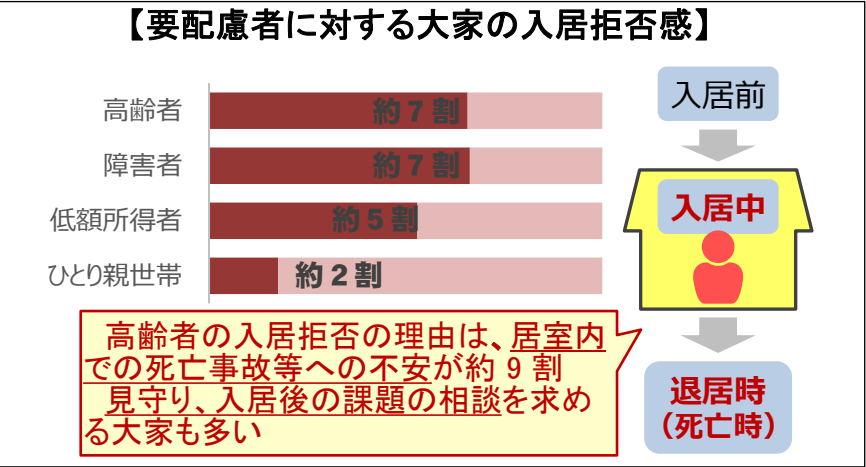
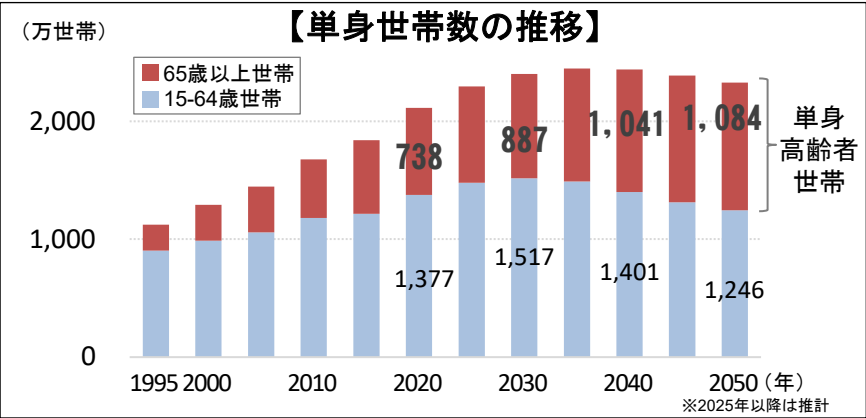


住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

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な。

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)
104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

