

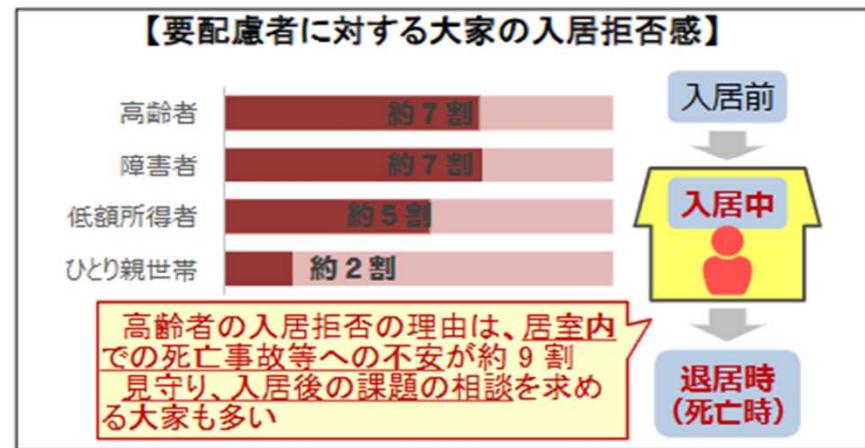
# 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (住宅セーフティネット法) 等の一部を改正する法律等について

第29回東海北陸厚生局地域包括ケア推進本部会議（令和7年9月17日）

# 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

# 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

〔 令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行 〕

## 1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居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】

### ○ 終身建物賃貸借（※）の利用促進

※ 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

- ・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）

### ○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・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

### ○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・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
- ⇒（独）住宅金融支援機構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

### ○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減（2. 参照）

## 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】

### ○ 居住サポート住宅（※）の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）

- ⇒ 生活保護受給者が入居する場合、  
家賃扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化  
※生活保護受給者は家賃扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
- ⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者（1. 参照）が家賃債務保証を原則引受け

＜居住サポート住宅のイメージ＞



## 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

不動産関係団体  
(宅建業者、賃貸住宅  
管理業者、家主等)

居住支援法人  
福祉関係団体  
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村  
(住宅部局、福祉部局)

# 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する基本的な方針（案）1/2

## ①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向

国土交通省・厚生労働省共同告示

### 地域における要配慮者の居住の実態等の把握

要配慮者の居住のニーズ・実態、住宅ストックの状況、福祉サービスの提供体制等を的確に把握／居住支援の関係者と適切に共有

### 住宅セーフティネットの整備

公的賃貸住宅の的確な供給と登録住宅・居住サポート住宅等の供給促進による重層的・柔軟なストック形成／総合的・包括的な地域の居住支援体制整備

国と地方公共団体の役割分担 地方公共団体による主体的な取組の実施／国による地方公共団体への支援

ストック活用 空き家・空き室の増加を踏まえ、既存住宅ストックの有効活用を図る

### 住宅施策・福祉施策等の連携、関係者相互の連携

複合的な課題に応じた住宅部局と福祉部局等の連携／居住支援協議会等の活用による地方公共団体・住宅関連事業者・福祉サービス事業者等の連携

コミュニティー 様々な属性の世帯が共生するバランスのとれたコミュニティー形成への配慮／地域における居場所（サードプレイス）づくりの推進

### 要配慮者の権利利益の不当な侵害の防止

貧困ビジネス等の防止のための適切な情報公開の推進／適切な指導・監督 等

## ②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

地方公共団体において公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

### ③住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

#### 公営住宅

- 住宅に困窮する低額所得者に供給（既存ストック活用・借上公営住宅制度の活用・建替え等も検討）／福祉行政と連携し居住環境の整備を推進
- 適切・柔軟な地域対応活用等によるストックの有効活用を推進（居住支援法人等が行うサブリースにより空き住戸を登録住宅・居住サポート住宅として提供）／空き住戸の状況や地域対応活用の方向性等について居住支援協議会等で共有・連携
- 特に住宅に困窮する者等に対する優先入居／高層階に居住する高齢者等の住替えのための特定入居／定期借家制度の活用

