

# 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（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）

【施行状況(R5/9/30時点)】

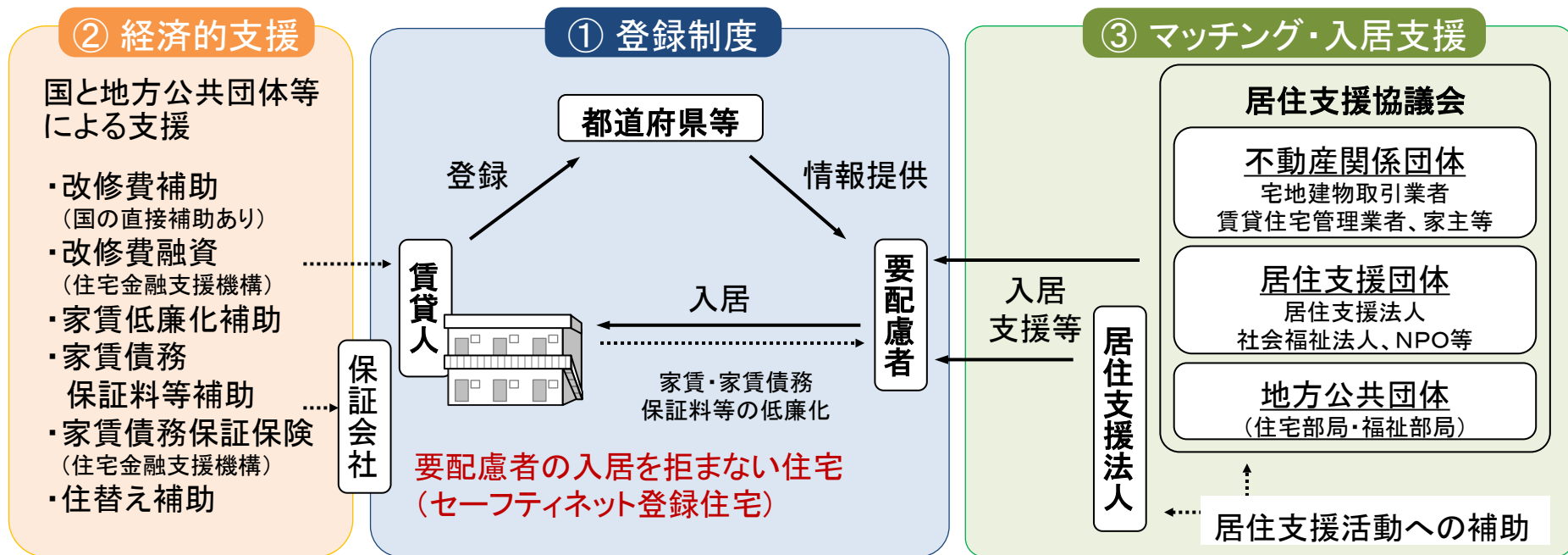
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	875,855戸 (47都道府県)
居住支援法人の指定	741者 (47都道府県)
居住支援協議会の設立	132協議会
家賃債務保証業者の登録	97者
供給促進計画の策定	46都道府県20市町

## 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】



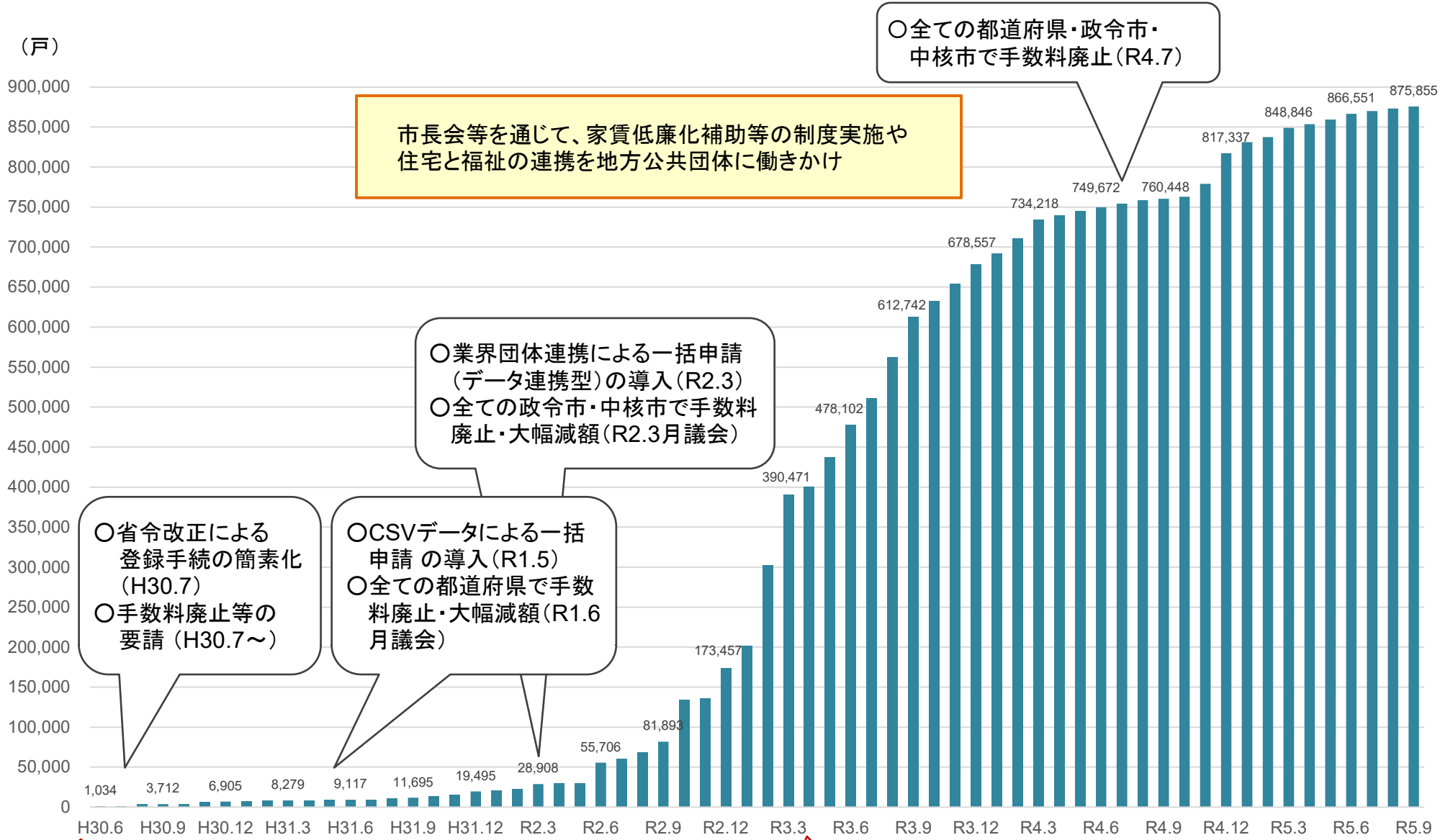
## 法律で定める者

- 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れる。

# セーフティネット登録住宅の登録戸数の月別推移(H30.6~R5.9)※月末時点



改正住宅セーフティネット法の施行(H29.10.25)

目標:17.5万戸(R3.3)

# セーフティネット登録住宅への支援の強化

令和5年度当初予算：  
 公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数、  
 スマートウェルネス住宅等推進事業(183.1億円)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、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅について、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強化することにより、専用住宅を含めた登録の促進を図る。

- ・ 家賃低廉化補助の対象期間の拡大
- ・ 家賃債務保証料等の低廉化補助の対象を登録住宅全体に拡大するとともに、緊急連絡先引受け費用を補助対象に追加
- ・ 改修費補助において、最初に入居した要配慮者が退居した後、要配慮者を募集したものの入居がない場合は、要配慮者以外の入居も可能とする 等

	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	セーフティネット登録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 <b>拡充</b>	事業主体	大家等、 地方公共団体※3 <b>拡充</b>	家賃債務保証会社、 保険会社等、地方公共団体 <b>拡充</b>	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体 <b>拡充</b>
補助対象工事	①シェアハウス化 ②バリアフリー化 ③子育て世帯対応 ④耐震化 ⑤省エネ改修 ⑥交流スペース設置 等	補助対象世帯	原則月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 { 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円（収入分位40%）以下 多子世帯： 月収25.9万円（収入分位50%）以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円以下 } { 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下 }	原則月収15.8万円以下の世帯 { 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下 }	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え（家賃が下がる場合に限る）
補助率・国費限度額	国1/3（国の直接補助※1） 国1/3 + 地方1/3 （地方公共団体を通じた間接補助） 50万円/戸 等	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	セーフティネット登録住宅への住替え費用
対象住宅	専用住宅※2	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 <b>拡充</b> 3万円/戸 （家賃低廉化に係る補助と合わせて国費総額240万円/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） <b>拡充</b>	対象住宅	専用住宅※2	登録住宅※2 <b>拡充</b>	
		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 <b>拡充</b> 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 <b>拡充</b>	-	-

- ※1 改修費に係る補助について、国による直接補助を令和7年度まで延長する。 **延長**  
 ※2 地方公共団体が所有している場合を補助対象に追加する。 **拡充**  
 ※3 公営住宅等長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体に限る。

