

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状況について

令和5年12月
国土交通省住宅局

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

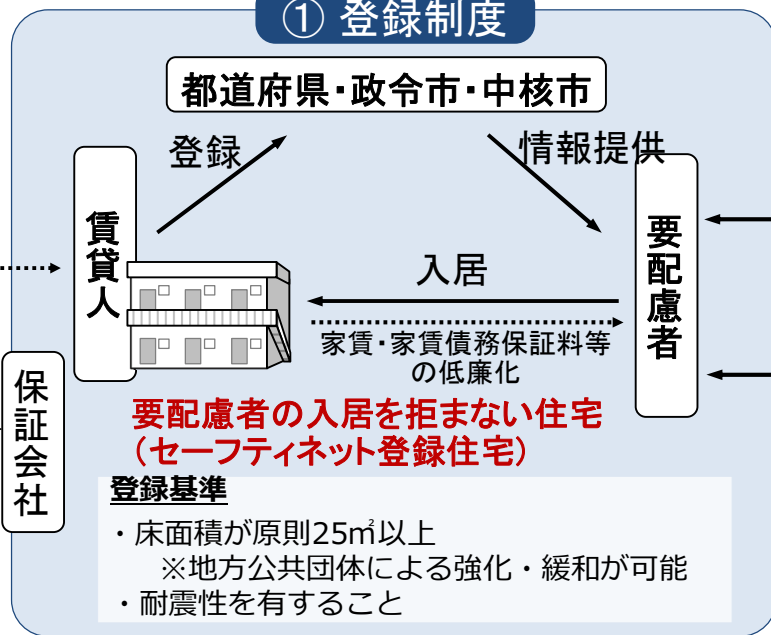
【住宅セーフティネット制度のイメージ】

② 経済的支援

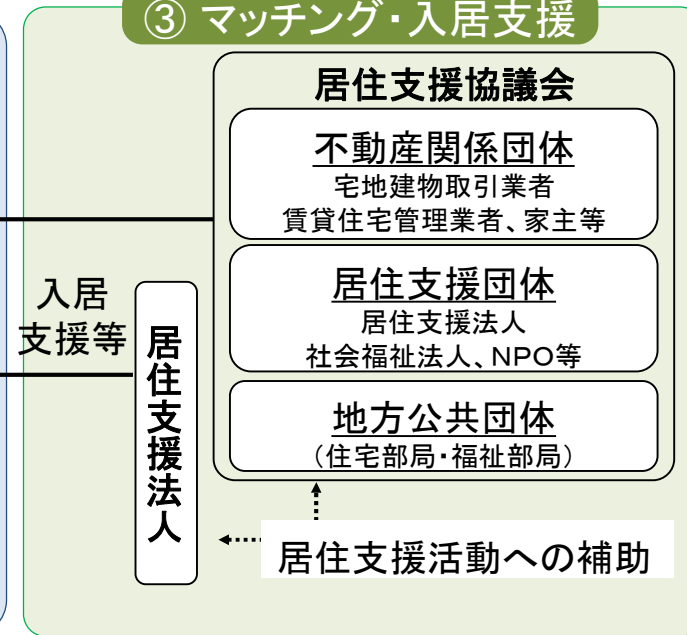
国と地方公共団体等による支援

- ・改修費補助
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証料等補助
- ・住替え補助
- ・家賃債務保証保険
(住宅金融支援機構)

① 登録制度



③ マッチング・入居支援



【施行状況】

補助制度がある自治体数

- ・改修費補助：40
- ・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：875,855戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,536戸

賃貸住宅供給促進計画の策定：46都道府県20市町
※うち21都府県11市で、面積基準を緩和

(R5年9月末時点)

居住支援法人の指定：741者

居住支援協議会の設立：132協議会
(47都道府県90市区町)

(R5年9月末時点)

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

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

中間とりまとめ（案）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**

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**

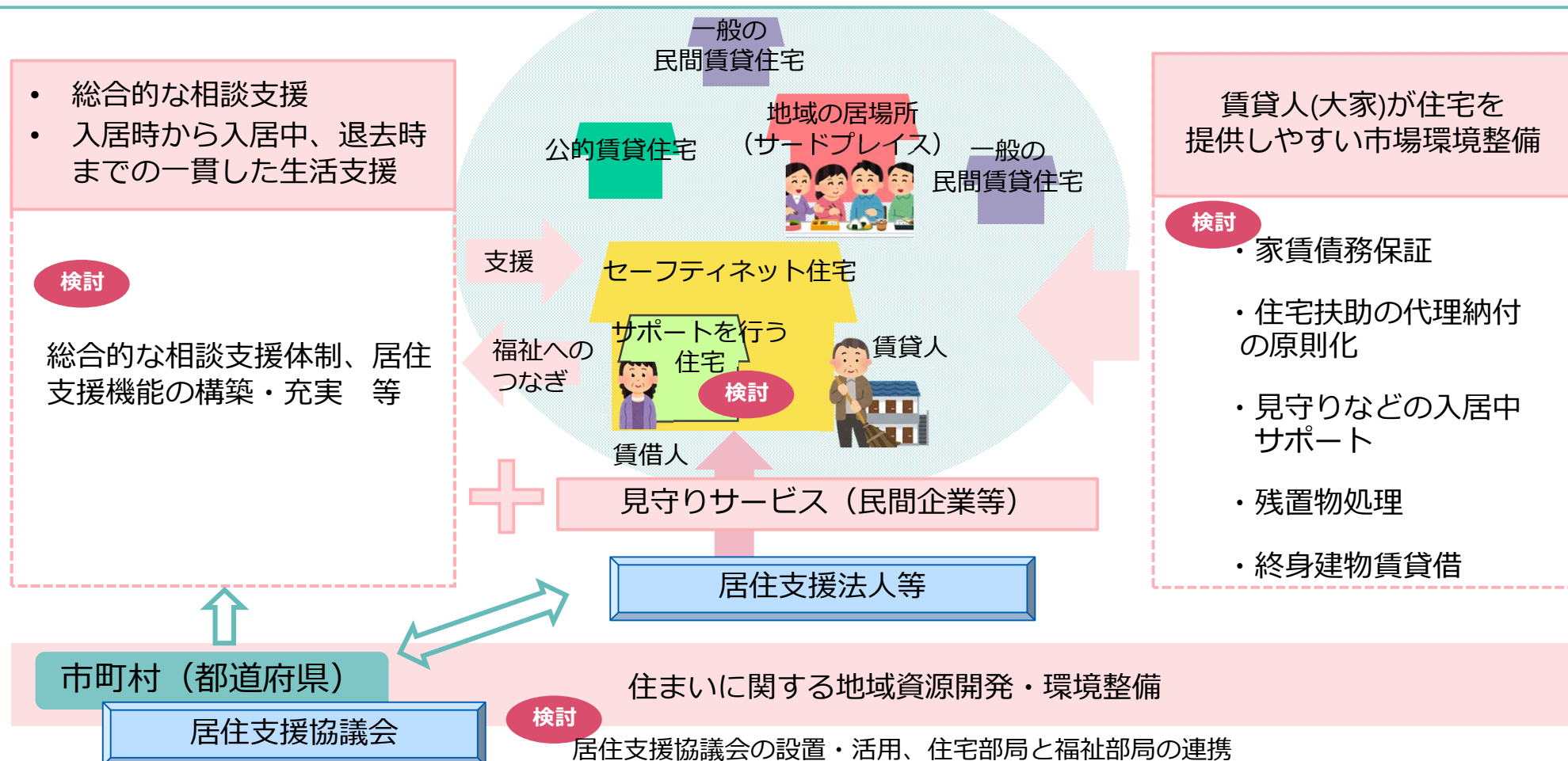
③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- 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

