホームヘルプ、デイサービス ・就労支援

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

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**（1．参照）が**家賃債務保証**を**原則引受け**

3.住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○　国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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

国土交通省と厚生労働省の共管

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

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

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