

# 住宅セーフティネット法等の改正に関する 参考資料



1

## （1）新たな住宅セーフティネット制度について

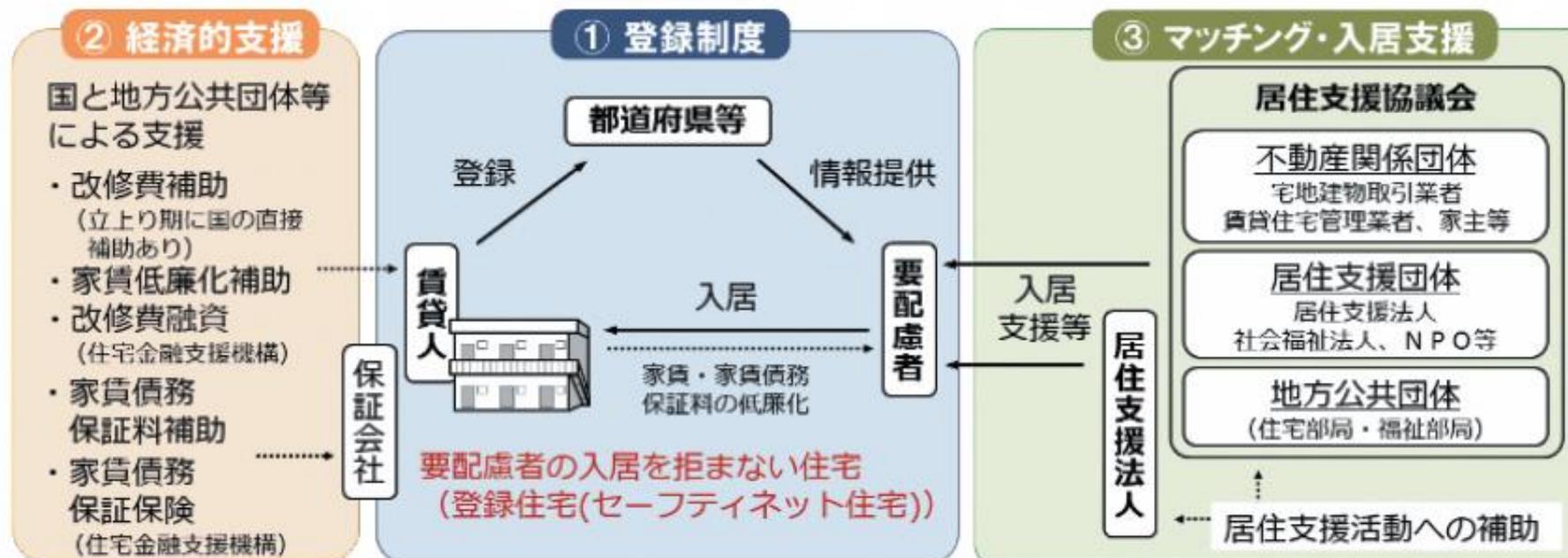
○我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートしました。

