

参考資料

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

開催状況

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
(中間とりまとめ素案)

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

令和6年2月

・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・公表

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
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

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(令和6年2月)の概要

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769法人 ・ 居住支援協議会 136協議会 うち、都道府県47（100%）市区町村94（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88万戸うち専用住宅5,778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。

8

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(令和6年2月)の概要

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**

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**

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
- 住宅だけではなく、**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

9

4. 今後の取組（1）居住支援の充実

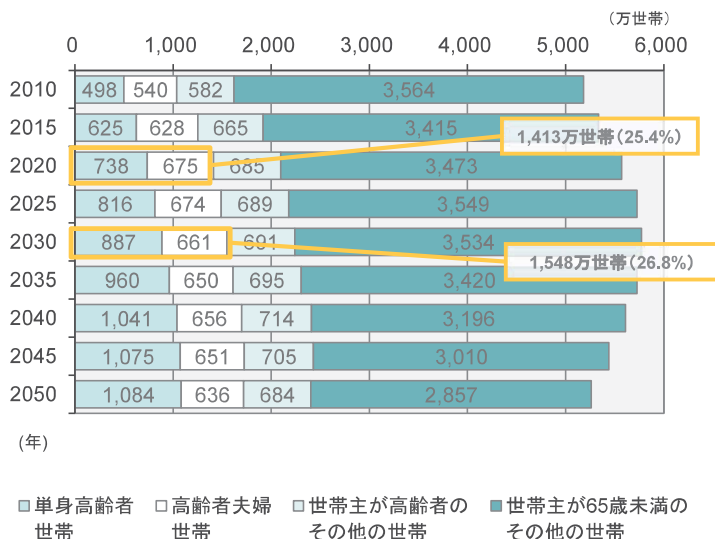
住宅確保要配慮者に対する総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実に向けた検討を進める必要がある。住まいに関する相談者は住宅以外の困り事があることも多く、こうした方に対しては地域の不動産事業者や物件に関する情報だけでなく、福祉の支援者や支援内容に関する情報も必要である。また、複合化した困り事に対応するためには、地域の課題について、潜在化しているものも含めて適切に把握・認識し、対応する施策を企画・運用することが必要である。このため、地域の様々な主体をつないだネットワークを含め、市区町村の住宅部局・福祉部局等も主体的に連携した総合的・包括的な相談体制を構築するとともに、ニーズの把握に努めることが重要である。

「市区町村の住宅部局・福祉部局等」は、その部局や課室の名称に「住宅」「福祉」が含まれるものに限らず、都市、建築、公営住宅管理などの住宅分野を担当する部局・課室や、生活困窮者自立支援制度、生活保護、障害保健福祉施策、高齢者福祉施策、地域福祉施策、こども施策などの福祉分野を担当する部局・課室を主に指している。このほか、住宅確保要配慮者の属性等に応じて、市区町村内外の関係部局・関係機関と連携することも重要である。

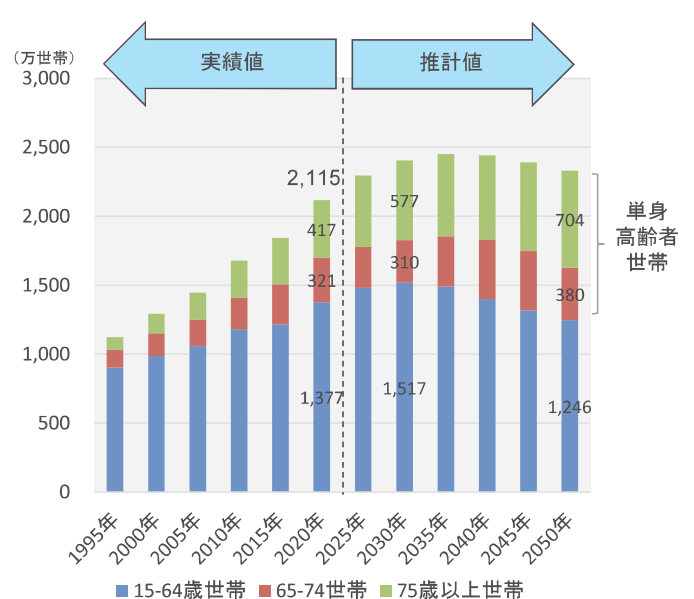
世帯の動向について（高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移）

- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く（約2,100万世帯）を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