- 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。

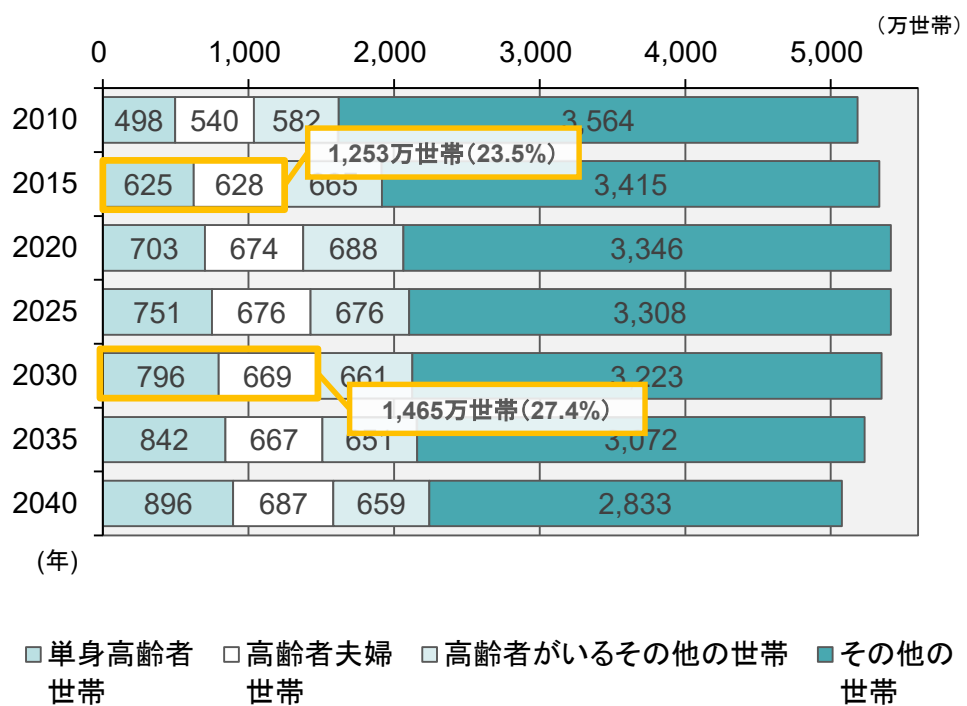


參考資料

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

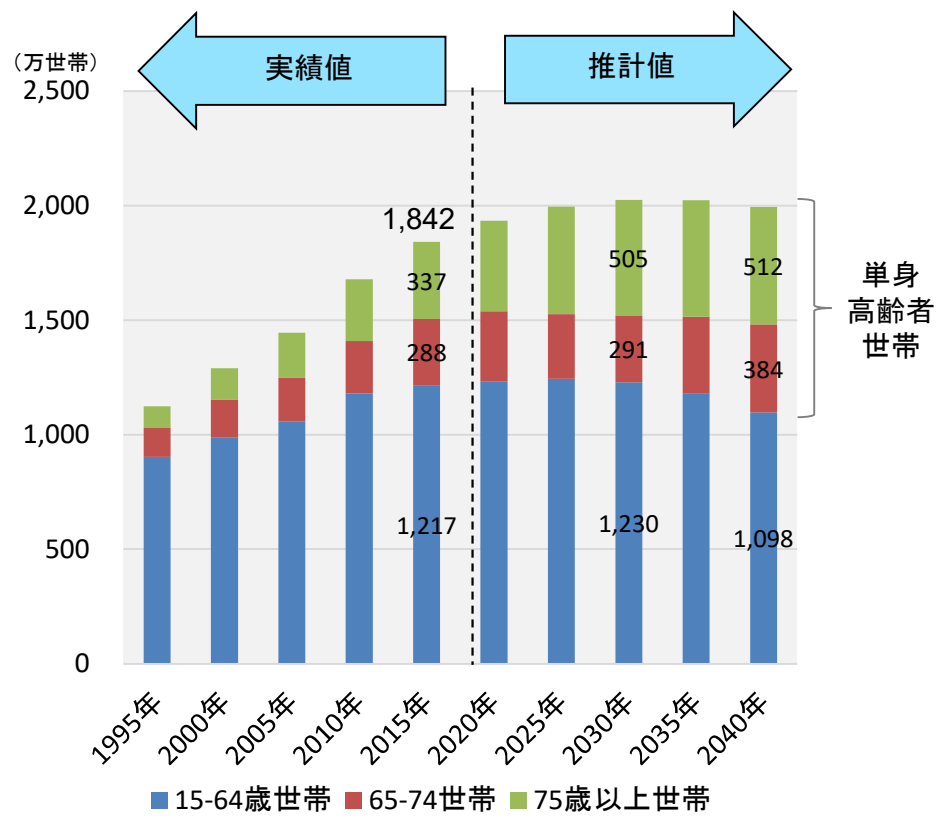
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の1/3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



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30年推計）及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

【年齢別単身世帯数の推移】

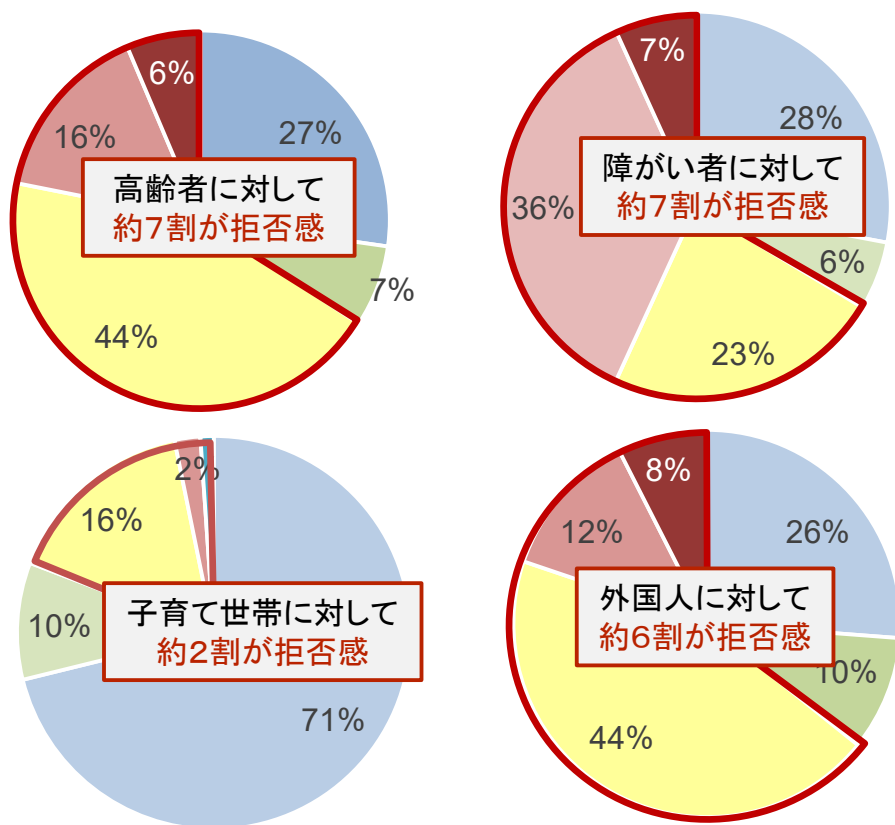


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

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】

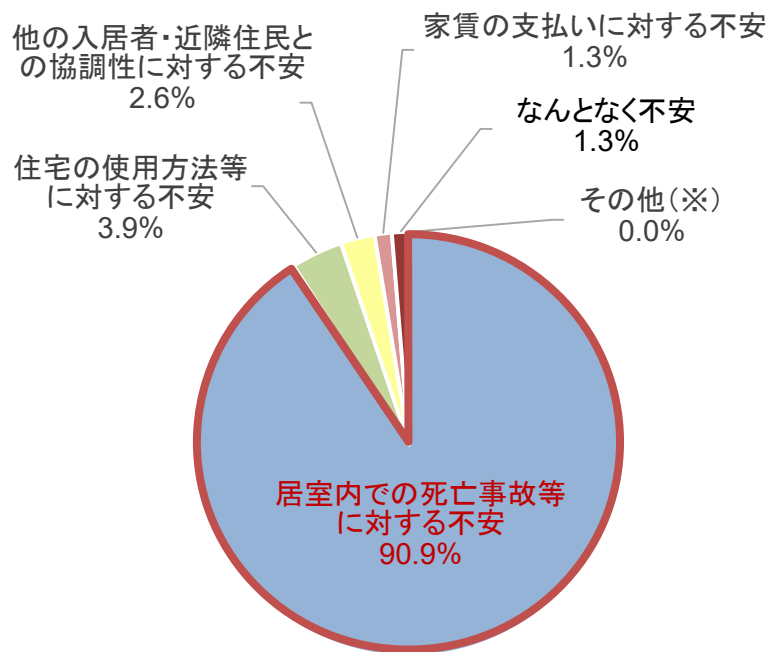


■ 従前*と変わらず拒否感はない
■ 従前*は拒否感があつたが現在はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている
■ 従前*と変わらず拒否感が強い
■ 従前*より拒否感が強くなっている

* 5年前との比較

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があつた(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のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答(回答数：76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

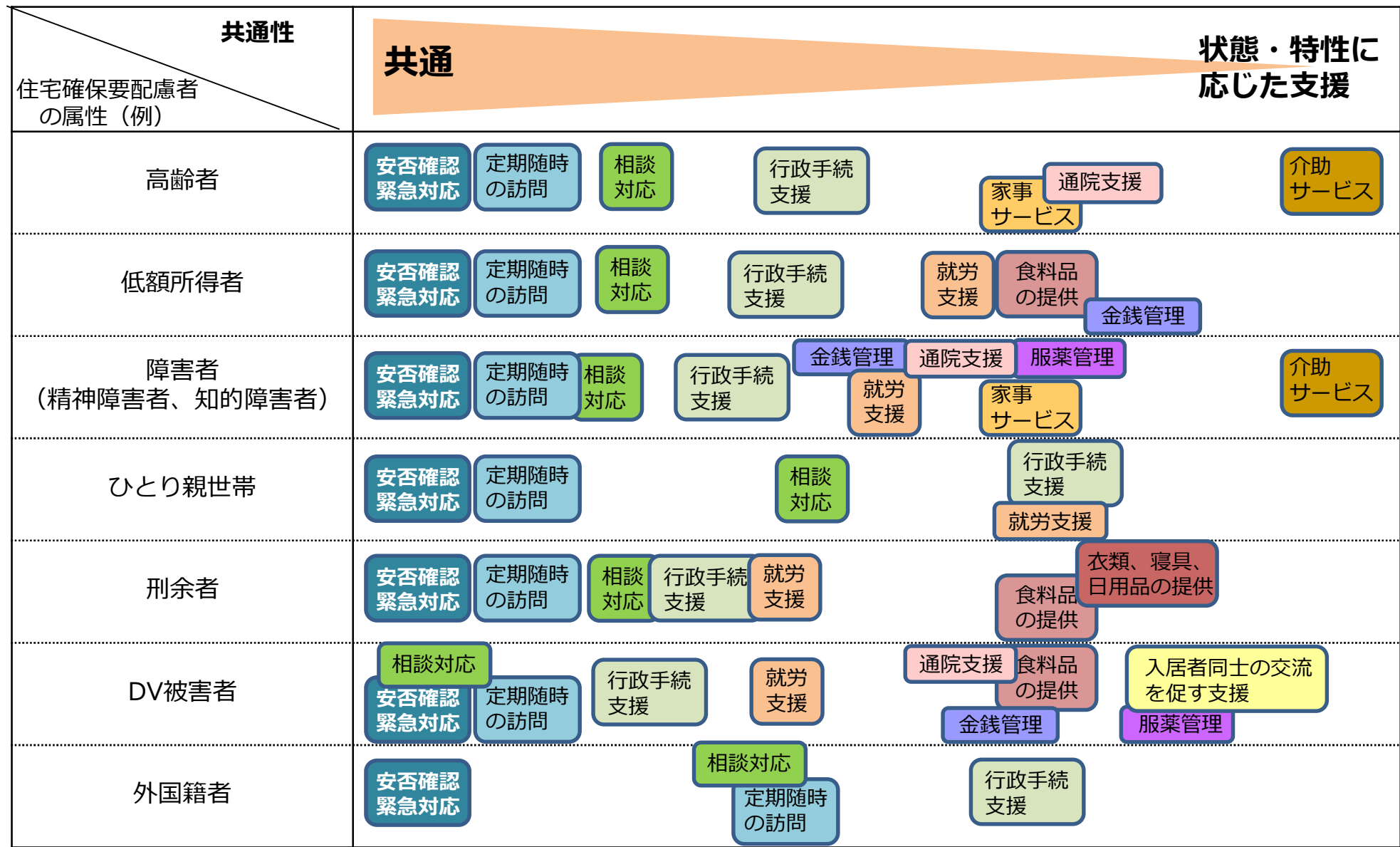
<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(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