### 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

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】

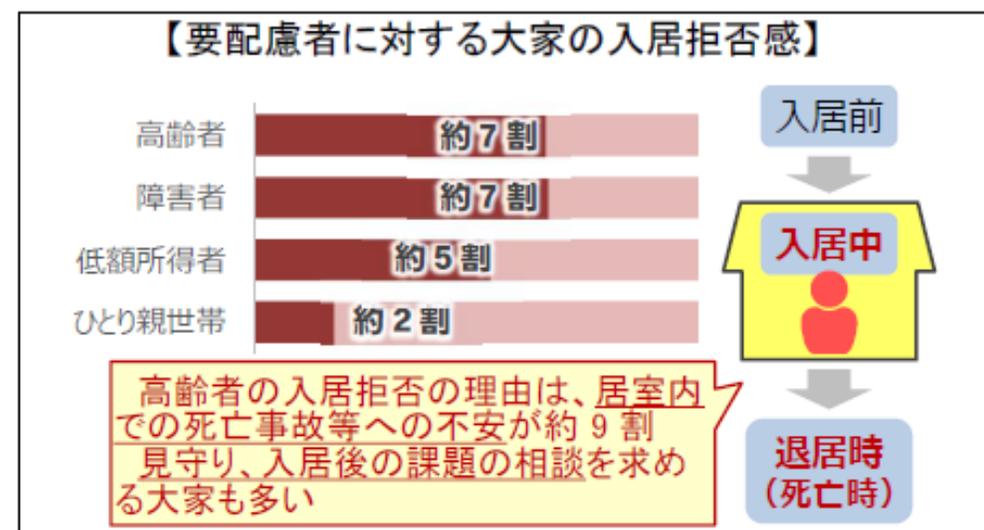


※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## 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。

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

### 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<sup>※</sup>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

