

「住宅セーフティネット制度」を活用し、地域の居住支援体制を整備する

～「住宅と福祉」、「行政と民間」の連携がなぜ必要なのか？～

令和8年1月

【令和7年度 居住支援全国サミット】

目 次

1	住宅セーフティネット制度と改正法概要	3
2	居住支援協議会の設立	7
3	居住支援協議会の適切な運営	13
4	居住支援協議会における発展的な取り組み事例	18
5	居住支援に関する最新トピック	23
6	居住サポート住宅の登録の促進	27
7	居住支援法人の取り組み・支援等	43
8	住生活基本計画の見直し	49

1. 住宅セーフティネット制度と改正法概要

住宅セーフティネット制度

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
【公布：令和6年6月5日 施行：令和7年10月1日】

【ポイント】

経済的支援

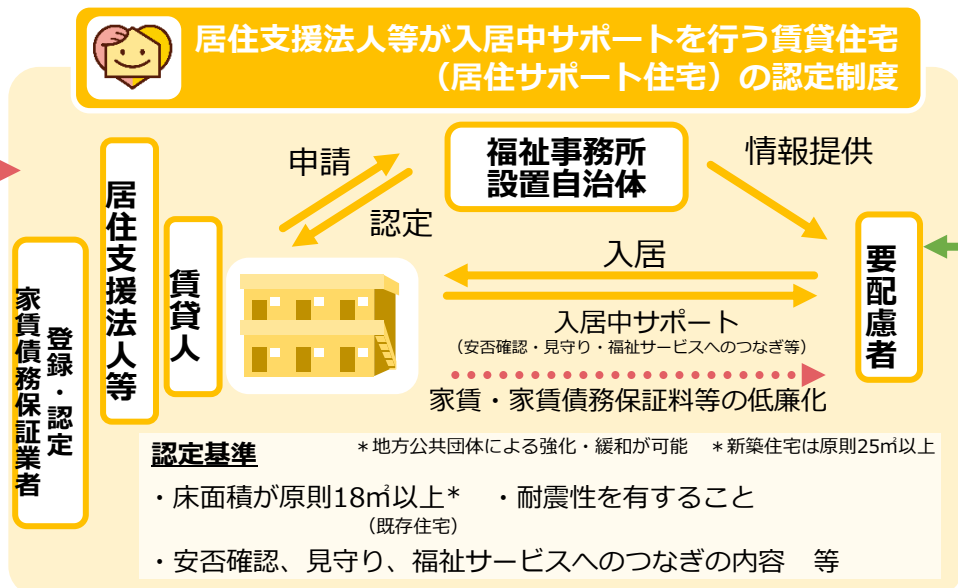
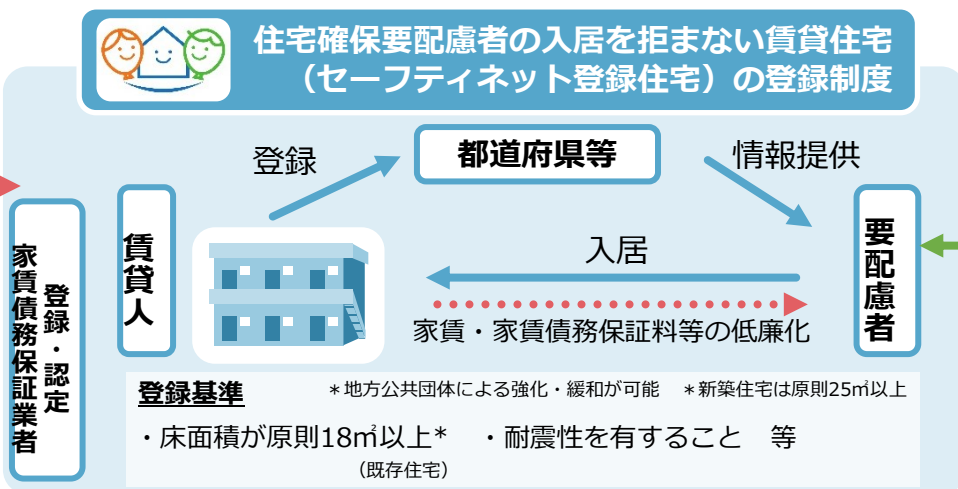
国と地方公共団体等
による支援

【賃貸人等への支援】

- ・改修費補助
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・住替え補助

【保証会社等への支援】

- ・家賃債務保証料等
低廉化補助
- ・家賃債務保証保険
(住宅金融支援機構)



地域の居住支援体制の整備 (地方公共団体が設置する居住支援協議会の活用)

居住支援協議会

不動産関係団体
宅地建物取引業者
賃貸住宅管理業者、家主等

居住支援団体

居住支援法人
社会福祉法人、NPO等

地方公共団体

(住宅部局・福祉部局)

居住支援法人

- ・賃貸人に対する情報提供
- ・要配慮者に対する情報提供や
入居中支援※
- ・残置物処理 等

※生活困窮者自立支援制度における地域居住支援
事業等、自治体が実施する福祉事業を活用した
支援も可能

都道府県
市町村

賃貸住宅供給促進計画

国

国土交通大臣及び厚生労働
大臣が定める基本的な方針

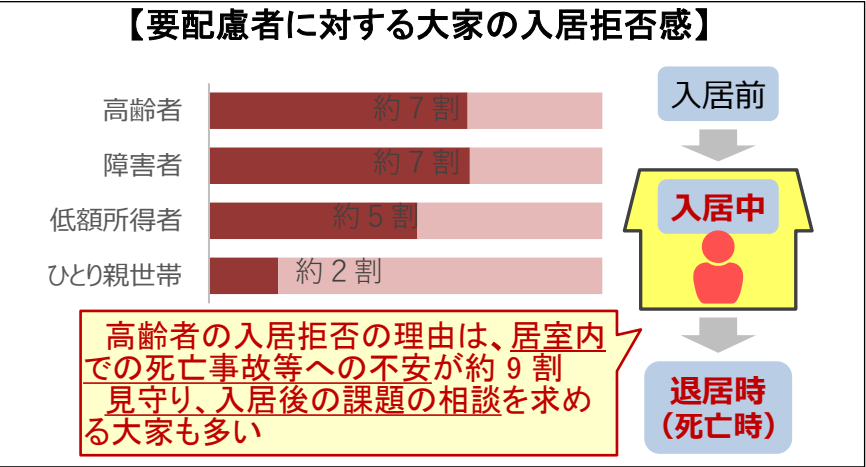
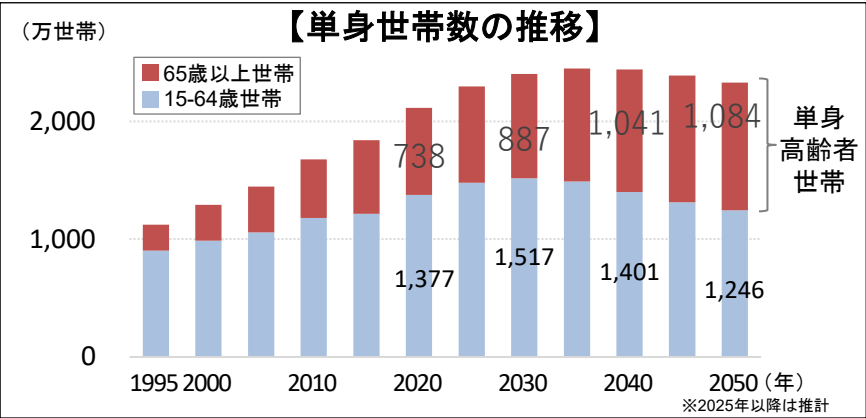
立上げ等に対する支援

※セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の供給にあたっては、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用も考えられる

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

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 (R6.5.30成立 R6.6.5公布 R7.10.1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」

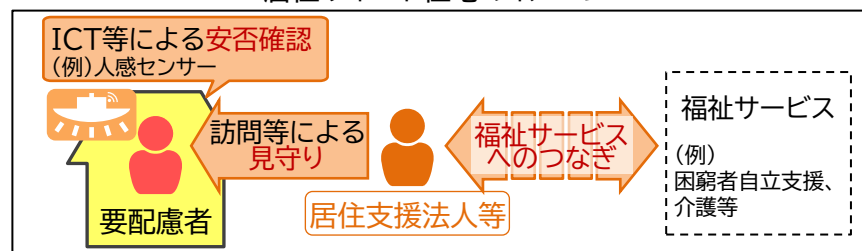
- ・ **居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長(福祉事務所設置)等が認定**)

⇒ 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>



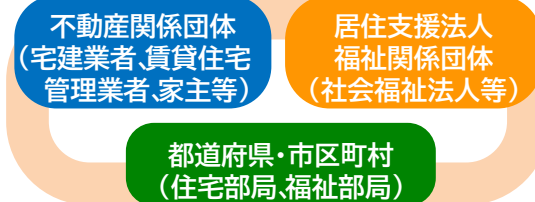
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【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