【年齢別単身世帯数の推移】

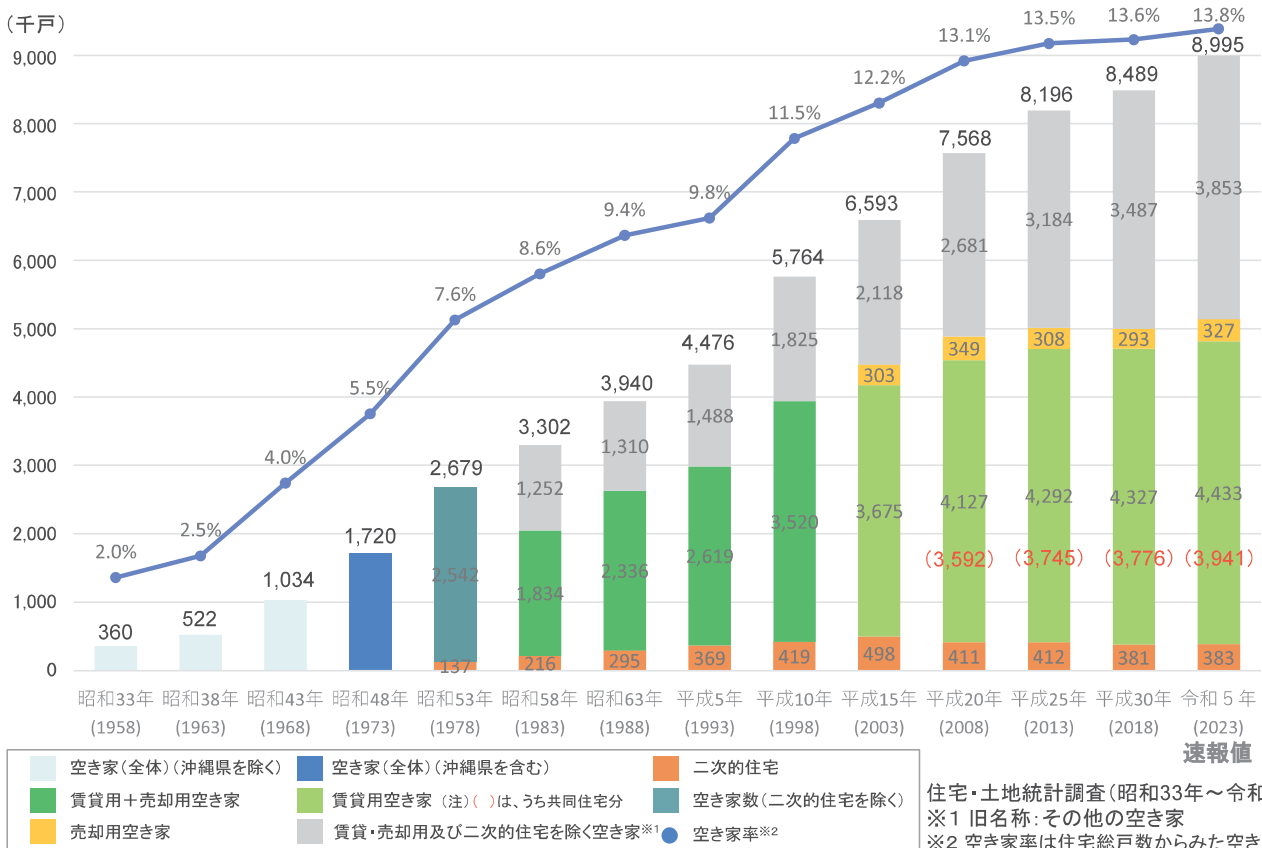


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）をもとに国土交通省作成

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～令和5年速報値)

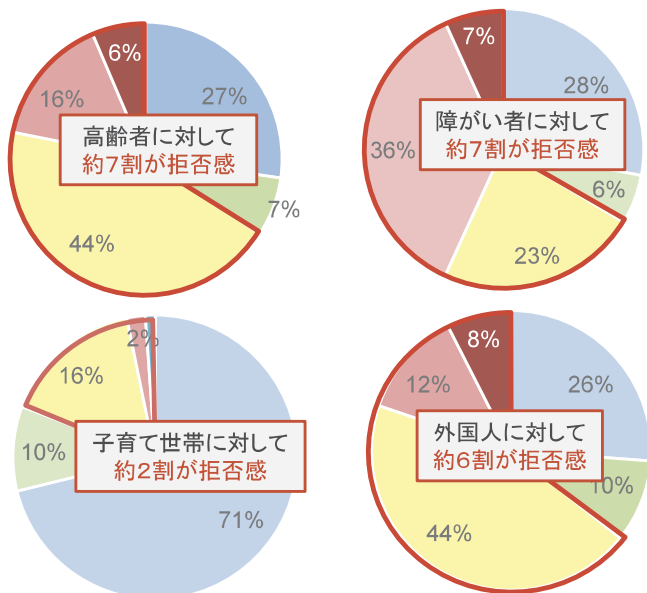
○ 全国の空き家数は約900万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約443万戸(そのうち共同住宅は約394万戸)。
 ※令和6年4月30日速報値総務省公表



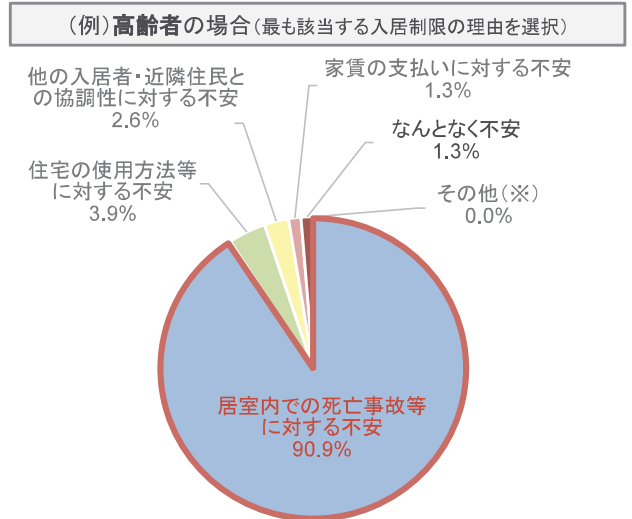
住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



【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を対象にアンケート調査を実施(回答者数：187団体)

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

出典: 令和元年度国土交通省調査 14

住宅セーフティネット制度

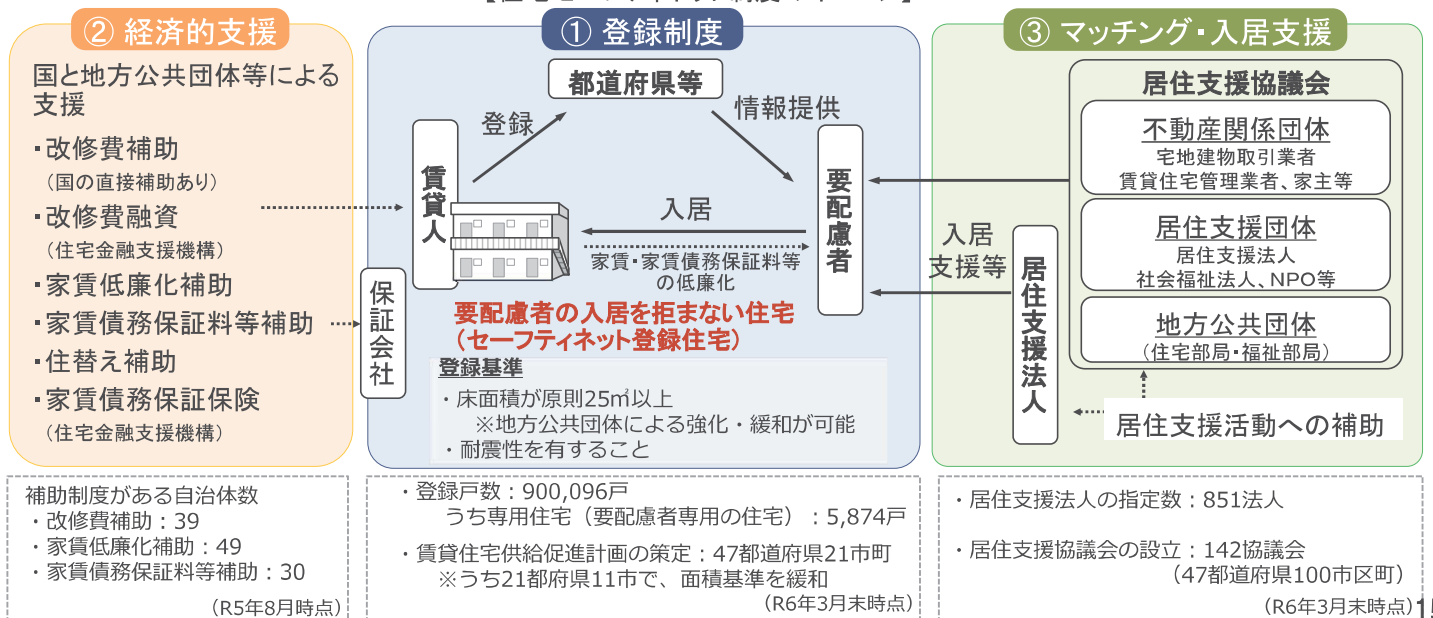
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