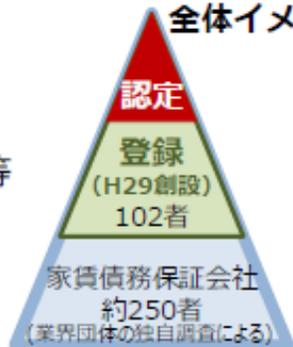
入居中のリスク

- ・ 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



### 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

## 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

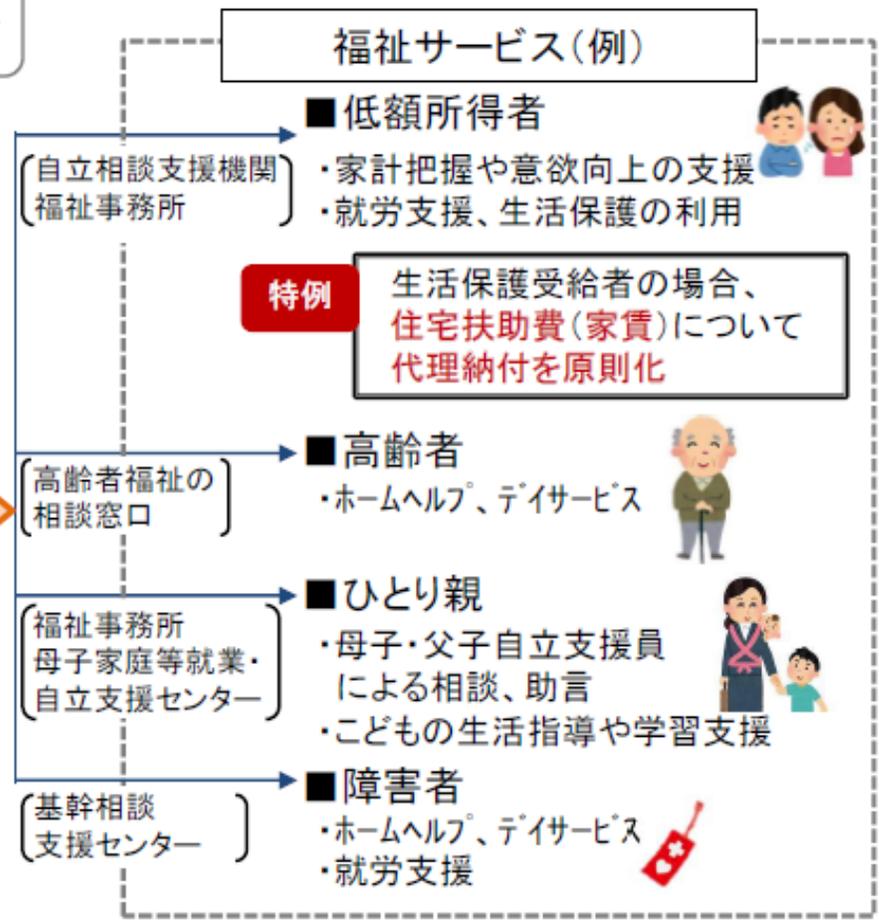
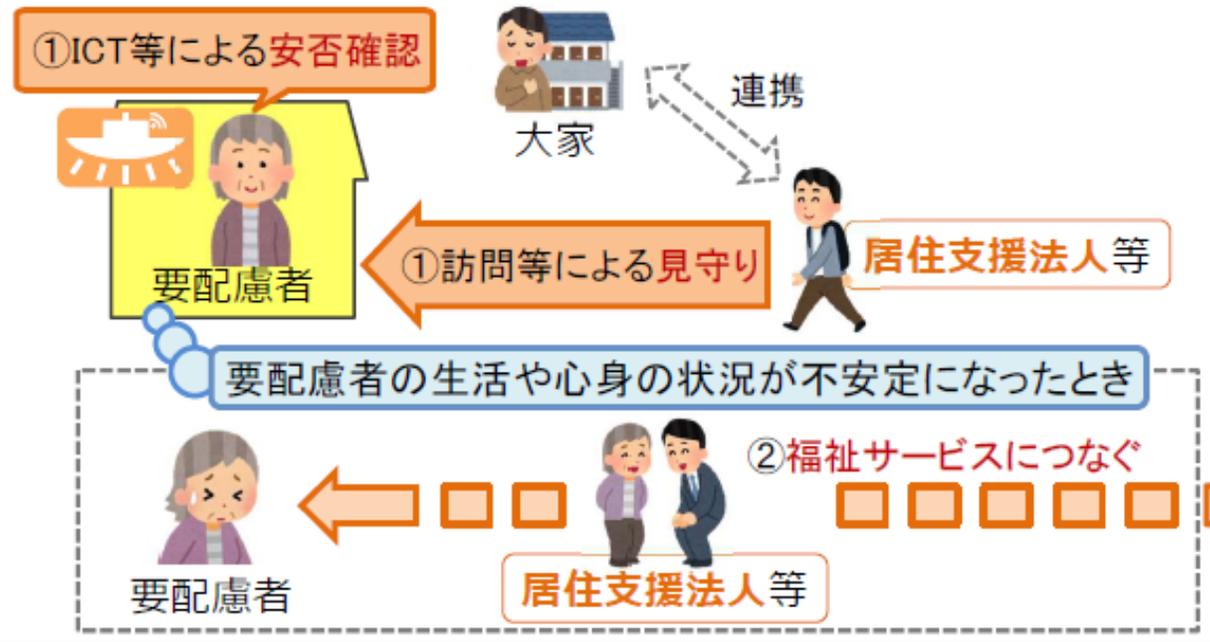
<改正前>セーフティネット登録住宅(H29創設)

