

# 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  
建設部 都市・住宅整備課

令和5年度 新潟県における居住支援に係る勉強会  
R6.1.24

# 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

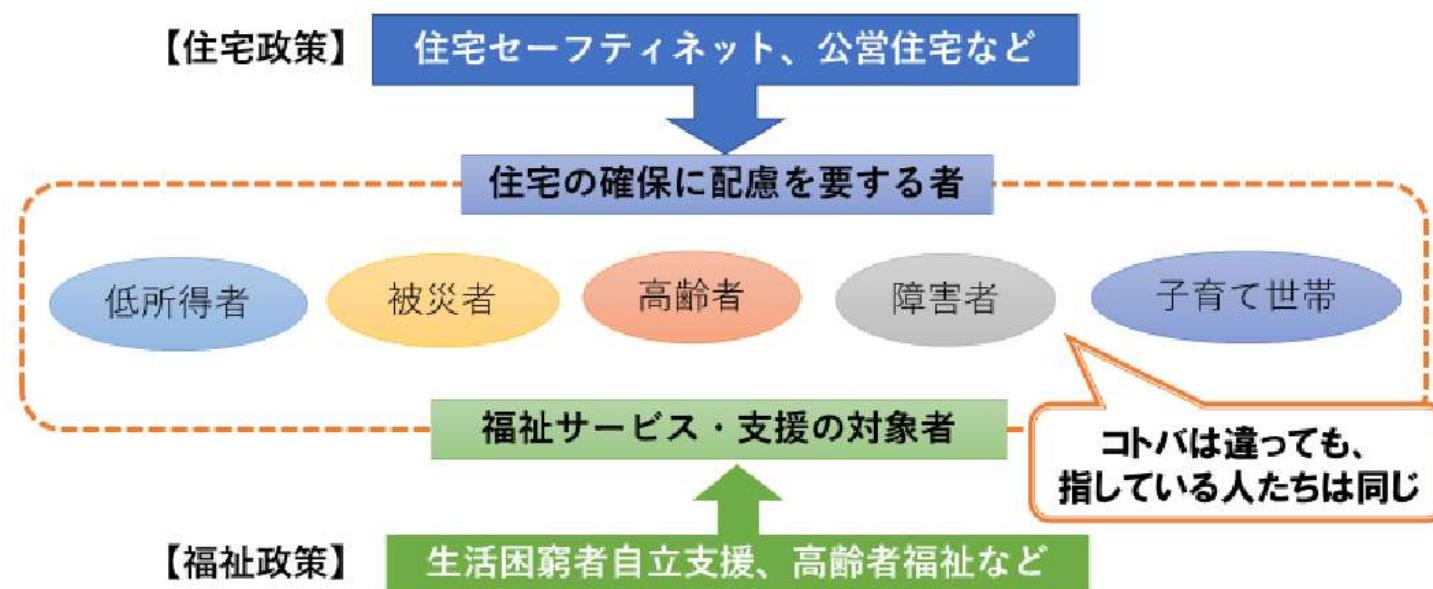
- ・ 外国人 等  
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、D V 被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者等、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者  
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者  
※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、L G B T、U I Jターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。



## (6) 居住支援政策のターゲット

- 居住支援においては、政策のターゲットは、住宅部局と福祉部局でほとんど同じです。住宅セーフティネット制度の住宅確保要配慮者は、さまざまな福祉制度の対象者とオーバーラップしているのです。
- これまで住宅部局と福祉部局の間では、あまりつながりがなかったかもしれません。しかし、居住支援では、同じ対象者に対して政策を実施していくわけですから、両部局が同じ方向を向いて政策を開していくことは、むしろ自然であると言えます。
- また、住宅部局と福祉部局が連携して取り組むことにより、住宅確保要配慮者への住宅供給と地域福祉の推進というお互いにWin-Winの政策展開が可能になるのです。

