

改正住宅セーフティーネットワーク法 全国説明会に関する報告

●開催概要

- 1 日時 令和7年6月10日（火） 13：30～17：00
- 2 場所 砂防会館（千代田区平河町）
- 3 主催 国土交通省・厚生労働省
- 4 対象者 都道府県・市区町村職員 ※別日程で事業者向けも開催

● 抜粋資料

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。

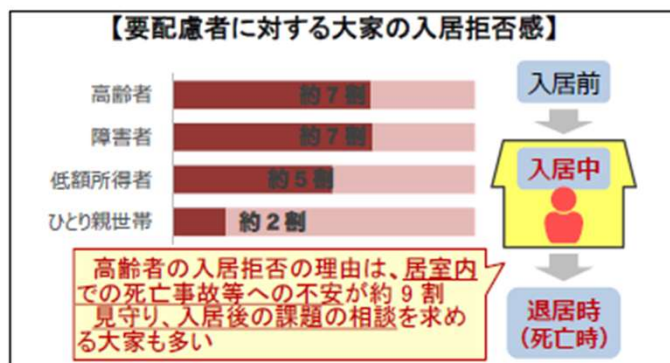
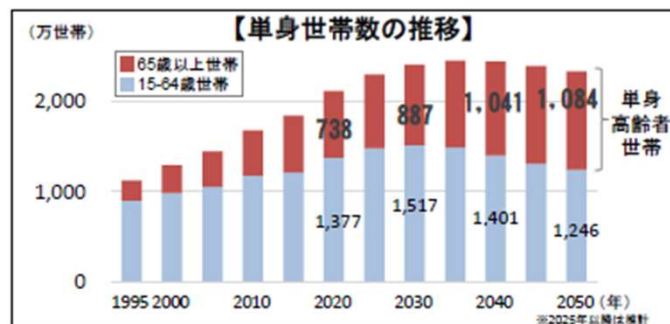
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- 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

※「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」の公布時点の資料

● 抜粋資料

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)等の一部を改正する法律 【令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

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】

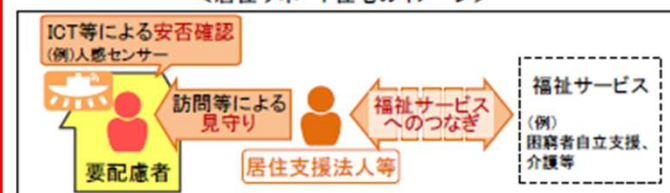
- 終身建物賃貸借(※)の利用促進
※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借
 - ・ 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)
- 居住支援法人による残置物処理の推進
 - ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**
- 家賃債務保証業者の認定制度の創設
 - ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)**を国土交通大臣が認定
 - ⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減
- **居住サポート住宅**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「居住安定援助賃貸住宅」
 - ・ **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会議体