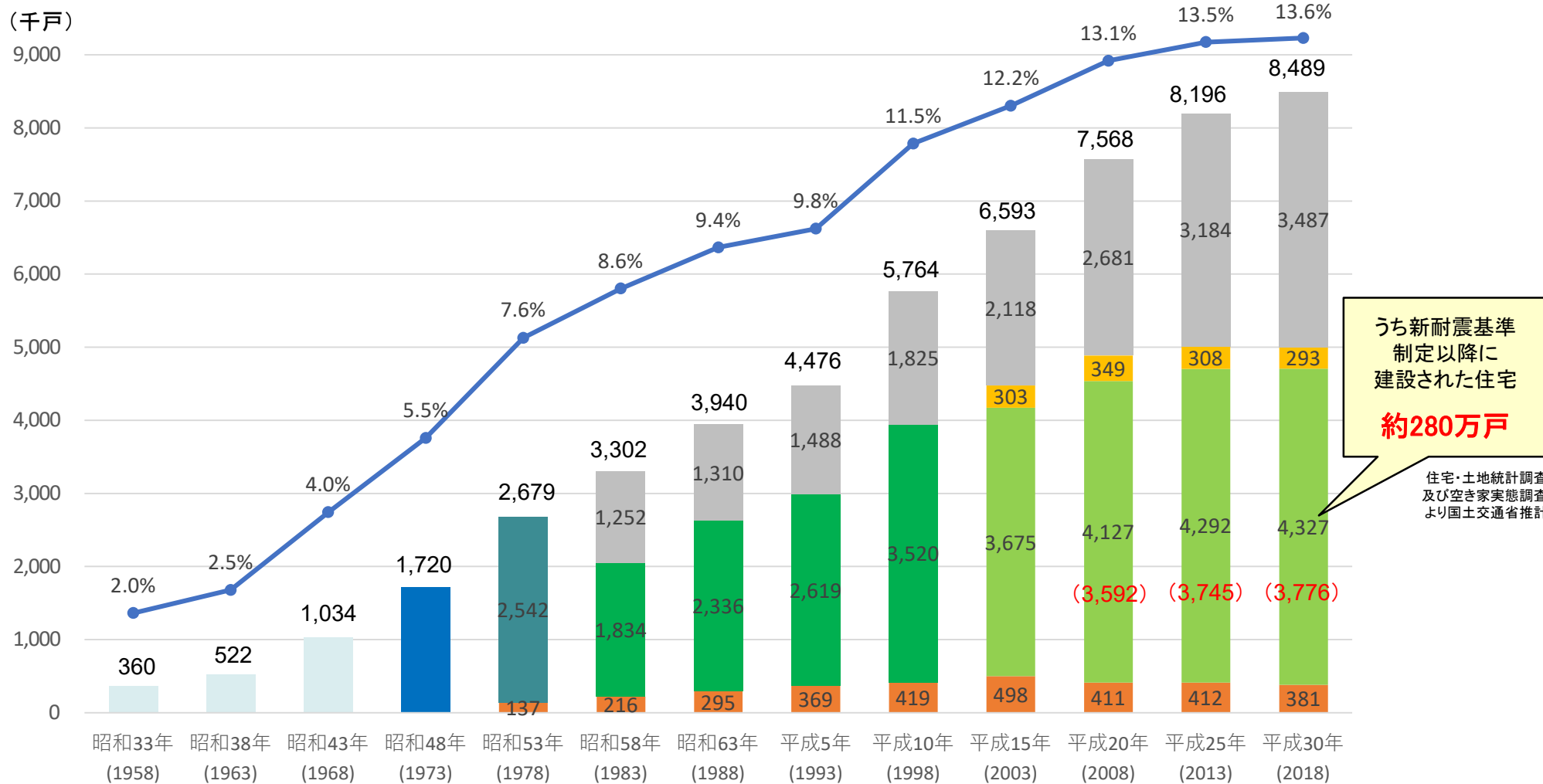
住宅確保要配慮者の属性別の入居後支援の傾向(イメージ図)



※居住支援法人が居住支援を行った要配慮者の属性別に「支援の必要性」を調査した結果をもとに、国土交通省で整理したもの(居住支援法人回答数201法人)【出典】(一社)全国居住支援法人協議会による調査事業(令和4年度国土交通省補助事業)

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～平成30年)

○ 全国の空き家数は約849万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約433万戸(そのうち共同住宅は約378万戸)。
 ○ 賃貸用空き家約433万戸のうち、昭和56年(新耐震基準制定)以降に建設された住宅は約280万戸。



うち新耐震基準制定以降に建設された住宅
約280万戸

住宅・土地統計調査及び空き家実態調査より国土交通省推計

■ 空き家(全体)(沖縄県を除く)
 ■ 空き家(全体)(沖縄県を含む)
 ■ 二次的住宅
■ 賃貸用+売却用空き家
 ■ 賃貸用空き家 (注)()は、うち共同住宅分
 ■ 空き家数(二次的住宅を除く)
■ 売却用空き家
 ■ その他の空き家
 ● 空き家率※

住宅・土地統計調査(昭和33年～平成30年)
 ※空き家率は住宅総戸数からみた
 空き家数の割合

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、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現状

- セーフティネット登録住宅(共同居住型を除く)の住戸の床面積は、30㎡未満※1の住宅が7%。
登録住宅の家賃は、5万円未満※2の住宅が全国では19%、東京都では1%。

※1 年収300万円未満の単身世帯の約6割が入居する民間借家の床面積の規模(H25住宅・土地統計調査特別集計)

※2 居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約8割が占める家賃帯(令和4年度国土交通省調査)

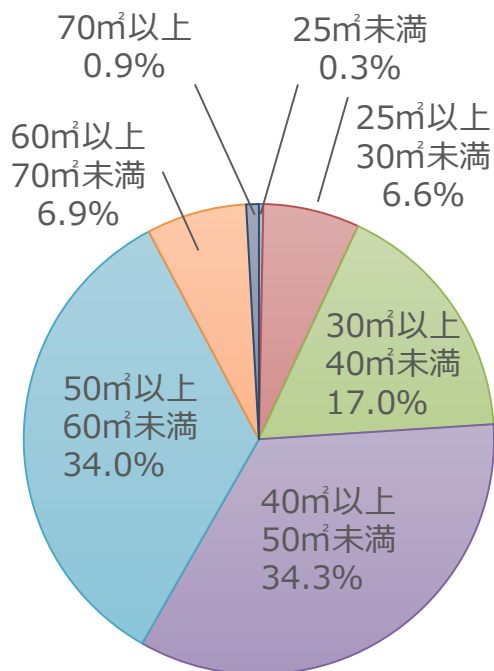
現在の登録住宅のみでは、今後増加が見込まれる単身世帯の需要に対応できないおそれがある。

- その他、

- ・登録住宅の建て方は、ほとんどが共同住宅であり、戸建て住宅は0.1%※3。
- ・登録住宅の空室率は2.3% ※3。

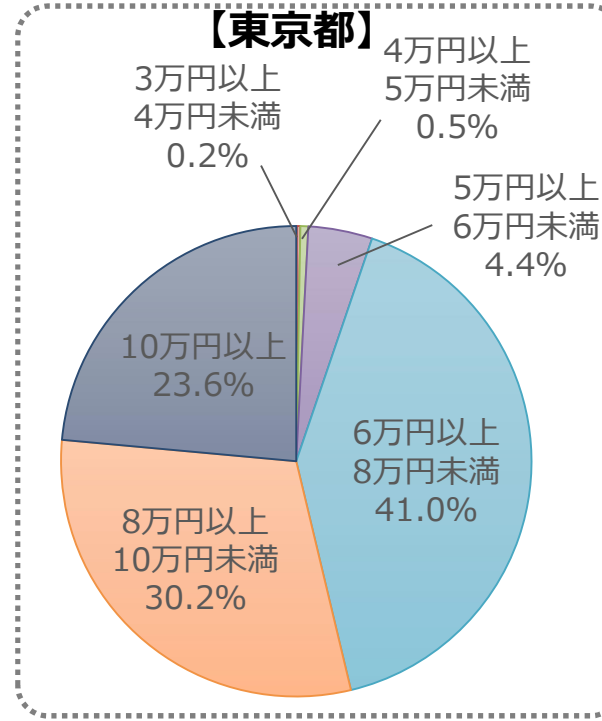
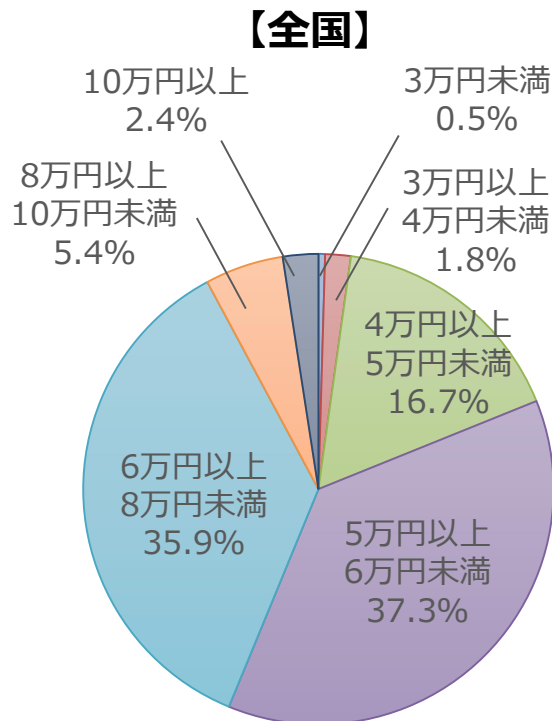
※3 住宅セーフティネット情報提供システム(令和4年12月末時点)

住戸の床面積の状況



※令和4年12月末時点の登録情報による
※共同居住型を除いて集計
出典：令和4年度国土交通省調査

家賃の状況



※令和4年12月末時点の登録情報による
出典：令和4年度国土交通省調査

地方公共団体と国が協調して セーフティネット住宅を供給する賃貸人等に対する支援を実施

国において 居住支援活動に対する支援を 実施

○ 改修費補助 <賃貸人へ補助>

・補助対象工事：

- ① シェアハウス化
- ② バリアフリー化
- ③ 防火・消火対策
- ④ 子育て世帯対応
- ⑤ 耐震化
- ⑥ 省エネ改修
- ⑦ 交流スペース設置 等

・補助率：

- ・国の直接補助の場合は1/3
- ・地方公共団体を通じた間接補助の場合は国1/3+地方1/3

・補助限度額：

100万円/戸（国・地方）等

・管理要件：

原則専用住宅として10年以上管理すること。

○ 家賃低廉化補助 <賃貸人へ補助>

- ・対象世帯：原則月収15.8万円以下の世帯
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・国費総額：240万円/戸等
- ・補助限度額：4万円/月（国・地方計）等
- ・補助対象：専用住宅
- ・補助期間：原則10年以内

