

# 改正住宅セーフティネット制度の施行に向けて

---

令和6年12月16日  
「令和6年度居住支援セミナー」

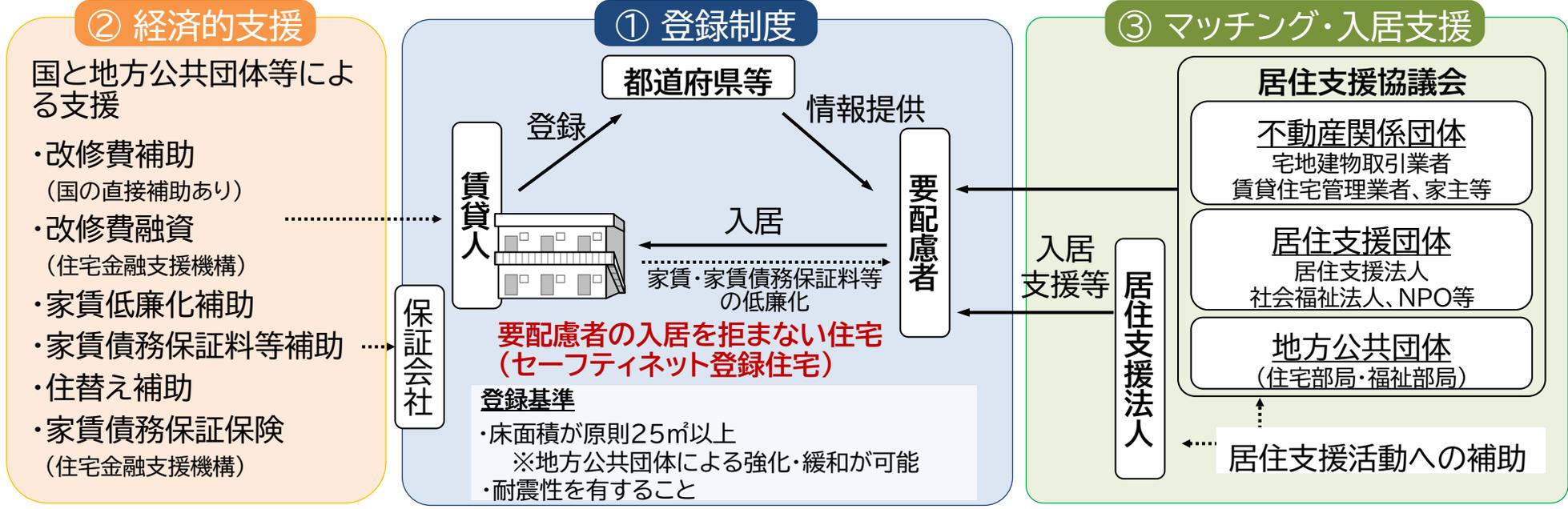
# 住宅セーフティネット制度（現行）

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)

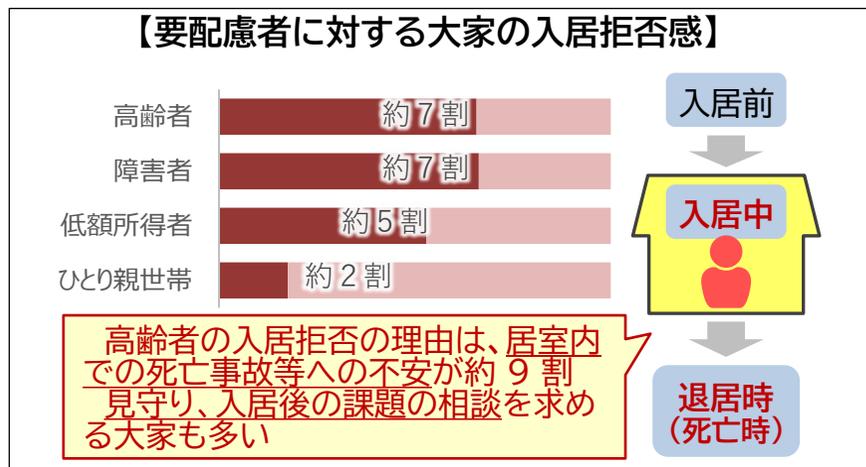
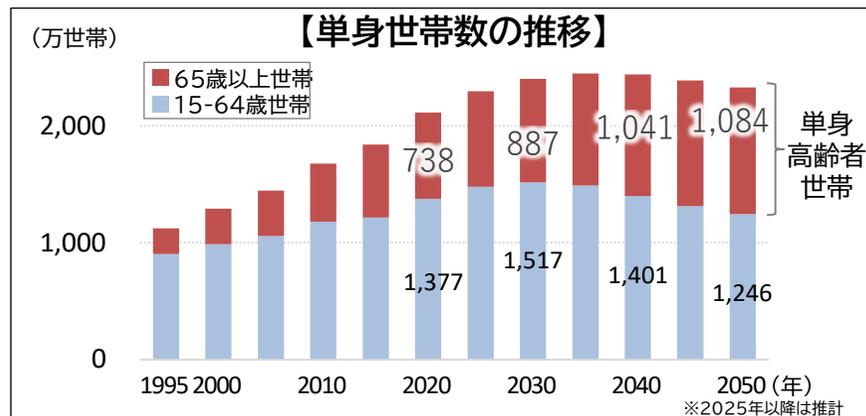
- ・居住支援法人の指定数: 896法人
- ・居住支援協議会の設立: 144協議会 (47都道府県106市区町村)