「住宅」と「福祉」を分けて考えがちですが、居住支援においては…

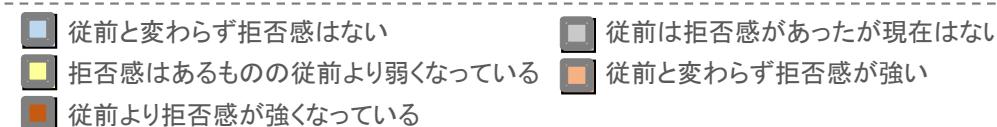
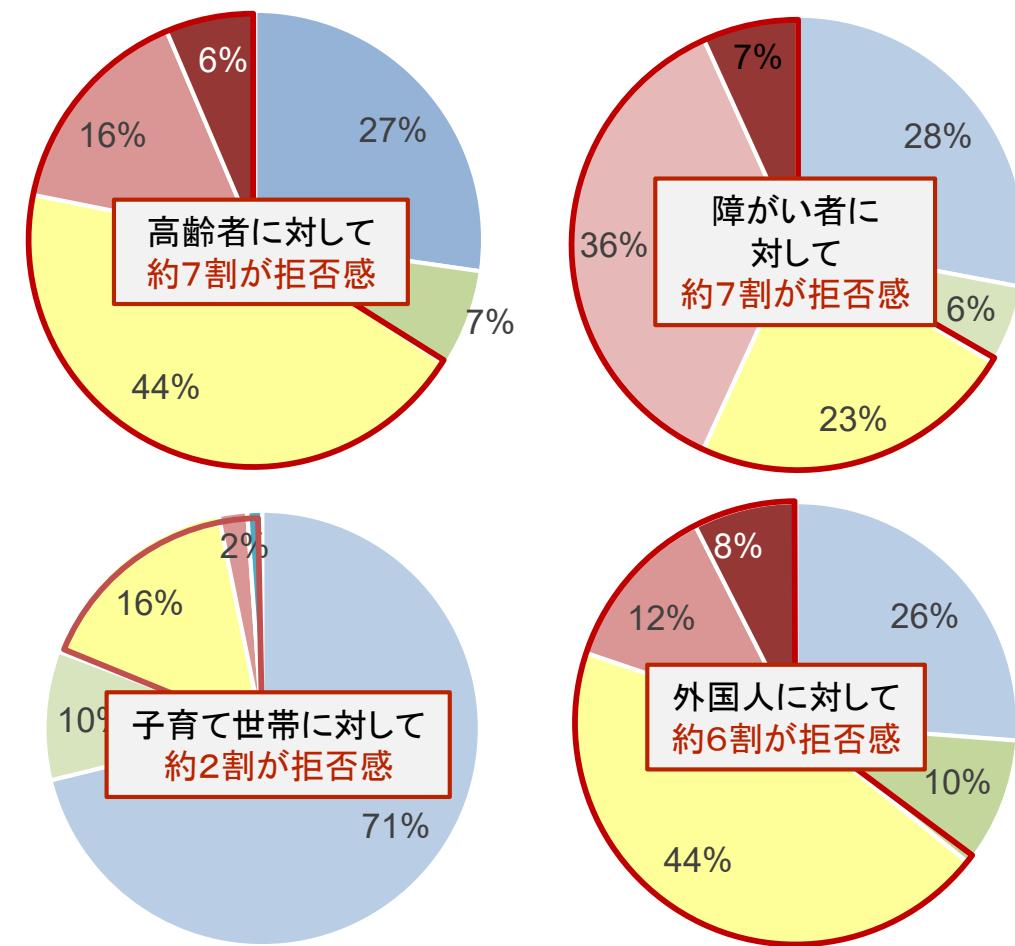


