

居住サポート住宅について（仮）

資料 4

1 居住サポート住宅認定制度の概要

(1) 背景(住宅セーフティネット法の改正)

- 高齢者や単身世帯の増加等が進む中、今後、高齢者などの要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが更に高まることが見込まれています。一方で、賃貸人の中には、要配慮者の入居後の課題に対して不安を持っている方がいます。
- これらを背景として、要配慮者が安心して生活を送るための住まいを確保できるよう、令和6年6月に改正法が公布され、「居住サポート住宅」の認定制度が創設されました。

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「居住安定補助賃貸住宅」
 - ・ 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、住宅扶助費(家賃)について代理納付(※)を原則化
※ 生活保護受給者は住宅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>
- 

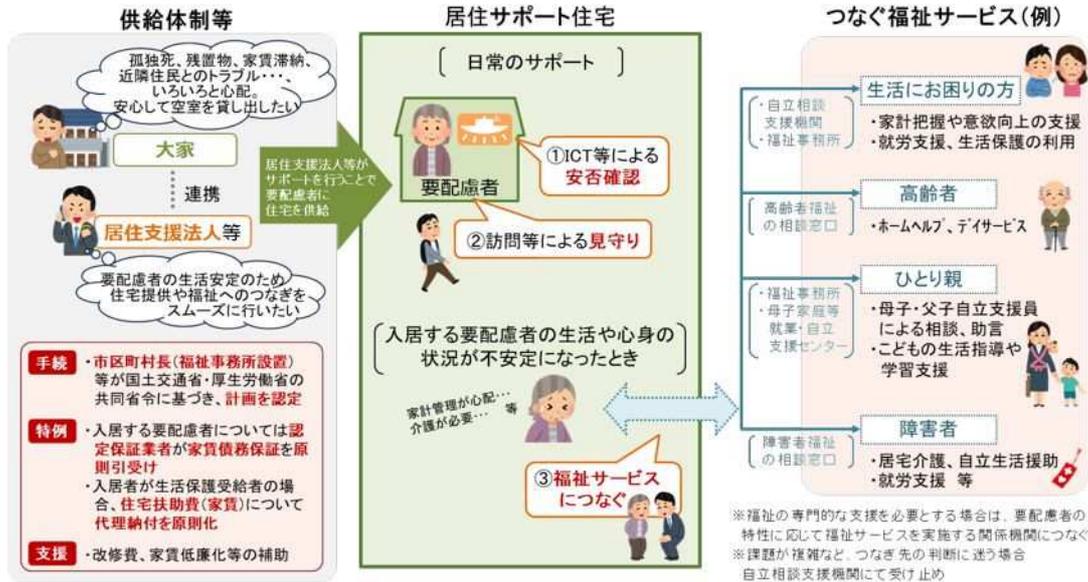
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

- 【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協議体
- 

(2) 居住サポート住宅とは

① 概要

○ 居住サポート住宅とは、居住支援法人等と賃貸人が連携し、入居中の居住サポート（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ等）を行う住宅です。



② 居住サポート住宅の認定基準

○ 居住サポート住宅の認定制度は、居住安定援助賃貸住宅事業に関する計画（居住安定援助計画）を、認定主体である市区町村長等が認定する制度となっており、主な認定基準として、居住サポート（ソフト）に関する基準と住宅（ハード）に関する基準が設けられています。

注）セーフティネット住宅との違いは「2セーフティネット住宅等との違い」参照。

事業者・計画に関する主な基準	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業者が欠格要件に該当しないこと ○ 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないものであること ○ 専用住宅(入居者を安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの3つの居住サポートが必要な要配慮者等に限定)を1戸以上設けること <p>※ 市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、専用住宅戸数の基準の強化が可能</p>	
居住サポートに関する主な基準	住宅に関する主な基準
<ul style="list-style-type: none"> ○ 要援助者に対する安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ ・ 一日に一回以上、通信機器・訪問等により、入居者の安否確認を行うこと ・ 一月に一回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること ・ 入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぎこと ○ 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること <p>※ 居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎのほか、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 規模: 床面積が一定の規模以上※であること ※ 新築: 25㎡以上、既存: 18㎡以上 等 ○ 構造: 耐震性を有すること(耐震性を確保する見込みがある場合を含む) ○ 設備: 一定の設備(台所、便所、浴室等)を設置していること ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失わないこと <p>※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、規模・設備の基準の強化・緩和が可能</p>