(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ったり、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ったら困る。

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。

○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。

### 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

認定

登録  
(H29創設)  
102者

家賃債務保証会社  
約250者  
(業界団体の独自調査による)

### 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

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

# 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

<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

① ICT等による**安否確認**



要配慮者



大家

連携

① 訪問等による**見守り**



居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



要配慮者

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

- ・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**

(自立相談支援機関  
福祉事務所)

(高齢者福祉の  
相談窓口)

(福祉事務所  
母子家庭等就業・  
自立支援センター)

(基幹相談  
支援センター)

■ 高齢者

- ・ホームヘルプ、デイサービス



■ 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



■ 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

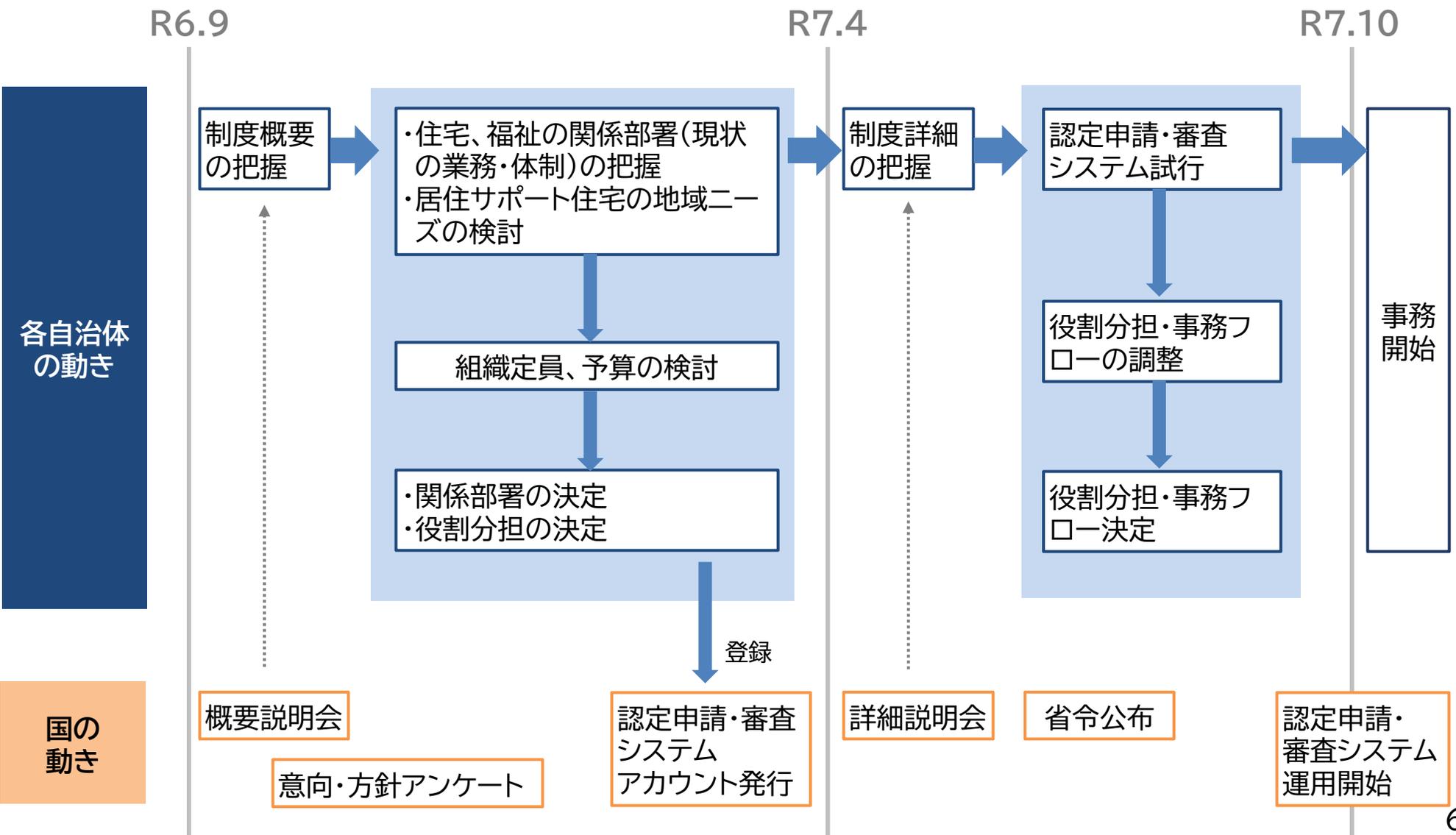
# 居住サポート住宅の認定等事務に係る住宅・福祉部局の役割分担

- 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
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="background-color: #e0f0ff; padding: 10px; width: 45%; text-align: center;">住宅部局</div> <div style="background-color: #e0ffe0; padding: 10px; width: 45%; text-align: center;">福祉部局</div> </div>	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。



# 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

## 居住支援協議会について

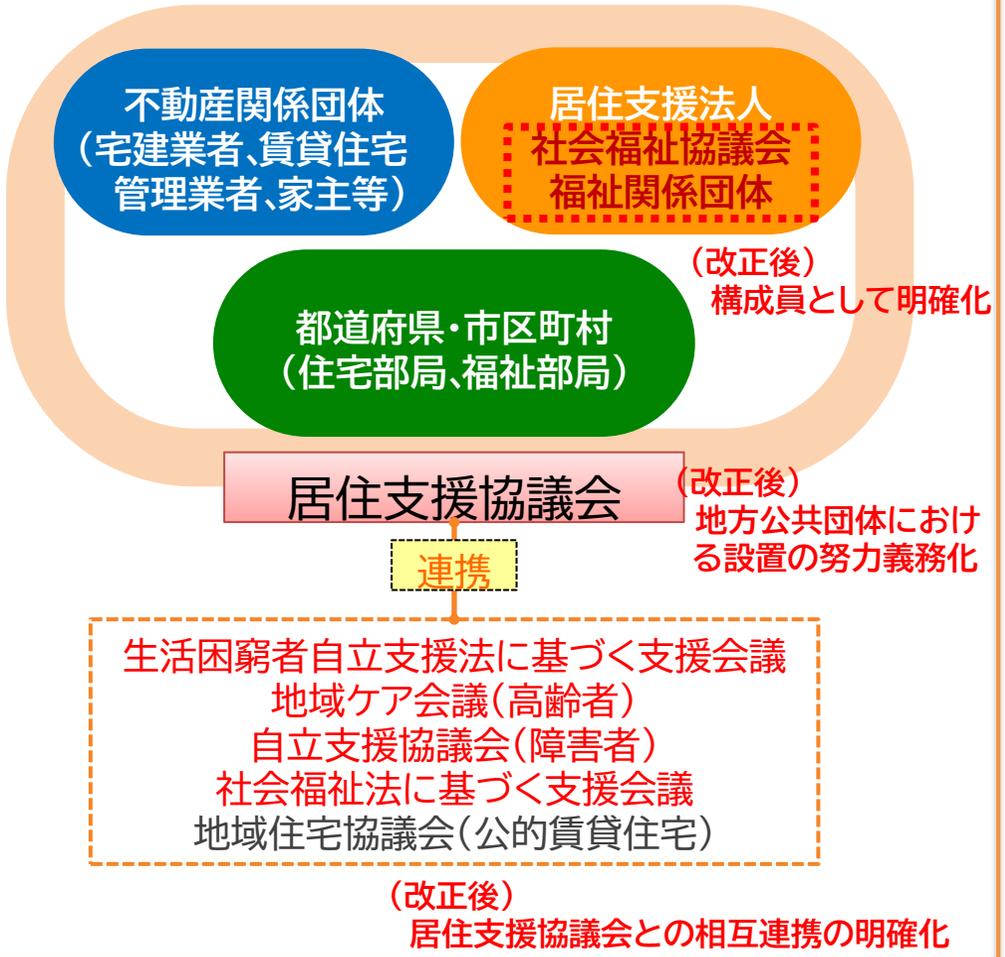
・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**(努力義務化)し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における**総合的・包括的な**居住支援体制**の整備を推進。