白川泰之・作成

# 住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

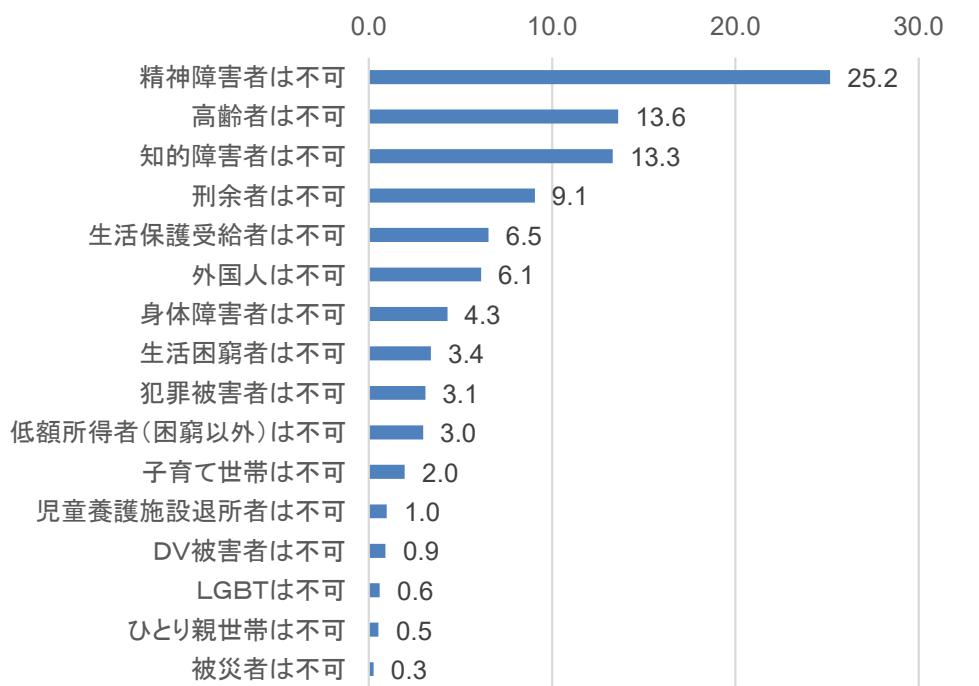
○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

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

入居制限の状況



入居制限する理由



# 住宅セーフティネット制度の概要

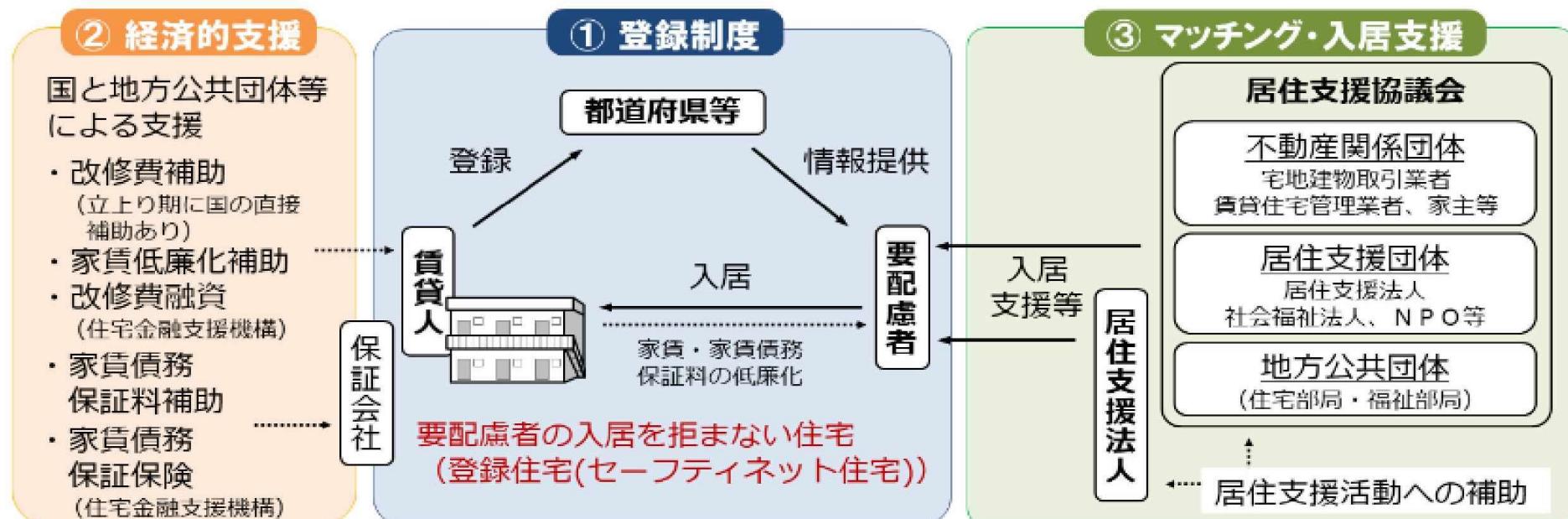
○ 我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートしました。

## 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

### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



※ 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  
(平成29年4月26日公布10月25日施行)