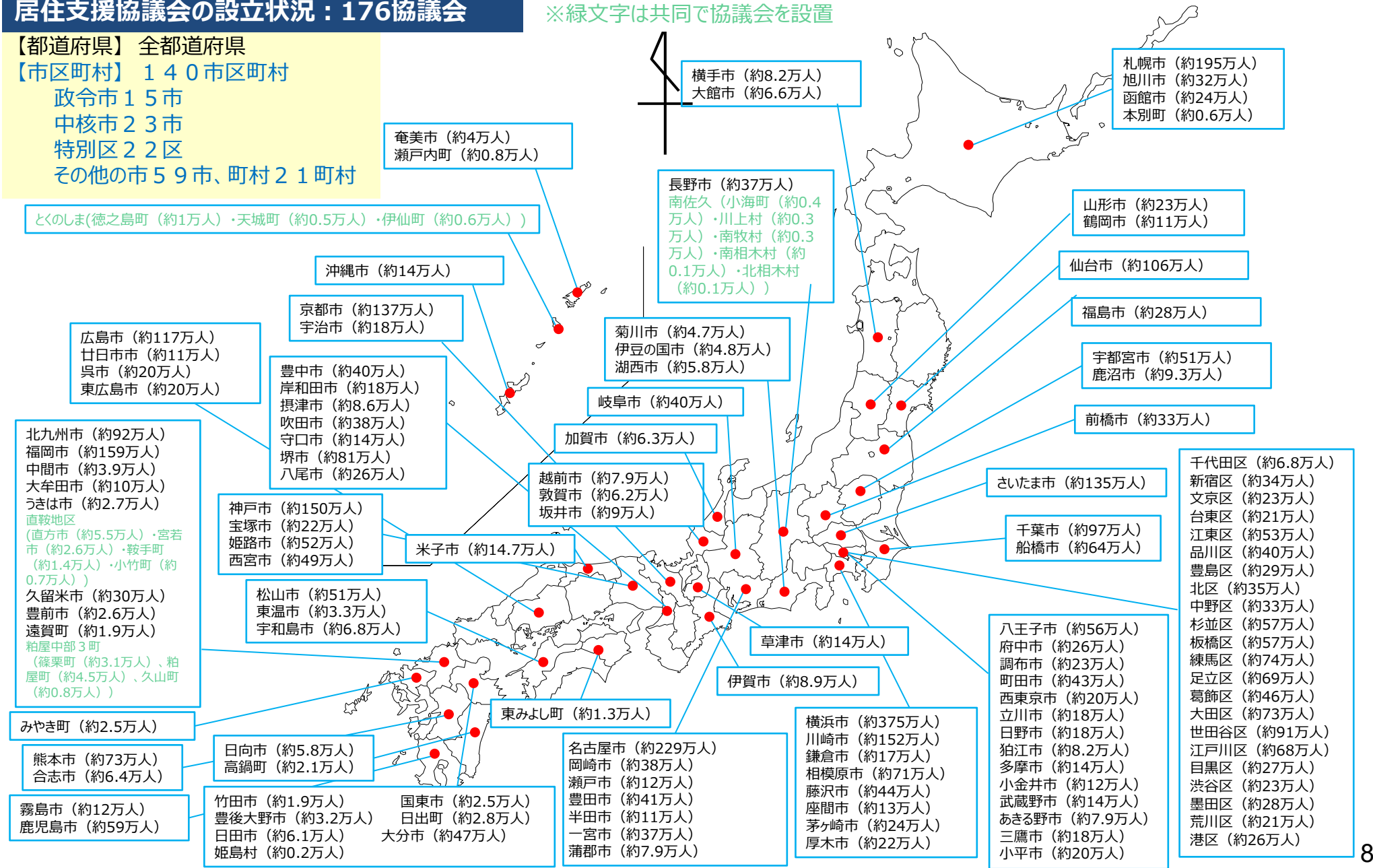
2. 居住支援協議会の設立

市区町村居住支援協議会の設立マップ(2025.12末時点)

居住支援協議会の設立状況：176協議会

- 【都道府県】 全都道府県
- 【市区町村】 140市区町村
 - 政令市 15市
 - 中核市 23市
 - 特別区 22区
 - その他の市 59市、町村 21町村

※緑文字は共同で協議会を設置



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

国土交通省と厚生労働省の共管

【住宅セーフティネット法】

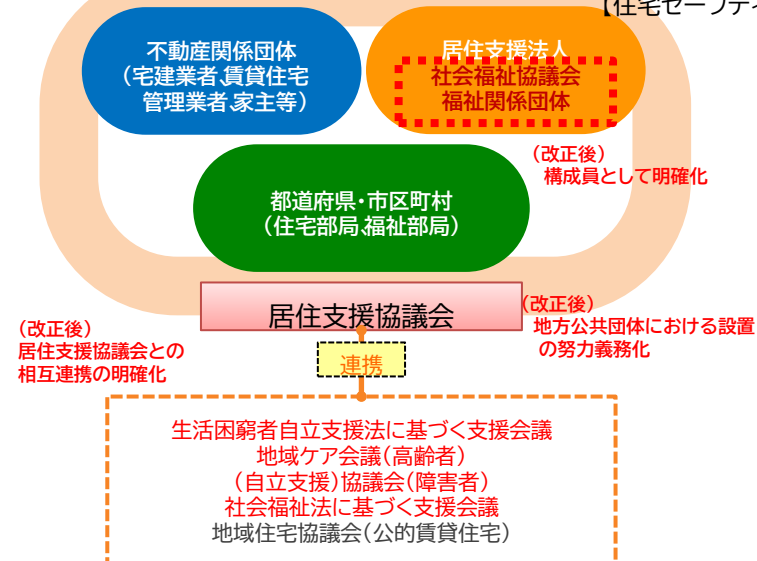
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

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）

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
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 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(R7.12末)の居住支援協議会設置状況】
176協議会(全都道府県、140市区町村)



居住支援協議会は、地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

- ・「地域の居住支援体制」とは、「居住支援」に関する課題について、**必要なときに関係機関・団体等と連絡・相談し、互いの得意分野・専門分野を活用することで、適切な支援と課題の解決を円滑に進めることができる仕組み**である。
- ・このため「居住支援協議会」は、関係機関・団体等が継続的に連携・協働しながら地域の資源をつなぎ、総合的・包括的な地域の居住支援体制の整備を進める**「つながりの場」**と言える。

地域の居住支援体制



地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」

では、居住支援協議会はどのように設立するの？



「つながりの場」と言われても具体的にイメージできませんが、設置が努力義務になったので検討は進めようと思います。



設立はしたけど、何をすればよいか分からなくて、活動が停滞しています。

居住支援協議会の「協議事項」について 令和7年7月18日発出施行通知 別紙6(居住支援協議会)参照 国交省と厚労省の連名通知

(1) 基本的な協議事項

- ① 住宅確保要配慮者や賃貸人等に対する「情報の提供」
 - ・ 賃貸人や不動産事業者・団体が活用できる制度についての情報提供
 - ・ 住宅確保要配慮者が入居可能な物件や関連サービスについての情報提供
- ② 民間賃貸住宅への入居及び福祉サービスの利用に関する住宅確保要配慮者からの相談に対応するための「体制の整備」
 - ・ 相談への対応状況を踏まえた、住まいの相談窓口
 - ・ 相談に応じて連携・支援するための地域の関係者
- ③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策
 - ・ 今後の個別ケースへの対応や連携の方法(福祉と)
 - ・ 公的賃貸住宅の管理・活用や不動産事業者・団体

(2) 発展的な協議事項

- ① 住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応する「住宅ストックの発掘・充実」
 - ・ 公的賃貸住宅の活用(公営住宅の確保・入居、地域福祉活動等)

居住支援協議会の「設立」について 令和7年7月18日発出施行通知 別紙6(居住支援協議会)参照 国交省と厚労省の連名通知

(1) 居住支援協議会とは

- ① 地域における住宅確保要配慮者の居住ニーズ等を把握した上で、
 - ② 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等の住宅ストックや、居住支援法人、不動産事業者・団体等の物的・人的資源を活用し、
 - ③ 空き家・空き室の有効活用を図る賃貸人等と住宅確保要配慮者等の双方への対応を検討しつつ、
 - ④ 福祉ニーズのない住民を含めた、住まいに関するニーズを起点とした支援体制の整備等について協議を行うもの
- ※ 住民の福祉ニーズを起点とした、福祉関係の会議体の機能、議題、構成員等とは一致するものではないことを十分留意されたい。

居住支援協議会設立の手引き

～居住支援協議会 はじめの一歩～

＜ 最初の要 ＞

会の設立準備やその運営等を通じて、地域における居住支援のニーズや実態を把握するとともに、事業者・団体、居住支援法人等における継続的な連携・協働の仕組みを構築し、住宅確保要配慮者等（高齢者や障がい者、子育て世帯等）や賃貸人（大家）、不動産事業者、福祉関係事業者等からの相談に対応するための体制の整備、協働的な協議を行うことにより、総合的かつ包括的な居住支援体制の整備のための施策や取組を着実に

は複合的であることが多く、特定の関係者・団体等が単独で課題を解決することが困難であるため、が連絡・相談し、お互いの得意分野・専門分野を活かしながら、適切に居住支援を実施できる体制を

会においては、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、財団等をつなぎ、お互いの顔が見える体制を整備することが重要である。府県等による高齢者支援、障害者支援、公的賃貸住宅の管理、民間賃貸住宅の活用、空き家対策等、を進め、連携・協働することが重要である。目的とするのではなく、その準備段階から地域の関係者との連携・協働を図り、視点を設立準備を進めていただきたい。

や理解を進めるための情報発信 ・ 地域の住宅ストック(公的賃貸住宅、民間賃貸住宅)の概況の把握
住まいに関する相談の概要の把握 ・ 都道府県・都道府県居住支援協議会からの情報収集

ただ作るだけでは、地域の居住支援体制は整備されません！
設立の過程や設立後に何を話し合うのが重要です。
国では、手引きや通知などを通じてその手法を発信しています。



(1) 居住支援協議会とは

- ① 地域における住宅確保要配慮者の居住ニーズ等を把握した上で、
- ② 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等の住宅ストックや、居住支援法人、不動産事業者・団体等の物的・人的資源を活用し、
- ③ 空き家・空き室の有効活用を図る賃貸人等と住宅確保要配慮者等の双方への対応を検討しつつ、
- ④ 福祉ニーズのない住民を含めた、住まいに関するニーズを起点とした支援体制の整備等について協議を行うもの

※ 住民の福祉ニーズを起点とした、福祉関係の会議体の機能、議題、構成員等とは一致するものではないことを十分留意されたい。

(2) 居住支援協議会の基本的な役割

市区町村においては、居住支援協議会の設立準備やその運営等を通じて、地域における居住支援のニーズや実体を把握するとともに、行政、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等における継続的な連携・協働の仕組みを構築し、住宅確保要配慮者等に対する情報の提供、住宅確保要配慮者や賃貸人(大家)、不動産事業者、福祉関係事業者等からの相談に対応するための体制の整備、関係者の連携の推進等に関する具体的な協議を行うことにより、総合的かつ包括的な居住支援体制の整備のための施策や取組を着実に進めることが重要である。