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

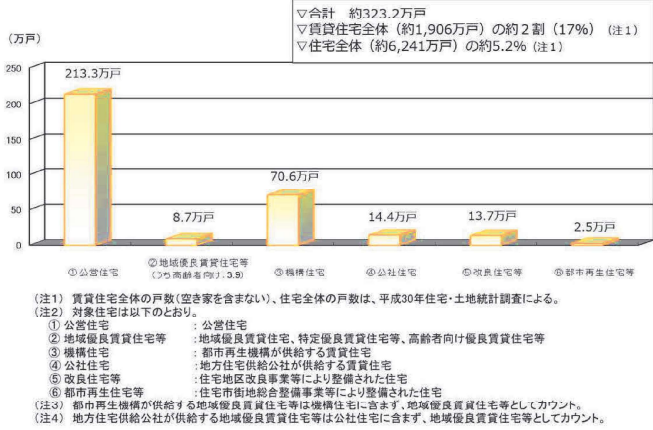
③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】

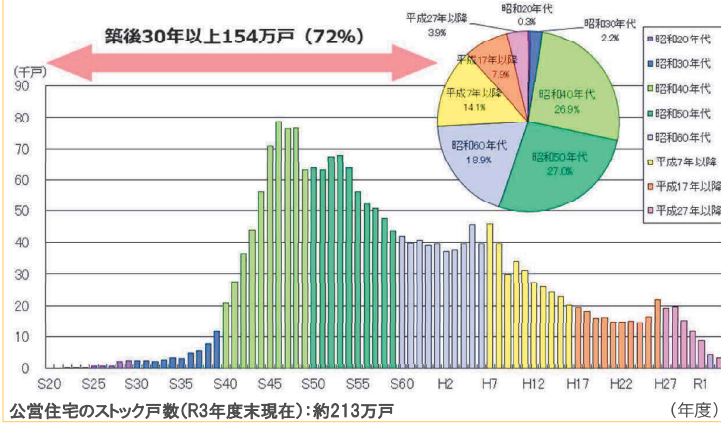


公営住宅の現状データ

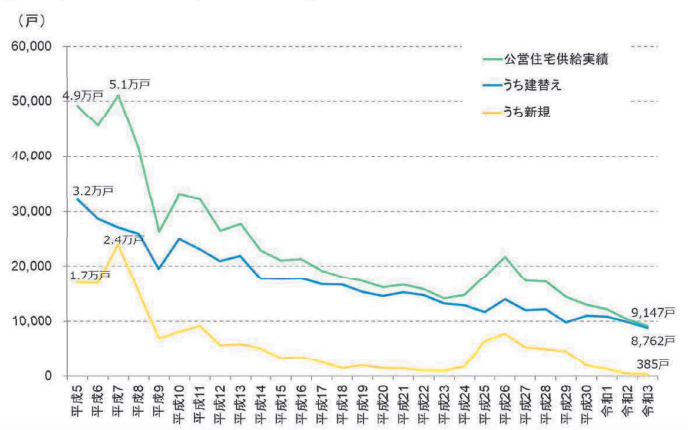
① 公的賃貸住宅のストック数(令和3年度末)



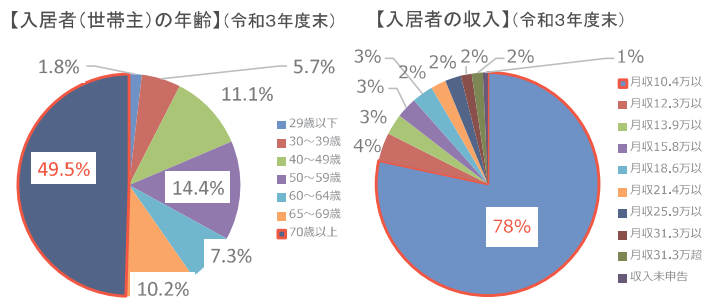
② 公営住宅ストックの建設年度別分布



③ 公営住宅の供給実績の推移



④ 公営住宅の入居者属性



⑤ 公営住宅の応募倍率(令和3年度)

・全国平均 3.6倍 東京都 16.9倍 大阪府 4.9倍

居住支援法人・居住支援協議会の概要

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

<居住支援法人の行う業務>

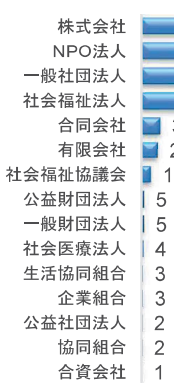
- 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- 見守りなど要配慮者への生活支援
- ①～③に附随する業務

<居住支援法人に指定される法人>

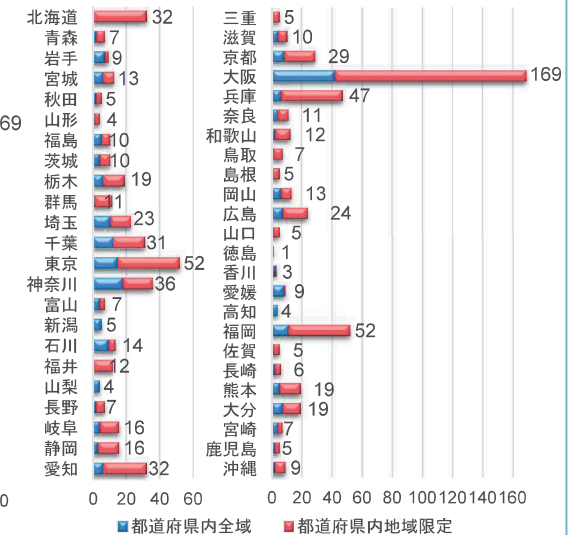
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況：851法人 (R6.3末時点)

■ 法人属性別



■ 都道府県別



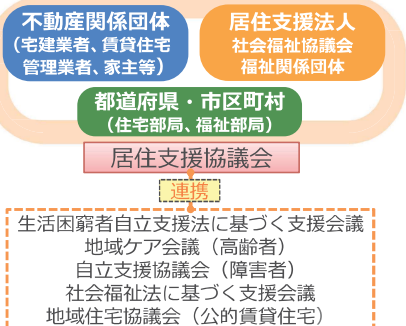
居住支援協議会の概要

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

<居住支援協議会による主な活動内容>

- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：142協議会 (全都道府県、100市区町) (R6.3末時点)



終身建物賃貸借事業の概要(高齢者の居住の安定確保に関する法律)

○都道府県知事の認可を受けた賃貸人が、**高齢者**を対象に、賃借人が生きている限り存続し、**死亡した時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借契約**(※)を締結することが可能とできる制度