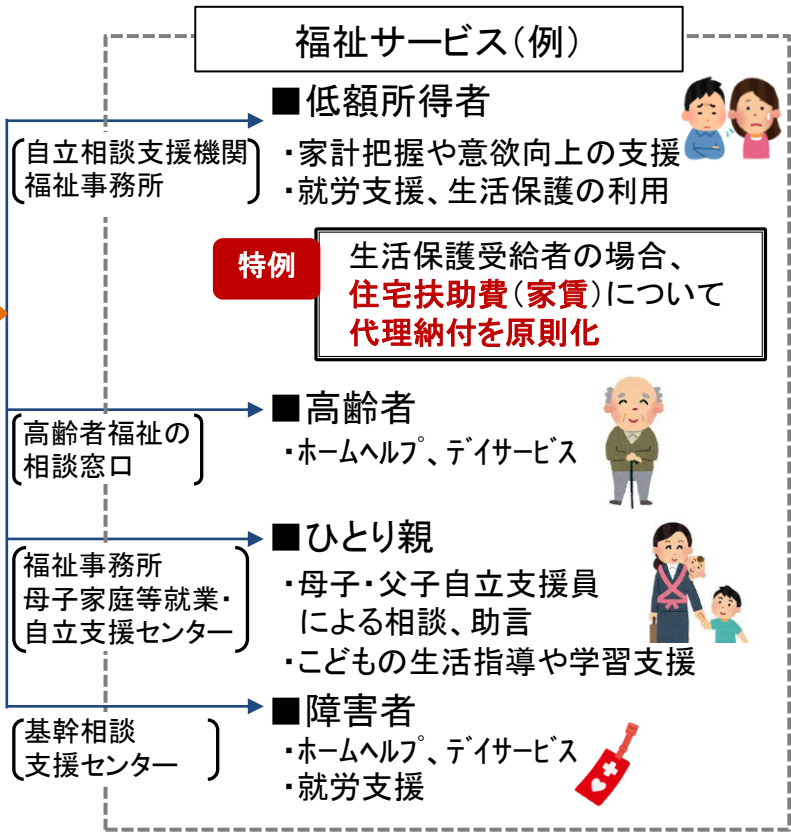
<改正法> 居住サポート住宅の創設

「**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



・**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ぎ

居住サポート住宅、セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅の相違

		居住サポート住宅	セーフティネット住宅	サービス付き高齢者向け住宅
制度趣旨		日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者に対し、居住支援法人等による援助を提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅の供給の促進
対象者		日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者	住宅確保要配慮者	60歳以上の者 または 要支援・要介護認定者 等
ハード基準	床面積	検討中	25㎡以上 （ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上）	25㎡以上 （居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合には18㎡以上）
	構造設備	・建築基準法、消防法に適合すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること ・耐震性能を有すること	・建築基準法、消防法に適合すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること ・耐震性能を有すること	台所、トイレ、浴室等の設備を有すること
	その他	—	—	バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置等）
サポート		認定事業者が安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを実施 ※安否確認：装置の設置その他確認を定期的に行うための措置	—	原則として、日中に常駐する生活相談員が、状況把握サービス・生活相談サービスを実施 ※状況把握サービス：毎日
手続き		・大家と居住支援法人等が共同で申請 ※居住支援法法人等が自ら貸す場合は単独 ・計画の認定	・事業者が建築物ごとに都道府県知事に申請/登録	・事業者が申請 ・住戸ごとの登録（都道府県） ⇒ 登録事項を広く公表
供給方法		・既存住宅の活用	・既存住宅の活用	・新築/既存住宅の活用

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

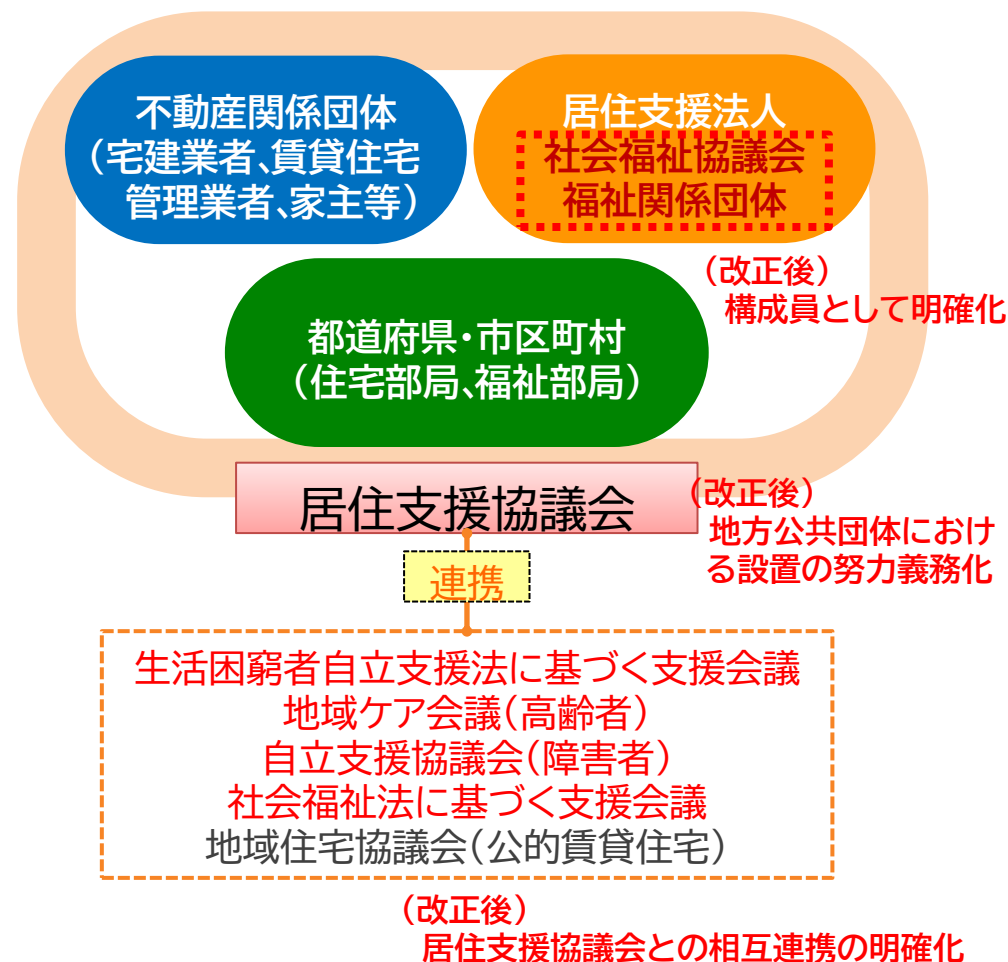
- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