セーフティネット登録住宅への補助を実施している自治体（R5.8時点）

＜令和5年度に補助を実施する自治体＞

■改修費補助：40自治体 ■家賃低廉化等補助：55自治体〔家賃低廉化：49自治体、家賃債務保証等低廉化：30自治体〕

※国土交通省アンケート調査（令和5年8月時点）に基づく

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
北海道	札幌市	-	-	◎
	網走市	◎	◎	-
	音更町	-	◎	◎
	本別町	-	◎	-
岩手県	花巻市	◎	◎	◎
宮城県	大崎市	◎	◎	-
山形県	(県)	○	-	-
	山形市	◎	◎	-
	米沢市	◎	◎	-
	鶴岡市	◎	◎	◎
	新庄市	◎	-	-
	寒河江市	◎	-	-
	上山市	-	◎	-
	南陽市	-	◎	◎
	大石田町	-	◎	-
	舟形町	◎	-	-
	白鷹町	◎	◎	-
	(県)	○	○	○
福島県	郡山市	-	◎	◎
	いわき市	-	◎	◎
	石川町	◎	-	-
栃木県	宇都宮市	-	◎	◎
	栃木市	-	◎	-
群馬県	前橋市	◎	-	-
埼玉県	さいたま市	-	-	◎
千葉県	千葉市	-	-	◎
	船橋市	-	◎	-
東京都	(都)	○	○	○
	墨田区	◎	◎	◎
	品川区	-	◎	-
	世田谷区	-	◎	-
	渋谷区	-	◎	-
	中野区	◎	-	-
	豊島区	◎	◎	◎
	北区	◎	◎	-
	荒川区	◎	◎	-
	練馬区	-	◎	-
	足立区	-	◎	-
	八王子市	◎	◎	◎
	西東京市	◎	◎	-
	府中市	-	-	◎

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
神奈川県	横浜市	-	◎	◎
静岡県	長泉町	-	◎	-
愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
	岡崎市	◎	-	◎
京都府	京都市	-	◎	◎
	宇治市	◎	-	-
大阪府	大東市	◎	-	-
	岬町	-	◎	-
兵庫県	(県)	○	○	○
	神戸市	-	-	◎
	姫路市	-	◎	-
	神河町	-	◎	-
和歌山県	(県)	◎	-	-
	和歌山市	◎	-	-
鳥取県	橋本市	-	◎	-
	(県)	○	○	○
	鳥取市	◎	◎	◎
	米子市	-	◎	◎
	倉吉市	◎	◎	◎
	境港市	-	◎	◎
島根県	松江市	◎	-	-
	岡山県	倉敷市	-	◎
福岡県	北九州市	-	◎	◎
	福岡市	◎	◎	◎
鹿児島県	(県)	○	-	-
	薩摩川内市	◎	◎	-
	南さつま市	◎	-	-
	徳之島町	◎	-	-
沖縄県	伊仙町	◎	-	-
	那覇市	◎	-	-
計		40	49	30
			55	

◎：社総交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施  
○：都道府県から市区町村への補助を実施

# 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

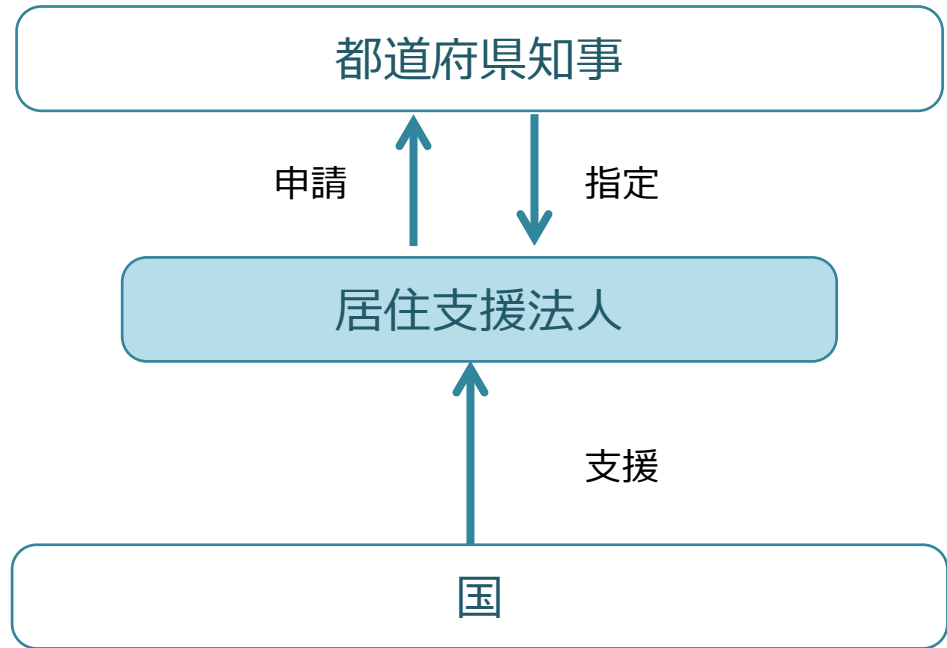
- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

## ● 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】



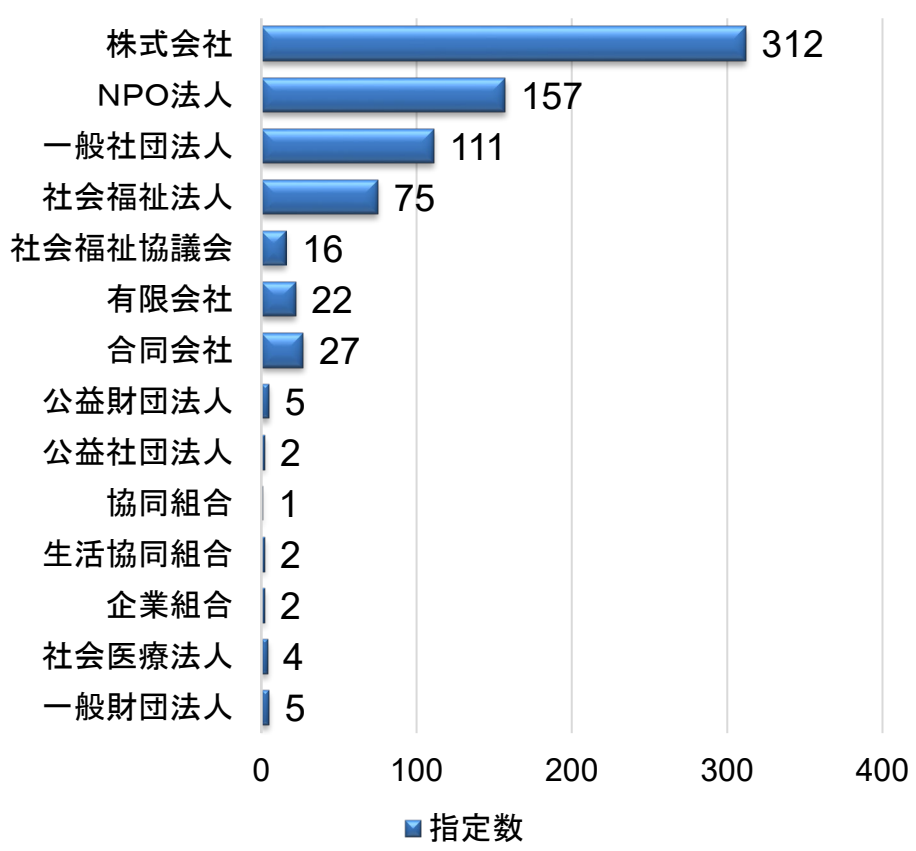
## ● 居住支援法人への支援措置

- ・ 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）

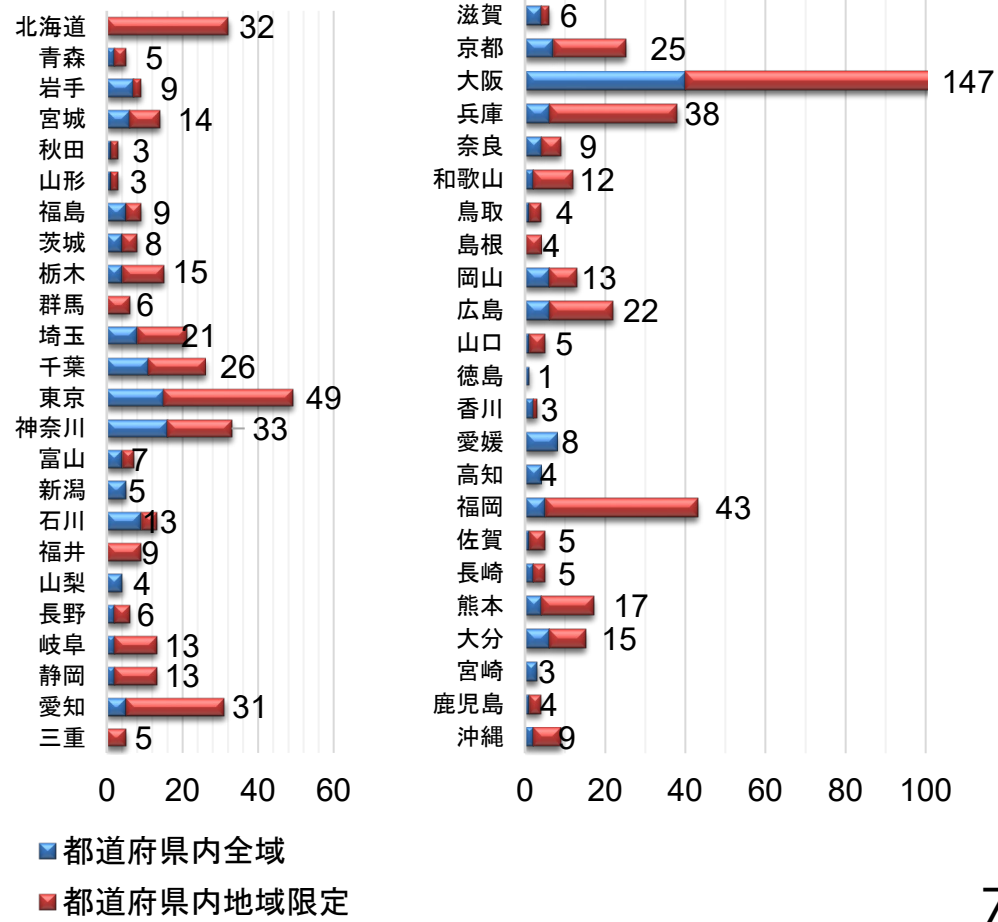
# 居住支援法人の指定状況

- 47都道府県 741法人が指定 (R5.9.30時点)
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況 (全体の約63%)
- 都道府県別では、大阪府が147法人と最多指定