(3) 設立を検討する際のポイント

- ・ 住宅確保要配慮者を取り巻く課題は複合的であることが多く、特定の関係者・団体等が単独で課題を解決することが困難であるため、必要な時に様々な関係者・団体等が連絡・相談し、お互いの得意分野・専門分野を活かしながら、適切に居住支援を実施できる体制を整備する必要がある。
 - ・ このため、市区町村居住支援協議会においては、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等、様々な関係者・団体等をつなぎ、お互いの顔が見える体制を整備することが重要である。
 - ・ また、地域の実情に応じて、生活困窮者自立支援、高齢者支援、障害者支援、公的賃貸住宅の管理、民間賃貸住宅の活用、空き家対策等、様々な施策・関係者との相互理解を進め、連携・協働することが重要である。
- ※ 居住支援協議会の設立自体を最終的な目標とするのではなく、その準備段階から地域の関係者との連携・協働を図り、設立後の取組も見据えた継続的な視点で設立準備を進めていただきたい。

(4) 設立過程における協議事項

- ・ 関係者・団体等が居住支援に関する知識や理解を進めるための情報発信
- ・ 地域の住宅ストック(公的賃貸住宅、民間賃貸住宅)の概況の把握
- ・ 既に実施されている居住支援の取組や、住まいに関する相談の概要の把握
- ・ 都道府県・都道府県居住支援協議会からの情報収集

設立前～設立中は、「相互理解」を深め居住支援の土台を作る

(3) 設立を検討する際のポイント

- ・ 住宅確保要配慮者を取り巻く課題は複合的であることが多く、特定の関係者・団体等が単独で課題を解決することが困難であるため、必要な時に様々な関係者・団体等が連絡・相談し、お互いの得意分野・専門分野を活かしながら、適切に居住支援を実施できる体制を整備する必要がある。
 - ・ このため、市区町村居住支援協議会においては、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人等、様々な関係者・団体等をつなぎ、お互いの顔が見える体制を整備することが重要である。
 - ・ また、地域の実情に応じて、生活困窮者自立支援、高齢者支援、障害者支援、公的賃貸住宅の管理、民間賃貸住宅の活用、空き家対策等、様々な施策・関係者との相互理解を進め、連携・協働することが重要である。
- ※ 居住支援協議会の設立自体を最終的な目標とするのではなく、その準備段階から地域の関係者との連携・協働を図り、設立後の取組も見据えた継続的な視点で設立準備を進めていただきたい。

住宅確保要配慮者 見る視点の違いを尊重する



行政・民間、不動産事業者・福祉関係事業者、それぞれ立場も得意なことも出来ることも違います。「相互理解」を深めないままに設立してしまうと機能不全に陥ります。



3. 居住支援協議会の適切な運営

国交省と
厚労省の連名通知

- (1) 基本的な協議事項
- ① 住宅確保要配慮者や賃貸人等に対する「情報の提供」

- ・ 賃貸人や不動産事業者・団体が活用できる制度についての情報提供
 - ・ 住宅確保要配慮者が入居可能な物件や関連サービスについての情報提供

② 民間賃貸住宅への入居及び福祉サービスの利用に関する住宅確保要配慮者からの相談に適切に対応するための「体制の整備」

- ・ 相談への対応状況を踏まえた、住まいの相談窓口のあり方(自立相談支援機関や住まい相談支援員の配置・活用等)
 - ・ 相談に応じて連携・支援するための地域の関係者・団体等の役割分担

③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策と住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策との「連携の推進」

- ・ 今後の個別ケースへの対応や連携の方法(福祉との連携・ケース会議の実施等を含む)
 - ・ 公的賃貸住宅の管理・活用や不動産事業者・団体と連携した物件確保の方法

- (2) 発展的な協議事項
- ① 住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための「住宅ストックの発掘・充実」

- ・ 公的賃貸住宅の活用(公営住宅の優先入居、地域対応活用等を含む)
 - ・ セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅の供給拡大の方策(改修費に係る補助の対象となる工事の検討)
 - ・ その他の地域の住宅ストックの発掘・拡大や民間賃貸住宅市場の活性化
 - ・ 大家、管理会社などの不動産事業者・団体と支援者等のマッチング
 - ・ 空き家の管理・活用に関する施策との連携
 - ・ サブリース物件の活用やシェルターの設置促進とその活用

② 住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための「居住支援の取組みの拡大」

- ・ 住生活基本計画(住宅マスタープラン)、福祉関係の計画等との更なる連携
 - ・ 生活困窮者自立支援制度における地域居住支援事業等の福祉関係事業の実施や居住支援法人等の居住支援の担い手の発掘
 - ・ 家賃債務保証・身元保証、緊急連絡先等を提供する仕組みの検討やこれらの担い手の発掘
 - ・ 安否確認、見守り等の仕組みの検討やこれらの担い手の発掘
 - ・ 円滑な残置物処理や死後事務委任の取組を推進する方法の検討
 - ・ 地域の居場所(サードプレイス)のマッピングや整備
 - ・ 居住支援に係る人材の育成・スキルアップの方策の検討

- (3) 実効性のある協議会を維持するポイント
- ① 地域の実情を示す資料等を基に、具体的な課題を抽出し、これを順次、議題として協議したうえで、地域における具体的な措置・取組に繋げること、

② 地域の実情や課題に応じて、市区町村居住支援協議会の下に、部会・分科会・連絡協議会等を設置して、具体的な協議等を年単位で継続的に進めていくこと

※ 個別ケースの対応においては、様々な関係者・団体等がお互いの得意分野・専門分野を活かし、適切な役割分担により支援等を行うことが重要であり、こうした仕組みの構築に努めるとともに、特定の主体のみが相談窓口や支援等の対応を任されることがないよう留意されたい。

設立中～設立後、まずは、「切れ目のない支援」の仕組づくりを検討

(1) 基本的な協議事項

- ① 住宅確保要配慮者や賃貸人等に対する「情報の提供」
 - ・ 賃貸人や不動産事業者・団体が活用できる制度についての情報提供
 - ・ 住宅確保要配慮者が入居可能な物件や関連サービスについての情報提供
- ② 民間賃貸住宅への入居及び福祉サービスの利用に関する住宅確保要配慮者からの相談に適切に対応するための「体制の整備」
 - ・ 相談への対応状況を踏まえた、住まいの相談窓口のあり方(自立相談支援機関や住まい相談支援員の配置・活用等)
 - ・ 相談に応じて連携・支援するための地域の関係者・団体等の役割分担
- ③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策と住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策との「連携の推進」
 - ・ 今後の個別ケースへの対応や連携の方法(福祉との連携・ケース会議の実施等を含む)
 - ・ 公的賃貸住宅の管理・活用や不動産事業者・団体と連携した物件確保の方法

得意なことを活かし
みんなが助かる仕組みづくり



相互理解をしっかりと深めていると、入居前から入居中、退居時まで切れ目のない支援体制を整備するための議論(地域での役割分担)が出来るようになります。特定の機関や団体が抱え込まないことが重要です。



地域の居住支援体制整備に必要な「資源・政策」づくりを検討

(2) 発展的な協議事項

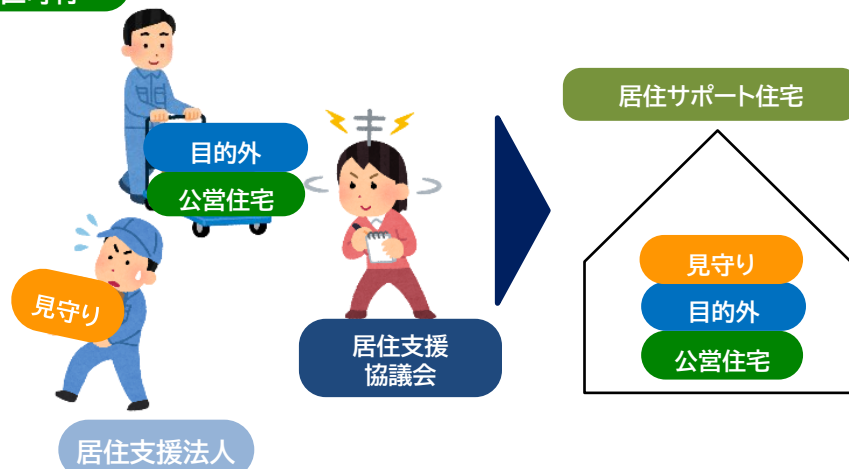
① 住宅確保要配慮者の居住ニーズに適切に対応するための「住宅ストックの発掘・充実」

- ・公的賃貸住宅の活用(公営住宅の優先入居、地域対応活用等を含む)
- ・セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅の供給拡大の方策(改修費に係る補助の対象となる工事の検討)
- ・その他の地域の住宅ストックの発掘・拡大や民間賃貸住宅市場の活性化

- ・大家、管理会社などの不動産事業者・団体と支援者等のマッチング
- ・空き家の管理・活用に関する施策との連携
- ・サブリース物件の活用やシェルターの設置促進とその活用

資源と資源をマッチングし
新たな地域資源を開発

市区町村



切れ目のない支援体制を整備
する中で、地域の課題や必要な
資源・政策が見えてきます。
例えば、公営住宅を活用した居
住サポート住宅やシェルターの
設置など、地域に必要な資源・
政策を協議会で議論することで
地域の居住支援体制整備につ
ながります。



基本的な考え方

- 各地方公共団体によって策定される賃貸住宅供給促進計画において、地域の事情等に応じて、住宅確保要配慮者の追加等のほか、**居住サポート住宅の規模及び設備に係る基準の強化・緩和、専用賃貸住宅の戸数の基準の強化**が可能
- 計画の記載事項に「**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項**」が追加（厚生労働省との共管）
- 計画の策定・見直しは、各地方公共団体において適切なタイミングで着実に実施されることを想定