#### 地域優良賃貸住宅制度等の推進

##### (独)都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅

- 地域ニーズに配慮した情報提供・連携、優先入居の実施／バリアフリー化・地域医療福祉拠点化等の推進 等

##### 地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の活用 等

### ④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に関する基本的な事項

#### 登録住宅・居住サポート住宅

- 地方公共団体において、賃貸人等への働きかけ・支援措置の情報提供等により登録住宅・居住サポート住宅を積極的に確保
- 居住サポート住宅では、居住支援法人等と賃貸人が連携し安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎを行うことで賃貸人等の不安を軽減しつつ要配慮者の円滑入居・居住の安定確保を図る居住支援協議会

#### ● 地方公共団体・居住支援の関係者等の連携・協議の場

- 市町村において居住支援協議会の設立に努めるとともに、その運営を通じて居住支援のニーズ・実態の把握、要配慮者等への情報提供・相談対応体制の整備、関係者の連携促進等に関する具体的な協議を行う
- 都道府県において市町村における居住支援協議会の設立の支援等を行う

#### 居住支援法人

- 地域ニーズに対応した効果的な居住支援／地方公共団体等との緊密な連携／人材育成家賃債務保証の充実 家賃債務保証業者の登録制度・認定制度の周知・活用生活保護受給者の入居円滑化
- 被保護入居者の状況把握／住宅扶助費等の代理納付等の適切な運用

(独)住宅金融支援機構による融資等／国・地方公共団体による支援措置 等

# 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する基本的な方針（案）2/2

国土交通省・厚生労働省共同告示

賃貸人等による、要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理／計画的な維持・修繕の実施 等

## ⑥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基本的な事項

- 地方公共団体等は、居住サポート住宅に居住する要配慮者が適切な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者と密に連携の上、福祉サービスの提供を図らなければならない
- 介護保険法・老人福祉法に基づき介護保険サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の介護基本指針等の改正内容を踏まえながら、介護保険サービス等の充実を図る
- 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき障害福祉サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の障害基本指針等の改正内容を踏まえつつ障害福祉サービス等の充実を図る
- 生活困窮者自立支援法に基づき生活困窮者の居住の支援を行う。生活困窮者居住支援事業等を居住支援法人等に委託すること等も含め、地域資源との連携により実施することが有効
- 生活保護法に基づき、保護の実施機関は、居住に関する問題も含め生活保護受給者からの相談に応じるほか、被保護者地域居住支援事業等により居住地にかかわらず必要な支援を受けることが可能となるような体制を構築

## ⑦供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県・市町村は、基本方針等に基づき賃貸住宅供給促進計画を作成することが望ましい

### 1. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅・福祉の連携により地域における要配慮者の居住のニーズ等を把握／公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

### 2. 目標を達成するために必要な事項

#### 公的賃貸住宅の供給の促進

- 住宅に困窮する要配慮者のために有効に利用されるよう、優先入居・特定入居・定期借家制度等の活用、高額所得者による適切な明渡し、登録住宅・居住サポート住宅等としての地域対応活用等の施策等について定める
- 地域優良賃貸住宅の供給等／都市再生機構や地方住宅供給公社等が整備及び管理を行う賃貸住宅の供給の在り方等について定める

#### 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 登録住宅・居住サポート住宅の確保／要配慮者等への情報提供／指導監督の取組等について定める
- 居住支援協議会の設立や具体的な取組／居住支援法人の指定や具体的な活動等について定める

※登録住宅・居住サポート住宅の基準の強化・緩和等も可能

要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理等について定める

福祉サービスの提供体制の確保 要配慮者の利用が想定される福祉サービスの種類・提供体制の確保に向けた取組等について定める

### 3. 計画期間等

都道府県・市町村住生活基本計画等と併せて作成／計画期間の整合を取ること等が考えられる

※このほか地域の実情に応じた独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい

＜その他事項＞中長期的見通しを踏まえた施策の推進／講じた施策の効果等の把握・分析とその結果の活用等

## 改正の趣旨

- 単身高齢者世帯の更なる増加、持家率の低下等、単身高齢者などの住宅確保要配慮者への住まい支援のニーズは今後ますます高まることが想定されるとともに、住宅確保要配慮者は住宅以外の困りごとを抱えていることが多い。このため、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居し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、**住まいに関する相談から適切な福祉サービスにつなぐ総合的・包括的な支援体制の構築**を図る。【令和7年10月1日施行（予定）】