## ■ 法人属性別



## ■ 都道府県別

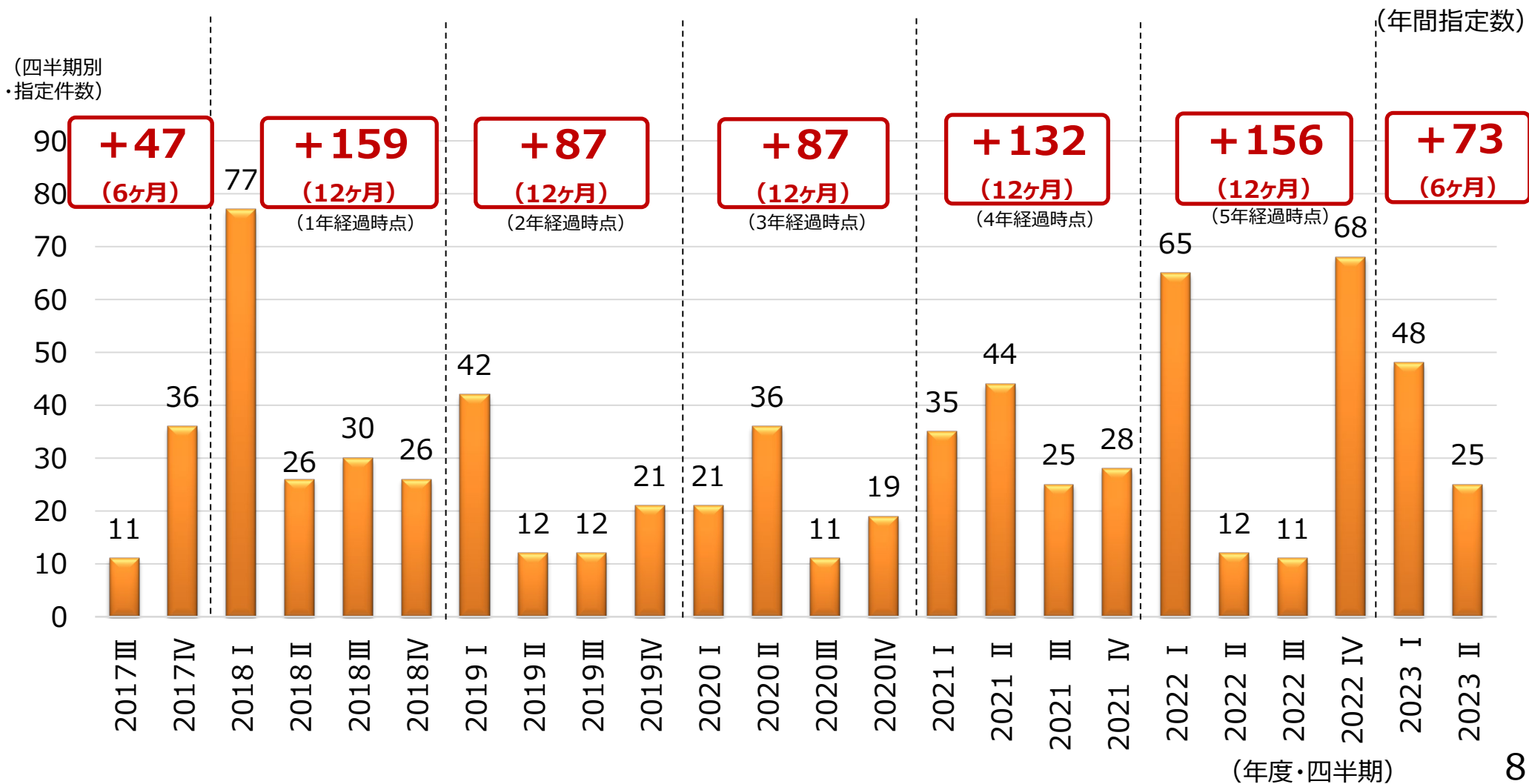




# 居住支援法人指定件数の推移

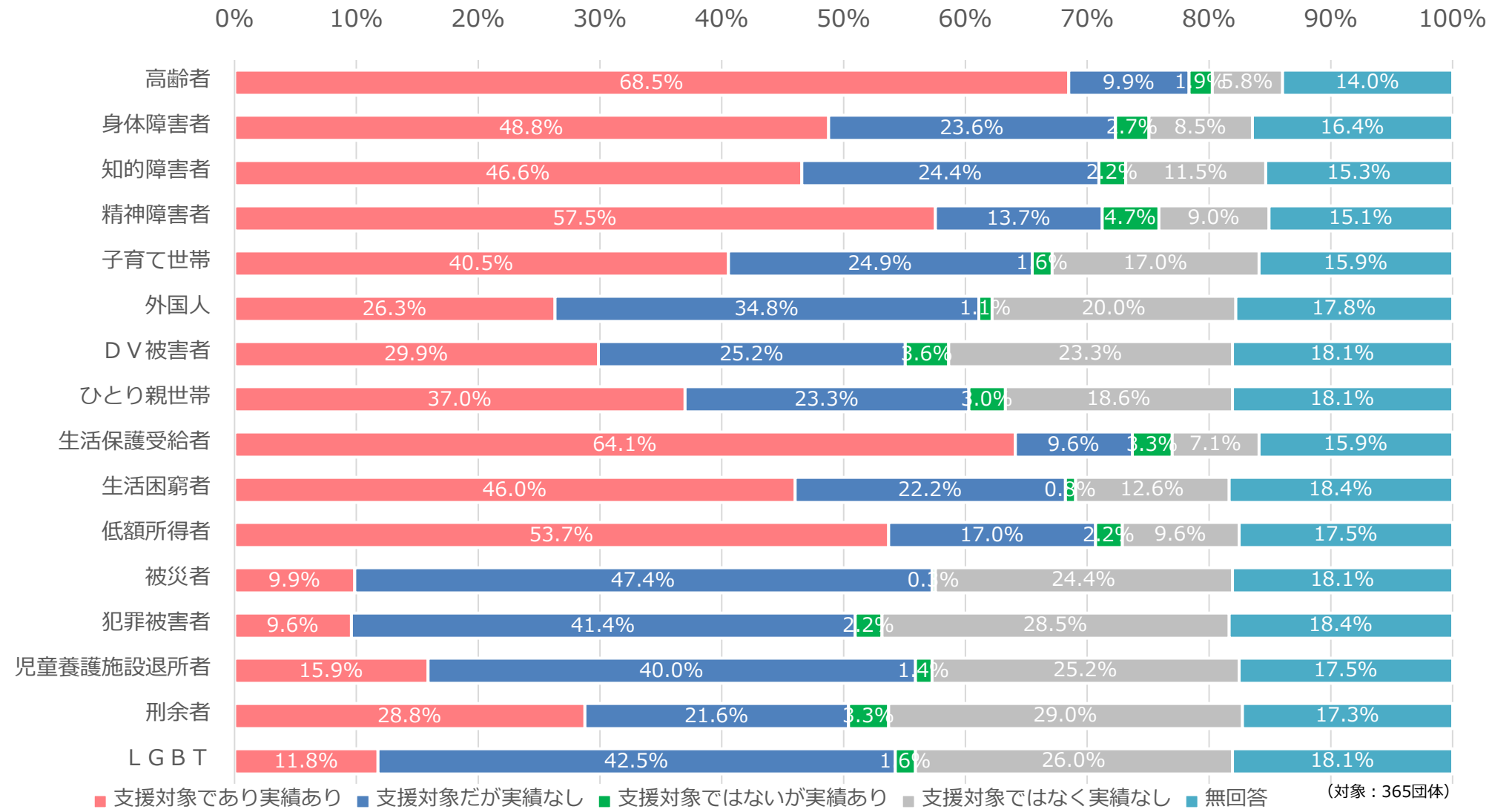
○2022年度は156法人が新たに指定。

○住宅セーフティネット制度創設から5年が経過しているが、引き続き年間100法人前後が増加している。



# 【国交省アンケート結果】居住支援法人の支援対象

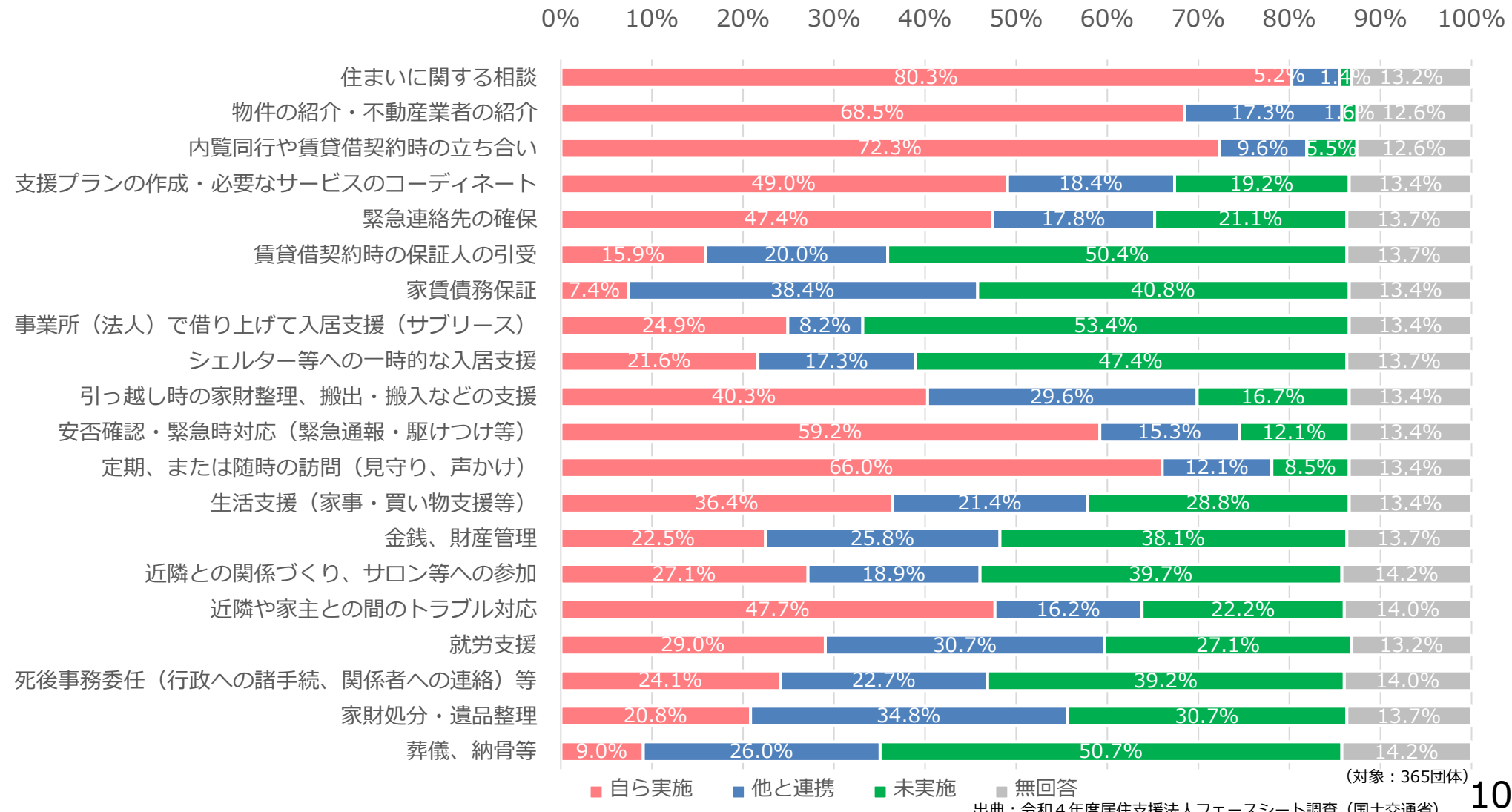
- 高齢者・障害者・生活保護受給者・低額所得者については、多くの居住支援法人において実績を有している
- 属性によりばらつきがあり、属性によっては約3割程度の居住支援法人で支援対象外となっているものもある



出典：令和4年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

# 【国交省アンケート結果】居住支援法人の支援内容

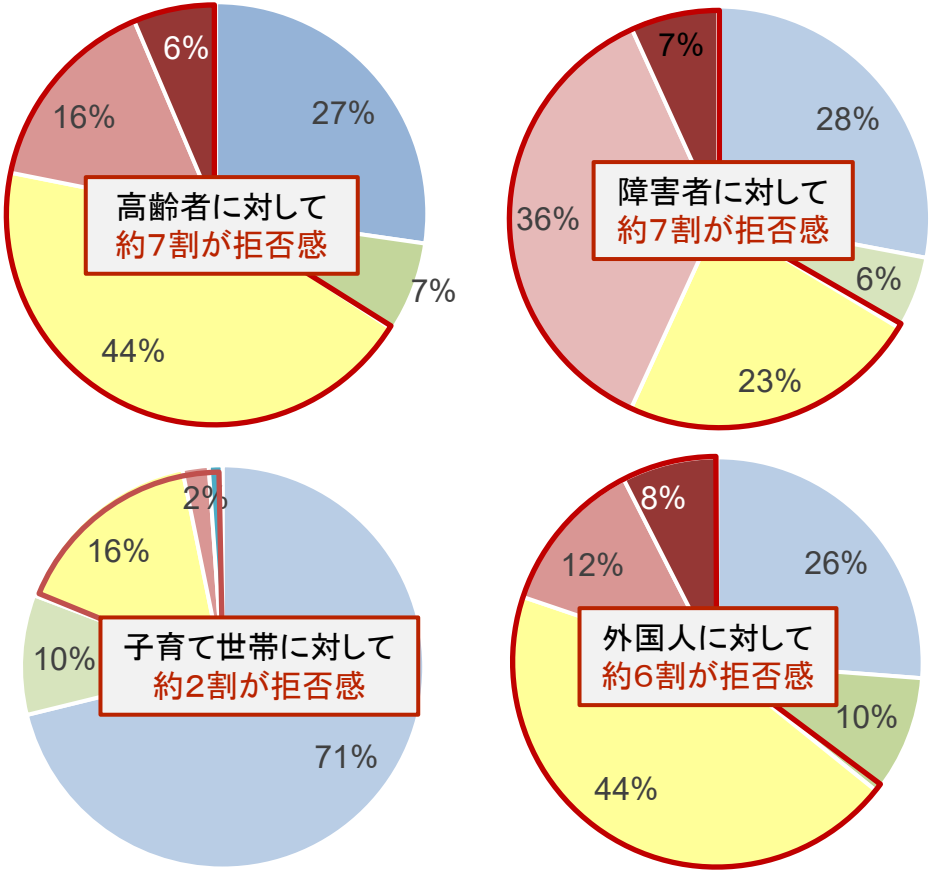