計画策定による基準の強化・緩和

目的 地域の住宅事情等に応じた柔軟な住宅セーフティネット施策の実施を可能とする

改正概要 ・居住サポート住宅の規模・設備に係る基準の強化・緩和が可能
・専用賃貸住宅の戸数の基準の強化が可能

記載事項の追加 について

目的 住宅と福祉の連携により、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する

改正概要

- 国が定める基本方針(※) の記載事項に、**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項を追加**
- ⇒ 基本方針に基づき作成される**都道府県（市町村）賃貸住宅供給促進計画**の記載事項においても、**「賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項」を追加**

福祉サービスに関する記載も追加！

都道府県
賃貸住宅
供給促進計画

その他

- 供給促進計画において定める「**住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標**」の対象に、**居住サポート住宅を追加**
- ⇒ 住宅・福祉部局が連携し、地域における要配慮者のニーズ等をできるだけ具体的に把握した上で、できる限り定量的な目標を設定することが望ましい（定性的な目標も可／「計画策定の手引き」も参考とされたい）

4. 居住支援協議会における発展的な取り組み事例

都市再生機構(UR)等による居住支援

大規模なUR団地や住宅供給公社団地が所在する地域は民間賃貸需要が高く、当該団地を含めた住宅確保要配慮者の居住支援を図る必要。また、UR等は見守りや生活相談、子育て世帯の交流創出、外国人向けのマナー啓発等、住宅確保要配慮者の居住支援の様々なノウハウを蓄積。
⇒居住支援協議会にURや住宅供給公社、公営・公社住宅の指定管理者の参画が有効。

地域の居住支援体制構築に向けてURが担うことができる役割



- 居住支援協議会等においてURが担うことができる役割は、主に以下2点
 - ① UR賃貸住宅を活用し、地方公共団体が抱える住宅政策の課題に対応
 - ② 高齢者等の見守り・生活相談や外出・交流機会等の創出に係る情報提供、意見交換等

①地域の住宅施策へのUR賃貸住宅の活用

- UR賃貸住宅は、高齢者・障がい者など世帯属性を問わずに入居を受け付け
- 地方公共団体の要請等に基づき、住宅確保要配慮者向けの住宅として提供することも可能
(物件の空き状況等によってはご希望の団地、住戸の提供が難しい場合があります)

①-1 セーフティネット住宅

活用方法：地方公共団体からの要請に基づき家賃補助付きセーフティネット専用住宅とすることが可能

①-2 自立支援スキーム

活用方法：地方公共団体等と連携し、居住支援法人等が生活支援や就労支援の対象者に転貸することが可能
※URが選定した候補団地が対象になります

①-3 借上公営住宅

活用方法：事前の協議において、対象住戸や契約条件等を決定

①-4 災害時における賃貸型応急住宅

活用方法：地方公共団体からの要請に基づき可能な範囲で「賃貸型応急住宅」として提供
※UR賃貸住宅の被害状況等によっては、提供が難しい場合があります

(参考) ③地域ニーズを踏まえた医療福祉施設等の誘致

- UR賃貸住宅にお住まいの方や近隣にお住まいの方の利便に供する施設として、全国に約4,000件の賃貸施設(貸店舗)を管理

- 安心してお住まいいただけるよう、高齢・子育て・医療等の福祉施設も団地内の賃貸施設に誘致



②見守り・生活相談、外出・交流機会等の創出に係る情報提供等

- 生活支援アドバイザーを中心とした高齢者等の見守りや生活相談



定期的な見守り



生活相談

- 地域関係者等と連携したイベントを開催



見守り訓練 (実際に団地で起こった事例を再現)



防災訓練 (かまどベンチを使った炊き出し)

出典:都市再生機構 提供資料抜粋

UR賃貸住宅の政策的活用や情報提供等

- 地方公共団体からの要請に基づいて、UR賃貸住宅を活用した家賃補助付きセーフティネット専用住宅の提供により、地方公共団体が抱える住宅政策の課題に対応

⇒7の地方公共団体において計50戸を提供中(R7.11末時点)

- UR賃貸住宅が医療福祉拠点化において取り組んでいる高齢者等の見守り・生活相談や外出・交流機会等の創出について、居住支援協議会への加入等を通じて情報提供や意見交換等を実施

⇒22の地方公共団体で居住支援協議会へ加入(R7.11末時点)

■UR賃貸が存する市区町村の居住支援協議会設置状況 (R7.9末)

	居住支援協議会				合計
	設置済			未設置	
	UR加入済	UR未加入	小計		
UR賃貸が存する市区町村数	22	41	63	132	195
URのSN住宅の連携した市区町村数	6	2	8	0	8

居住支援と防災・災害対応

熊本市居住支援協議会(災害時に果たす役割)

- 避難所、仮設住宅に加え、車中泊や在宅避難者(隠れ避難者)等の相談支援を協議会会員等の居住支援の多様な分野の仲間で対応。
(住宅確保において配慮すべき内容が更に重層化)
- ⇒不動産関係団体や福祉関係団体等協議会の多様な分野の仲間と協力し、特に支援が必要な被災者の対応を実施。
- 災害から仮設住宅への支援に加え仮設住宅から恒久的な住いの確保が困難な被災者(家賃等の支払い資力、保証人不在等)に対し不動産関係団体が受託した「伴走型住まい確保支援事業」や社協の「住宅確保要配慮者支援事業(保証人不在)」に協力。

◆ 伴走型住まい確保支援（熊本市）

- ・2年半にわたり入居者の様々なご相談に対応し恒久的な住まいの確保を支援（2,953世帯）
- 市役所に常駐職員約14名
- 高齢者等特に配慮が必要な被災者へは居住支援協議会が協力し住まい探しを支援



益城町役場相談窓口



熊本市「伴走型住まい確保支援室」

住宅確保要配慮者支援事業（熊本市社会福祉協議会）

【目的】

住宅確保要配慮者の賃貸借契約を支援するために、熊本市社会福祉協議会と行政や関係団体が連携し、住宅確保の支援を行うとともに、熊本市社協が保証人（緊急連絡先）となり、被災者等の速やかな自立再建を支援する。

【社会福祉協議会が担う役割】

- 入居者の緊急連絡先
- 関係団体との連携による住宅確保の相談支援
- 就労相談支援
- 入居中の見守りや生活相談支援
- 滞納家賃保証（家賃債務保証）
- 退去時の原状回復（家賃債務保証及び損害保険）
- 事故発生戸室及び隣接戸室の家賃補償（損害保険）
- 葬儀執行、家財等の片づけや遺産の整理、手続き代行（死後事務委任契約）

関係機関等（青字は支援調整会議メンバー）

熊本市社会福祉協議会
熊本市居住支援協議会
熊本県弁護士会 高齢者・障害者に関する委員会
熊本市民生委員・児童委員協議会
全国賃貸住宅経営者協会熊本県支部
熊本市保護管理課
熊本市復興総室住まい支援班
熊本県司法書士会
熊本市地域包括センター連絡協議会
熊本市障がい者相談支援センター
法テラス熊本

加入料（2年間）	2万円（2年毎）
家賃債務保証料	月額賃料の50%（最低保証料2万円）、更新（年額1万円）
利用料（月額）	2千円（年払い、分割払い可）

出典：(一社)熊本県賃貸住宅経営者協会 提供資料抜粋

災害時のプラットフォームとして機能する居住支援協議会の役割

「居住支援と防災」

一般社団法人居住支援全国ネットワークは、休眠預金の資金分配団体として、能登半島地震の被災地において「災害ケースマネジメント」の視点から居住支援を行う団体を支援しています。これまでに、以下の3事業を提案し、すべて採択されています。

【2024年度緊急枠】

能登半島地震被災者への住まいの相談と空き家の利活用等に関する提案

【2024年度通常枠】

能登半島地震被災者への継続的な住まい相談と、今後災害が発生する可能性のある地域における住まい相談や空き家の利活用を進める事前復興の取組

【2025年度緊急枠】

「福祉サービスの不足により被災地へ帰還できない被災者に対し、福祉サービスの充実等を図る事業等」

2024年度緊急枠では、能登半島地震の被災者を支援する4団体を採択し、弁護士や建築士による住まい相談、空き家調査などの活動を支援しました。その成果として、**2025年7月施行の災害救助法の改正により、土業による被災者相談が救助費の対象となるなど、制度の緩和**につながりました。

また、2024年度通常枠では、能登半島地震の被災地における継続的な住まい相談に加え、南海トラフ地震など将来の大規模災害が想定される地域において、空き家の災害時活用を含めた事前復興の取組などを支援します。現在、5団体を採択し、今後採択団体を公表し、順次活動が展開されていく予定です。

さらに、2025年度緊急枠では、福祉人材の住まい確保や建物の補修・活用を支援する公募を実施し、現在審査中です。

多くの地域で被災者は住宅確保要配慮者と位置づけられており、居住支援法人による住まい支援は不可欠です。居住支援全国ネットワークは、こうした課題に応える取組を継続していくとともに、各居住支援協議会が災害時にも住まい支援のプラットフォームとしての機能を果たせることを目指しています。

居住支援全国ネットワークの休眠預金関連事業の詳細は、以下をご参照ください。<https://kyojushien.net/kyumin>





糟屋中部3町居住支援協議会について

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、被災者など住宅の確保に配慮が必要な方々（住宅確保要配慮者）が、連帯保証人や身元保証人を確保できない又は単身高齢者であるといった理由や、入居者の近隣トラブルや家賃滞納に対する大家の懸念等から、住まいを見つけることが困難になるケースが増加しています。また、空き家・空き部屋も全国的に増加傾向にあり、問題視されています。

本協議会は、篠栗町・粕屋町・久山町の3町共同で、不動産関係団体や社会福祉協議会、県自立相談支援事務所と連携体制を構築し、居住に関する適切な支援や課題の解決を円滑に進めること等を通じて、町民が安心して暮らせる社会を築き、全ての人がその人らしく生き生きと暮らせる社会を目指し、令和7年12月18日に設立総会を行い、同日付で設立しました。

※居住支援協議会は、「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」に基づき地方公共団体が任意で設置するものです。本法律が令和7年10月1日に改正施行され、本協議会の設置が努力義務化されているところですが、共同設置を行うのは、改正法施行後において全国初の取組です。