○ 家賃債務保証料等低廉化補助 <保証会社等へ補助>

- ・対象世帯：原則月収15.8万円以下の世帯
- ・対象費用：家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料、緊急連絡先引受けに係る費用
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・補助限度額：6万円（国・地方）
- ・補助対象：登録住宅

○ セーフティネット登録住宅への住替え補助 <居住支援法人等へ補助>

- ・対象世帯：月収15.8万円以下の世帯 等
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・補助限度額：10万円（国・地方）
- ・補助対象：登録住宅

○ 居住支援活動等補助

・対象：

居住支援協議会、居住支援法人、地方公共団体

・補助対象費用：

- ① 制度の周知、登録促進
- ② 入居の相談、マッチング
- ③ 入居中の見守り、緊急対応
- ④ 死亡・退去時の家財整理
- ⑤ 総合相談窓口(地方公共団体) 等

・補助限度額：1,000万円

ただし、以下を行う場合、1,200万円

- ① 外国人の支援
- ② 孤独・孤立対策
- ③ サブリース方式
- ④ アウトリーチ型による入居支援
- ⑤ 入居後支援を実施する団体との連携
- ⑥ 家賃債務保証契約等における緊急連絡先の引受け

居住支援法人・居住支援協議会について

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

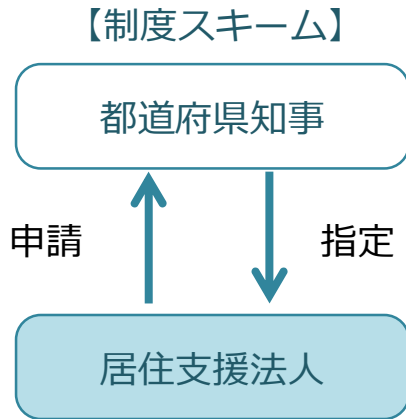
<居住支援法人の行う業務>

- 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

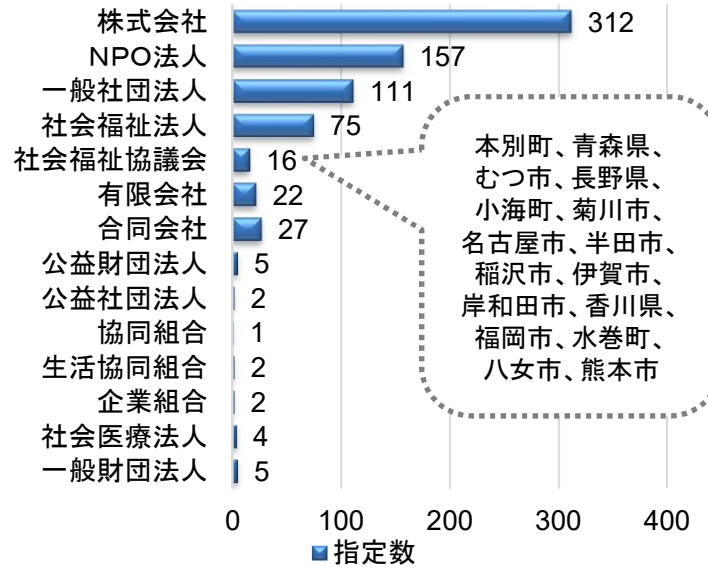
<居住支援法人に指定される法人>

- ・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：741法人（R5.9末時点）



■ 法人属性別



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>

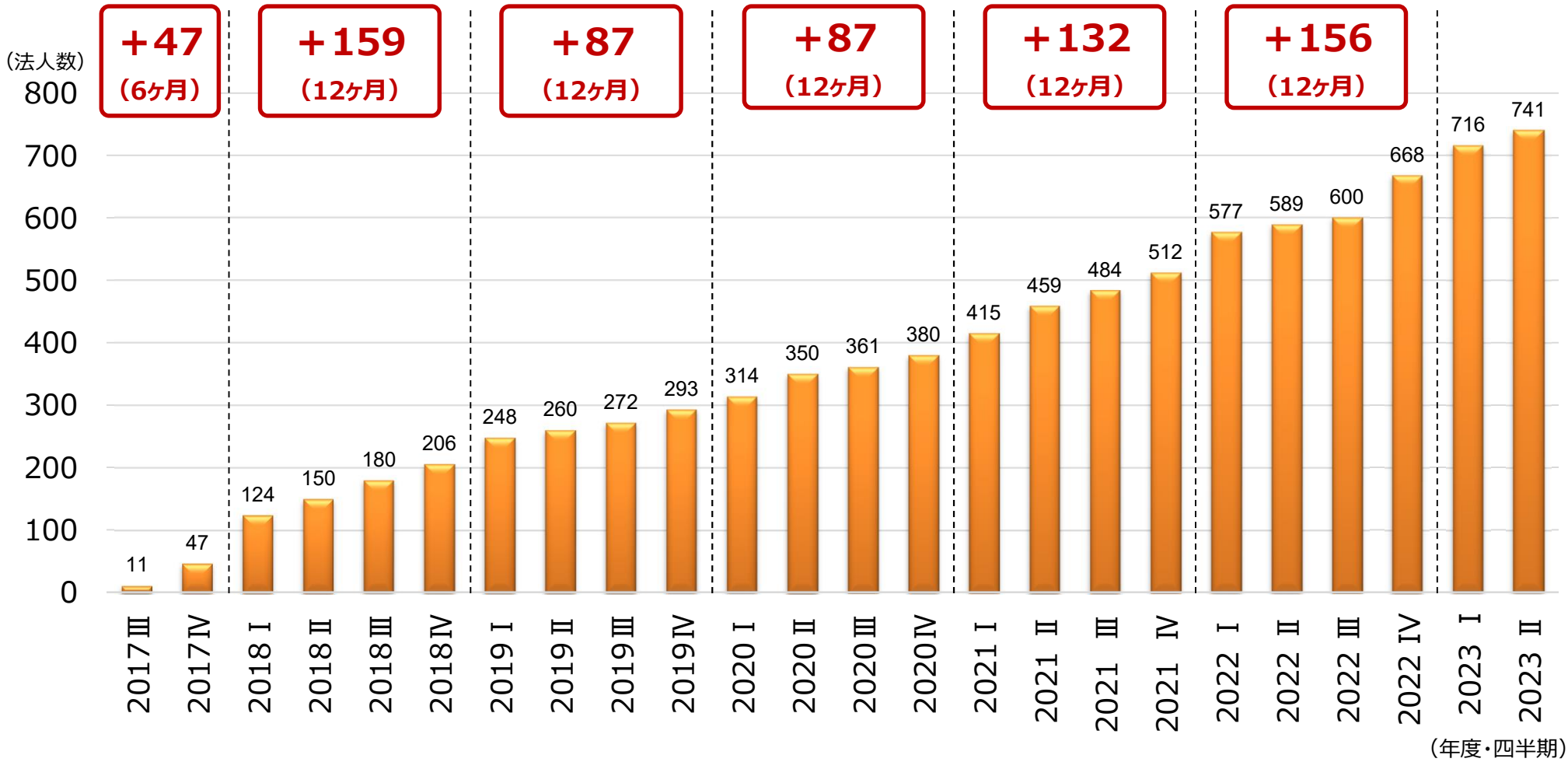
- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：132協議会（全都道府県、90市区町）（R5.9末時点）