- 住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介など、住まいの確保を支援する居住支援法人は多い。
- 家賃債務保証や就労支援、死亡・退去時の支援については、自ら支援するだけでなく、他と連携して支援する居住支援法人が多い。



# 住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

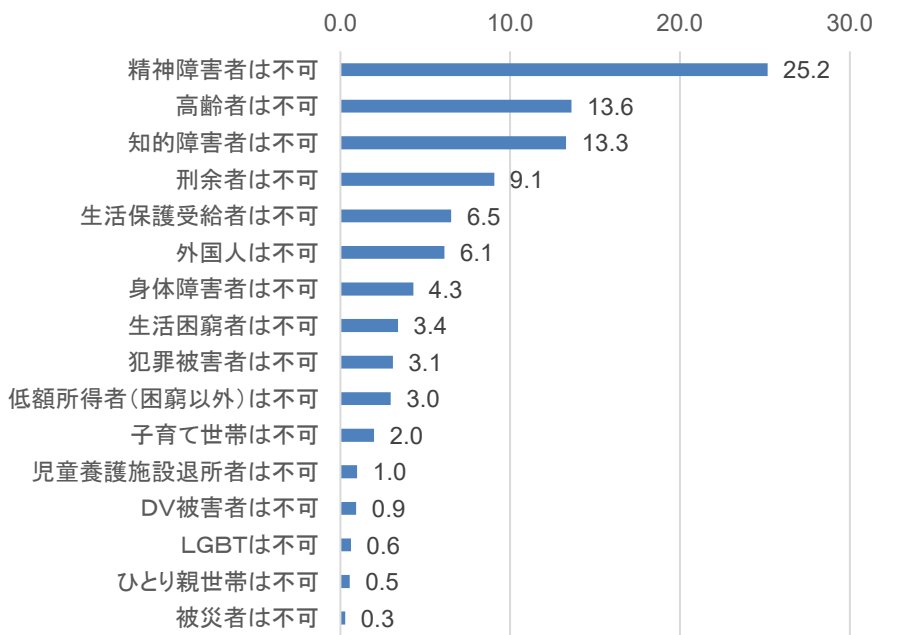
○住宅確保要配慮者の入居に対し賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、家賃の支払いに対する不安等が入居制限の主な理由。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



■ 従前から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はない  
■ 従前から変わらず拒否感が強い