構成団体

- ・一般社団法人全国居住支援法人協議会
- ・公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会東部支部
- ・公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部
- ・福岡県自立相談支援事務所
- ・社会福祉法人粕屋町社会福祉協議会
- ・社会福祉法人久山町社会福祉協議会
- ・社会福祉法人篠栗町社会福祉協議会
- ・粕屋町役場
- ・久山町役場
- ・篠栗町役場



設立総会の様子

出典：篠栗町ホームページ

5. 居住支援に関する最新トピック

居住支援協議会の必要性：障害当事者議員からの問題提起に基づく国会答弁

◇令和7年11月20日 参議院国土交通委員会 木村英子参議院議員(れいわ新選組)からの質疑（速記メモ）

住宅確保についての行政の責任について大臣にお伺いします。

障害者の方の住宅確保の改善が遅れている大きな原因、それは各自治体に障害者の住宅に関する窓口がほとんどないということが問題になっています。障害者は障害を理由として、入居拒否を受けることが多く、車いす利用者が家を探すときに、不動産屋・大家さんから言われることは、家の床などに傷をつけるとか、あるいは火事を起こされると困るといった理由から、貸してくれるところが少ない状況です。そのため、家が見つかるまで何十件も、不動産屋を回らなければなりませんし、1年以上かけても実際住宅が見つからないという状況の方もいます。親元や施設から独立して地域で暮らしたいと望む障害者の方が住宅が見つからない状況ですので、自立を諦めざるを得ない人もいます。見つかるまで最後の砦としては、行政窓口に行きますけれども、その行政窓口に行っても職員からは法律や制度がないから対応できないと門前払いされることが多い現状です。そういった国の掲げる地域移行とは全く逆ですし、本末転倒です。

障害の有無にかかわらず、住まいは国民の権利ですから、どんな障害があっても地域で当たり前のように生活を望むことができるように住宅のバリアの解消を促進するとともに、障害者の住宅確保における自治体の窓口の設置と斡旋などの制度を検討していただきたいと思います。その上で、居住支援体制の整備を具体的に進めることが必要だと思えます。住宅確保が困難な人たちに、最後の砦である行政の支援体制をつくることを検討していただきたいと思いますが、大臣のご見解をお願いいたします。

○金子恭之国土交通大臣より、

- ・住まいに関する相談窓口については、地域における住宅施策と福祉施策が連携した、切れ目のない総合的・包括的な居住支援体制の整備が必要であり、
- ・また住宅セーフティネット法の改正により、地方公共団体による居住支援協議会の設置促進等、住まいの相談窓口を含めた地域の居住支援体制の強化を進めている旨を国会にて答弁。

○地域の住宅確保要配慮者からの住まいの相談が取りこぼされることのないよう、改めて地域の居住支援体制の構築に取り組んでいただきたい。

しょうがいしゃの入居を阻んでいたUR住宅の「同居親族要件」が削除されました。ほか成果報告

2025/11/21

11月20日の国土交通委員会では、家探しに困難を抱えているしょうがいしゃの住宅確保について改善を求めました。質疑を通じて、以下のような成果を得ましたので報告します。

★毎日新聞にも掲載されました。
記事はこちら [UR「同居要件」を削除 知的障害者の入居拒否、国交省の指導受け | 毎日新聞](#)

① UR住宅をめぐり、一人暮らしを希望するしょうがいしゃに対して親族の同居を強いるような差別的な入居要件が削除されることにつながりました。
大臣からは「すでにURを指導しており、本日（20日）中に対応を完了するとの報告を受けた」との答弁を受けました。

② 都道府県などの地方自治体の公営住宅における、介助の必要ないしょうがいしゃを排除する入居要件の実態把握と改善指導を国に約束させました。

③ アパートなど共同住宅の個室部分のバリアフリーについて、しょうがい当事者を含めた検討会で課題として検討していくことを約束させました。

④ しょうがいしゃが住まいを探そうとしても見つからず、何十件も不動産屋を回ったり、見つかるまで1年以上かかる現状を伝えるとともに、住宅確保が困難な人にとっての最後の砦である行政の支援体制を要望しました。大臣からは地域での居住支援体制の強化を進めており、厚労省と連携しながらしっかり取り組むとの回答を得ました。

2025年11月21日木村英子議員HPより

通知：保護観察対象者等に対する居住支援の実施に係る住宅セーフティネット制度との連携等について

(令和7年12月24日保護観察所長等あて法務省保護局更生保護振興課長・観察課長通知)(1. 抜粋)

保護観察対象者等の社会復帰や再犯防止のためには、安定した住居や居場所の確保が不可欠

➡ 保護観察対象者等に対する居住支援の実施に当たっては、住宅セーフティネット制度との連携を図ることが重要

〔 保護観察所長等におかれては、保護観察対象者等に対する居住支援の実施に係る住宅セーフティネット制度との連携等について、
下記事項を参照の上、適確かつ円滑な対応に努めるようお願いする 〕



住宅セーフティネット制度について(総論)

- 地方公共団体の住宅部局及び福祉部局、不動産関係事業者・団体、福祉関係事業者・団体並びに居住支援法人等の地域の居住支援に関する社会資源の状況等について情報収集し、庁内及び管内の各更生保護関係団体等と適宜共有すること。保護観察対象者等に対する居住支援の実施に当たっては、これら地域の居住支援に関する社会資源の状況等も踏まえ、上記関係者・団体等と緊密に連携(関係者・団体等が参加する居住支援協議会との連携を含む。)して対応すること。
- 上記関係者・団体等に対しては、住宅確保要配慮者である保護観察対象者等に関する情報について、当該保護観察対象者等が同意する限りにおいて、支援に必要な範囲で提供するとともに、個人情報の取扱いについて、十分留意するよう求めること。上記関係者・団体等からの求めがあれば、可能な範囲で更生保護に係る相談対応・助言等を行っていくことも重要である。

居住サポート住宅について

- 保護観察対象者等が、単身高齢者など安否確認、見守り、福祉サービスへのつながりが必要と認められる要配慮者である場合には、その居住先として居住サポート住宅を活用することも考えられる。必要に応じ、居住サポート住宅の活用等について助言等されたい。
- その際、居住サポート住宅を提供する居住支援法人等に対し、当該対象者の保護観察等を実施する責任は保護観察所の長にあり、犯罪につながるような行動があった場合等の必要な対応は保護観察所が行う旨をあらかじめ説明するとともに、入居後も支援における不安等の訴えがあった場合には、速やかに当該対象者と面接するなどして、保護観察対象者等の受入れに係る不安や懸念事項に寄り添い、丁寧に対応すること。なお、居住サポート住宅を提供する居住支援法人等の要望等に応じて、保護観察や更生緊急保護の期間中だけでなく、その後も更生保護に関する地域援助を活用するなどして、伴走支援の柔軟かつ積極的な実施を検討すること。

居住支援法人について

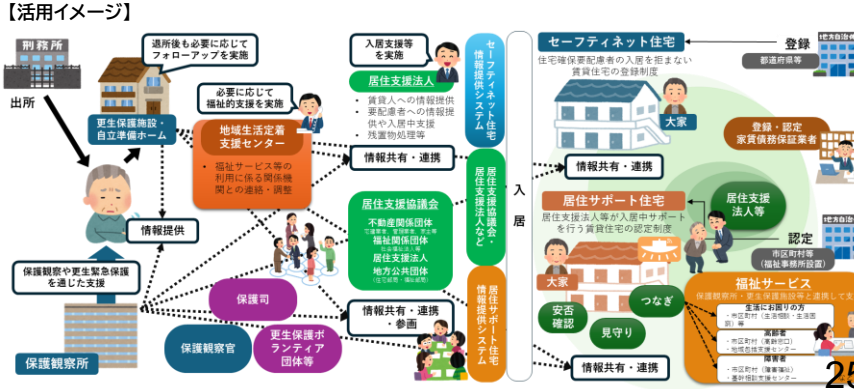
- 居住支援法人の中には、保護観察対象者等を支援対象に含めているケースも想定されることから、保護観察対象者等に対する居住支援の実施に当たっては、あらかじめこうした居住支援法人と相互に情報共有を図るとともに、上記の趣旨も踏まえた緊密な連携を図ることが望ましい。

認定家賃債務保証業者について

- 保護観察対象者等が民間賃貸住宅に入居する場合、賃貸人等と相談して認定家賃債務保証業者を利用することも考えられるので、必要に応じ本制度について情報提供されたい。

住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の整備について

- 地方公共団体による居住支援協議会の設置が努力義務とされ、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が一層推進されているところ、居住支援協議会には保護観察所や更生保護施設、地区保護司会の積極的な参画も期待される。
- 保護観察対象者等への適切な支援と課題の解決を円滑に進めるため、地方公共団体をはじめとした様々な関係者・団体等と相互理解を深めながら、必要な時に連絡・相談し、お互いの得意分野・専門分野を活用できる関係の構築をお願いしたい。



改正住宅セーフティネット法 全国キャラバン

○ 堂故国土交通副大臣(当時)からの答弁 (令和6年4月4日 (参)国土交通委員会 永井学参議院議員(自民)からの質問)

国土交通省においては、新たな制度の下、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の整備が進むよう、厚生労働省と緊密に連携し、居住支援協議会の設置・運営に関する手引きの改定や市区町村に対する説明会や、**個別の訪問などを通じた意見交換や助言**などを行っていきたいと答弁。

改正住宅セーフティネット法の周知・広報の取組として、国土交通省・厚生労働省の両職員が直接市区町村へ訪問し、首長含む関係職員へ向けた制度の積極的な活用を促すための全国キャラバンを実施中。

【ご報告及び意見交換の主な内容】

- ・改正住宅SN法の理解の醸成
- ・居住支援協議会の設立の促進
- ・住宅・福祉部局の連携促進
- ・居住サポート住宅関係の予算事業の紹介、福祉関係制度の活用

【訪問予定者】 (3～4名程度を予定)