### 課題

- ・死亡後の残置物処理や孤独死による事故物件のおそれなど、大家は高齢者等の住宅確保要配慮者の入居に対して一定の拒否感を有している。

市場環境の整備

- ・住宅施策と福祉施策の連携不足により、住まいや複合的な課題に関する相談を受け付ける窓口・一元的な情報提供を行う体制がない。
- ・高齢者の住まいに関する地域課題を把握できていない。

居住支援体制の構築

### 住宅セーフティネット法等の見直しの内容

#### 〈円滑に入居できる賃貸住宅の市場環境の整備〉

- ・終身建物賃貸借の利用促進
- ・居住支援法人による残置物処理の推進
- ・家賃債務保証業者の認定制度の創設

#### 〈入居中のサポートを行う住宅の創設〉

- ・「居住サポート住宅」の認定制度の創設  
居住支援法人等が、住宅確保要配慮者に対して安否確認や見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う「居住サポート住宅」の供給を促進（※市区町村長等が認定を行う）

#### 〈賃貸住宅供給促進計画と介護保険事業（支援）計画との調和〉

- ・国土交通大臣と厚生労働大臣による基本方針の共同策定
- ・基本方針及び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（基本的な）事項」を追加
  - + 基本方針及び賃貸住宅供給促進計画が国の指針や介護保険事業（支援）計画等の福祉関係計画と調和すべき旨を規定

### 期待される効果

- ・賃貸人（大家）の不安軽減により、単身高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居につながる。
- ・住宅と福祉が連携した総合的・包括的な居住支援体制が構築される。
- ・空き家などの住宅ストックを含め、住まいに関する地域課題が把握される。

賃貸住宅供給促進計画策定に当たり、介護保険事業計画等におけるサービスの実施状況や今後の方策等を把握すること等を想定

福祉部局が居住支援協議会へ参画すること等を想定

地域ケア会議で明らかになった住まい関係の課題を居住支援協議会に共有すること等を想定

#### 〈居住支援協議会への参画・相互連携〉

- ・市区町村における居住支援協議会設置の努力義務化
- ・居住支援協議会と福祉関係の会議体との連携を努力義務化するとともに、構成員として社会福祉協議会など「住居確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者」を追加

## 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징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年に改正住宅セーフティネット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

## 1 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発

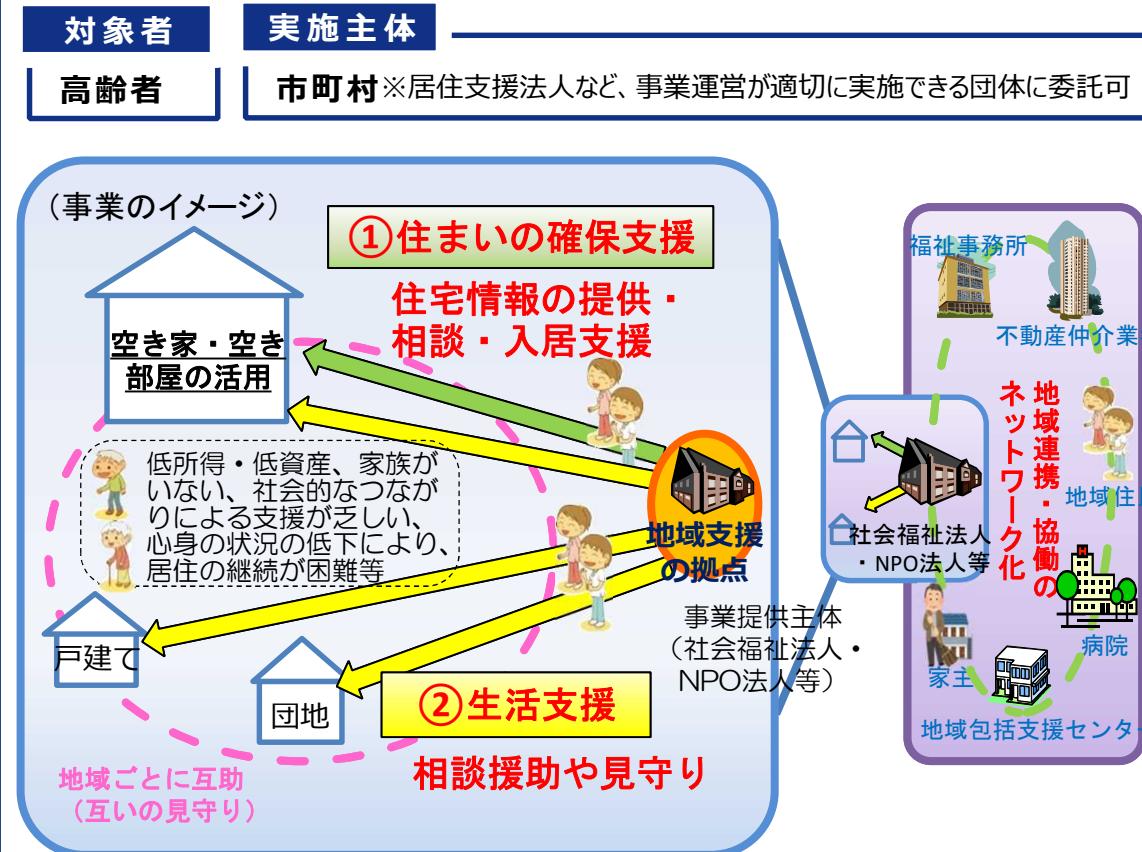
- ・高齢者の入居を拒まない住宅や不動産事業者等の調査
  - ・居住支援協議会の運営 等