※ 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市区町村)



居住支援協議会の機能・役割(イメージ)

- 居住支援協議会の機能・役割は、地域の状況や課題等によって様々であるが、基本的には、**多様な関係者を“つなぐ”**ことにより、関係者がそれぞれの**業務範囲・得意分野**を活かし、様々な住まいの課題の解決と**互いの活動・支援の隙間を埋める**ことができる**“関係者同士が連携協働するプラットフォーム”**である。

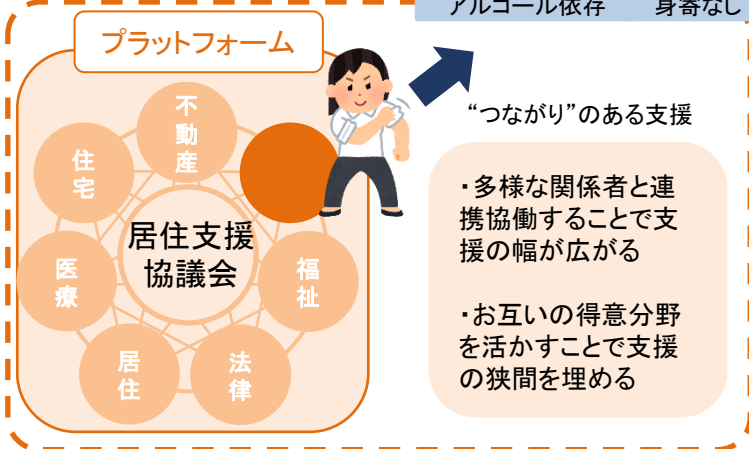
① お互いの課題を持ち寄り“つながる場”

居住支援協議会は関係者同士が互いの業務範囲や得意分野を理解し合い、“つながる場”である。地域の様々な関係者が居住支援という視点を共有し、互いの役割を補完することで、組織や制度の「縦割り」を超えて、住まいに関する複雑・多岐にわたる課題の解決にも取り組むことができる。