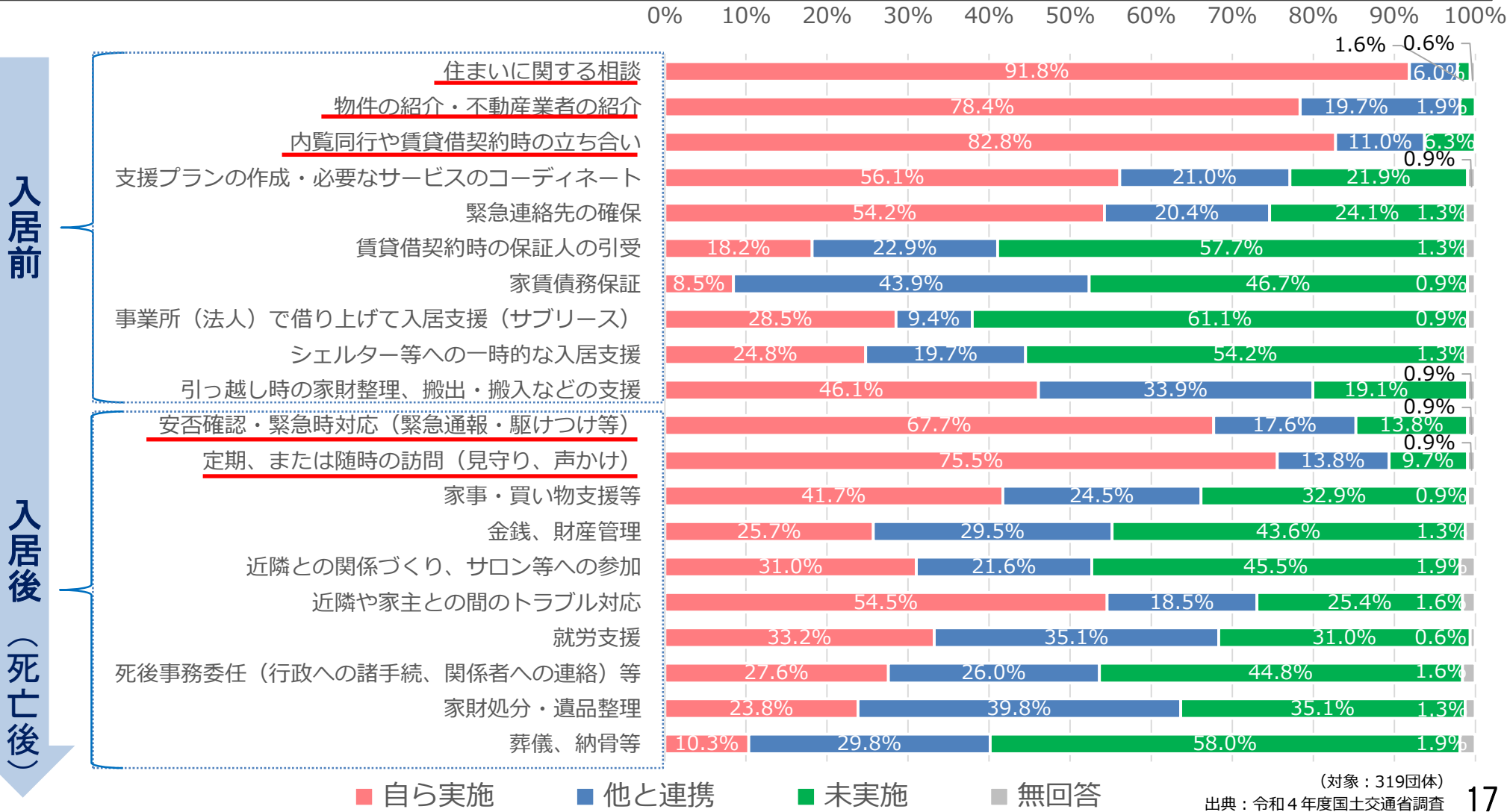
居住支援法人指定件数の推移

○ 指定法人数は741(2023年9月末時点)。近年は、年間100法人を超える増加ペースとなっている。



居住支援法人の実施している支援内容

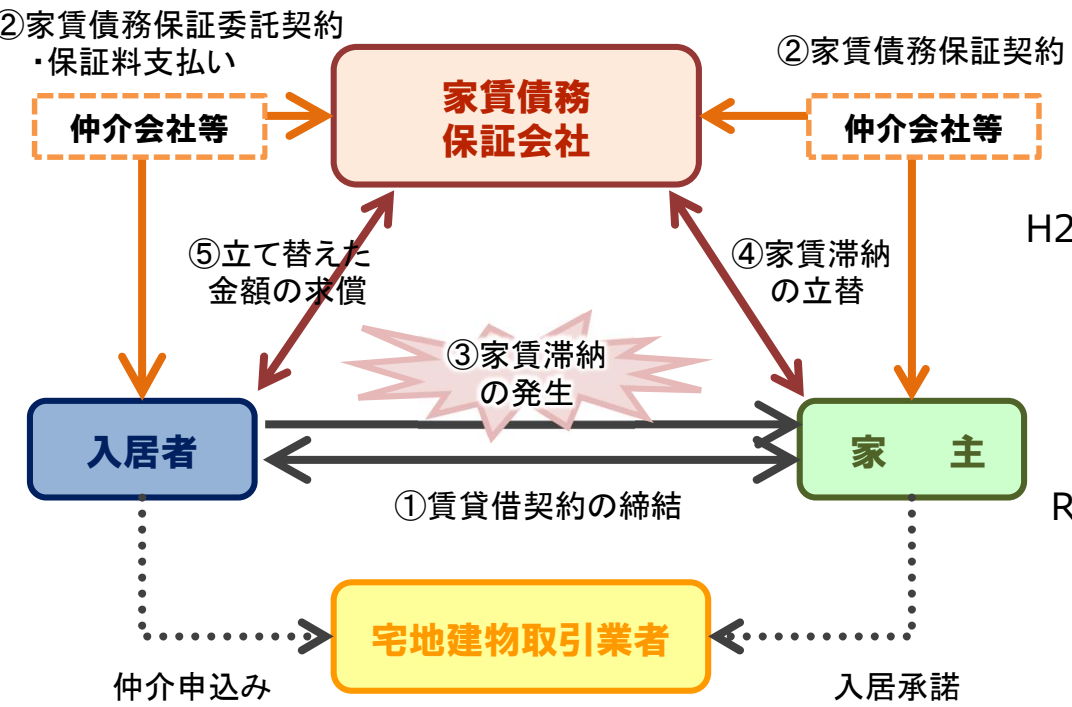
- 居住支援法人が実施する入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人は8～9割程度ある。
- 入居後支援のうち、定期または随時訪問の入居後支援を自ら又は他と連携して行う居住支援法人は、約9割ある。



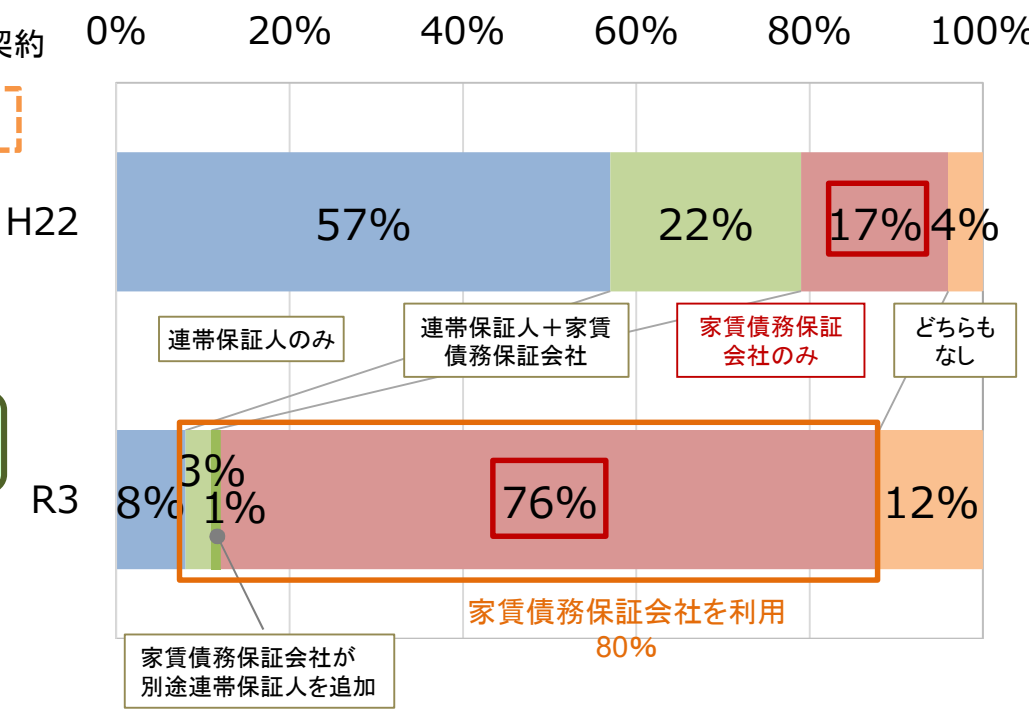
家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの
- 賃貸借契約の88%において、何らかの保証を求めており、80%が家賃債務保証会社を利用
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】

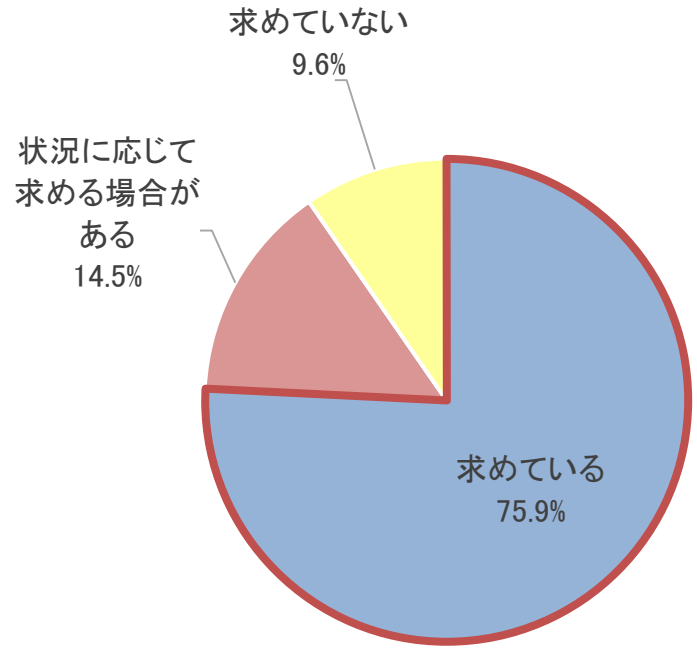


出典：令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

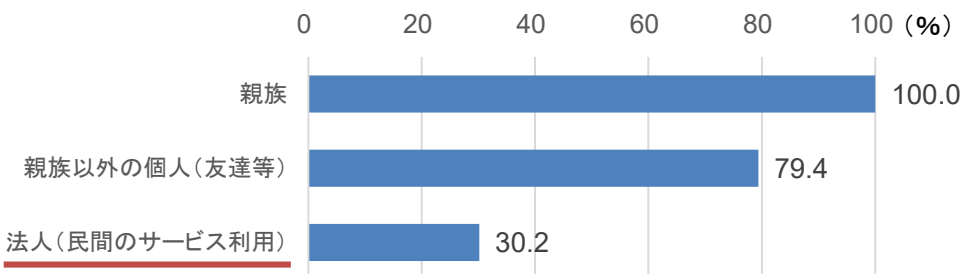
家賃債務保証契約における緊急連絡先の実態

- 家賃債務保証契約において、約8割の家賃債務保証業者が緊急連絡先を求めており、親族又は友人等の個人を要件とする場合が多い。
- 緊急連絡先の要件を法人とする家賃債務保証業者は約3割。緊急連絡先となる法人には、緊急時の安否確認や駆けつけ及び家賃滞納やトラブル発生時の対応等が求められている。

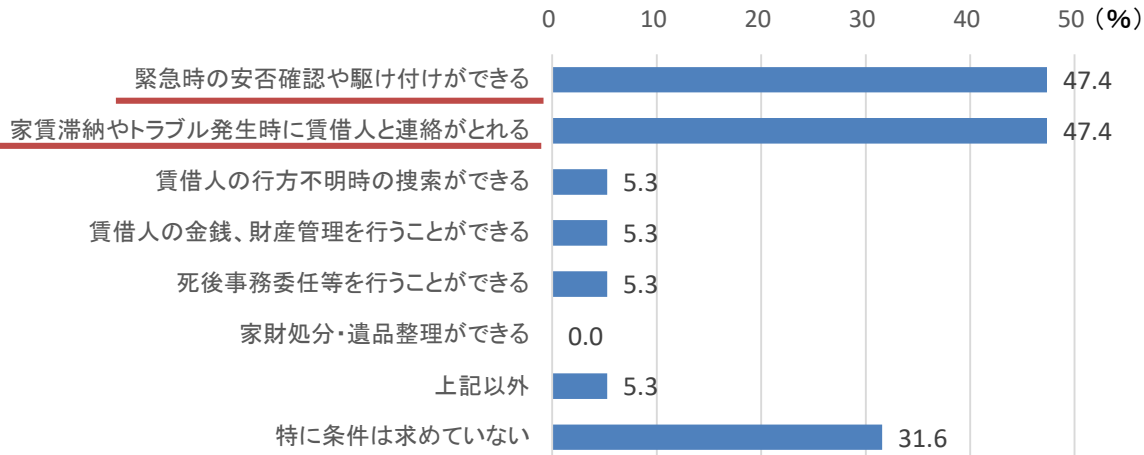
【家賃債務保証契約において緊急連絡先を求めているか】



【緊急連絡先を求める場合の緊急連絡先の要件】※複数回答



【緊急連絡先を法人とする場合の法人の要件】※複数回答



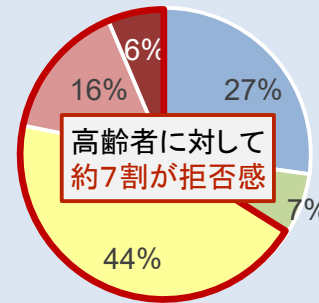
出典: 令和5年度国土交通省調査(【速報値】家賃債務保証業登録事業者83者の回答を整理したもの)