※ 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)



# 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

- 〇〇市の人口・世帯状況**
- 市人口 〇〇人
  - 高齢者数 〇〇人
  - 高齢者単身世帯数 〇〇世帯
  - 生活保護被保護世帯数 〇〇世帯
  - 障害者数 〇〇人
  - 外国人数 〇〇人
  - 子育て世帯数 〇〇人
  - …… 〇〇人

公的賃貸住宅の状況	総戸数 (空き住戸)	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	〇〇戸 (〇〇戸R5末時点)	□□件 □□件	〇〇件(R5年度)
県営住宅 (市内)	〇〇戸 (〇〇戸R5末時点)	—	—
UR(市内)	〇〇戸 (〇〇戸R5末時点)	—	—

居住支援に関連する事業	実施形態	住まいに関する相談件数 ※担当者より
自立相談支援事業 (生活困窮者自立支援法)	直営	〇〇件(R5年度)
地域居住支援事業 (生活困窮者自立支援法)	委託 (〇〇法人)	〇〇件(R5年度)
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)	—	—
市民相談事業	直営	〇〇件(R5年度)

参考情報	〇〇県	〇〇市
居住支援法人	5者	NPO法人〇〇
居住支援協議会	設立済み	設立していない
空家等管理活用支援法人	1者	〇〇不動産
空き家・空き室数	〇〇戸	〇〇戸
セーフティネット登録 (うち専用住宅)	〇〇戸 (〇〇戸)	〇〇戸 (〇〇戸)

令和6年10月21日  
事務連絡

都道府県・市区町村  
住宅セーフティネット制度 担当各位

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

## 住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人等との連携(依頼)

平素より、住宅セーフティネット制度の推進にご理解・ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

「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)が本年6月に公布され、9月には全国説明会を実施しました。

来年10月(予定)に施行される同法を踏まえ、地方公共団体における居住支援に係る状況・課題等に応じた居住支援体制の整備を進めるためには、地方公共団体と管内で活動する居住支援法人<sup>(※1)</sup>等の居住支援を行う団体のより一層の連携が重要と考えています。

居住支援法人等の確認と更なる連携策の検討については、9月の全国説明会においても住宅部局と福祉部局が連携した対応をお願いしたところですが、各自治体におかれましては、管内で活動する居住支援法人等との一層の連携を図っていただきますよう改めてお願いいたします。

また、令和6年度の「居住支援協議会等活動支援事業 住宅確保要配慮者居住支援法人が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業」<sup>(※2)</sup>においては、地方公共団体や居住支援協議会との一定の連携(別紙②の2.(3)参照)を応募条件としているところです。居住支援法人から連携の相談等があった際には、例えば、当該法人の活動内容等を把握・理解する場を設け、具体的な連携方法を検討するなど、管内の状況・課題等に応じて積極的に連携を図っていただきますよう、よろしく願います。

あわせて、管内の居住支援協議会に対しても、上記と同様に居住支援法人との連携を図ることをご助言いただきますよう、願います。

(※1)住宅セーフティネット法に基づき都道府県が指定する法人。

(※2)住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するための活動を行う居住支援法人の活動を促進し、要配慮者の居住の安定確保を図るため、居住支援法人に対して、予算の範囲内において、国が当該事業の立上げ等に要する費用の一部を補助するもの

# 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年秋頃に施行予定。  
 ※ 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
- 国土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。