入居制限の状況



入居制限する理由

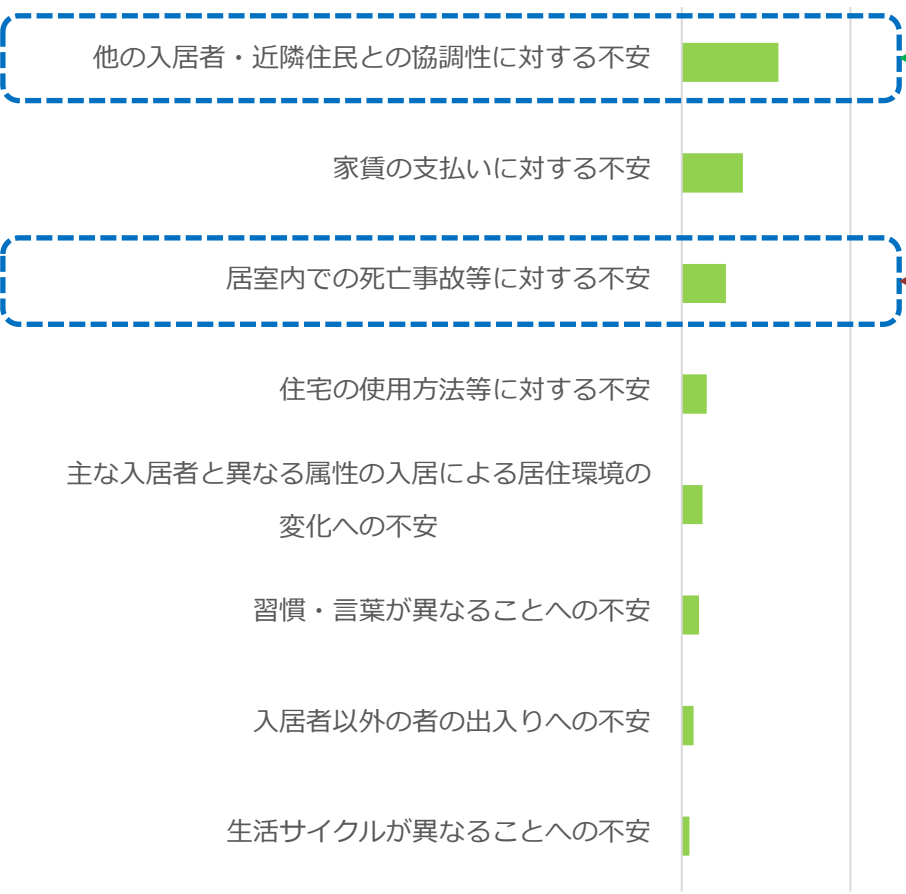


出典：(令和3年度)家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

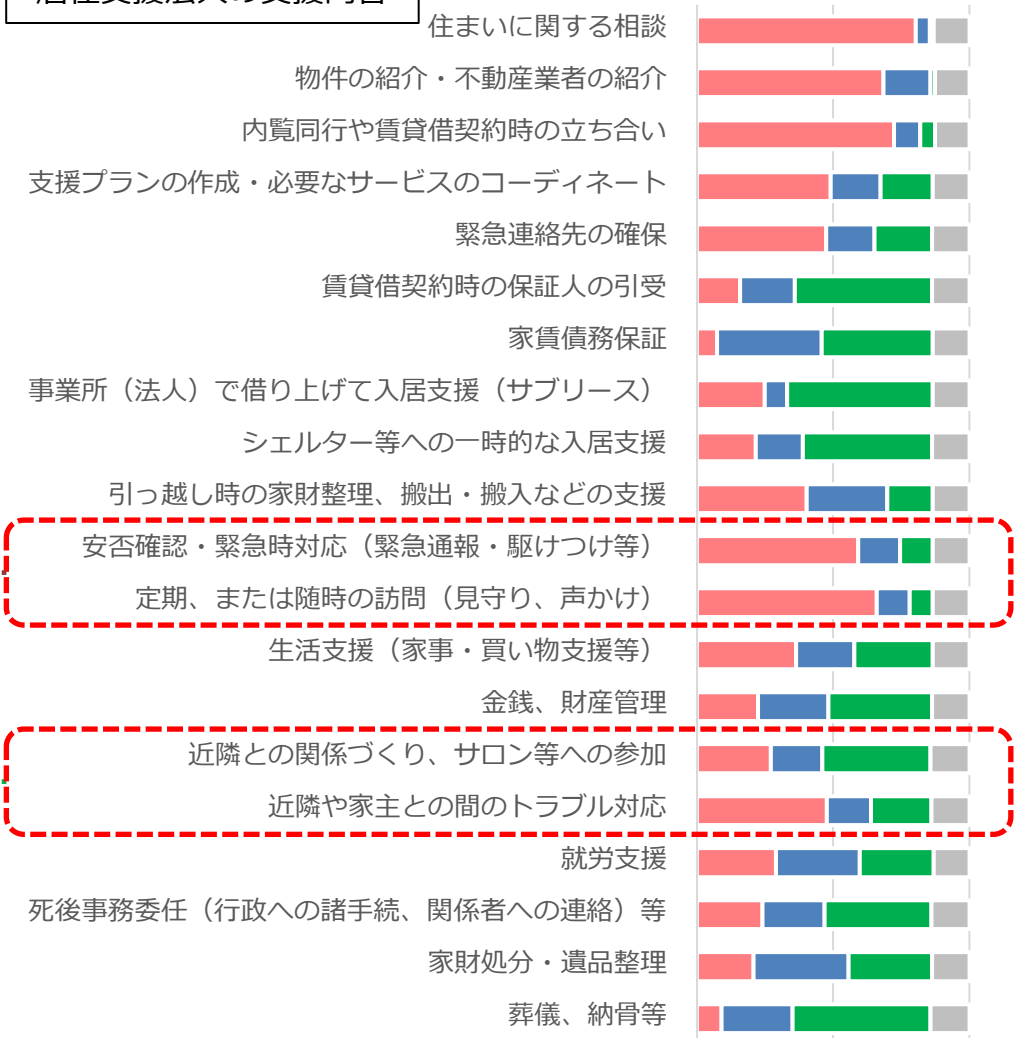
# 賃貸人が入居制限する理由と居住支援法人の支援内容との関係

- 賃貸人が入居を制限する理由の多くは、居住支援法人の支援内容とマッチングできれば解消する可能性が高い
- 居住支援法人の支援により入居を制限する理由が解消されれば、賃貸人も住宅を貸すことを検討できる

## 賃貸人が入居制限する理由



## 居住支援法人の支援内容



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

出典：令和4年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

# 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 132協議会が設立（令和5年9月30日時点）

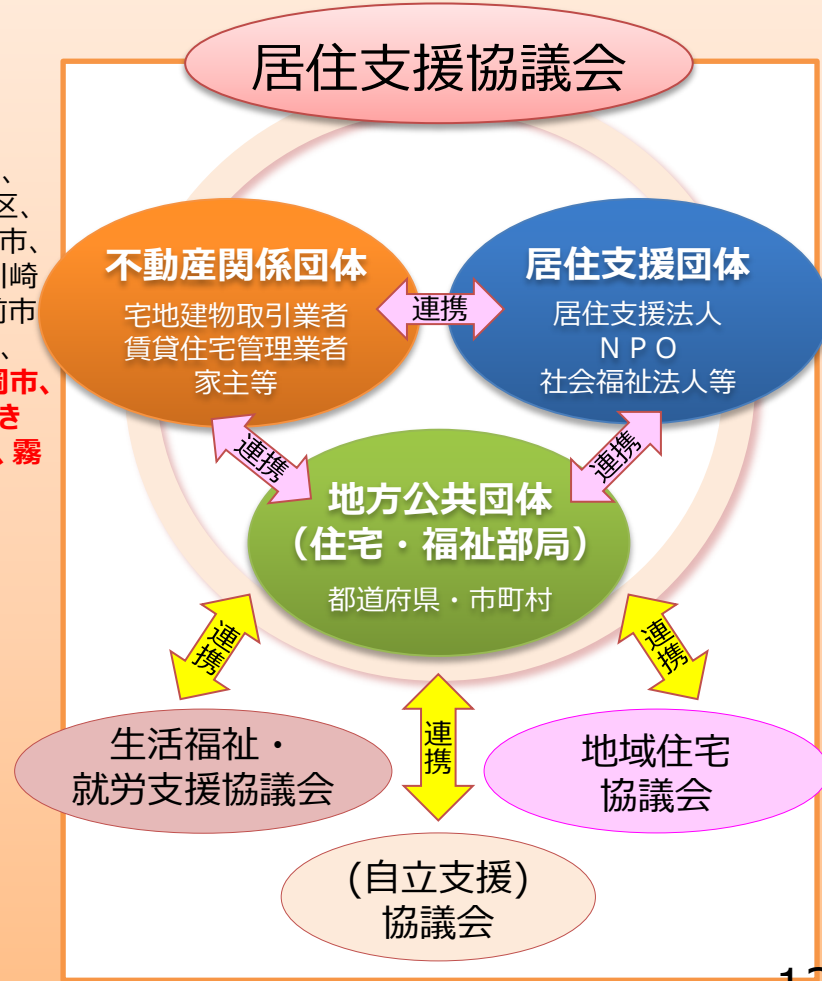
- 都道府県（全都道府県）
- 市区町（90市区町）  
札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、山形市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、目黒区、渋谷区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、小金井市、武蔵野市、あきる野市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、岐阜市、菊川市、越前市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、神戸市、宝塚市、姫路市、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）



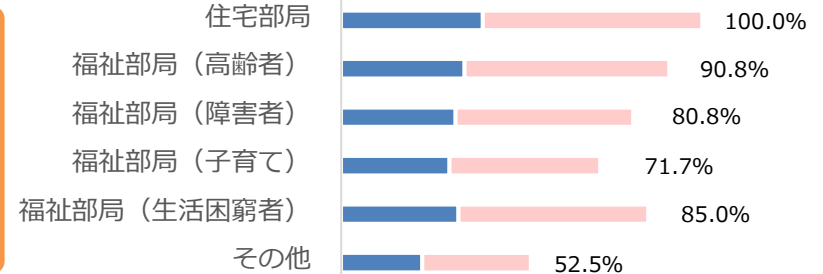
# 【国交省アンケート結果】居住支援協議会の構成員

- ほぼ全ての居住支援協議会で、住宅部局・福祉部局が参画しているほか、社会福祉協議会も多く参画している。
- 構成員に居住支援法人を含む居住支援協議会は74協議会。市区町村居住支援協議会では、37協議会において、平均2.5法人が構成員となっている。