※借家権は、賃借人死亡時はその相続人に相続される。

1. 制度の内容

(1) 入居者資格

高齢者(60歳以上)であること

- 〔・単身者
- 〔・配偶者又は60歳以上の親族と同居する者〕〕

(2) 認可基準

○バリアフリー構造を有すること

【新築住宅】

- ・床に段差がないこと
- ・主たる廊下の幅が78センチメートル以上であること
- ・便所、浴室及び住戸内の階段に手すりが設けられていること 等

【既存住宅】

- ・便所、浴室及び住戸内の階段に手すりが設けられていること 等

○前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3) 同居者の継続居住の保護

同居は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

(4) 賃貸人からの解約事由

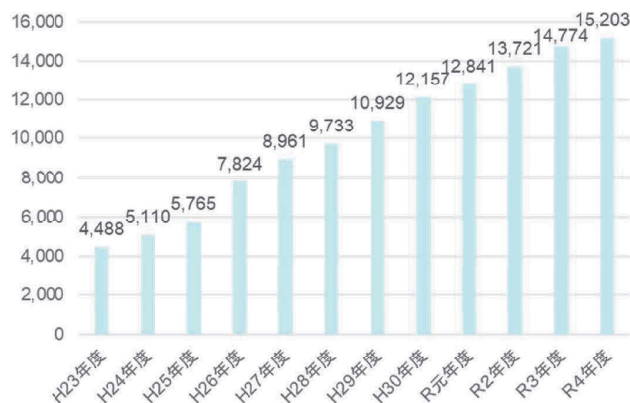
解約申入れは、住宅の老朽化等の場合に限定

2. 実績

(令和4年度末時点)

15,203戸 (うちサービス付き高齢者向け住宅以外は、284戸)
309棟 (うちサービス付き高齢者向け住宅以外は、16棟)

終身建物賃貸借事業の認可実績(戸数)の推移



18

終身建物賃貸借と普通建物賃貸借の比較

区分	終身建物賃貸借	普通建物賃貸借
対象賃借人	高齢者(60歳以上) 〔・単身者 〔・配偶者又は60歳以上の親族と同居する者〕〕	全て
期間又は期限	賃借人の死亡に至るまで	当事者間で定めた期間(1年以上) 又は期間の定めなし
契約の更新	—	正当事由がない限り更新される
相続の有無	なし ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住(1か月)及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる	あり
賃借人からの中途解約の可否	以下①～④の場合に申入れが可能 ①療養、老人ホーム等への入所等により、居住することが困難となったとき ②親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ③賃貸人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の解約の申入れ (①～③は、申込後1ヶ月を経過することにより賃貸借が終了) ※賃借人に不利とならない特約を設けることは可能	・期間の定めがある場合は不可 ・期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 (申込後3ヶ月を経過することにより賃貸借が終了) ※賃借人に不利とならない特約を設けることは可能
契約の方法	書面による契約	書面による契約、口頭による契約 ※紛争防止のためには書面が望ましい

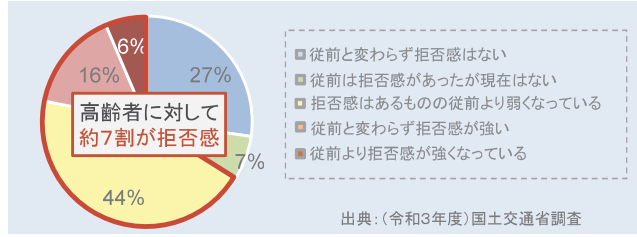
19

残置物の処理等に関するモデル契約条項

背景

- 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。
- 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財(残置物)の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。
- 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

<高齢者(60歳以上)に対する賃貸人の入居拒否感>



残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表(令和3年6月7日)

- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

- ①賃貸借契約の解除に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等
- ②残置物の処理に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



<想定される受任者>以下のいずれか。(賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。)

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

<想定される利用場面> 単身高齢者(原則として60歳以上)が賃借人である場合

(注)今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

20

家賃債務保証業者登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録(5年更新)※
- ※任意の登録制度。未登録でも家賃債務保証業の運営は可能

②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
 - ・暴力団員等の関与なし
 - ・純資産額1,000万円以上
 - ・内部規則・組織体制を整備済み
 - ・求償権の行使方法が適切
 - ・相談・苦情対応体制を整備済み
 - ・一定年数以上の家賃債務保証業の継続 等

③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
 - ・従業者証明書の携帯
 - ・暴力団員等の排除
 - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・消費者契約法に反する契約の制限
 - ・契約時の必要事項の説明・書面交付
 - ・契約締結時の書面交付
 - ・適正な記録帳簿の備付け
 - ・受領家賃と自己財産の分別管理 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
 - ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・登録の取消等の事実の公表 等

【シンボルマーク】



※ 家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)
公布：平成29年10月2日
施行：平成29年10月25日

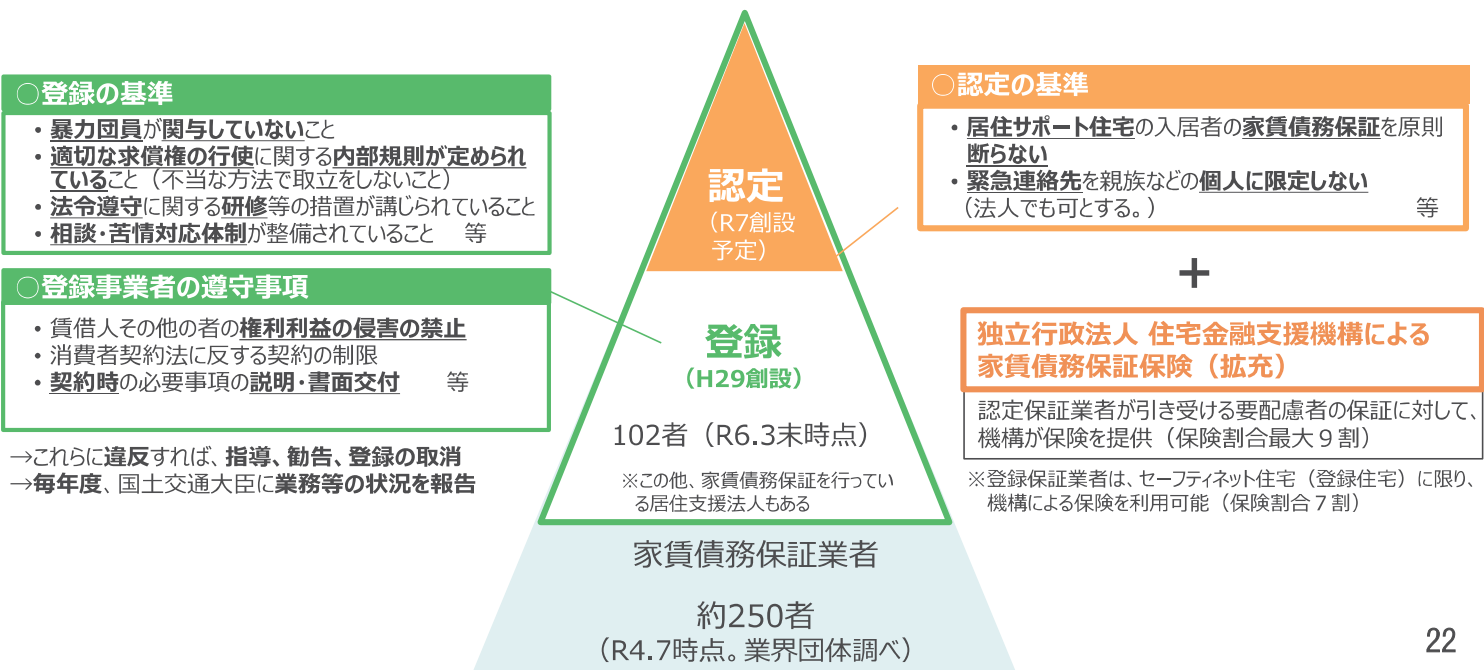
登録業者数(R6.3末時点)