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＞

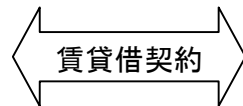


- 従前と変わらず拒否感はない
- 従前は拒否感があったが現在はない
- 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
- 従前と変わらず拒否感が強い
- 従前より拒否感が強くなっている

出典：(令和3年度)国土交通省調査

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



- ①賃貸借契約の解除
- ②残置物の処理



＜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。

終身建物賃貸借事業の概要と実績

終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、約1万5千戸（令和3年度末時点）

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が活着している限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除）、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

2. 制度の内容

(1)入居者

- ・高齢者（60歳以上）であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満も可）。

(2)住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・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)高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。

(4)解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了

(5)その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

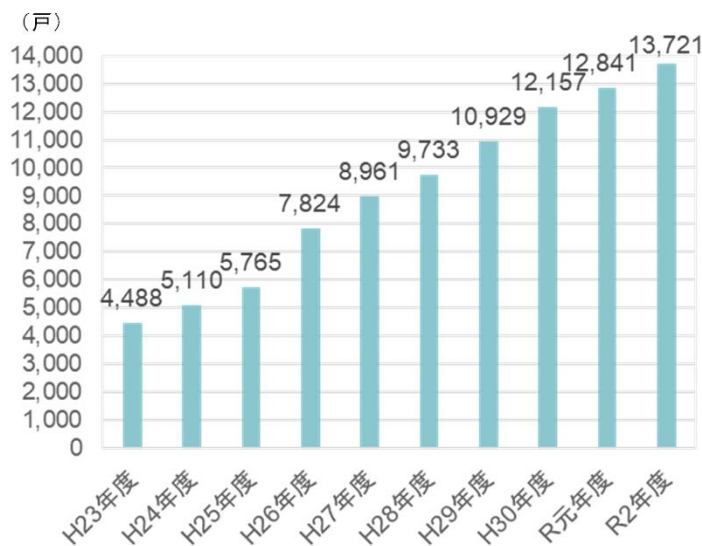
3. 実績

14,774戸（うちサ付以外281戸）

293棟（うちサ付以外 15棟）

（令和3年度末時点）

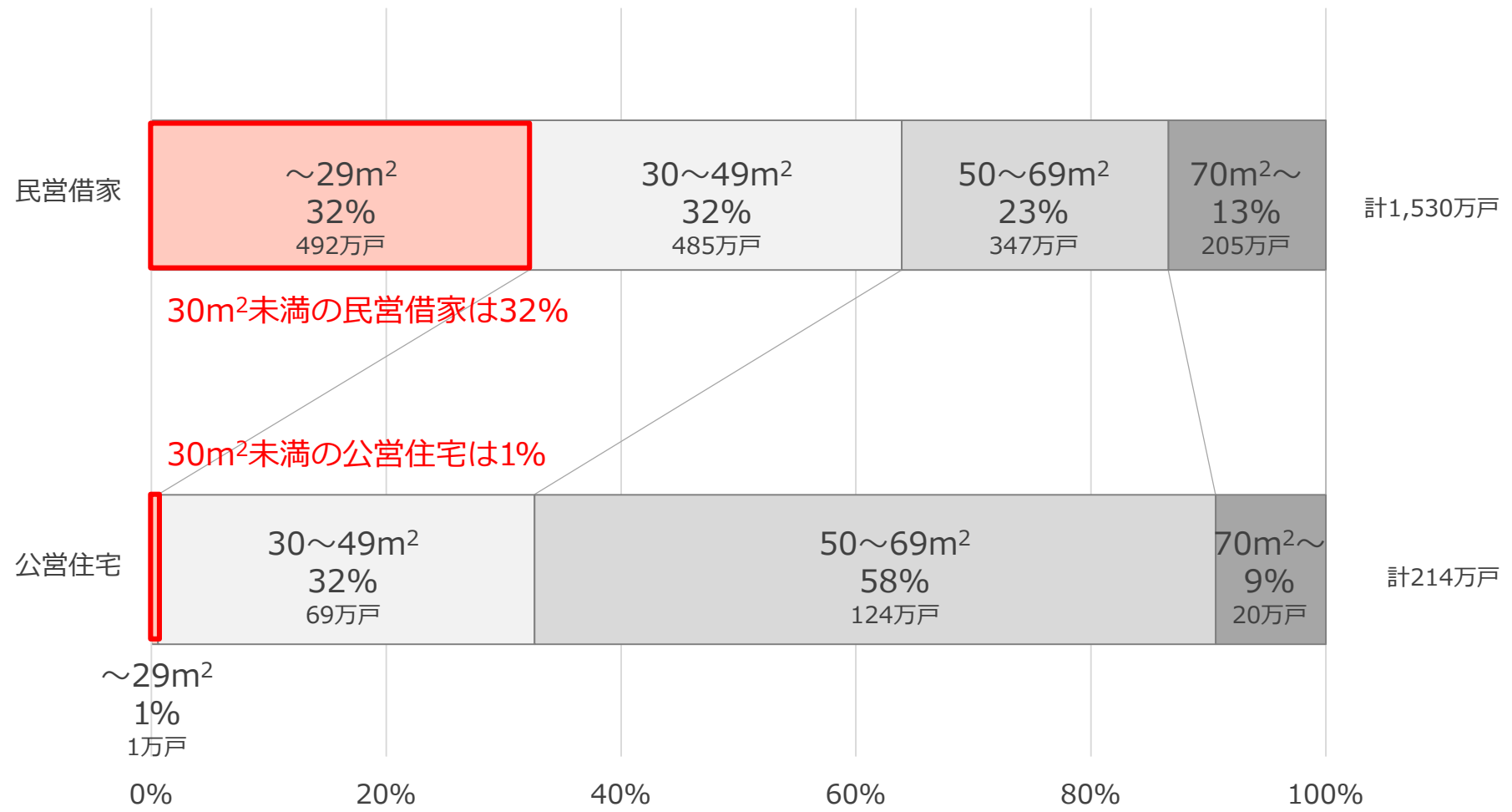
終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移



民営借家と公営住宅の住戸面積の分布

○ 単身世帯向けの規模の住宅ストックは民営借家に多く存在する。

【民営借家と公営住宅の住戸面積分布の比較】



30m²未満の民営借家は32%

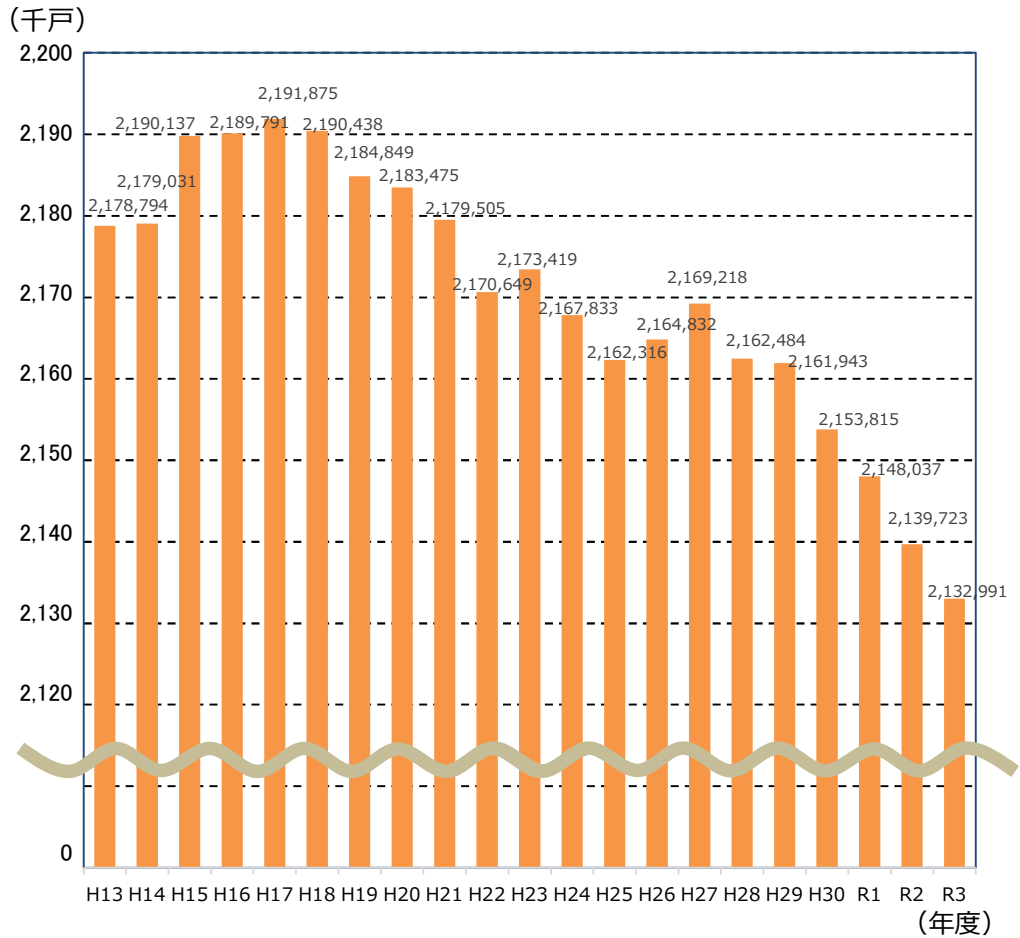
30m²未満の公営住宅は1%

出典：公営住宅は令和2年度末時点（国土交通省調べ）
 民営借家は「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

公営住宅の管理戸数・応募倍率の推移

- 全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数を合計した戸数は平成17年度をピークとして減少傾向。
- 公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で16.9倍、全国では3.6倍(令和3年度)。