- ・国土交通省・厚生労働省の管理職もしくは企画専門官クラス
- ・地方整備局 等

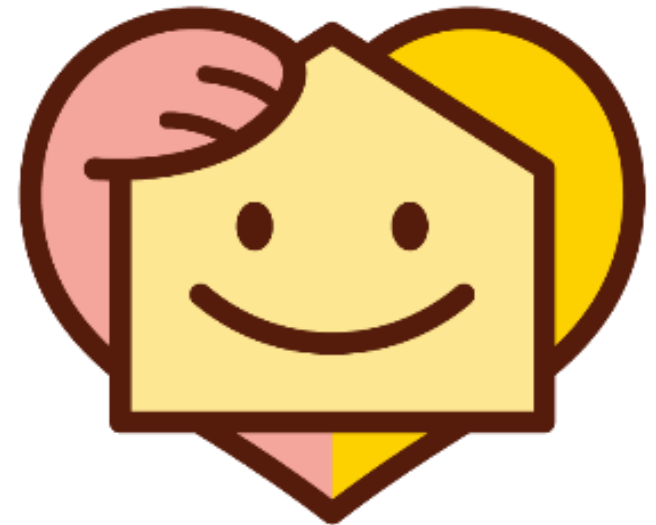
【訪問時期(予定)】 (地方整備局等より適宜調整中)

令和7年12月 ～ 令和8年5月

【お願い】

国土交通省・厚生労働省は、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しており、本キャラバンは、居住サポート住宅の供給や居住支援協議会の設立などの促進につながる重要なものと考えておりますので、市区町村の皆様におかれましては、本件、御連絡(地方整備局等より)がありました際には、何卒、ご協力のほどお願いいたします。

6. 居住サポート住宅の登録の促進



なぜ居住サポート住宅が必要？「地域の住宅ストックの現状」

国土交通省と厚生労働省の共管

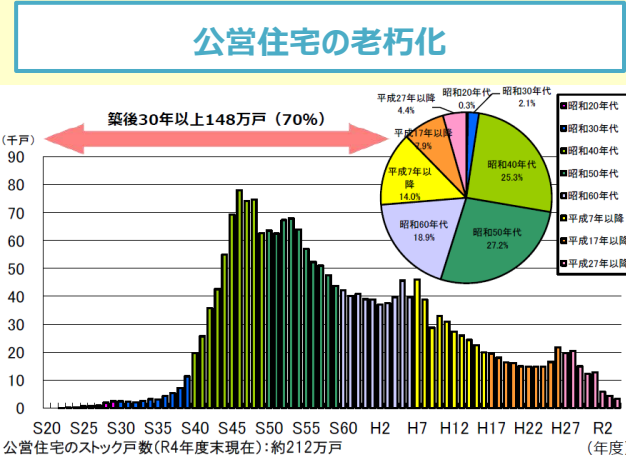


公的賃貸住宅の現状

住宅確保要配慮者の入居先として検討されることが多い公営住宅ですが、管理戸数は減少傾向にあり、応募倍率は大都市圏を中心に高水準(全国平均3.6倍)となっています。一方で全国的に見ると、公営住宅は築後30年以上経過した住宅が全体の7割を占め、空き室も増加しています。

さらに、建替え時期を迎える公営住宅も多いものの、今後の住宅需要の見通しや自治体の財政状況等により、建替えや大規模修繕等が円滑に進まず、管理戸数の維持や居住環境の悪化等が大きな課題となっています。

このようなことから、公営住宅だけでは住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応できない状況になっています。



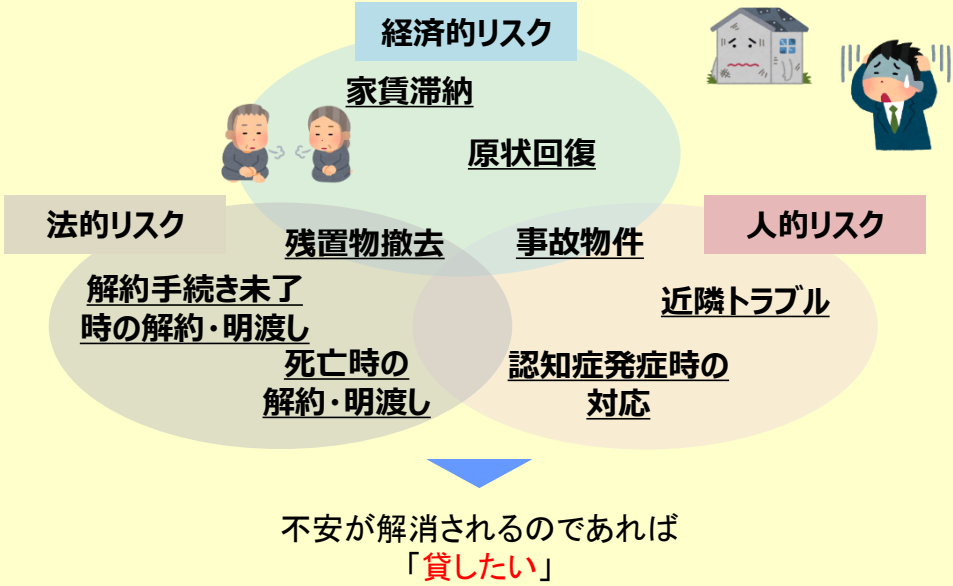
出典：令和6年住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律等について（令和6年9月 国土交通省 住宅局）

民間賃貸住宅の現状

民間賃貸住宅は、供給戸数は増加傾向にありますが、賃貸用空き戸数は約444万戸(2023年時点)と築古物件の大家負担が増加しています。

大家にとって空室は、賃貸経営における最大のリスクですが、一方で住宅確保要配慮者を入居については、一定割合拒否感を有しており、その理由として、賃料滞納等の「経済的リスク」、死亡時の解約/明渡し等の「法的リスク」、近隣トラブル等の「人的リスク」があります。

公的賃貸と民間賃貸による一体的な住宅セーフティネットを構築するためには、この3つのリスクを取り除くことが重要となります。





？ 地域の住宅ストックの現状は分かりました。公的賃貸は、維持が困難で減らさざる負えない、民間賃貸は、空き家が多いがリスクの解消が難しい・・・、では、どうすれば？

今回、新たに創設した居住サポート住宅は、4つの機能で大家と要配慮者双方の不安を解消します。また、既存住宅ストックの活用により、空き家対策にもつながります！

居住サポート住宅で安心！4つの機能

ポイント 01 ICT 等による安否確認

1日1回以上、通信機器・訪問等により入居者の安否確認を行います。

動きが無いと
ICTが異常を検知！



ポイント 02 援助支援者が訪問等で見守り

1ヶ月に1回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握します。

最近体調が
良いです。

お変わり
ありませんか？



ポイント 03 福祉サービスへのつなぎ

入居者の状況に応じて利用可能な福祉サービスの情報提供や助言をします。

最近片付けが
できない...

〇〇に相談して
みませんか？



ポイント 04 断らない家賃債務保証

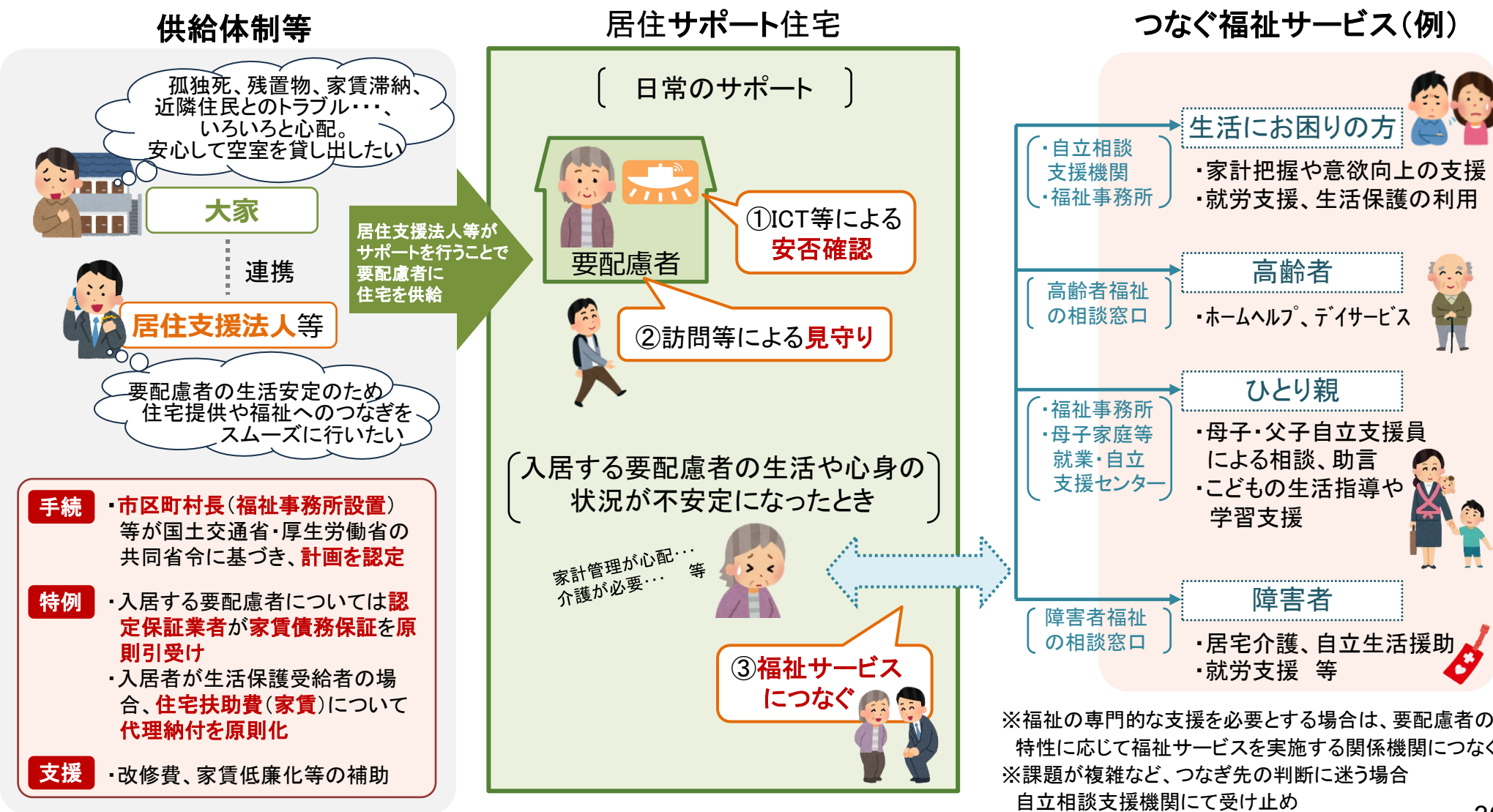
認定家賃債務保証業者が居住サポート住宅の入居者の家賃債務保証を原則引き受けます。^{※3}

連帯保証人がいないと
入居審査が通らない...