# 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

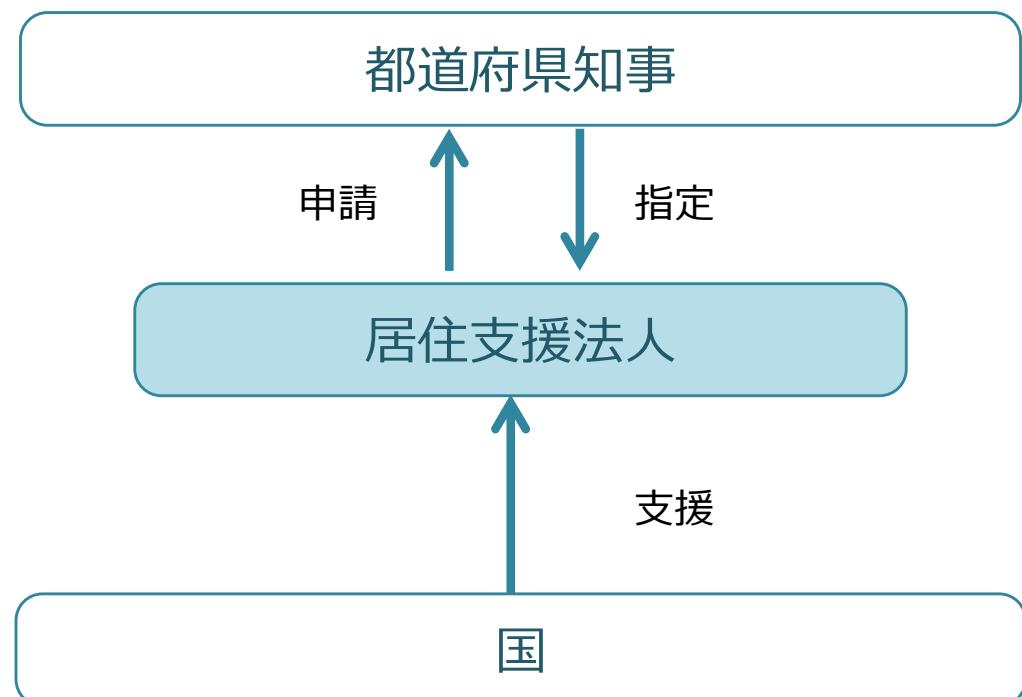
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人  
(公益社団法人・財団法人を含む)
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

### ● 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1,000万円等）。
- ・〔R5年度当初予算〕居住支援協議会等活動支援事業（10.5億円）

# 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

## 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第51条第1項に基づく協議会

### (1) 設立状況 132協議会が設立 (令和5年9月30日時点)

○ 都道府県 (全都道府県)

○ 市区町 (90市区町)

札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、山形市、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、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、八王子市、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、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、岐阜市、菊川市、越前市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、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、中間市、大牟田市、うきは市、直鞍地区(直方市・宮若市・鞍手町・小竹町)、久留米市、みやき町、竹田市、豊後大野市、熊本市、合志市、日向市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町)、霧島市、奄美市

### (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5年度予算〕

居住支援協議会等活動支援事業 (10.5億円)