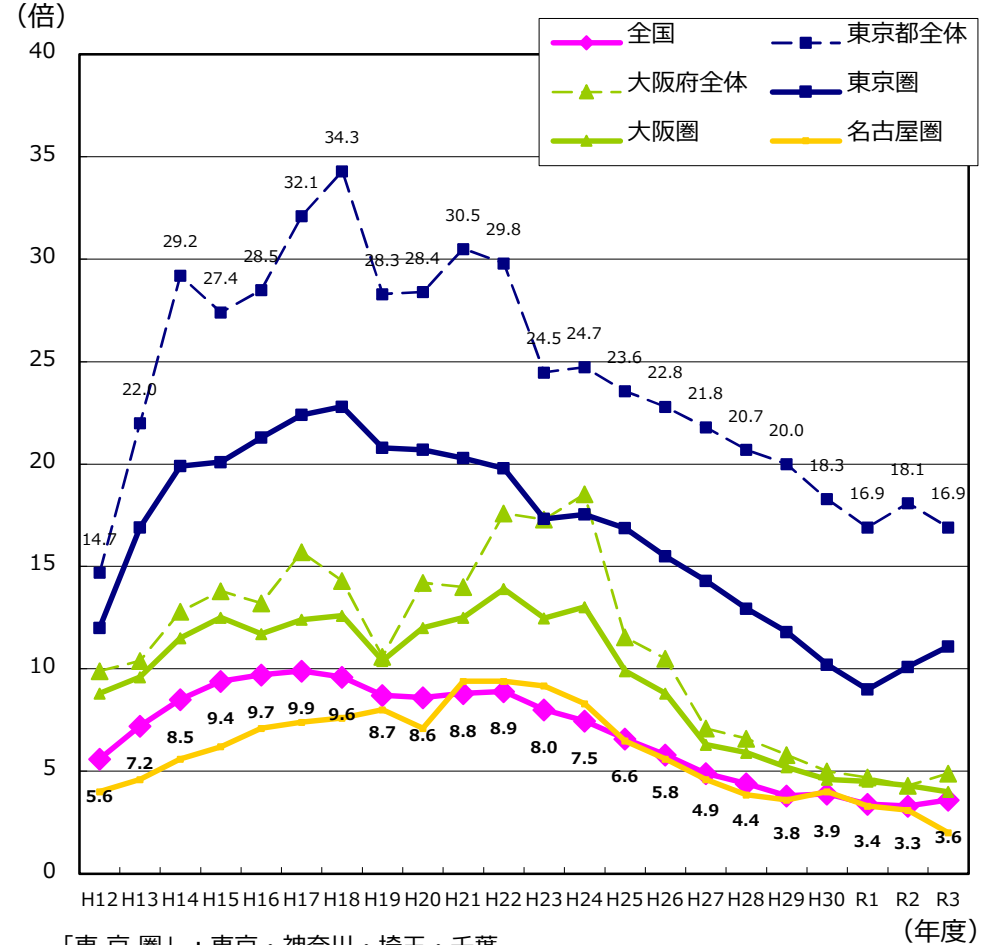
【管理戸数の推移】



※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

【応募倍率の推移】



「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫
 「名古屋圏」：愛知・三重

国土交通省作成

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策(見取り図)

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者	刑務所出所者等
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★						
ハード面の供給	生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★						
	保護施設★	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 障害者グループホーム★ 有料老人ホーム★ 介護老人ホーム★ 有料老人ホーム★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護所●	自立援助ホーム●	更生保護施設☆ 自立準備ホーム☆ (保護観察所に登録した NPO法人等の空き室)
	無料低額宿泊所	サービス付き高齢者向け住宅★	福祉ホーム★		母子生活支援施設★		
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★ 民間賃貸住宅:①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②改修費補助・低所得者の家賃低廉化★						
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人:①家賃債務保証●、②家賃債務保証保険 家賃債務保証会社(民間):①家賃債務保証会社を登録☆、②家賃債務保証保険						
	生活保護制度 (住宅扶助費)★			身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★	
	生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★、不安定居住者に係る支援情報サイト及び総合相談窓口(=すまこま。)☆(※1)						
入居支援等 (相談、住宅情報、 契約サポート、 コーディネート等)	居住支援協議会★、居住支援法人●(※2)						
	生活困窮者自立支援制度 (住居確保給付金)★ 居住不安定者等居宅生活 移行支援事業★ 保護施設★ 無料低額宿泊所	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まい の確保に資する事業) (介護予防・日常生活支 援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援拠点等 ▲ 障害福祉サービス等 (自立生活援助・地域定 着支援・居宅介護等)▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業● 母子・父子 自立支援 員★ 母子父子 寡婦福祉 資金貸付 金● ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★		婦人保護事業● 社会的養 護自立支 援事業★ 児童養護施 設退所者等 に対する自 立支援資金 貸付事業● 自立援助ホーム●	生活環境の調整☆ 地域生活定着促進事業 (地域生活定着支援センター) (高齢者・障害者)● 更生保護施設による 通所・訪問等支援事業☆ 緊急的住居確保・自立支 援対策事業☆ (自立準備ホーム) 更生緊急保護の実施☆
生活支援 の提供	日常生活自立支援事業 (認知症高齢者、知的障害者、精神障害者のうち 判断能力が不十分な人を対象) 母子生活支援施設★ 生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★						

【施策】
 : 国交省
 : 厚労省
 : こども家庭庁
 : 国交・厚労共管
 : 法務省

【実際の措置等】
 ☆: 国
 ★: 都道府県、市町村
 ●: 都道府県
 ▲: 市町村

(※1) すまこま。は「入居支援等」について対応。
 (※2) 居住支援協議会等活動支援事業により、国による直接補助を実施(R3より、住宅と福祉の連携強化促進のため、地方公共団体を補助対象に追加)
 (※3) ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る。 24

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)

■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。

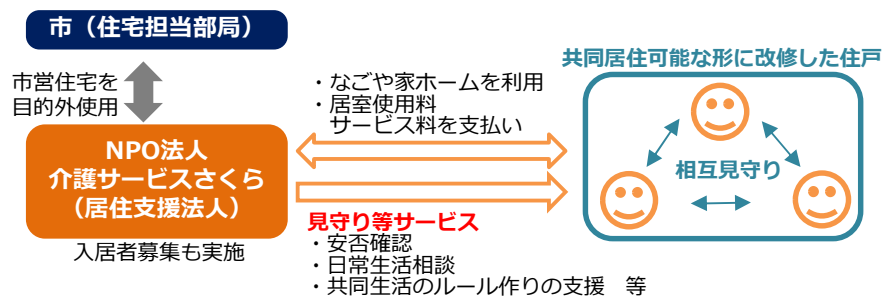
■入居者の要件

- ・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

■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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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）

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

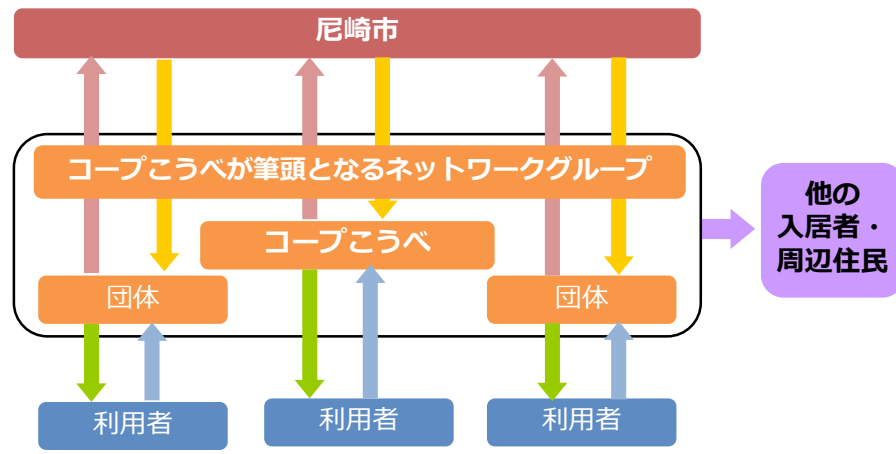
■用途

・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



①	➡	目的外使用申請・使用料の納付
②	➡	目的外使用許可
③	➡	住戸の貸付、居住支援・生活支援
④	➡	家賃の支払い
⑤	➡	コミュニティ活性化支援



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

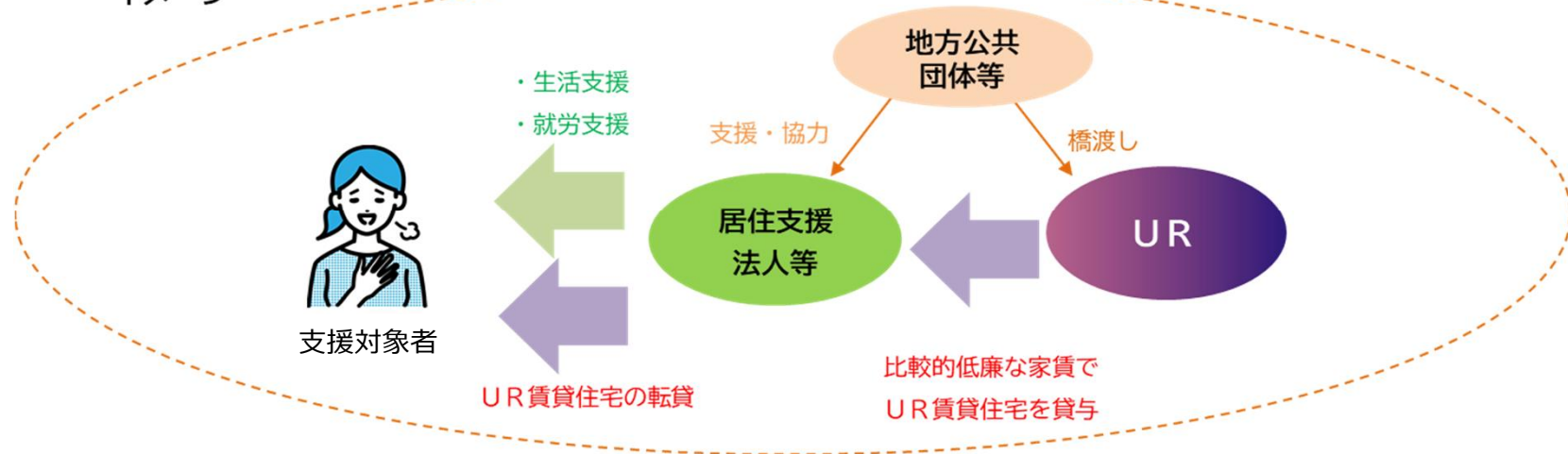


イベント時の様子

UR賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の自立に向けた支援スキームの概要

- 独立行政法人都市再生機構（UR）では、地方公共団体等と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取り組み（住宅確保要配慮者の自立に向けた支援スキーム）を試行実施。
- 具体的には、URと居住支援法人等が賃貸借契約を締結し、居住支援法人等が生活支援や就労支援の対象者に住宅を転貸するスキーム。（令和5年3月末までに2つの地方公共団体等と連携し、2法人と賃貸借契約を締結。計2団地5戸。）
- 契約期間中に自立可能な支援対象者（例：一時的な離職者、母子世帯）を想定した取り組みであるため、3年間の定期建物賃貸借での契約となるものの、比較的低廉な家賃で入居が可能。