## ウ 住まいる支援体制の構築

- ・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。



## 1 事業の目的

令和7年度当初予算案 25百万円 (20百万円) ※()内は前年度当初予算額

- 単身高齢者の増加、持ち家率の低下により、都市部を中心に住宅確保が困難な高齢者に対する支援ニーズが高まることが想定される。
- 一方、高齢者の住まい支援に対しては、地域支援事業交付金を活用して自治体が取組むことができるが、実施している自治体が少ない。その理由として、自治体が高齢者の住まいニーズの把握が十分でないこと、取組の実施にあたり、行政内の住宅部局と福祉部局、地域の社会福祉法人と不動産業者等といった多岐にわたる関係者との調整が困難であるため、検討が進まないとの意見がある。
- 令和7年度には、厚労省が共管となる改正住宅セーフティネット法の施行など、制度的枠組みが整うことから、特に高齢者福祉に関わる行政や支援機関の職員等に対して関連制度等の周知の徹底を図るとともに、課題が多い大都市部を中心に、住まい支援体制の構築を強力に推進する必要がある。
- そこで、本事業においては、大都市部を中心に働きかけを行うとともに、特に、機運が高まった自治体に対してアウトリーチ的に伴走支援を行い、単身高齢者等に対する総合的・包括的な住まい支援の全国展開を図る。

## 2 事業の概要・スキーム、実施主体等

## 1. 必要性が高い自治体に対する働きかけ・対象自治体の選定

## ①対象の設定

ニーズが高い大都市部を中心に、住まい支援体制が未整備の自治体や、アンケートにより把握した取り組む意向がある自治体を抽出

\*居住支援協議会未設置 (R6年9月末現在)

- ・政令指定都市：7市
- ・中核市：48市

## ②集合形式の研修会を開催

\*高齢者の住まい確保に関する現状と課題

\*活用可能な最新の制度・施策説明

\*取組のポイントの解説

\*グループワーク



## ③研修会を通じて取組の機運が高まった自治体を選定。

→ 住まい支援の体制構築と事業実施に向けて伴走支援につなげる

## 2. 事業実施に向けた伴走支援

有識者や厚労省職員等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整等の支援を実施

## ○ 事業の実施に向けた意見交換、課題に対する検討及びアドバイス

- ・有識者や自治体職員等による支援チームを構成
- ・実態把握を行った上で、課題と取組の方向性等について意見交換や検討等を行うに当たり、有識者や自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣してアドバイスを行う。