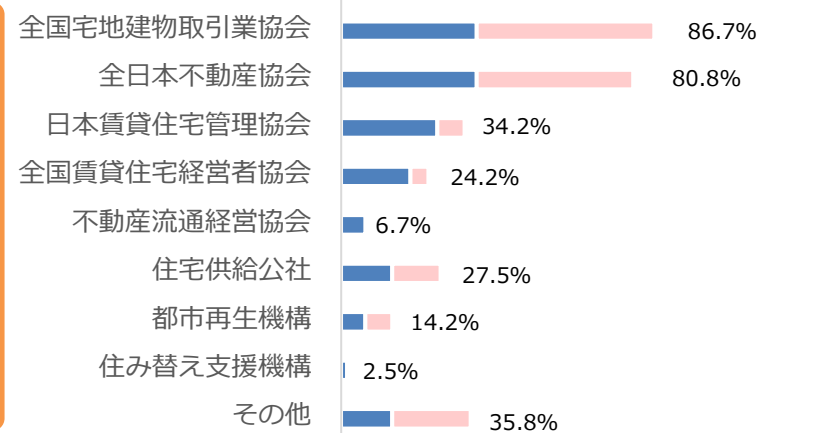
## 居住支援協議会の構成員

■ 都道府県：47協議会  
■ 市区町村：73協議会

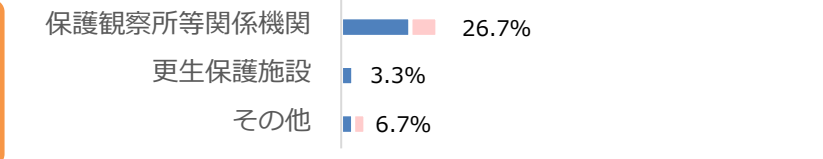
地方公共団体



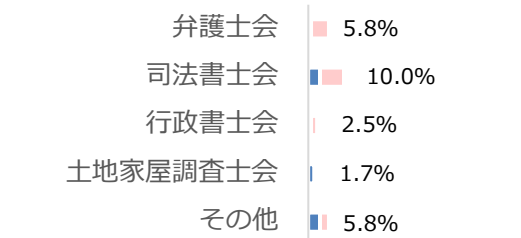
住宅・不動産関係団体



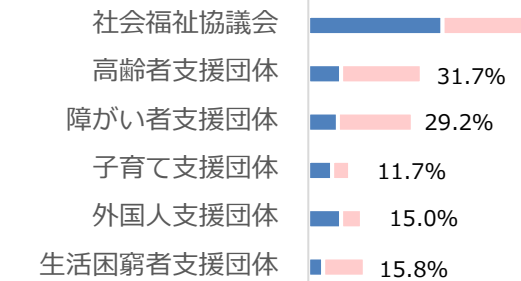
法務省関係



士業団体



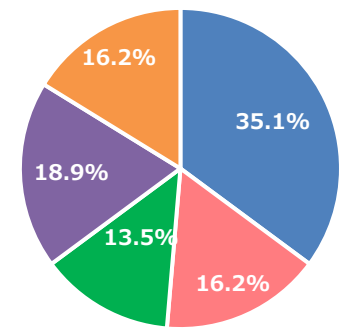
福祉関係団体



サービス事業者



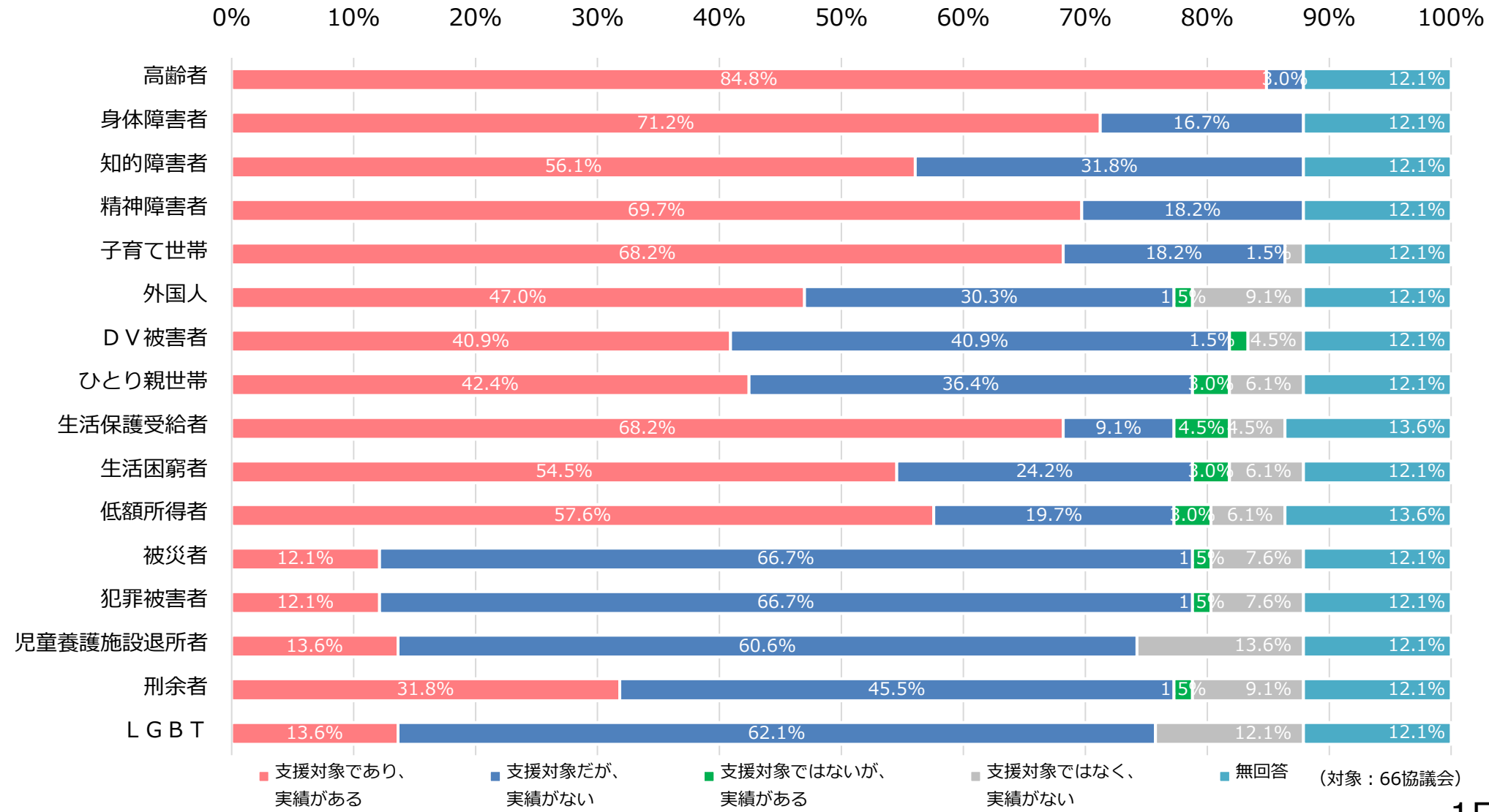
居住支援法人の参画状況  
【都道府県：37協議会 / 市区町村：37協議会】



■ 1法人 ■ 2法人 ■ 3法人 ■ 4～10法人 ■ 11法人以上

# 【国交省アンケート結果】居住支援協議会の支援対象

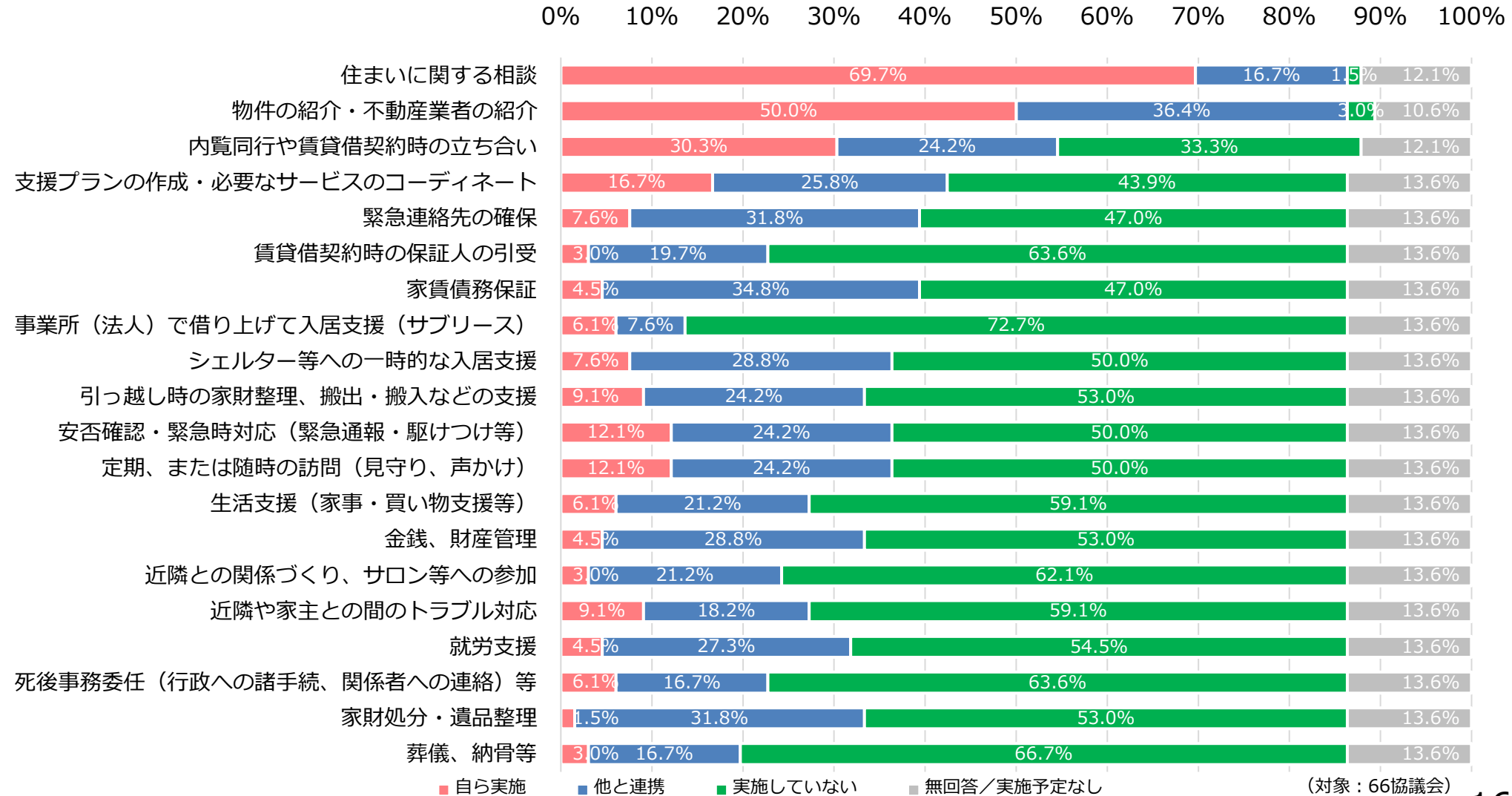
○ 居住支援協議会では、実績の有無に関わらず、居住支援法人と比較して、幅広い属性の住宅確保要配慮者を支援対象としている。