■これまでの支援【個別ケースの場合】

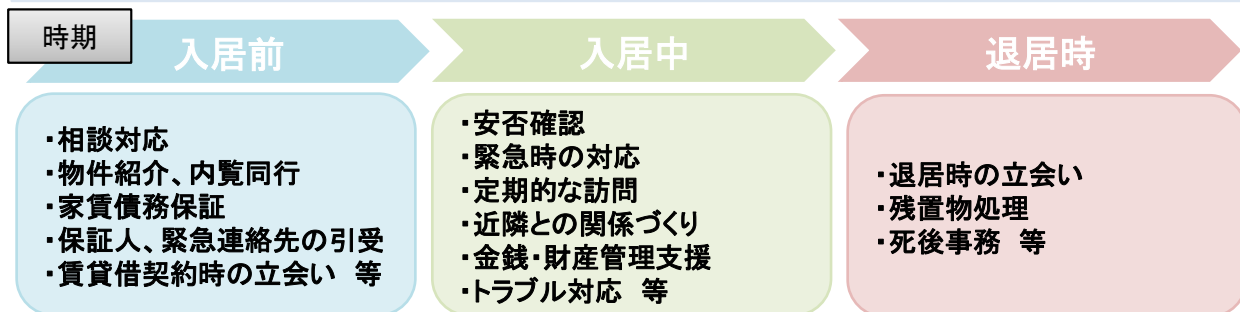


■居住支援協議会（総合的・一体的な居住支援体制）がある支援



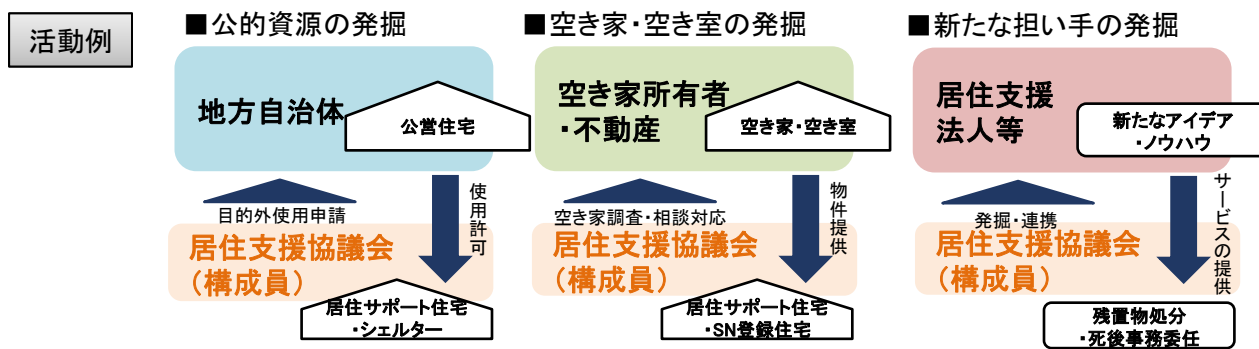
② 切れ目のない“総合的・一体的な住まい支援”の体制を整備する場

関係者同士が役割分担することで、対象者、時期、内容(困難度)、地域・地区、住宅類型(公営・民間)等に応じて、総合的・一体的に切れ目のない支援を実施することができる。



③ 地域の“社会資源を発掘”する場

多様な関係者が集まる居住支援協議会では、地域に「眠る」社会資源を発掘するための多様な視点や手法を持つことができる。協議会(構成員)のネットワーク・アンテナにより、新たな住まいの受け皿や担い手にアクセス又は創出し、地域の社会資源が拡大していく。



※現在「居住支援協議会の設置・運営の手引き」の改訂作業中であり、その作業・検討を踏まえて本資料を今後変更することがある。

【参考】住宅と福祉が一体となった居住環境の整備(イメージ)

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備(イメージ)



改正住宅セーフティネット法 施行に向けた地方公共団体の主な取組

【対象自治体】◎:全て ○:ほぼ全て △:一部

改正事項	都道府県	政令市中核市	一般市	町村	令和6年度	令和7年度
1. 終身建物賃貸借の認可 改正	◎	◎	◎	△	改正法概要説明会への出席(R6年9月)	改正法詳細説明会への出席(R7年春頃)
2. 残置物処理を業務とする居住支援法人の指定 改正	◎	—	—	—		
3. 認定家賃債務保証業者の認定 新設	—	—	—	—	都市、建築、公営住宅等の住宅部局と、生活困窮者支援、高齢者支援等の福祉部局の連携強化(打合せ等)	
4. 居住サポート住宅の計画の認定 新設	○	◎	◎	△	地域の居住支援体制の整備 (居住支援協議会の設置・運営を含む) に向けたスケジュールの検討・実施	
	福祉事務所を設置する自治体					
5. 地域の住宅・福祉の連携体制整備 改正 (居住支援協議会の設置・運営 ※努力義務化)	◎	◎	◎	◎	組織・定員の検討	10/1(予定)の施行に向けた準備
6. 賃貸住宅供給促進計画の策定・見直し 改正 ※計画策定は任意	◎	◎	◎	◎		