「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



<改正後>居住サポート住宅を創設

「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



※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

・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

## 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

- ・ 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

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）

### 居住支援協議会のネットワーク

#### 民間の居住支援



## 生活困窮者自立支援制度の体系と法改正事項

R7年度概算要求額：732億円の内数  
R6年度予算：657億円の内数  
+ R5年度補正予算：30億円



包括的な相談支援

本人の状況に応じた支援

### ★ 自立相談支援事業 **改正**

- 全国907自治体で1,381機関
- 生活と就労に関する支援員を配置したワンストップ相談窓口
- 一人一人の状況に応じて、自立に向けた支援計画を作成

### □ 支援会議 **改正**

- 関係機関が参加して生活困窮者に関する情報共有や地域課題解決に向けた議論を行う
- 自ら支援を求めることが困難な生活困窮者を早期に支援につなぐ

再就職のために  
住まいの確保が必要

緊急に衣食住の  
確保が必要

住まいに課題があり  
地域社会からも孤立

就労に向けた  
手厚い支援が必要

家計の見直しが必要

子どもに対する  
支援が必要

### ★ 住居確保給付金の支給 **改正**

- 就職活動を支えるための家賃費用を有期で給付

### □ 一時生活支援事業 **改正**

- 住居喪失者に一定期間、衣食住等の日常生活に必要な支援を提供
- シェルター等利用者や居住困難者に一定期間の見守りや生活支援

### ◆ 就労準備支援事業 **改正**

- 一般就労に向けた日常生活自立・社会生活自立・就労自立のための訓練

### □ 認定就労訓練事業

- 直ちに一般就労が困難な方に対する支援付きの就労の場の育成

### ◆ 家計改善支援事業 **改正**

- 家計を把握することや利用者の家計改善意欲を高めるための支援

### □ 子どもの学習・生活支援事業

- 子どもに対する学習支援
- 子ども・保護者に対する生活習慣・育成環境の改善、教育・就労に関する支援等

## 今回の改正等への対応ポイント

### 1. 新型コロナを機に顕在化した課題への対応

#### (1) 早期発見・継続的な見守り機能の強化



① 支援会議設置の努力義務化【令和7年4月1日施行】