102者

21

認定家賃債務保証業者について

制度	根拠	目的
登録 家賃債務保証業者制度	大臣告示（H29創設）	適正な家賃債務保証業務の確保
認定 家賃債務保証業者制度	法律（R7創設予定）	住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証の提供 →不適切な業者をあらかじめ排除するため、認定の申請ができるのは、 登録 家賃債務保証業者などに限定。



福祉事務所の設置状況

福祉事務所(社会福祉法第14条)

設置主体:市(特別区を含む)、町村※任意設置、設置していない町村においては都道府県

厚生労働省ホームページより(令和6年4月1日現在)

設置主体	都道府県 (47)	市(792)・区(23)		町村 (926)	計
		一般市 (区含む)	政令市・ 中核市		
設置自治体数	45	733	82	47	907
福祉事務所数	203	742	252	47	1,244

任意で福祉事務所を設置している町村(47)

- 【三重県】多気町
- 【奈良県】十津川村
- 【大阪府】島本町
- 【広島県】大崎上島町、安芸太田町、北広島町、世羅町、神石高原町、海田町、熊野町、坂町、府中町
- 【島根県】飯南町、奥出雲町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町、吉賀町、邑南町、津和野町、川本町、美郷町
- 【鳥取県】日吉津村、日南町、江府町、岩美町、智頭町、湯梨浜町、北栄町、南部町、伯耆町、若桜町、八頭町、琴浦町、日野町
- 【岡山県】西粟倉村、美咲町、新庄村
- 【山口県】周防大島町、
- 【長崎県】小値賀町
- 【鹿児島県】長島町、屋久島町、南種子町、十島村、三島村、大和村

改正住宅セーフティネット法関連の主な補助、融資による支援措置

1. 居住サポート住宅の供給促進のための支援

① 改修費補助

【R6当初予算：社会資本整備総合交付金等の内数
スマートウェルネス住宅等推進事業（167億円）の内数】

- 居住サポート住宅の改修に対して補助
(補助率：[間接補助] 国1/3・地方1/3 [直接補助] 国1/3、国費限度額：原則50万円/戸)



例：安否確認のための水道等の検知システムの導入
例：壁の防音改修

<令和6年度拡充事項>
 ・居住サポート住宅を改修費補助の対象に追加
 ・安否確認のための設備の改修工事、防音遮音改修工事を補助対象に追加
 ・サブリースにより供給する場合の工事期間中の借上げ費用の補助上限額の引上げ
 (家賃3か月分 → 最大1年間分) 等

② 家賃低廉化等補助

【R6当初予算：公的賃貸住宅家賃対策補助（120億円）の内数】

- 居住サポート住宅の家賃の低廉化、家賃債務保証料、孤独死残置物保険料の低廉化、居住サポート住宅への住替えに対して補助
(補助率：国1/2・地方1/2等、国費総額240万円/戸)

<令和6年度拡充事項>
 ・居住サポート住宅を家賃低廉化等補助の対象に追加
 ・孤独死・残置物保険料等低廉化補助の要件緩和
 (収入分位25%以下の世帯 → 公営住宅並み家賃の住宅)

③ リフォーム融資 (住宅金融支援機構)

- 居住サポート住宅のリフォーム資金に対して、全期間固定金利で融資
(借入期間最大20年間、R6,1金利2.12%)

<令和6年度拡充事項>
 ・居住サポート住宅を融資対象住宅に追加

※上記の居住サポート住宅に対する支援の他、現行のセーフティネット登録住宅に対する支援も実施

2. 円滑な入居等を図るための活動に対する支援

【R6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、居住支援法人、地方公共団体等が行う、居住サポート住宅等への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して補助 (補助率：定額)

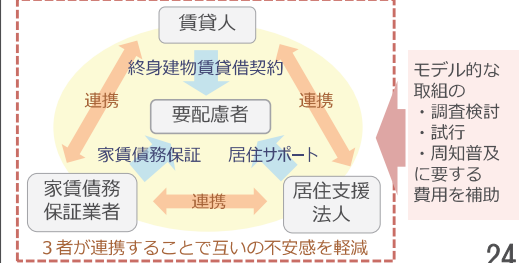
・補助期限を前倒して延長
(現行：令和6年度まで → 延長：令和10年度まで)

3. 改正法を踏まえたモデル的な取組に対する支援

【R6当初予算：スマートウェルネス住宅等推進事業（167億円）の内数】

- 居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、居住サポート住宅等を供給する賃貸人等の不安感を軽減に資する先導的な取組に対して支援するモデル事業を創設
(補助率：定額、補助限度額：1事業あたり300万円/年)

モデル的な取組の例



住宅セーフティネット機能の強化

令和6年度当初予算：公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数、社会資本整備総合交付金等の内数

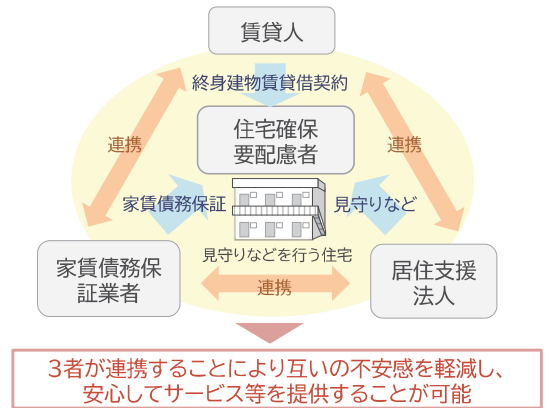
誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、見守りなどを行う住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

	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	大家等、地方公共団体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事(子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 等 ○ 安否確認の設備の設置改修工事 拡充 ○ 防音・遮音工事 ※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※ 登録済みの専用住宅を見守りなどを行う住宅にするための改修も補助対象とする	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(収入分位40%)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 拡充 ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。	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住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限り)
補助率・国費限度額	国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3)50万円/戸等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)	補助率 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 3万円/戸	国1/2+ 地方1/2 5万円/戸
対象住宅	専用住宅 創設 見守りなどを行う住宅	専用住宅 創設 見守りなどを行う住宅	登録住宅 専用住宅 創設 見守りなどを行う住宅	
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)	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、地方公共団体の定める期間に延長可能 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	-	-