# 都道府県と市町村の協議会活動の違い

2

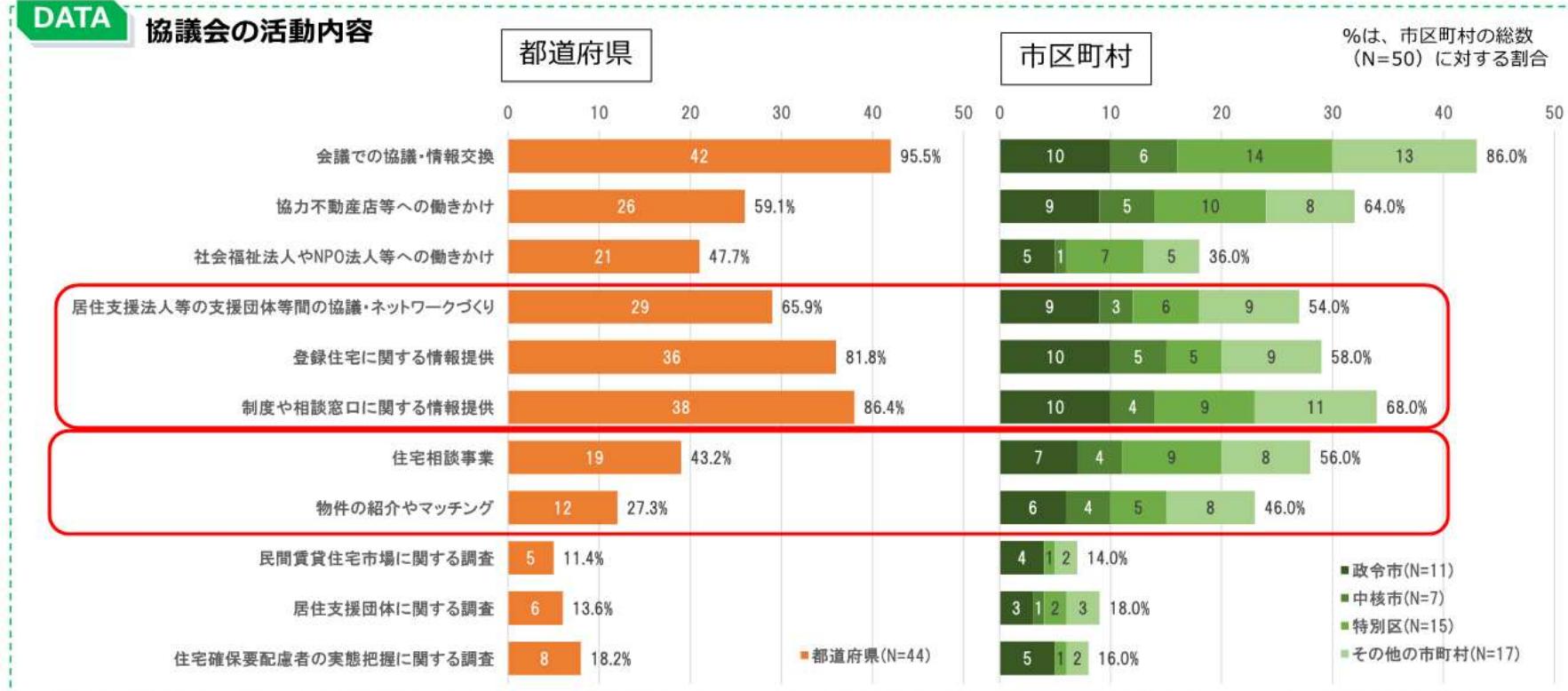
## (1) 都道府県と市町村の協議会活動の違い

○都道府県は団体間のネットワークづくりや、登録住宅や相談窓口に関する情報提供が多い一方で、相談事業を行うのは市町村の割合の方が多くなっています。

○きめ細やかな支援を実施するためには、市町村単位での居住支援協議会の設置が求められています。

DATA

### 協議会の活動内容



担当者の声



### 【県協議会で行う相談事業の限界】

- ・ 県協議会では県全域における相談対応には限界があり、各市町村における協議会で相談体制の構築が必要。
- ・ 相談者の状況によっては、市町村福祉部局の複数箇所に問い合わせなければならない場合があり、時間を要する。

出典：居住支援協議会に関するアンケート調査（一般財団法人高齢者住宅財団,2020年8月）

# 居住支援協議会等への活動支援

令和5年度当初予算: 10.5億円

居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して支援を行う（事業期間: 令和2年度～令和6年度）

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 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>② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等）</li> <li>③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等）</li> <li>④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及）</li> <li>⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み</li> <li>⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備等</li> </ul>
補助率・補助限度額	<p>定額</p> <p>10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動、孤独・孤立対策としての見守り等、空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営、アウトリーチ型による入居支援、入居後支援を実施する団体との連携または<b>賃貸借契約もしくは家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受けを実施する</b>場合は12,000千円/協議会等）</p>

## 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: 132協議会（全都道府県・90市区町）が設立（R5.9.30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
- ・ 設立状況: 741者（47都道府県）が指定（R5.9.30時点）



**下線部**は令和4年度補正予算における拡充事項

# 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（厚生労働省、国土交通省、法務省による合同設置）

## 検討会の概要

### 【趣 旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

### 【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

## 開催スケジュール

### 第1回 令和5年7月3日

- ・住宅確保要配慮者の居住支援関連政策の現状と課題等

### 第2回 令和5年8月1日

- ・関係団体からの報告①

### 第3回 令和5年8月28日

- ・関係団体からの報告②

### 第4回 令和5年9月23日

- ・住宅確保要配慮者の居住支援機能等に関する議論の整理  
(中間とりまとめ案)