～イメージ～



住宅だけではない居場所づくりの取組(輪島市)

- 社会福祉法人佛子園が、輪島市、青年海外協力協会と連携し、輪島市で多世代居住の地域づくりを推進。
- まちなかの空き家や空き地を活用して、拠点施設(温浴施設、レストラン、児童発達支援、事務所)、高齢者向け住宅、デイサービス、ショートステイ、グループホーム、健康増進施設、子育て支援施設などを整備。

サービス付高齢者住宅

拠点施設 (温浴施設・レストラン・児童発達支援・事務所)

ショートステイ

グループホーム

健康増進施設(ウェルネス)

子育て支援施設 (ママカフェ・ボディケア)

凡例
 ■ 空地利用
 ▨ 既存建物利用

1F: 温浴、レストラン
 2F: 改修後等デイ児童発達支援生活介護
 3F: 管理事務所

GH1 (5人)

200m

輪島市資料より作成

住宅だけではない居場所づくりの取組(岡山市)


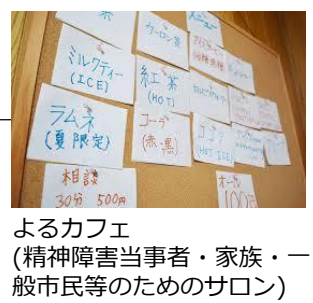
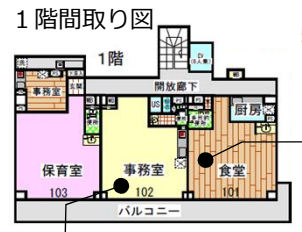
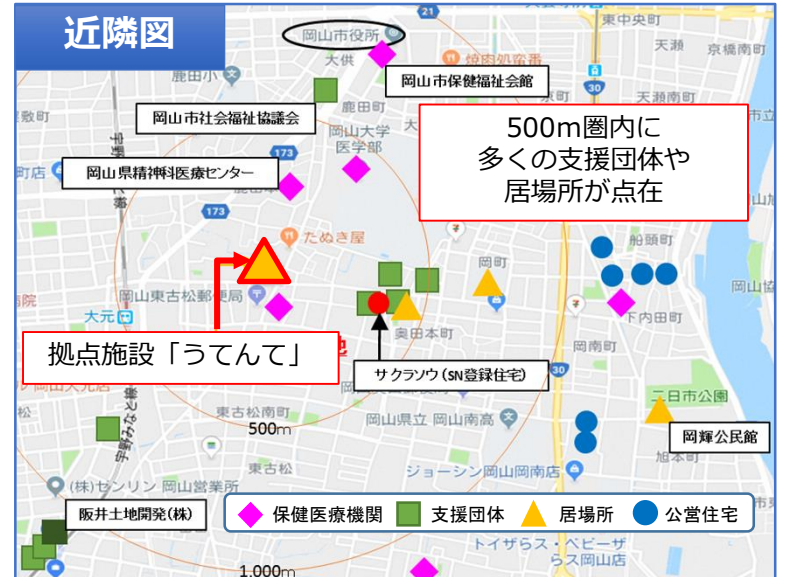
○ 地域住民や支援者とのつながりや支えあいの中で安心して住み続けられるよう、精神障害者やひとり親世帯などが入居するセーフティネット住宅や一時的な生活の場所(シェルター)の整備とあわせて、誰もが気軽に集まれる場所(食堂やカフェなど)を併設し、地域の拠点として整備。

概要

- 拠点施設「うてんて」(岡山県岡山市)
- 事業者: NPO法人おかやまUFE (居住支援法人)

誰もが安心して暮らせる住まい
セーフティネット住宅(専用住宅)
シェルター

暮らしやすい地域を育む居場所、交流拠点
食堂(フードバンク、よるカフェ等)
多目的スペース(住まいと暮らしの相談センター)
障害児対応保育園(児童発達支援事業所)

「うてんて食堂」

地域住民と一緒に食事をする事で、日頃から支え合える環境づくりを目指し開催。相談員を配置し、住まいや暮らしに関する相談も可能。

「よるカフェ」

障害のある方が不安になりやすく、福祉事業所等も開いていない土日祝日の夕方から夜にかけて、誰もが気軽に集まれる場所として開催。



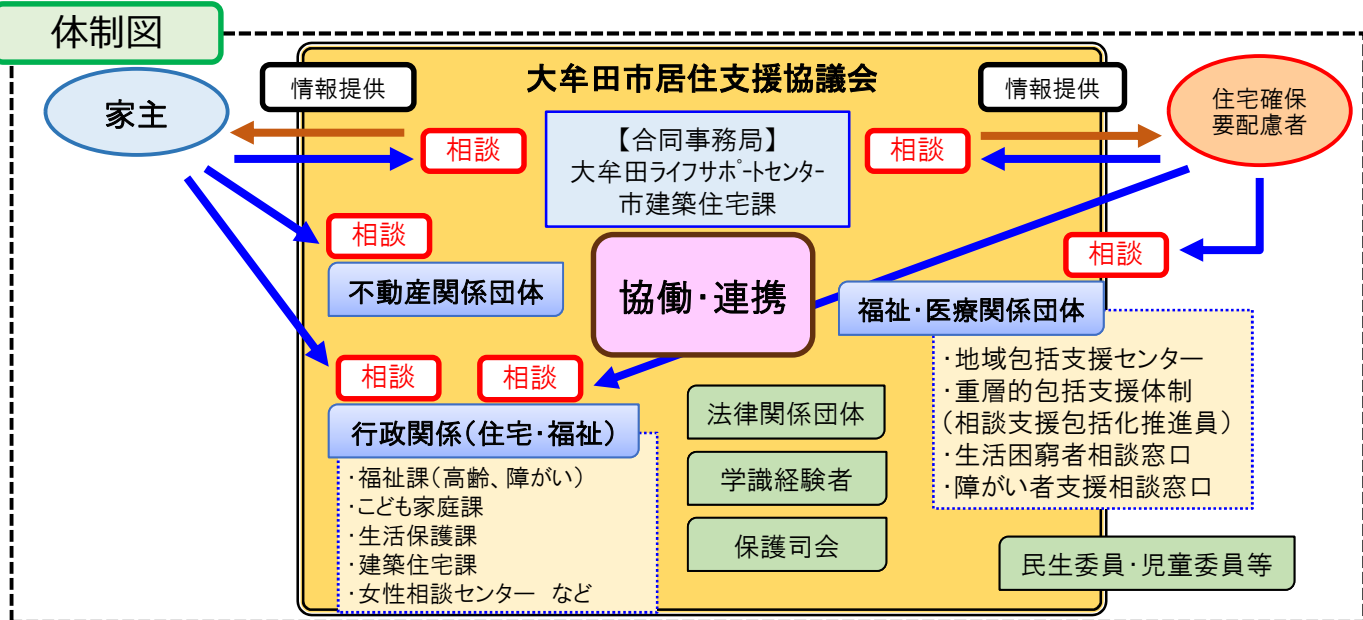
住まいと暮らしの相談センター

「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」

相談内容に応じて、住宅に関する専門家の団体の他、社会福祉や、銀行、弁護士事務所等の多様な専門家が助言。

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

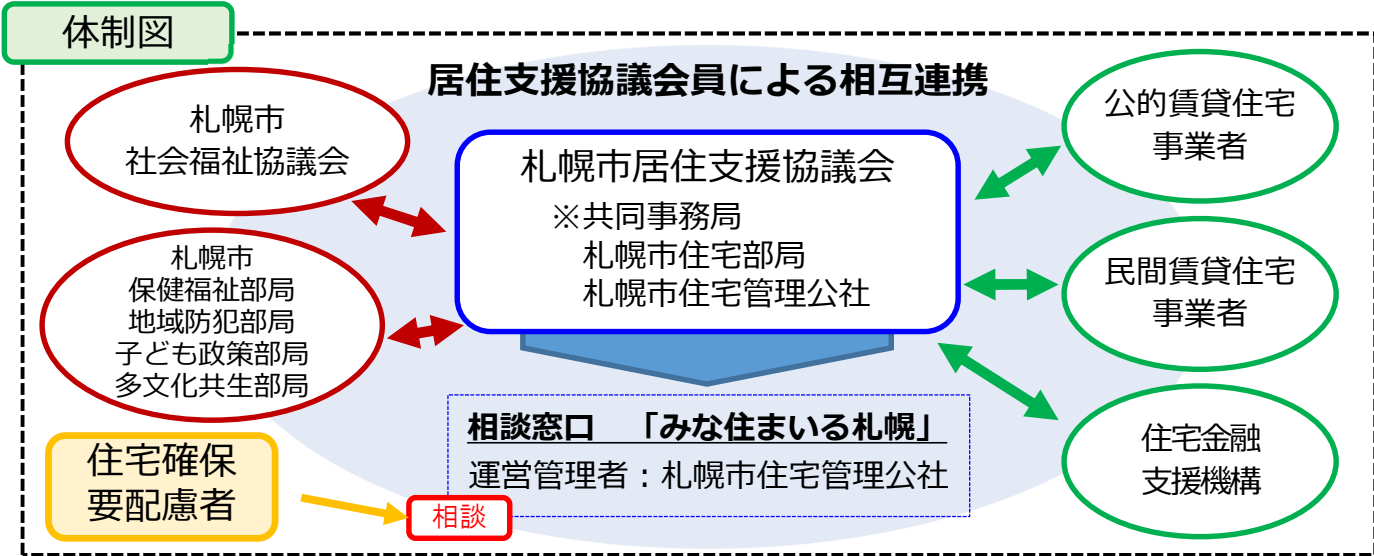
- ・円滑な相談体制を構築するために、官民の多職種によるワークショップ等を開催し、「顔の見える関係性」を構築してきた。
- ・空き家所有者から提供された住宅は「住情報システム：大牟田住みよかネット」に登録する(家賃は固定資産相当額、火災保険料などで設定)。
- ・空き家を活用してシェルターを確保しており、福祉関係団体の相談員が迅速に対応(DV、虐待など)できる体制を構築している。
- ・住宅確保要配慮者の住まい確保の相談背景にあるものを見極め、自ら対応するだけでなく関係支援機関につなぐことを意識するとともに、関係支援機関同士の連携を深め、きめ細かい相談・支援を目指していく。

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)

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、居住支援に先進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