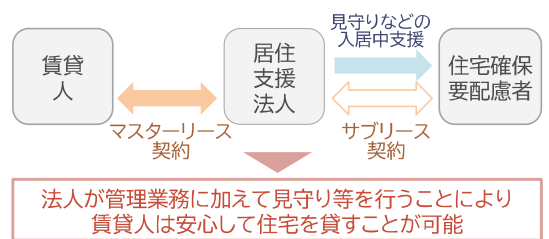
誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する、見守りなどを行う住宅等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援を行うモデル事業を創設する。

事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円/年
補助要件	【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 ・サブリース又は買取りによりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)

【多主体連携型】のイメージ



【サブリース型】のイメージ



居住支援法人の取組事例

①生活困窮者、高齢者、障害者等に対し、生活・住まい支援や「ひとりにしない」支援を実施

NPO法人 抱樸（福岡県北九州市）

- ・制度や属性で分けず、困窮者、高齢者、障害者等が入居する支援付住宅「プラザ抱樸」(ごちゃまぜ型)を運営。入居者負担の「生活支援費」やサブリース差益から事業費と人件費を確保。
- ・従来家族が担ってきた機能を補完する地域互助会を設立し、会員の居場所としてのサロン運営や看取り、葬儀まで実施。

③NPO法人与不動産会社が連携して「断らない」支援を実施

NPO法人 ワンエイド(神奈川県座間市)

- ・NPO法人在不動産会社と連携し、住宅探しから生活相談まで、あらゆる住まいに関する相談を断らずに対応。
- ・フードバンク活動も併せて展開。

⑤緊急連絡先不要の生活支援付き住宅を運営

NPO法人コミュニティワーク研究実践センター（北海道札幌市）

- ・職員がいる事務所のある「三栄荘」において、生活支援付き住宅12部屋を運営し、日々の見守り・サポートを実施。
- ・三栄荘を拠点として近隣に複数の生活支援付き住宅を運営し、移動時間15分圏内での支援体制を構築。
- ・三栄荘にシェルター4部屋、居場所としての共同リビングを設置。

②要配慮者が希望する物件を法人が借り上げて住まいと見守りを提供

社会福祉法人悠々会（東京都町田市）

- ・要配慮者にヒアリングをして希望にあった物件を一緒に探す。賃貸人と交渉し、法人として一部屋ごとにサブリース契約を締結。
- ・入居後の24時間見守りサービス(警備会社の見守りサービス)や日常生活支援をサブリース差益を活用して提供。

④要配慮者からの相談窓口を運営

NPO法人おかもやまUFE(岡山県岡山市)

- ・空き家の活用、住まいに関する相談、入居後の生活に関する相談等を受ける窓口「住まいと暮らしのサポートセンターおかもやま」を運営。
- ・多様な専門家が連携して障害者などの要配慮者の入居後のサポート体制をコーディネート。

⑥「すべての人に快適な住環境を提供すべくお部屋探しを実施」

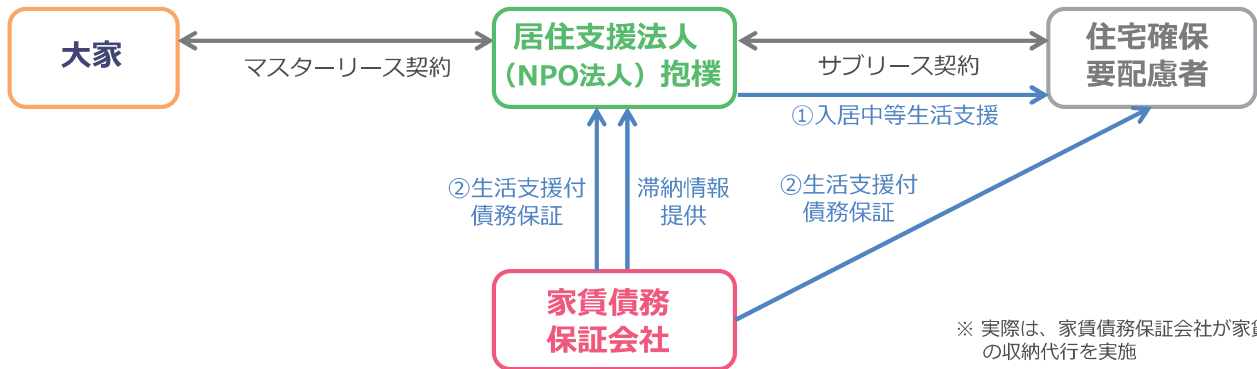
株式会社 三好不動産（福岡県福岡市）

- ・単身高齢者、外国人、LGBTQなど、その属性にとらわれることなく、基本的に断らない住まい探しを実施。
- －単身高齢者：NPO法人を設立して見守り・入居手続を支援
- －外国人：外国人を複数採用。入居から退居までの相談に対応
- －LGBTQ：レインボーマークを表示し、店舗に専従担当者を配置

サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(認定NPO法人抱樸)

- 空き室を一括サブリースし、家賃債務保証業者と連携した生活支援付債務保証の仕組みを構築して、見守り支援付き住宅を運営。

スキーム



※ 実際は、家賃債務保証会社が家賃の収納代行を実施
 ※ 生活保護世帯の場合は代理納付も活用

物件内容の例

所在地 : 福岡県北九州市
 戸数 : 57戸
 面積 : 21.7㎡
 間取り : 1K、1R
 家賃 : 29,000円/月
 共益費 : 6,050円/月
 生活支援費 : 2,200円/月
 賃貸保証料 : 350円/月※
 ※契約時 35,050円



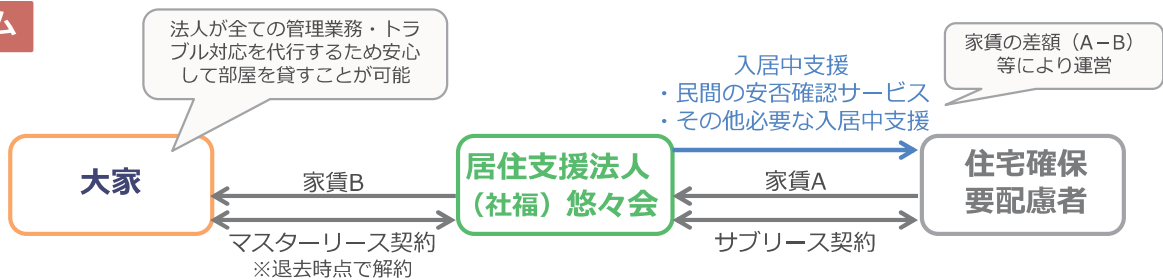
支援内容

- ①居住支援法人による支援内容
 - ・常駐の管理人による日常的な見守り(安否確認)
 - ・自立生活サポートセンターとマンション内事務所支援員による専門的支援等
- ②家賃債務保証会社による支援内容
 - ・原則、断らない家賃債務保証
 - ・月2回の安否確認オートコール

サブリース方式により住宅提供と居住支援を一体で行う取組(社会福祉法人悠々会)