③居住サポート住宅の入居対象者

- 居住サポート住宅には、入居者を要援助者に限る「専用住宅」と入居者を限定しない「専用住宅以外＝非専用住宅」の区分があります。
- 要援助者とは、省令第14条第1号に定める基準に適合した3つの居住サポート（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ）すべての提供を必要とする要配慮者を指し、例えば見守りが必要な単身高齢者等が想定されます。「専用住宅」の入居者は、要援助者及び要援助者と生計を一にする配偶者・親族に限定されます。
- 要援助者として3つのサポートを受けるかについては、家族や知人等の身寄りの有無など、入居希望者を取り巻く状況等を踏まえ、孤独死や生活上のトラブル等のリスク等を考慮した上で、基本的には大家から入居希望者に提案し、入居者との合意により判断されるものです。
- 一方、3つの居住サポートのうち一部のみ提供が必要である要配慮者または3つの居住サポートのいずれも提供が必要ではない要配慮者は、「非専用住宅」の入居対象となります。例えば、毎日の安否確認は必要でない子育て世帯等が想定されます。

■入居対象者とサポートの基本的な考え方

- 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（以下「要援助者」という。）に対しては、「居住安定援助（居住サポート）」のうち、「安否確認」「見守り」「福祉へのつなぎ」の3つ全てを、基準に適合した方法・頻度により提供する。
- 要援助者として3つのサポートを受けるかについては、家族や知人等の身寄りの有無など、入居希望者を取り巻く状況等を踏まえ、孤独死や生活上のトラブル等のリスク等を考慮した上で、基本的には大家から入居希望者に提案し、入居者との合意により判断されるもの。

	居住サポート住宅 (専用住宅)	居住サポート住宅 (専用住宅以外＝非専用住宅)
入居対象者	<p>要援助者 ※1</p> <p>(例) 見守りが必要な単身高齢者</p> <p>※1 基準（以上）の方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの提供が必要な者。生計を一にする配偶者・親族を含む。</p>	<p>住宅確保要配慮者等 ※2 又は 要援助者</p> <p>(例) 毎日の安否確認は必要でない子育て世帯、元気な高齢者、社会参加している障害者</p> <p>※2 基準に沿った方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎが必要ではない者</p>
入居者に提供される居住サポート	<p>①安否確認（1日に1回以上） ②見守り（1月に1回以上） ③福祉サービスへのつなぎ ＋ その他の必要な居住サポート</p>	<p>個別に必要な方法・頻度の居住サポート</p> <p>※ ただし、要援助者が入居する場合は左欄の基準に適合した方法・頻度による安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを全て提供することに留意。</p>



2 セーフティネット住宅等との違い

○居住サポート住宅と、セーフティネット住宅（法第8条）、サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項）は、制度趣旨・対象者・基準などの面で異なります。

	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住宅確保要配慮者（以下「要援助者」という。）に対し居住支援法人等が入居中サポート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 等	住宅確保要配慮者 等	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	新築住宅：25㎡以上 <small>（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場合は、18㎡以上）</small> 既存住宅：18㎡以上 <small>（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場合は、13㎡以上）</small>	25㎡以上 <small>（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）</small>
	構造・設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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	—	—
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	<ul style="list-style-type: none"> ・大家と居住支援法人等が共同で申請（賃貸人とサポート実施者が同一の場合は単独での申請も可） ・計画ごとに申請（複数建築物の申請や、建築物の一部住戸の申請も可） ・福祉事務所設置自治体の長が認定 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録
供給方法	・既存住宅の活用	—	・新築/既存住宅の活用

補助	改修費	対象：居住サポート住宅 （10年間の居住サポート住宅管理 ※要配慮者の入居を優先）	対象：セーフティネット専用住宅 （10年間の専用住宅管理）	対象 （10年間のサ高住登録）
	家賃低廉化	対象：居住サポート住宅	対象：セーフティネット専用住宅	—
	家賃債務保証料等低廉化	対象：居住サポート住宅	対象：セーフティネット住宅	—
	住替え	対象：居住サポート住宅	対象：セーフティネット住宅	—
住宅金融支援機構融資	対象：居住サポート住宅	対象：セーフティネット住宅	対象	
認定・登録主体	福祉事務所設置自治体（市・特別区・一部の町村と都道府県）	都道府県・指定都市・中核市	都道府県・指定都市・中核市	
専用住宅の運用	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者を要援助者に限定 ・1戸以上必要 ・専用住宅の位置を柔軟に運用 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者を要配慮者に限定 ・戸数の基準は設けていない ・住戸の位置は固定 	—	
目的外使用の可否	専用住宅：可（専用住宅2戸以上あり、一定期間空き室の場合）	—	可（改正法による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第19条の2第1項）	
対象者以外の入居	可（専用住宅を除く）	可（専用住宅を除く）	不可	