● 抜粋資料

居住サポート住宅の概要

国土交通省と厚生労働省の共管

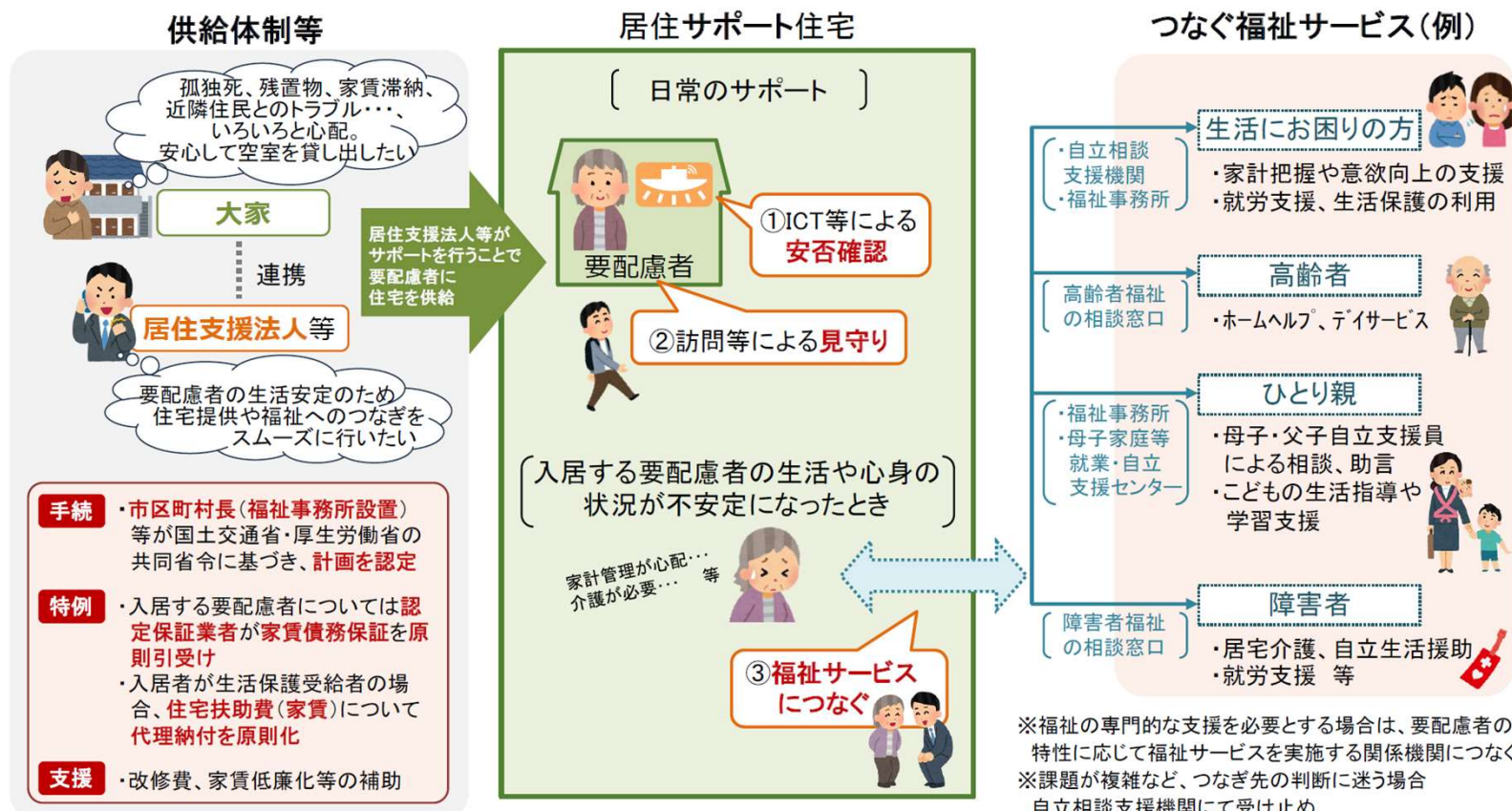


居住支援法人等※が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③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

※ サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能



● 抜粋資料

居住サポート住宅の利用イメージ

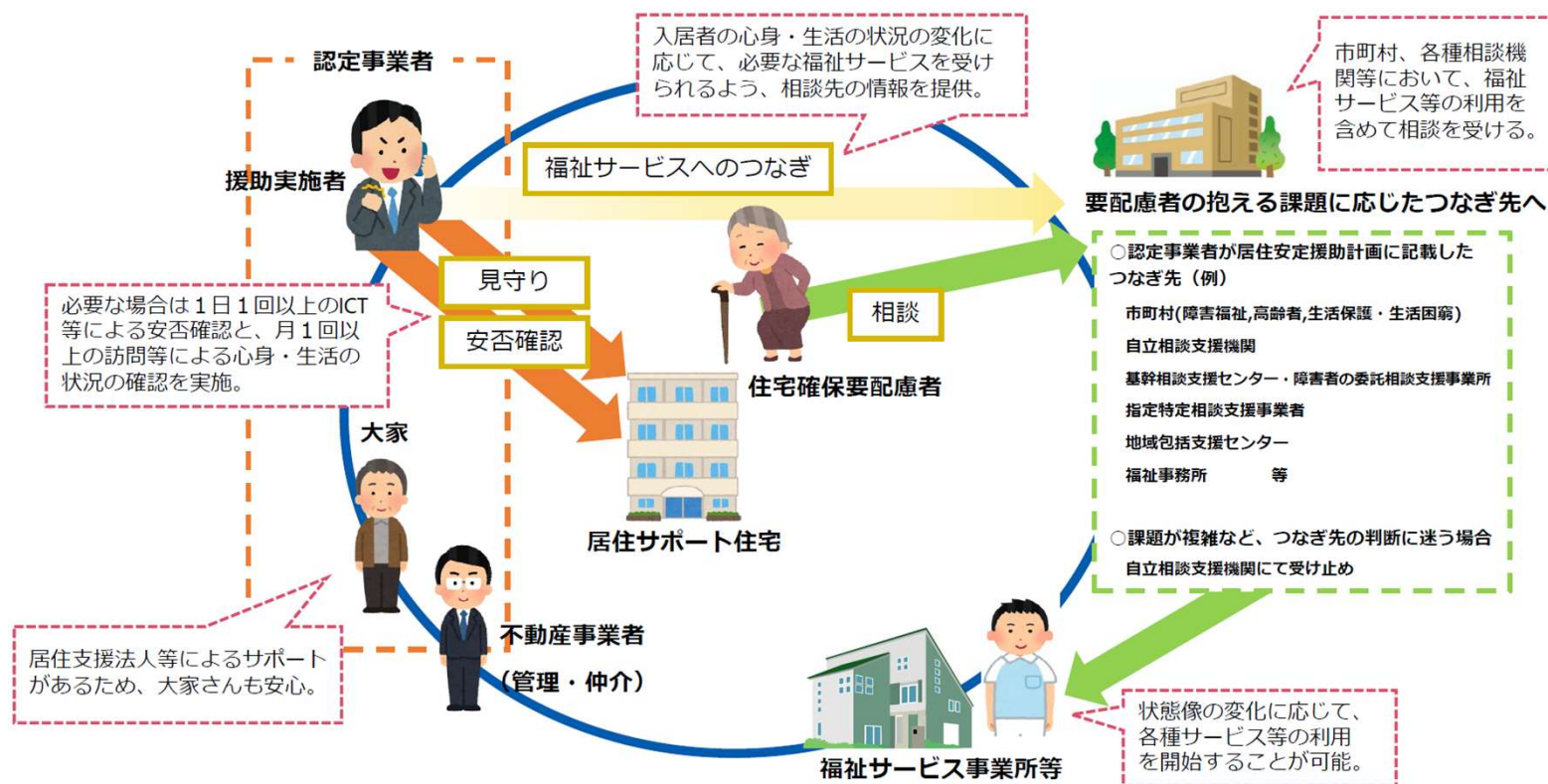
国土交通省と厚生労働省の共管



居住安定援助による入居中のサポートを受けることで、一般住居よりも、本人、家族ともに安心して生活ができます。

また、大家が居住サポート住宅を供給するためにバリアフリー工事や防音・遮音工事を行う場合に、大家に対する改修費の補助があるほか、低額所得者が入居し一定の要件を満たす場合には家賃低廉化補助（※）があります