居住サポート住宅なら
認定家賃債務保証制度が
使えるので安心です。



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



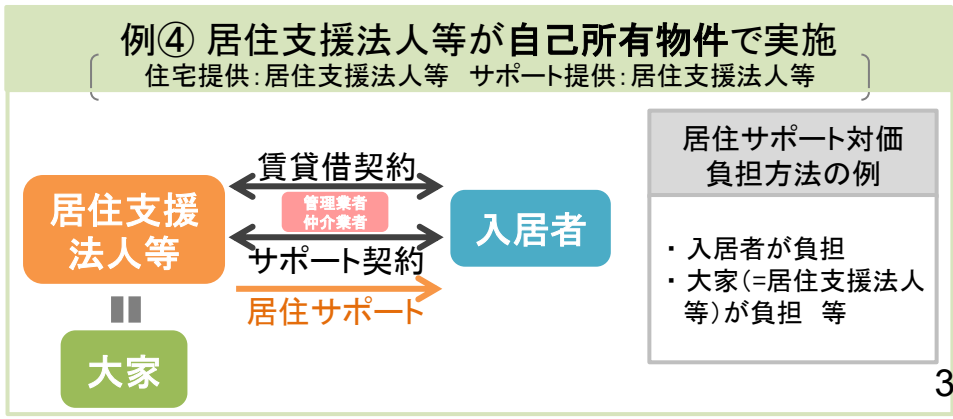
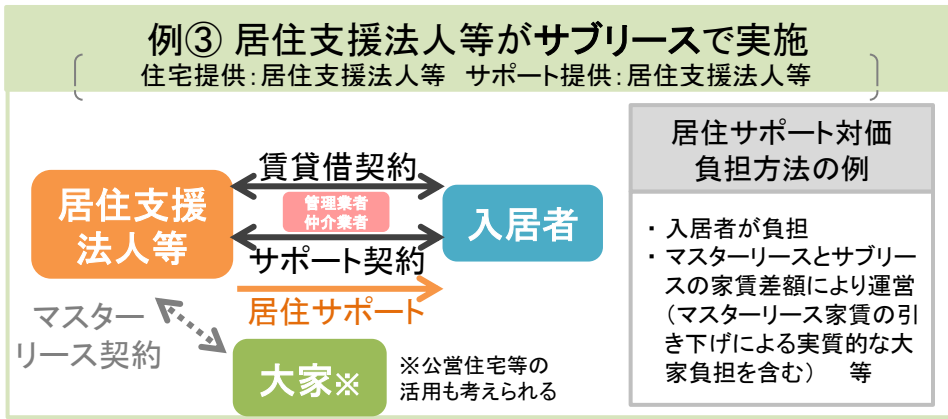
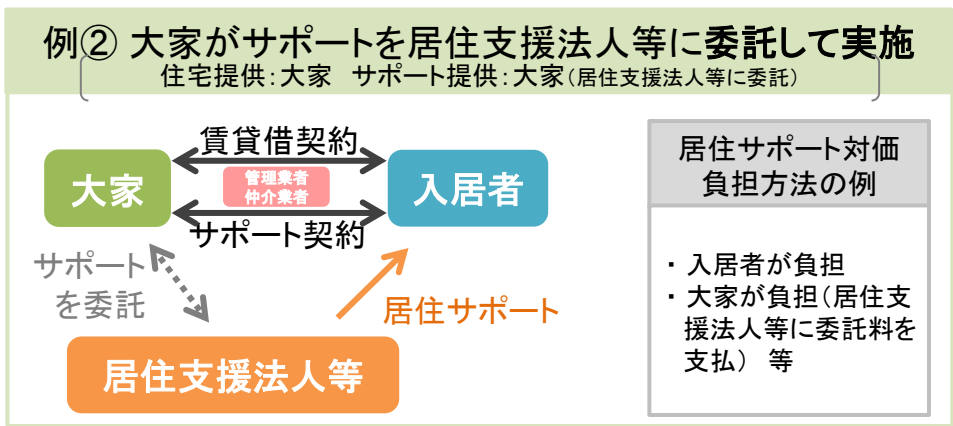
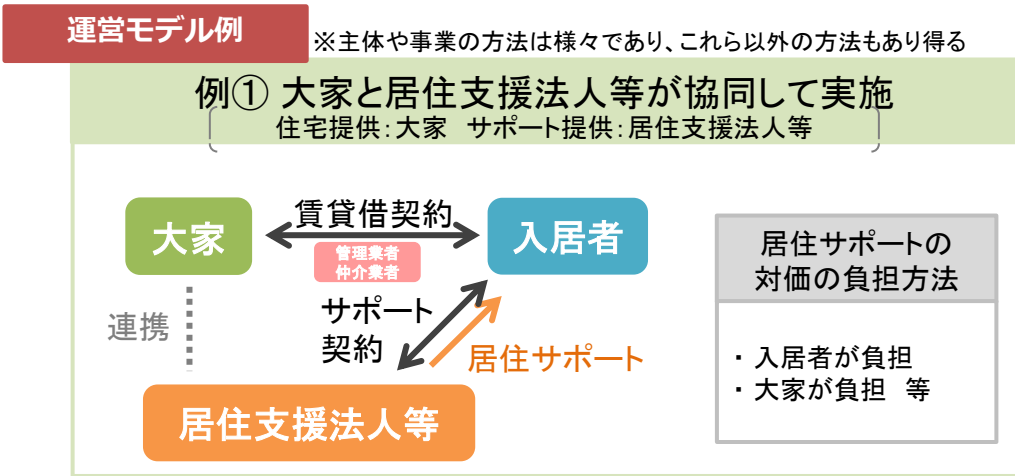


居住サポート住宅の運営と担い手

- 居住サポート住宅の運営は、類似の事例を参考とすると、住宅・サポートの提供の方法として以下のような契約・体制が考えられる。
- 居住サポートの対価は、サポートの提供を受ける入居者が負担する方法のほか、大家が負担する方法（サブリース差額の一部を充てる場合を含む）、これらの組み合わせ等が考えられる。

【ポイント】

- 都道府県・市区町村においては、各居住支援協議会等を通じ、居住サポート住宅の担い手となる居住支援法人について、大家や不動産へ適切に周知することをお願いしたい。



32



リーフレット

【改正法概要】

令和7年10月施行 改正住宅セーフティネット法

**住まいの確保にお困りの方と
大家さんのための制度が
開始されます**

制度改正のポイント

- 01 居住支援法に基づく賃貸住宅への入居の不安を解消し、改正「住宅セーフティネット法」がスタート
- 02 居住支援法による入居の不安を解消し、改正「住宅セーフティネット法」がスタート
- 03 住宅確保給付金を利用しやすい、家賃債務保証業者を認定する制度を創設
- 04 居住支援法がスタートし、改正「住宅セーフティネット法」がスタート

国土交通省 厚生労働省

【居住サポート住宅】

**住まいにお困りの方にも
安心して貸すことができる
「居住サポート住宅」を活用しませんか？**

01 安心して住宅を提供し、スムーズに福祉サービスにつなぐことができます

02 居住サポート住宅の認定を受けることで、補助金等の支援制度を活用することができます

国土交通省 厚生労働省

【認定家賃債務保証】

**住まいにお困りの方、
お悩みを解決できる
「居住サポート住宅」
が始まります！**

01 安心して住宅を提供し、スムーズに福祉サービスにつなぐことができます

02 居住サポート住宅の認定を受けることで、補助金等の支援制度を活用することができます

国土交通省 厚生労働省

【認定家賃債務保証】

**住まいにお困りの方、
お悩みを解決できる
「認定家賃債務保証業者」
が利用しやすい
認定家賃債務保証業者制度
がスタートします！**

01 安心して住宅を提供し、スムーズに福祉サービスにつなぐことができます

02 居住サポート住宅の認定を受けることで、補助金等の支援制度を活用することができます

国土交通省 厚生労働省

【終身建物賃貸借】

**住まいにお困りの方、
お悩みを解決できる
「認定家賃債務保証業者」
が利用しやすい
認定家賃債務保証業者制度
がスタートします！**

01 安心して住宅を提供し、スムーズに福祉サービスにつなぐことができます

02 居住サポート住宅の認定を受けることで、補助金等の支援制度を活用することができます

国土交通省 厚生労働省

**大家のみならず
こんなお悩みありませんか？**

高齢者のために
貸したいけれど、
なくなった後のことが
心配。

契約解除のための
新入居し
大家に悩む。

**終身建物賃貸借
をご存じですか？**

終身建物賃貸借とは...