## 3. 全国展開に向けた取組

## ○ 取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える事例集の作成、フォーラムの開催による普及



地域支援事業交付金等

## 支援

## ○事業の実施

- ・地域における住まい支援体制の構築
- ・住まいに係る相談対応
- ・社会福祉法人によるアセスメント、生活支援の実施 等

## ○自治体における地域の実情を踏まえた対応方策の検討

## ・実態把握

大家の入居制限、支援機関と不動産事業者とのつながり 等

## ・府内外の関係者調整、ネットワーク構築

府内連携体制、行政と社会福祉法人・不動産団体等との協働体制

## ・住まい支援の具体的な事業化を検討

住まい支援の担い手発掘、住まい支援体制の検討 等



# 令和6年度 厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援プロジェクト」支援団体一覧

自治体	応募部局	応募概要
東京都国立市	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市の公営住宅がなく住宅担当部署もないため、福祉部門で住宅相談に対応している。宅建協会と協定を結んでいるが、連携がうまく取れていない。また庁内においても、課題共有のみで連携は進んでおらず、業務の棲み分けが整理できていない。</li> <li>➤ <b>居住支援協議会を立ち上げ、相談から契約、死後事務委任契約も含めた効果的な支援をしたい。</b>またセーフティーネット住宅や支援付き住宅、他自治体の事例含め、情報が欲しい。</li> </ul>
大阪府八尾市	府市:福祉・住宅部局、社会福祉協議会、居住支援法人八尾隣保館、	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する複合的な課題を抱えたケースが増加しており、居住支援法人と連携しながら対応している。その中で本人の意向に沿う物件がない、途中で支援中断になるなど、ケースの約半数は解決に至っていない。</li> <li>➤ 不動産に関する人(不動産仲介業者、大家等)の理解が得られにくい。居住支援法人と不動産仲介業者等がつながる機会がなく、居住支援法人は不動産仲介業者に1件ずつ掛け合い、理解を求めている状態である。</li> <li>➤ <b>協議会設立により、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、関係団体が有機的に連携できる居住支援体制を整えたい。</b>行政が後ろ盾になっている体制を整備することで、不動産事業者・大家からの居住支援事業への理解を得られるようにしたい。</li> </ul>
安来市社会福祉協議会 (居住支援法人) 〔継続〕	社会福祉協議会 市:福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 身寄りがなく、親族と疎遠の単身高齢者の住居確保は保証人・死後対応・地域関係等の懸念から困難である。その中でも、家事のできない男性では、ゴミ屋敷化、地域からの孤立が起こりやすい。特に、山間地域で住居も老朽化した高齢者の場合、地域での生活維持も困難になり、施設入所や市街地への住替えを希望する方が増えている。</li> <li>➤ <b>協議会を設立し、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制を構築したい。</b>また、空き家の利活用の検討、「終活事業」の創設に向けた取組を進めたい。</li> </ul>
愛媛県宇和島市 〔継続〕	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 令和6年度発足した居住支援法人と不動産業界との関係構築を図りたいが不十分である。居住支援法人としての活動は開始したばかりであり、福祉部局とともに相談対応や入居中支援を行っているが、手探り状態である。</li> <li>➤ 今年度は、<b>居住支援協議会設立・組織化し、支援のスキーム構築と、各関係機関との関係性づくりを目指したい。</b>他自治体がどのように支援・連携しているかを知り、自分事として考えられるよう、研修会、勉強会を実施したい。</li> </ul>
大分県日出町 大分県 〔令和3年度採択団体〕	市:福祉部局 県:住宅部局 社会福祉法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>賀谷福祉会と日出町の合同事務局で令和6年3月に居住支援協議会を設立。</b>不動産関係団体、社会福祉法人、居住支援法人、大学、市関係各課、県等が構成員として参画したが、相談事例はない。<b>関係部局や民間団体との連携を強化し、相談窓口の設置、協議会周知に努めたい。</b></li> <li>➤ 高齢による身体や認知機能の低下等により、利便性のよい地域への住み替えを行う際、保証人や身元引受人の不在、持ち家がある等の理由で住み替えが進みにくい。孤立・孤独化しない住まい(居場所)と暮らしの確保・継続につなげたい。</li> <li>➤ 重層的支援体制整備事業(令和4年度～)に取り組み、入口の相談体制を整えたが、不動産業者との連携など居住支援の出口部分の重要性を再認識した。</li> <li>➤ 空き家の利活用、緊急連絡先・身元引受人・残置物など、関係機関等での課題共有と解決策を検討したい。体制構築に向け、勉強会など庁内の問題意識の共有、行政・社協・社会福祉法人・不動産業者との意見交換会を行いたい。</li> </ul>

## 令和7年度 厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援プロジェクト」支援団体一覧

自治体	実施主体
愛媛県松山市	NPO法人ささえる
鳥取県米子市	自治体
沖縄県那覇市	株式会社レキオス