※ 通常の市場家賃よりも家賃を減額した大家に対して補助（自治体が補助を行っている地域に限る）

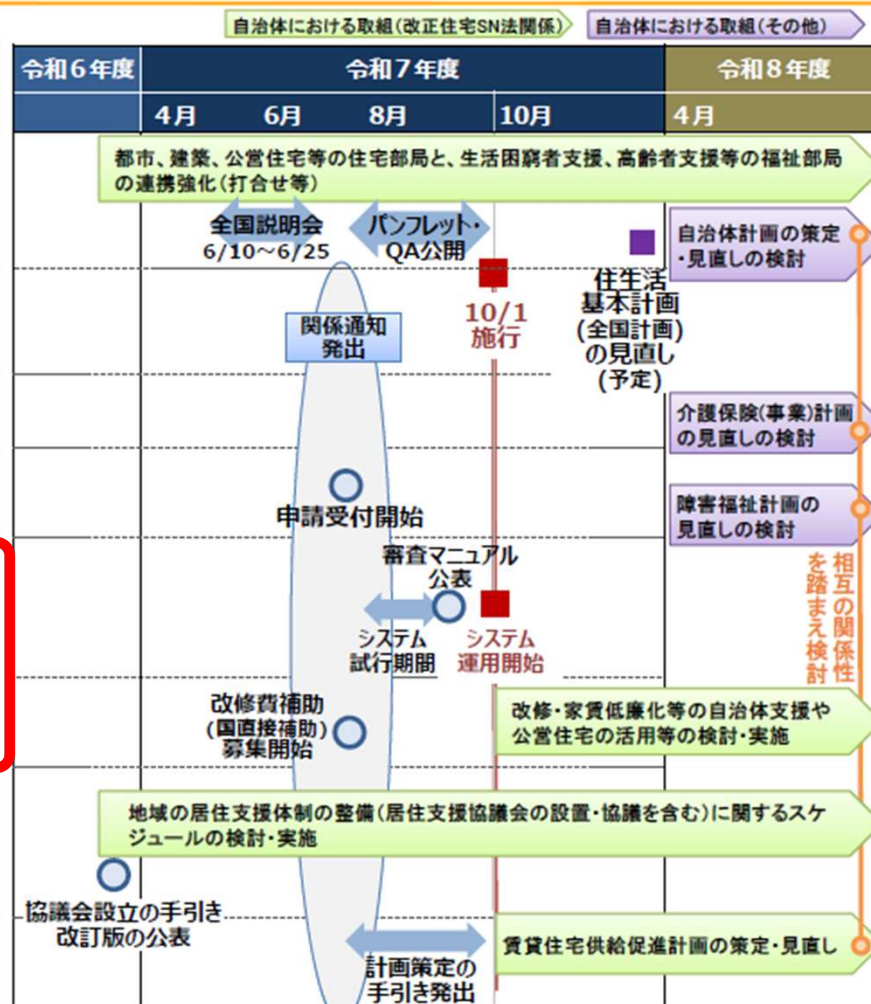


● 抜粋資料

改正住宅セーフティネット法関連 今後の地方公共団体の主な準備・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
改正住宅SN法・住宅行政の主な動き				
1. 終身建物賃貸借の認可 改正	◎	◎	△	△
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	国土交通省(地方整備局)			
4. 居住サポート住宅の計画 の認定 新設	○	◎	◎	△
4'. 居住サポート住宅等の 改修・家賃低廉化等支援 新設	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(居住支援協議会 の設置・運営) ※努力義務化 改正	◎	◎	◎	◎
6. 賃貸住宅供給促進計画の 策定・見直し ※計画策定は任意 改正	◎	◎	◎	◎



● 抜粋資料

地方公共団体において検討をぜひお願いしたい事項(住宅部局・福祉部局への依頼)①

※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が連携して対応をお願いする

1. 地方公共団体における、居住支援に係る状況・課題等の確認

- ① 地方公共団体管内の公営住宅等の公的賃貸住宅や空き家等の住宅ストックについての状況・課題・施策の確認
- ② 地方公共団体の住宅部局、福祉部局等に届いている「住まいに関する相談」の状況・課題・施策の確認
- ③ これらの状況・課題と「都市計画」「まちづくり」「福祉的支援」の状況・課題・施策との関係についての確認

2. 居住支援に係る状況・課題等を踏まえた関係部局間の連携強化と地域の居住支援体制の整備の検討

- ① 居住支援の現状や改正法に関する地方公共団体の内外関係者との勉強会・打ち合わせの実施
 - i) 上記1②による相談等の確認の外、管内の不動産・福祉事業者等に届いている「住まいに関する相談」の状況等の確認
 - ii) 上記1①③による資源(物的・人的)の確認の外、
 - (a) 比較的低廉な家賃の民間賃貸住宅、未活用の個人所有空き家など、管内の住宅ストックの状況等の確認、
 - (b) 住宅確保要配慮者向けに提供されている管内の福祉サービス等の支援の状況等の確認、
 - (c) 管内で活動する、居住支援法人等の居住支援を行う団体の確認と更なる連携策 等
- ② 改正住宅セーフティネット法等に関する業務と生活困窮者自立支援制度等に関する業務(例:住まいに関する総合相談窓口や住まい相談支援員)等との協働
- ③ 地域の居住支援体制の整備に向けた賃貸住宅供給促進計画や住生活基本計画等の見直しの検討と、居住支援協議会の設置・活性化に向けた検討(スケジュール、課題設定等)、福祉関係の計画との整合・見直しの検討

※本年3月に改定された「居住支援協議会設立の手引き」を参照。

● 抜粋資料

地方公共団体において検討をぜひお願いしたい事項(住宅部局・福祉部局への依頼)②

3. 市区町村における居住支援体制の整備に向けた協力・支援(都道府県)

- ① 都道府県による、市区町村の居住支援協議会の設置・活性化に向けた伴走支援のスキル・ノウハウの向上及び支援
※現在見直しの議論が行われている住生活基本計画(全国計画)の指標等を踏まえ、特に、福祉事務所を設置する市区町村の居住支援協議会の設置を推進すること、及び都道府県管内で新たな居住支援協議会が毎年度複数の市区町村で設置されることを目安として支援することをお願いする。

4. SN住宅・居住サポート住宅に係る改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化、福祉関係事業等の予算化の検討

- ① セーフティネット住宅及び居住サポート住宅に係る改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化等に係る予算化
② 居住支援の強化に向けた福祉関係事業等に係る予算化
・居住支援協議会と連携した住まいに関する総合相談窓口・体制の整備、住まい相談支援員の確保
・生活困窮者自立支援制度等に基づく、福祉関係事業の居住支援法人等への委託

5. 公的賃貸住宅のストック活用等における居住支援協議会・居住支援法人との連携の積極的な検討

- ① 居住支援協議会・居住支援法人と連携した公営住宅等のストック活用の計画策定
② 公的賃貸住宅の空き住戸のサブリース活用に係る支援
③ 公的賃貸住宅を居住支援法人等が活用する場合の住棟・住戸改修

6. 居住サポート住宅認定事務の認定システムのアカウント登録の対応依頼(未登録の自治体)

- ① アカウント未登録の自治体は速やかに決定・登録をお願いする。
② 都道府県においては、管内の未登録の自治体に対し、働きかけ・支援をお願いしたい。
※都道府県の住宅・福祉部局より管内自治体の登録・調整状況について、本説明会後の報告をお願いしているところ。