### 第5回 令和5年12月5日

- ・住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ案

## 委員等（順不同、敬称略）◎座長

### 【委 員】

○大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科 教授
井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院 教授
常森 裕介	東京経済大学現代法学部 准教授
中川 雅之	日本大学経済学部 教授
三浦 研	京都大学大学院工学研究科 教授
矢田 尚子	日本大学法学部 准教授
奥田 知志	(一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長 NPO法人抱樸 理事長
早野 木の美	(公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
荻野 政男	(公財) 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
岡田 日出則	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 理事
三好 修	(一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長 (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長
出口 賢道	(公社) 全日本不動産協会 常務理事
金井 正人	社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事
稻葉 保	更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長
林 星一	座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長
加藤 高弘	名古屋市住宅都市局住宅部長

## 【オブザーバー】

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人住宅金融支援機構

# 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 中間とりまとめ（案）の概要

第5回検討会（R5.12.5）資料  
中間とりまとめ（案）を基に作成

今後の議論等によっては変更の可能性がある。

## 現状・課題

### 住宅確保要配慮者（賃借人）を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者（特に75歳以上）は増加。  
単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し  
※75才以上人口 約1,613万人（2015年）→ 約2,288万人（2030年推計）
- 住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）は、住宅に困っているだけでなく複合的な課題を抱えている場合が多い。

### 大家（賃貸人）を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。  
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感：約7割  
※高齢者の入居拒否の理由：居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。  
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸  
※住戸面積30m<sup>2</sup>未満の民間賃貸住宅は約32%（公営住宅は1%）

### 現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・居住支援法人716法人
- ・居住支援協議会 132協議会 うち、都道府県47（100%）市区町村90（5%）
- ・要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない（登録住宅約87万戸うち専用住宅5,357戸、登録住宅の空室率2.3%）
- ・登録住宅に低家賃の物件が少ない（家賃5万円未満は19%（東京都1%））

## 基本的な方向性

要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境の整備

「住宅」と「福祉」が緊密に連携し、行政が積極的に関与しつつ相談から入居前、入居中、退居時までの一貫した総合的・包括的な支援体制を構築。居住支援法人の効果的な活用。

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

## 今後の取組（検討事項）

- ①居住支援の充実
- ②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備
- ③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策
- ④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

⇒具体的な検討事項は次ページ

## 今後に向けて

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討を進め、可能な限り早期に実施するよう、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携して取り組むべきである。

## 今後の取組（具体的な検討事項）

### ①住宅確保要配慮者（賃借人）への居住支援の充実

- 住宅部局と福祉部局の連携による総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実。入居前から退居時（死亡時含む）まで切れ目なく対応する体制を整備（居住支援協議会を積極的に活用）
- その際、福祉・住宅相談窓口等における住まいに関する相談・支援機能の強化・明確化
- 居住支援法人が安定的に地域で必要な取組を行うための仕組み（サブリース事業の円滑な実施を含む）
- 居住支援法人等が緩やかな見守りを行い、必要な福祉サービスにつなぐなど、伴走型のサポートを行う新たな住宅の仕組みの構築

### ③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- セーフティネット住宅の居住水準の見直し、改修費への支援の柔軟な運用等
- 公営住宅等の公的賃貸住宅との役割分担と公的賃貸住宅ストック等の積極的活用
- 住宅だけではない、地域における居場所（いわゆるサードプレイス）づくりの取組の推進

### ④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 基礎自治体レベルで関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な体制整備を図るため、市区町村における居住支援協議会の設置の更なる推進
- 一人一人の様々な状況・課題に合わせた必要な支援を適切にコーディネートするための体制
- 刑務所出所者等への見守り等の支援による賃貸人の理解と協力の拡大

### ②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 要配慮者に対する家賃債務保証制度の充実、緊急連絡先が確保できないなどの課題への対応
- 生活保護受給者への住宅扶助の代理納付の原則化
- 居住支援法人の関与など、孤独死した場合の残置物処理等の負担を軽減できる仕組み
- 終身建物賃貸借（死亡時に借家権が相続されない賃貸借）の対象住宅の拡大や事務手続きの簡素化
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるよう、安否確認や見守りなどの入居中のサポートの充実