# 【国交省アンケート結果】居住支援協議会の支援内容

- 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協議会は多い。
- 一方で、居住支援法人と異なり、入居中の支援や死亡・退去時の支援を実施する居住支援協議会は、他と連携する場合を含めてもかなり限られている。

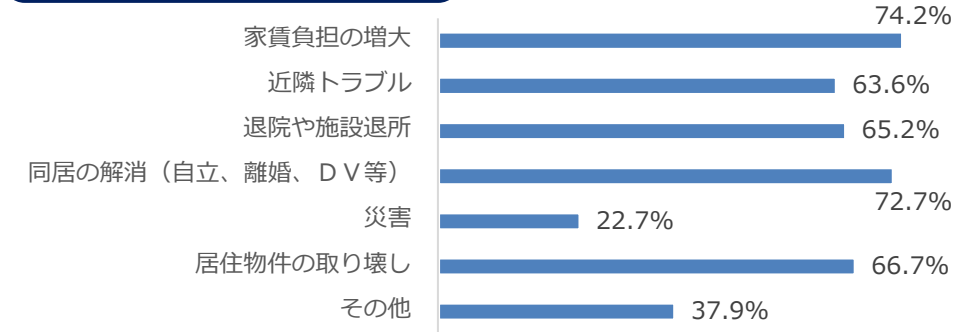


# 【国交省アンケート結果】居住支援協議会の入居相談

- 居住支援法人と比較した場合、自ら住宅確保の調整をするよりも、協力不動産店を紹介している協議会が多い。
- また、居住支援法人と比較した場合、公営住宅への入居件数が大幅に増加するが、民間賃貸住宅への入居件数が最も多いことに変わりはなく、公営住宅だけでは住宅確保が困難な実態が窺える。

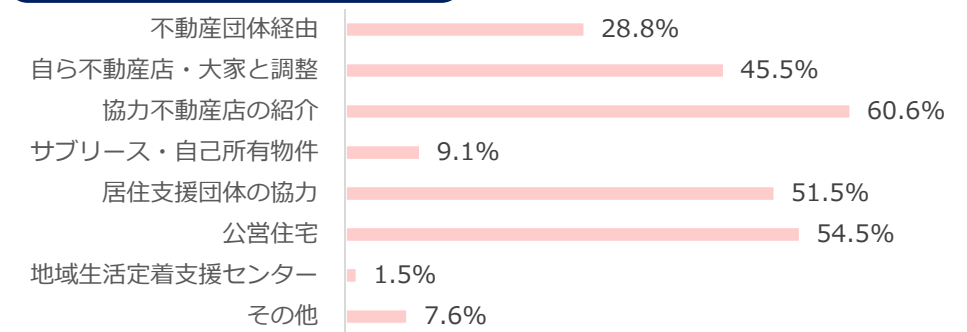
## 入居相談理由

(対象：66協議会)



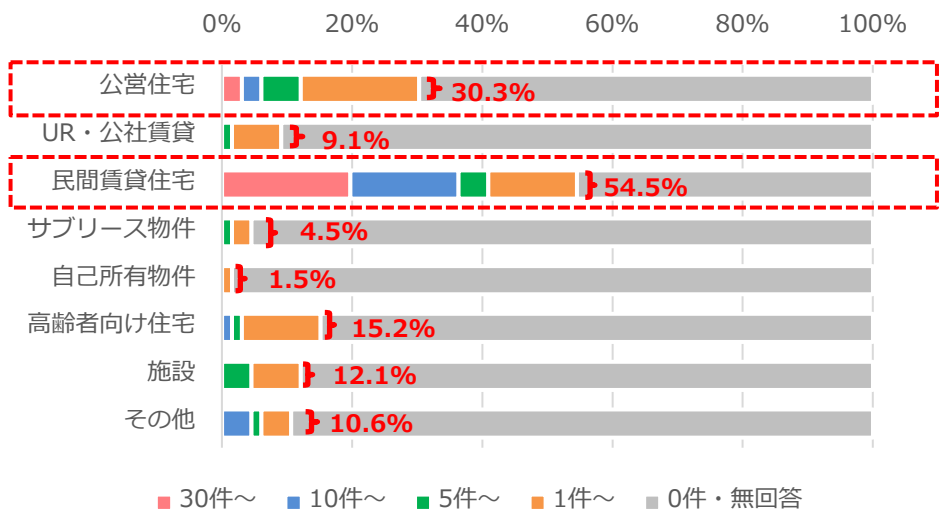
## 住宅確保の方法

(対象：66協議会)



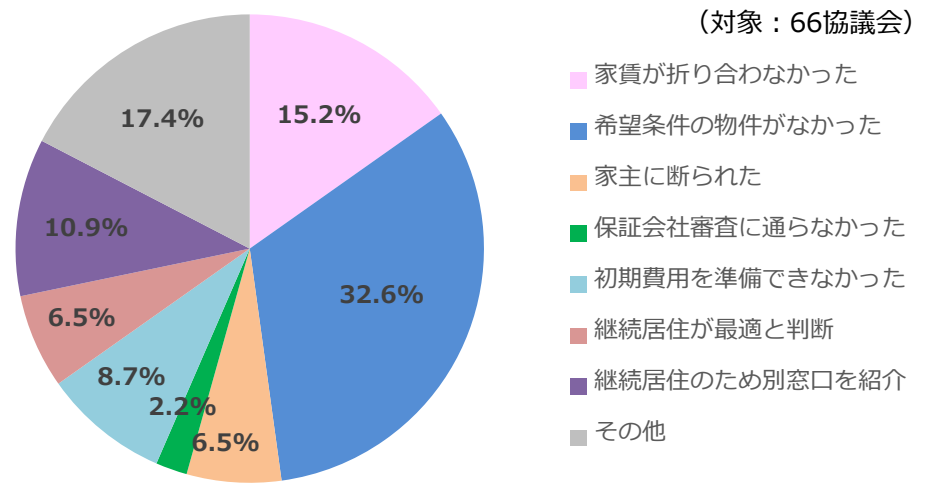
## 入居物件の種類別件数

(対象：66協議会)



## 入居相談が成約しなかった理由（最も多い理由）

(対象：66協議会)



出典：令和4年度居住支援協議会フェースシート調査（国土交通省）

# 「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」(令和5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フォ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4年度末時点で居住支援協議会を設立した市区町村は87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