② 支援会議の開催、地域の居場所等との連携、家庭等への訪問等による生活困窮者の状況把握の努力義務化【施行済】

#### (2) 多様な相談者層への対応強化



① (再掲) 支援会議設置の努力義務化【令和7年4月1日施行】

② 児童育成支援拠点事業との連携の努力義務の明確化【施行済】

③ 就労準備支援事業・家計改善支援事業の全国的な実施の推進と質の向上【令和7年4月1日施行】

④ 生活保護受給者が生活困窮者向けの就労準備支援事業・家計改善支援事業・居住支援事業を利用できる一体実施の仕組みの創設【令和7年4月1日施行】

### 2. 持ち家のない単身高齢者数の増加等への対応

#### (1) 住まいの相談に対応できる体制の整備



① 自立相談支援事業における居住支援の強化【令和7年4月1日施行】

② 重層的支援体制整備事業における居住支援の強化【令和7年4月1日施行】

③ (住宅セーフティネット法) 居住支援協議会設置の努力義務化【令和7年10月1日施行(予定)】

④ 一時生活支援事業の強化  
・一時生活支援事業を「居住支援事業」に改称し、地域の実情に応じた必要な支援の実施の努力義務化【令和7年4月1日施行】

・シェルター事業において緊急一時的な居所確保を行う場合の加算の創設【令和6年度~】

・地域居住支援事業による見守り支援期間(最長1年)の柔軟化【令和7年4月1日施行(予定)】

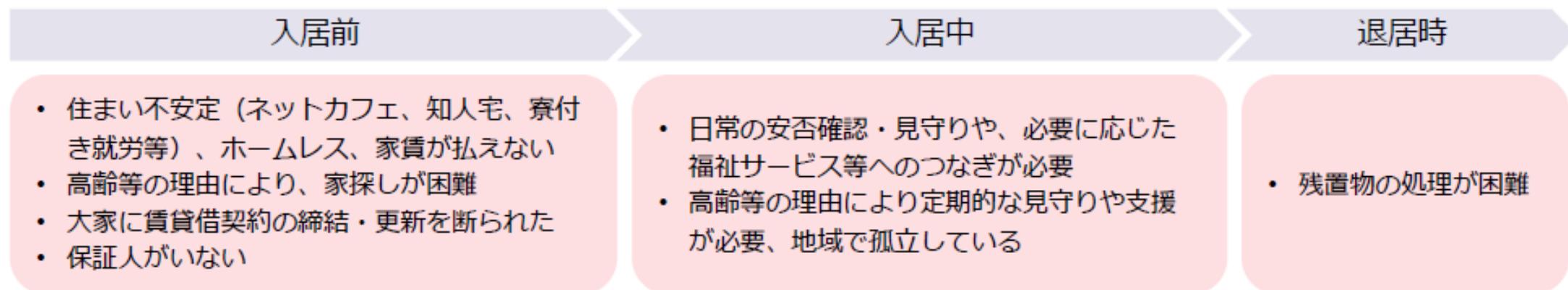
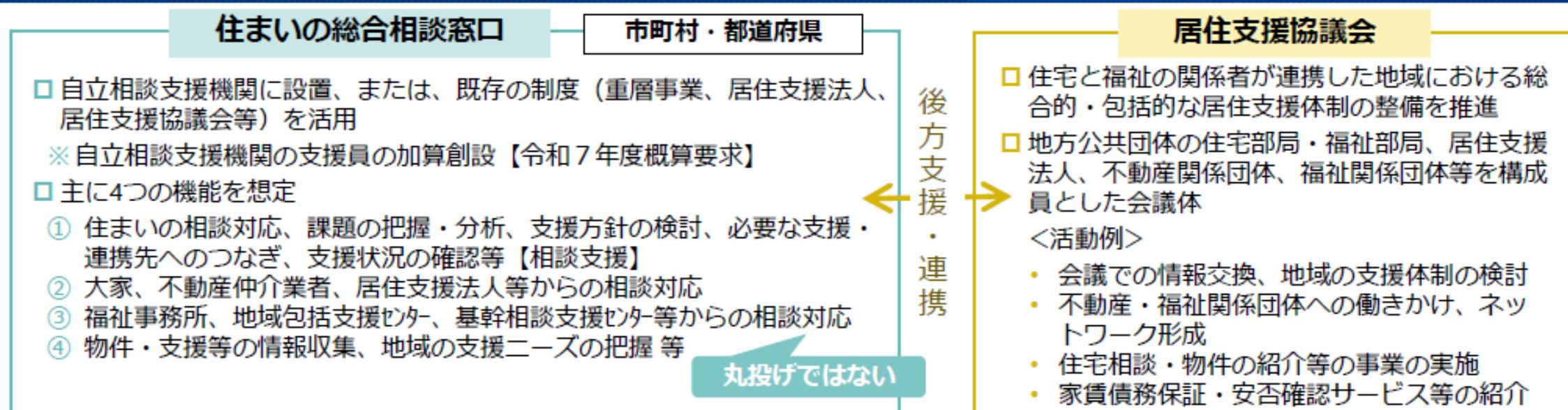
⑤ 居住支援法人との連携の努力義務の明確化【令和7年4月1日施行】

#### (2) 家賃の低廉な住宅への転居支援の創設



① (住居確保給付金) 家計改善のための家賃の低廉な住宅への転居費用補助の創設【令和7年4月1日施行】

## 2 (1) 住まいの相談に対応できる体制の整備の全体像



### 【支援策】

- ✓ シェルター事業（生活困窮者）：一時的な住まいを確保し、就労支援を行って、賃貸住宅での生活を支援
- ✓ 地域居住支援事業（生活困窮者、被保護者）：不動産仲介業者への同行支援などの入居支援、入居中の見守り・社会参加の支援
- ✓ 地域支援事業（高齢者）：不動産仲介業者への同行支援などの入居支援、入居中の見守り支援
- ✓ 救護施設、日常生活支援住居施設等（被保護者）：住まいと生活の支援
- ✓ 居住支援法人等：入居支援や保証人機能の確保、日常の安否確認・見守り等の必要なサービスの実施
- ✓ セーフティネット登録住宅：低額所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を断らない住宅
- ✓ 居住サポート住宅：日常的な安否確認・見守り、生活・心身の状況が不安定化した時の福祉サービスへのつなぎを行う住宅