- 要配慮者からの相談に対し、希望に沿った物件探し及び大家との交渉を行い、1部屋ごとに悠々会が借り上げてサブリースする「あんしん住宅事業」を実施。
- 家賃の差額や補助金を活用し、入居中はIoT機器による見守りサービス等の生活支援を提供。

スキーム



物件内容

- 要配慮者からの希望をヒアリングした上で借り手の見つからない物件をマッチングするため、物件内容、家賃等は1戸ごとに異なる。



	H30	R1	R2	R3	R5
入居戸数	14戸	15戸	18戸	26戸	28戸

支援内容

- 常設の相談窓口及び相談会により、相談を受付。
- 借り上げた全ての物件に、24時間見守りシステムと自動消火装置を整備。
- 入居後はセンサーや定期的な巡回による見守りサービスを実施。
- 社会福祉法人のノウハウを活かし、介護や看護が必要となった際に様々な関係機関と連携し、速やかに対応。
- 引っ越し支援、行政機関への手続きや申請等、日常生活の様々な支援を実施。



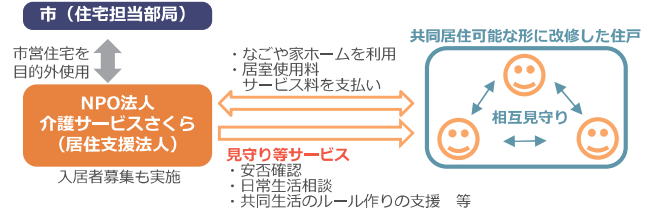
公営住宅を活用した居住支援の取組（名古屋市）

- 市営住宅を活用（目的外使用）して、世帯向け住戸を改修し、応募倍率の高い高齢単身者のシェアハウスとして活用。
- 居住支援法人でもあるNPO法人が市から使用許可を受け、入居者と契約。見守り等サービスも提供。



共用リビング
(3人タイプのモデルルーム)

■事業スキーム



■見守りサービス

安否確認（電話と訪問）

【訪問】月1回、月2回、月4回、月8回／【電話】週1回

生活相談及び支援

入居者の日常生活	・介護サービスやその他福祉サービスの利用に係る相談及び支援の供与 ・必要に応じて相談先の紹介、および関係機関等への連絡
共同居住に関するフォロー	・共同居住を円滑に行うための援助及び生活指導 ・トラブル等に対する処置（入居者間、団地住民及び近隣住民と入居者） ・共同居住を円滑に行うための入居者間のルール策定の支援 ・居住環境を良好に保つための生活指導 ・自治会活動への参加及び協力に関する指導

■1人当たりの家賃

部屋代相当額

専用部分（個室等）の家賃＋共用部分の家賃の人数割
※ 収入に応じた市営住宅の家賃区分を元に計算するため、同一住戸でも家賃が異なる

見守りサービス料

8,000円～19,200円（訪問回数によって料金が異なる）

30

■住戸の概要

- ・対象住戸：12戸（対象団地の総戸数：677戸）
- ・部屋は、2人タイプ（4戸）と3人タイプ（8戸）
- ・入居者の専用部分の他、リビング、キッチン、風呂、トイレ等は共用。一部の家具や家電は備え付け。

■入居者の要件

- ・配偶者がいない60歳以上、同性同士のグループ
- ・市内在住、月額所得など市営住宅に準じた要件あり。

■入居者の募集・契約方法等

- ・入居希望者は、2人または3人のグループ（同性同士）で申込み。
- ・入居者の募集・審査は市が実施。
- ・入居決定後、入居者はNPO法人と契約。
- ・入居期間は初年度は年度末まで、以降は協議により毎年度更新。
※ NPO法人の使用期間は入居者との契約に同じ。
使用料は入居者家賃の部屋代相当額

公営住宅を活用した居住支援の取組（尼崎市）

- 生活困窮者などの居住支援を行うため、あまがさき住環境支援事業「REHUL（リーフル）」を開始し、支援団体等を中心としたネットワークグループと尼崎市が協定を締結。
- 各支援団体や地域活動団体に対して、除却前で入居者募集を停止している市営住宅の空き室を低料金で提供することにより、経済的に困難な事情を持つ人等の住宅確保や自立を支援するとともに、自治会を支援し、地域コミュニティの活性化を図る。

■実績

- ・36戸（公営住宅等総戸数10,312戸）

■提供期限

- ・各住宅の建替えに伴う移転支援の開始まで（最長でR17年度頃まで）

■対象団体

- ・生活困窮者の支援や地域コミュニティの活性化を図る団体等

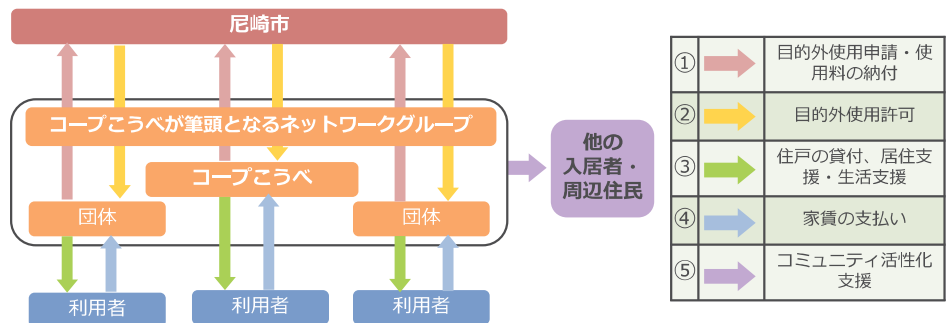
■用途

- ・対象団体が行う事業の利用対象者の住居やシェルターのほか、対象団体の事務所など

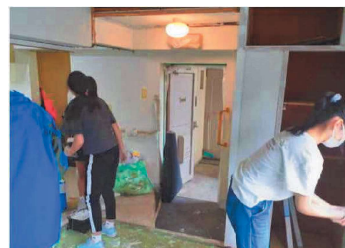
■使用料

- ・1戸あたり月額6,500円（別途、共益費、自治会費※などが必要）
※自治会への加入が要件

■事業スキーム



活用中の市営住宅の外観



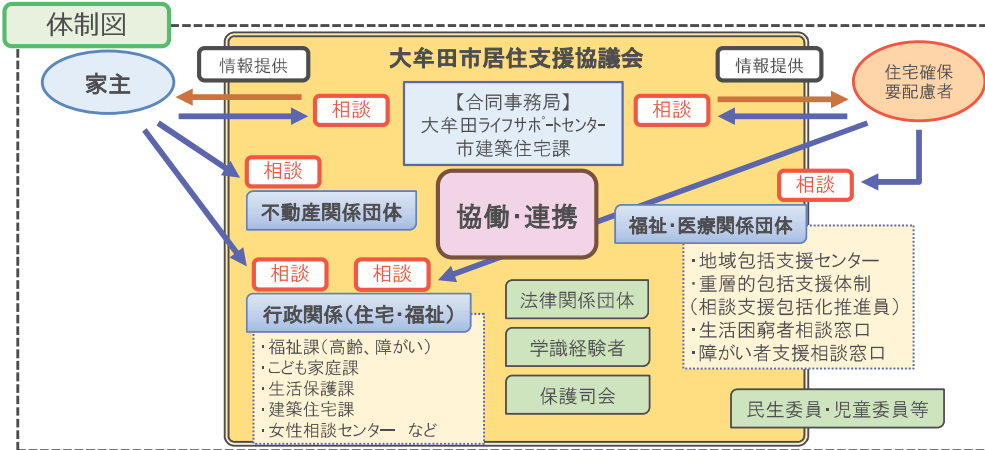
シェアハウスとして
入居者自身でDIYしている様子



イベント時の様子 31

地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(大牟田市)