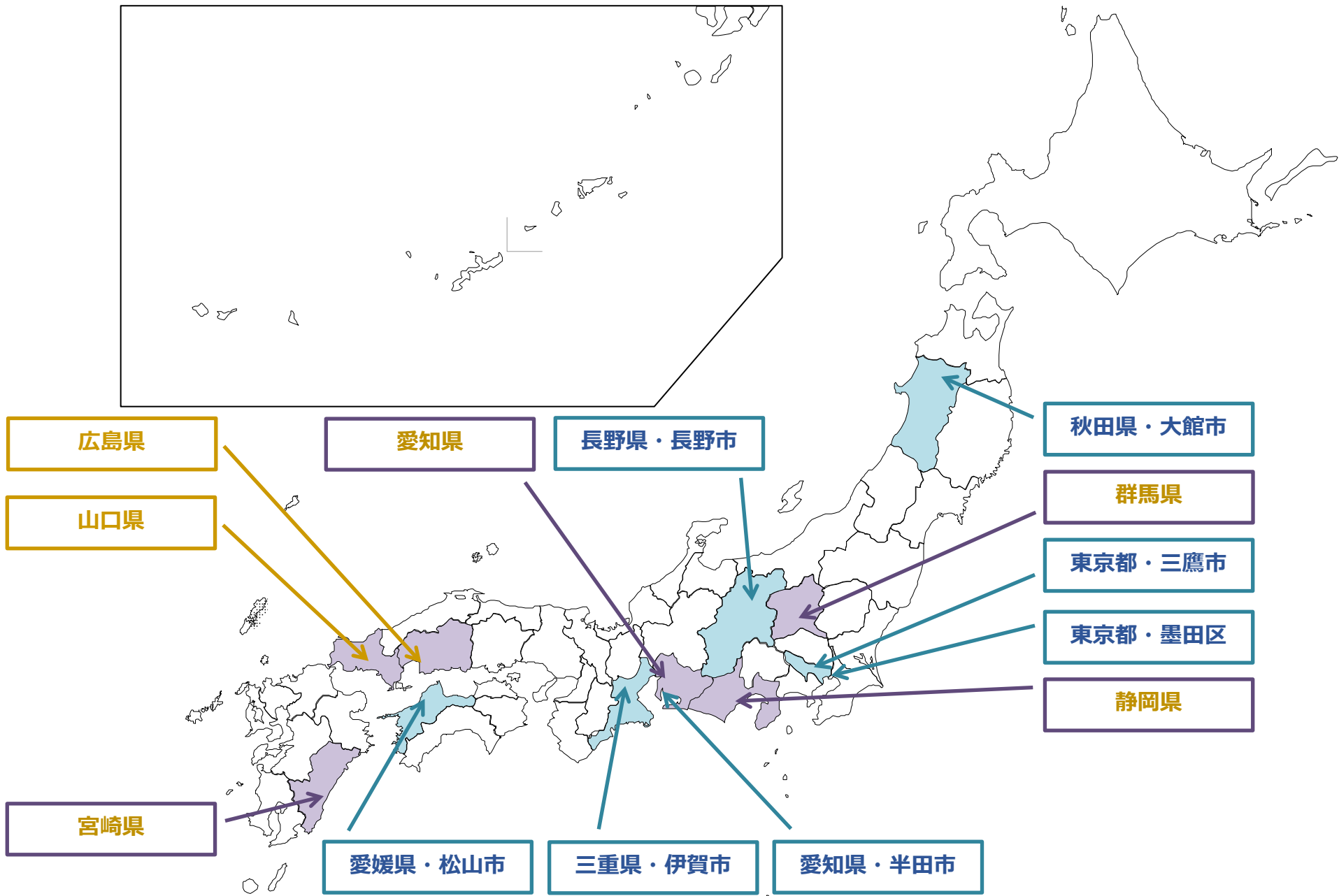


- 👉 **居住支援協議会の設立意向がある市区町村を募集し、ハンズオン支援を実施！**
- 👉 **市区町村の設立を支援する都道府県を募集し、支援を実施！**

## ■ 「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)	<b>都道府県 又は 都道府県居住支援協議会</b> ※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	<b>2団体程度</b>	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 ※新型コロナウイルス等の状況に応じて、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)	<b>市区町村</b> ※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	<b>4団体程度</b>	
活性化部門	<b>居住支援協議会</b> ※都道府県/居住支援法人との連名でも応募可能		

# 令和5年度居住支援協議会伴走支援プロジェクト採択自治体



### 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

### 検討項目

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策
- 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策
- 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方
- 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

### スケジュール

令和5年7月3日 第1回検討会を開催。令和5年秋頃に、中間とりまとめを予定。

### 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 主任研究員
- 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
- 稲葉 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

# 本検討会における検討の方向性（案）

「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」  
(R5.7.3第1回資料)(抜粋)

## 1. 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応するセーフティネット住宅等の拡大  
(例) 戸建て空家、小規模な住宅、公営住宅ストックの活用など
- **居住支援法人**による、要配慮者への住宅提供を促進する効果的な取組

## 2. 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策

- **地方公共団体**の住宅部局・福祉部局、**居住支援法人**、不動産事業者等との連携強化
- 住まいの確保にあわせて、福祉サービスにつなげるための相談窓口機能の効果的な取組
- 福祉サービスを含む入居支援の充実

## 3. 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方

- **地方公共団体**による要配慮者の特性に応じた生活支援や福祉サービスの充実、それを担う**居住支援法人**の拡大
- 住まいと生活支援を一体的に提供する仕組みの推進
- 地域とつながる居場所づくりの取組の推進

## 4. 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

- 孤独死や残置物処理等の大家の不安軽減に資する、**居住支援法人**による関与の推進
- 緊急連絡先の確保や家賃債務保証を利用しやすくする環境整備

# これまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）の概要

## 1. はじめに

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携し、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すべきである。

## 2. 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30㎡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%））

## 3. 方向性

福祉施策と住宅施策が連携し、行政も積極的に関与しつつ、相談に始まる一貫した支援体制を構築

要配慮者の特性に応じ、入居時のみならず入居中や退去時の対応の充実、その際、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

## 4. 今後の取組（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
- 居住支援協議会を積極的に活用し、入居前から退去時まで切れ目なく対応できる体制を整備
- 既存の福祉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
- サブリース事業の円滑な実施を含め、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

### 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
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるための見守りなどの入居中サポートの充実
- 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

### 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

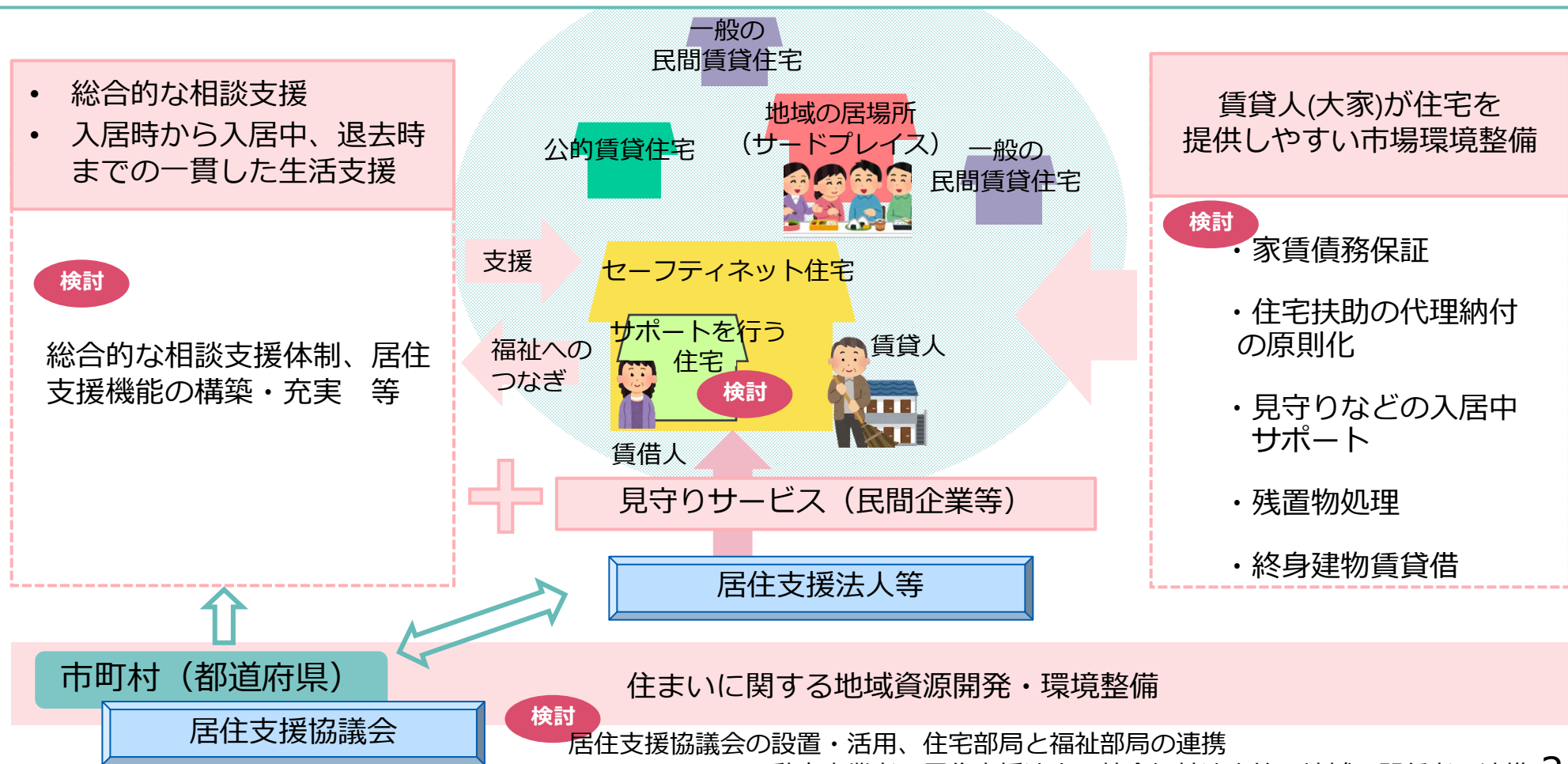
### ④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 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・資源を活用した体制整備を推進
- 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の検討
- 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



# 総合的・包括的な「住まい支援」のイメージ（今後の主な検討事項）

- 高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居して安心して生活できるよう、**賃貸人（大家）が住宅を提供しやすい市場環境を整備**するとともに、相談からの切れ目のない支援体制の構築を図るため、**国土交通省、厚生労働省等が連携して総合的・包括的な施策を検討**する。
- 都道府県・市町村（住宅部局・福祉部局等）と地域の関係者による「住まい支援」の体制整備を全国的に推進する。居住支援協議会の設置と更なる活用を図りつつ、地域の実情に応じて、①**総合的な相談支援**、②**入居前から入居中、退去時（死亡時）の支援**、③**住まいに関する地域資源開発・環境整備の推進方策**を検討する。



## 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関するこれまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）（案）

(※) 現時点のものであり、今後の議論によって変更の可能性がある。

### 4. 今後の取組

#### (1) 居住支援の充実

- 都道府県・市町村（住宅部局・福祉部局等）と、地域の不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会及び更生保護施設等の住宅・福祉・司法等の関係者が連携し、入居前から入居中、さらに退去時（死亡時を含む。以下同じ。）に至るまで、各種制度や地域の取組・資源を活用した切れ目のない相談・支援・対応を行う体制の整備を検討する必要がある。そのため、居住支援協議会の仕組みを積極的に活用することが重要である。

#### (2) 賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 賃貸人が安心して住宅確保要配慮者に住宅を提供できるよう、市町村などの地域ごとに、入居中の見守りなどのサポートの充実を検討する必要がある。その際、入居中に賃借人に何かあったときの相談先や解決策がわかると貸しやすくなることから、居住支援活動を見える化し、居住支援に関する認知度を上げていくことも重要である。

#### (4) 地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

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