## 2(1) 住まいの相談に対応できる体制の整備

必須事業

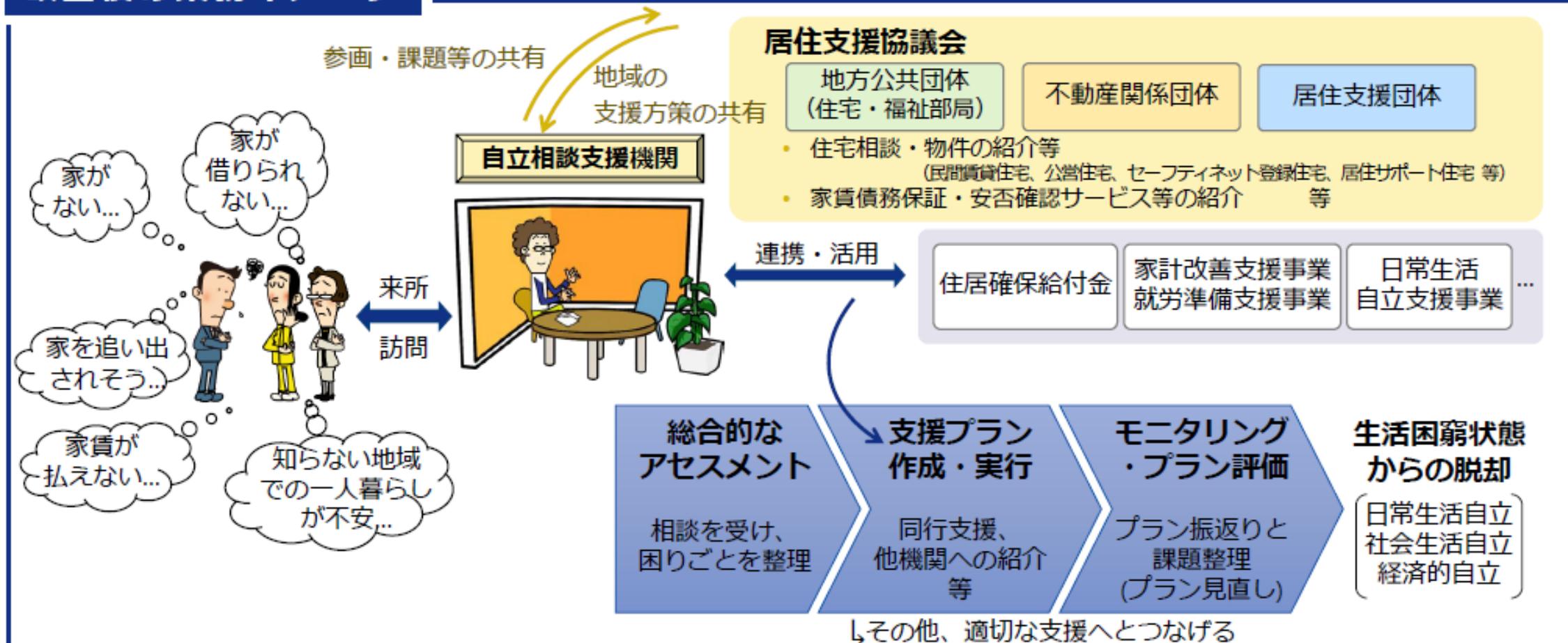
### ① 自立相談支援事業における居住支援の強化

#### 改正の趣旨

令和7年4月1日施行

- 法律上の定義に「居住の支援」と明記し、自立相談支援事業で住まい・入居後の生活支援の相談に対応することを明確化。

#### 改正後の業務イメージ



※ 住まいの総合相談窓口の機能を自立相談支援機関以外の機関が担う場合であっても、自立相談支援機関において住まいに関する相談があった場合には応じるとともに、地域において効果的な支援が行われるよう、支援のノウハウや課題等を総合相談窓口の機能を担う機関と共有することが望ましい。

## 生活困窮者自立支援制度等・住宅セーフティネット制度改正及び関連制度の関係 ※改正内容

- 居住支援は、関係者（入居者、支援者、賃貸人等）、時期（相談、入居前、入居中等）、内容（困難度）、地域・地区、住宅類型（公的、民間）等に応じて、福祉分野と住宅分野の様々な人的・物的資源が組み合わさり、総合的かつ一体的に実施される必要がある。
- 生活困窮者自立支援制度等の改正及び住宅セーフティネット制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有している。様々な関係者の住まいの困りごとに対応し、また効果的に支援するためには、これらの制度や関連制度の事業・施策を組み合わせる活用・実施する必要がある。

### 【イメージ】