- 入居前の相談支援・情報提供、入居後の生活支援等を居住支援協議会メンバーが協働・連携して総合的に実施。住まい確保は空き家も利活用。入居後の生活支援（見守り等）は当事者の支援ネットワークを構築。
- 住宅確保要配慮者からの住宅確保相談のみならず、空き家対策として空き家所有者からの相談にも対応。



- ### 総合的な相談支援
- 大牟田市居住支援協議会
 - ・ NPO法人大牟田ライフサポートセンター
 - ・ 行政関係(住宅・福祉部局)
 - ・ 福祉・医療関係団体
 - ・ 不動産関係団体
 - ・ その他全ての協働・連携先

相談実績(R4.4~R5.2)

- 窓口相談件数 248件
 - (内訳) 入居相談85 建物相談65
 - 現地調査11 マッチング15
 - 入居契約5 入居中対応45 等

- ### 入居前・入居後の支援
- ・ 市や相談機関との協働を基本とした、相談窓口対応・マッチング・契約支援及び入居後のサポート等により、住宅と福祉の関係者が連携して住宅確保要配慮者の入居促進(入居前支援)と生活の安定化(入居後支援)を図っている。

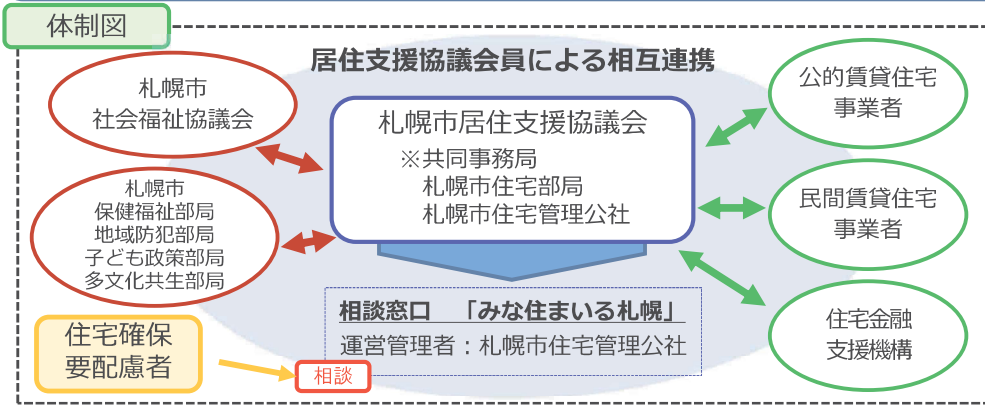
- ### 住まいに関する地域資源開発・環境整備
- ・ 円滑な相談体制を構築するために、官民の多職種によるワークショップ等を開催し、「顔の見える関係性」を構築してきた。
 - ・ 空き家所有者から提供された住宅は「住情報システム：大牟田住みよかネット」に登録する(家賃は固定資産相当額、火災保険料などで設定)。
 - ・ 空き家を活用してシェルターを確保しており、福祉関係団体の相談員が迅速に対応(DV、虐待など)できる体制を構築している。
 - ・ 住宅確保要配慮者の住まい確保の相談背景にあるものを見極め、自ら対応だけでなく関係支援機関につなぐことを意識するとともに、関係支援機関同士の連携を深め、きめ細かい相談・支援を目指していく。

基礎情報	
人口 ※1	111,281 人
高齢者数 ※1	41,290 人 (市人口の37%)
高齢者単身世帯数 ※1	9,404 世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	2,916 世帯

※1:R2国勢調査結果
※2:R4.4生活保護速報
(福岡県福祉労働部保護・援護課資料) 34

地域における総合的・包括的な住まい支援の取組事例(札幌市)

- 居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」を設置し、住宅確保要配慮者の希望に添った賃貸住宅の情報、見守りや配食サービス等の生活支援サービスなど、相談者の状況に応じて関連する福祉相談窓口などを紹介。
- 住宅確保要配慮者の悩みをサポートするため、相談窓口での流れ、相談事例、活用できる公的支援制度等の紹介などをまとめた「さっぽろ居住支援ガイドブック」を作成し、入居前・入居後の支援の相談対応に活用。



- ### 総合的な相談支援
- ・ 要配慮者の住まいの相談窓口として「みな住まいる札幌」を設置
 - ・ 関係機関に住まいの相談があった場合、「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して対応。または「みな住まいる札幌」を紹介。

令和4年度相談実績

相談件数:1,365件
うち、入居決定件数:116件
※相談件数は住宅紹介が不要な相談を含む。
※入居決定件数は把握できたものに限る。

- ### 入居前・入居後の支援
- ・ 住宅確保要配慮者の住まいに関する様々な困りごとをサポートするため、居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」を設置。責任者1名、相談員2名の3名体制。相談者の希望に沿った賃貸住宅の情報、生活支援サービス、福祉相談窓口を紹介し、紹介先で支援を実施。
 - ・ 関係機関は「さっぽろ居住支援ガイドブック」等を活用して可能な対応を実施。または関係の連携先を紹介し、紹介先で支援を実施。

- ### 住まいに関する地域資源開発・環境整備
- ・ 住宅部局、福祉部局の市職員や関係団体(国、道、公社、社協、NPOなど)を対象に、居住支援に先導的に取り組んでいる方の講演や意見交換を行い、居住支援の必要性の認識を共に醸成しつつ、協議会員・連携先等を選定。
 - ・ 様々な関係機関(障がい者相談支援事業所、ひとり親家庭支援センター等)との意見交換会や障がいのある方、困窮する女性等の居住支援をテーマに研修会を行い、相談窓口での困りごとの連携先を少しずつ追加。
 - ・ 協議会の認知度の向上を目指した普及啓発活動の継続と公的支援以外の居住支援活動との連携を図るため、居住支援法人との勉強会を重ね、「居住支援法人ガイドブック」を作成するなど地域資源の発掘・拡充も図っている。

基礎情報	
人口 ※1	1,973,395人
高齢者数 ※1	541,242人 (市人口の27%)
高齢者単身世帯数 ※1	121,789世帯
生活保護被保護世帯数 ※2	55,451世帯

※1:R2国勢調査結果
※2:R3被保護者調査

