資料4

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等について

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。

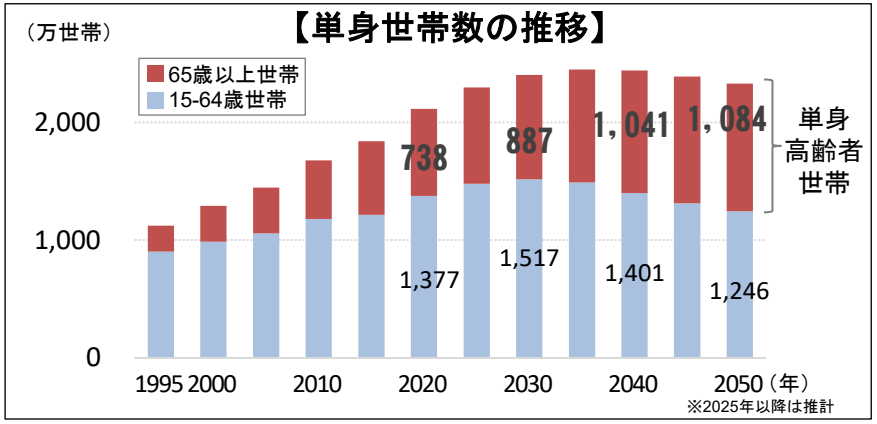
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

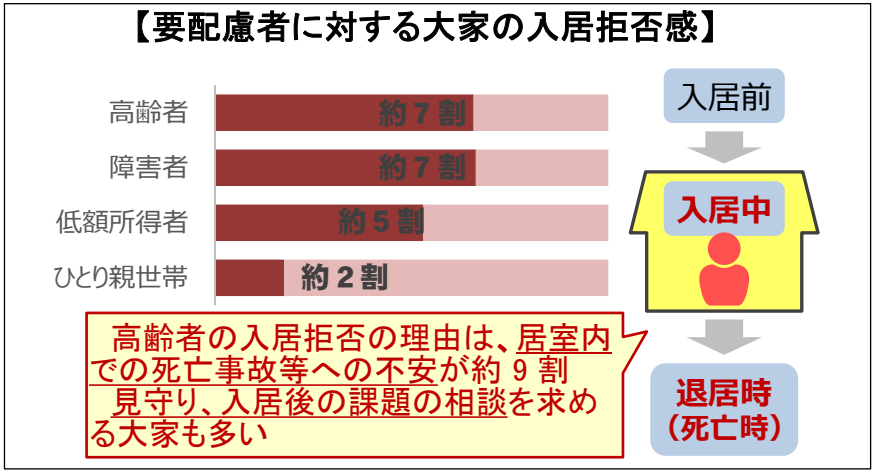
○ **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。**これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。

※ 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

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

供給体制等

孤独死、残置物、家賃滞納、近隣住民とのトラブル・・・、いろいろと心配。安心して空室を貸し出したい

大家

連携

居住支援法人等

要配慮者の生活安定のため住宅提供や福祉へのつなぎをスムーズに行いたい

手続
・**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、**計画を認定**

特例
・入居する要配慮者については**認定保証業者**が**家賃債務保証**を**原則引受け**
・入居者が生活保護受給者の場合、**住宅扶助費（家賃）**について**代理納付を原則化**

支援
・改修費、家賃低廉化等の補助

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

居住サポート住宅

日常のサポート

要配慮者

①ICT等による**安否確認**

②訪問等による**見守り**

入居する要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき

家計管理が心配・・・
介護が必要・・・　等

③**福祉サービスにつなぐ**

つなぐ福祉サービス（例）

生活にお困りの方
・自立相談支援機関
・福祉事務所
・家計把握や意欲向上の支援
・就労支援、生活保護の利用

高齢者
高齢者福祉の相談窓口
・ホームヘルプ、デイサービス

ひとり親
・福祉事務所
・母子家庭等就業・自立支援センター
・母子・父子自立支援員による相談、助言
・こどもの生活指導や学習支援

障害者
障害者福祉の相談窓口
・居宅介護、自立生活援助
・就労支援　等

※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
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合　自立相談支援機関にて受け止め

入居対象者とサポートの基本的な考え方

国土交通省と厚生労働省の共管

○ 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	**要援助者**※１ （例）見守りが必要な単身高齢者 ※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。	**住宅確保要配慮者等**※２ **又は 要援助者** （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 ※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
入居者に提供される居住サポート	**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	**個別に必要な方法・頻度の居住サポート** ※ 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。

居住サポート住宅　認定基準の概要

国土交通省と厚生労働省の共管

事業者・計画に関する主な基準

○ 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

※ 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

居住サポートに関する主な基準

○ 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ぐこと

○ 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

※ 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

住宅に関する主な基準

○ 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しないこと

※ 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