- ✓ 貸借人の死亡時に終了する（相続されない）賃貸借です
- ✓ 賃貸人死後、契約解除のための新入居しが必要ありません
- ✓ 次の契約までの手続きをスムーズに進めることができます

国土交通省

政府広報オンライン お役立ち記事

政府広報オンライン お役立ち記事(用語解説)
認定家賃債務保証／終身建物賃貸借／居住サポート住宅／居住支援協議会

政府広報オンライン「杉浦太陽・村上佳菜子
日曜まなびより(TOKYO FM)」

トップページ > 社会・制度 > 人権・民生社会 > 高齢者などの賃貸住宅への入居の不安を解消し、改正「住宅セーフティネット法」がスタート

人権・民生社会 福祉・介護

2025年11月10日

単身高齢者などの賃貸住宅への入居の不安を解消し、改正「住宅セーフティネット法」がスタート

印刷 印刷

トップページ > 社会・制度 > 人権・民生社会 > 居住サポート住宅 居住支援法などが入居中のサポートを行う賃貸住宅

人権・民生社会 福祉・介護

2025年11月10日

居住サポート住宅 居住支援法などが入居中のサポートを行う賃貸住宅

印刷 印刷

杉浦太陽・村上佳菜子
日曜まなびより



POINT

高齢者や障害者の高齢、近隣住民とのトラブルに対する不安などを理由に、大家さんから賃貸住宅の入居を断られることがあります。こうした方が安心して賃貸住宅に入居できる制度を創設するための「住宅セーフティネット法」が改正されました。令和7年（2025年）10月1日に施行されました。

賃貸住宅をめぐっては、このように入居を希望しても断られるケースがある一方で、空き家・空き室が増えているといわれており、大家さんと入居者の双方が安心して利用できる仕組みづくりが必要となります。

誰もが安心して暮らせる社会の実現に向け、最新の取組を紹介します。

わかりやすい用語解説

あしたの暮らしをわかりやすく
政府広報オンライン

居住サポート住宅は、住宅セーフティネット法改正により、高齢者や障害者などの住宅の確保に配慮が必要な入居者に、入居中のサポートを行うことで居住の安定を図ることを目的に創設され、令和7年（2025年）10月に制度が開始されました。

居住サポート住宅では、居住支援法人などが入居者に、日常の生活支援や相談などによる見守り、生活・心身の状況に応じた福祉サービスへのつなぎなどのサポートを行います。

（取材協力：国土交通省 文責：内閣府政府広報室）



ゲスト 国土交通省 住宅局 安心確保推進課 横田 圭洋

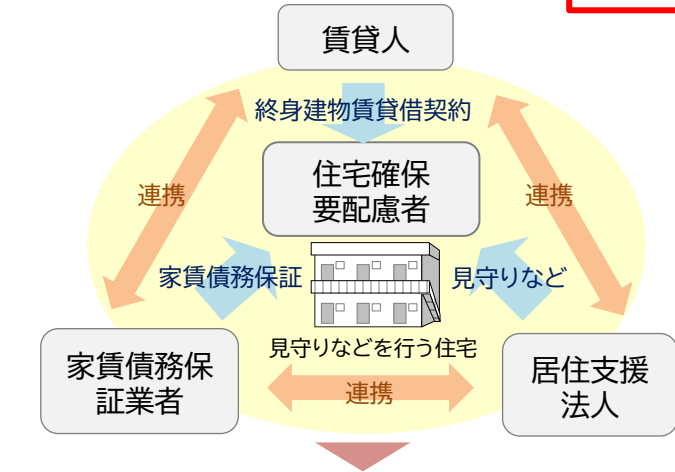
誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する、見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援を行う。

【ポイント!】



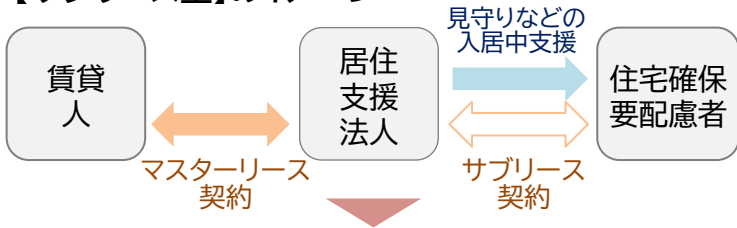
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】(R7年度は募集終了) 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	【共通】 <ul style="list-style-type: none">・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 <ul style="list-style-type: none">・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 <ul style="list-style-type: none">・サブリース又は買取りによりサーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅(居住サポート住宅など)等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)

【多主体連携型】のイメージ



3者が連携することにより互いの不安感を軽減し、安心してサービス等を提供することが可能

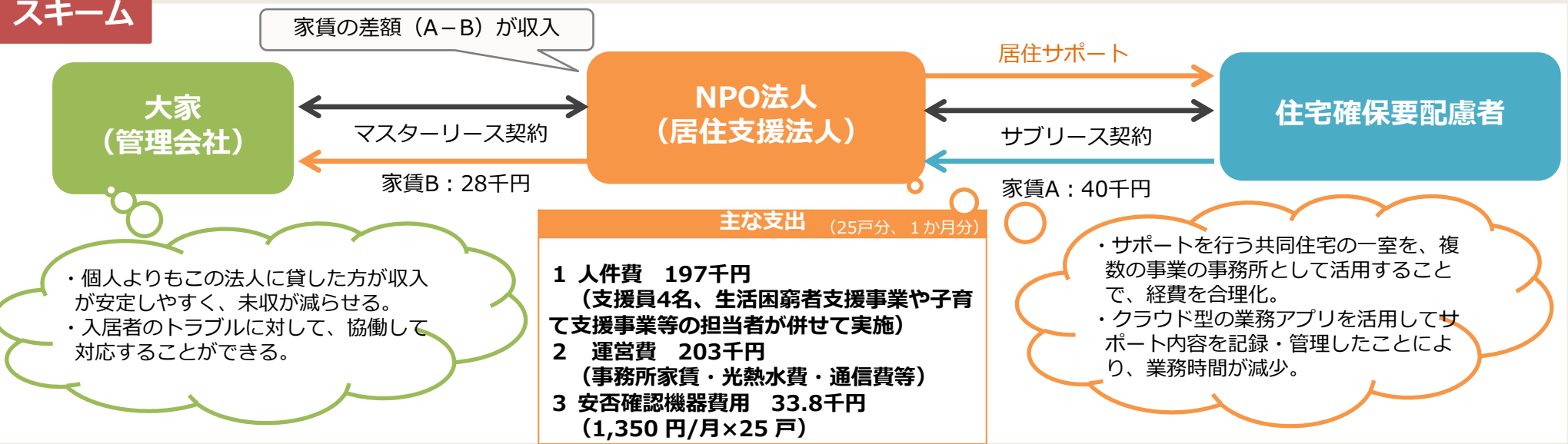
【サブリース型】のイメージ



法人が管理業務に加えて見守り等を行うことにより賃貸人は安心して住宅を貸すことが可能

○ NPO法人(居住支援法人)がまとまった戸数の共同住宅を複数の大家から借り上げ、サブリース(全25戸)
○ サポート内容の記録・管理のクラウド化や借り上げた住戸の一部を事務所として活用することにより、経費を節減。マスターリース・サブリースの家賃差額や札幌市の補助金を活用して運営。

スキーム



物件例



サポート内容

電球をトイレに設置し、
安否確認

安否確認：1日の間に点灯・消灯がないと異常検知し、通知される電球を設置

見守り：1週間に1回の食料配布時の玄関訪問と1ヶ月に1回の自宅訪問

福祉へのつなぎ：必要に応じ、相談窓口に同行もしくは実施機関とともに自宅訪問

サポート提供の位置づけ：入居に当たって、賃貸借契約前に、パンフレットに基づき居住サポートの内容を説明

活用している主な補助等

補助金名：見守り機器設置費等補助金

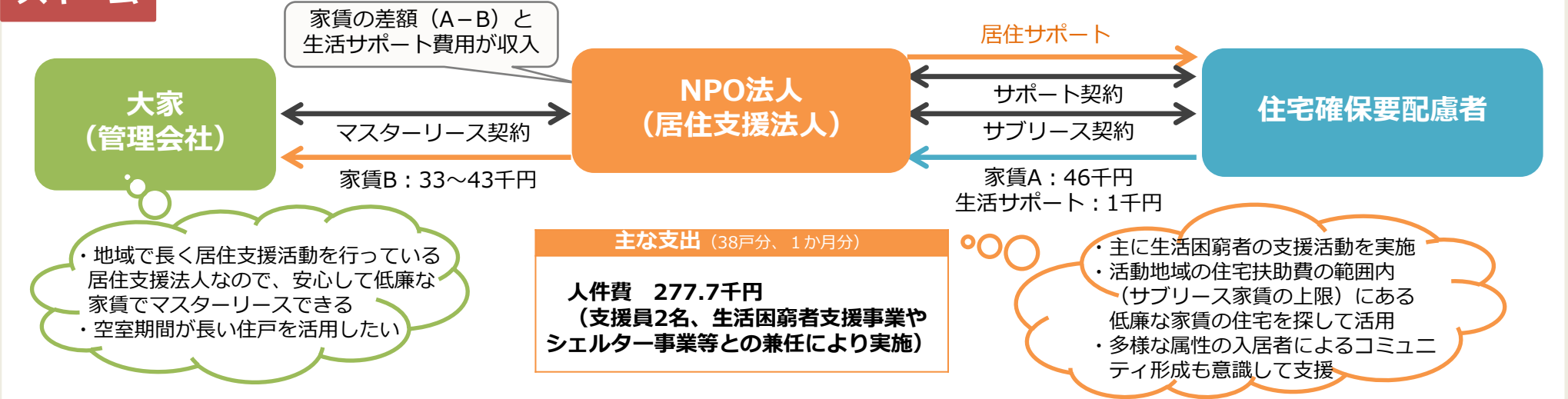
実施主体：札幌市居住支援協議会（事務局：札幌市・札幌市住宅管理公社）

内容：見守り機器の購入費用や購入時又は賃借時の取り付け費用を基に算定した補助対象経費の1/2（上限：3万円/戸）を支援

上記の他、自立相談支援事業、地域居住支援事業を活用

- NPO法人(居住支援法人)が、複数の大家からの物件提供により、サブリースを実施(全38戸)
- 入居者は、同法人が実施する、家賃債務保証と安否確認・見守り・緊急時対応等の生活サポートのパッケージ支援を利用
- マスターリース・サブリースの家賃差額や、生活サポート費用(入居者負担)によって運営

スキーム



物件例



サポート内容

- ・ 安否確認： 電話連絡や自宅訪問
 - ・ 見守り： 1ヶ月に1回以上の自宅訪問
 - ・ 福祉へのつなぎ： 属性に応じて自治体の相談窓口や福祉サービスへつなげる
- ※パッケージ支援： 安否確認、見守り、緊急時対応のほか、金銭管理と服薬支援が含まれる。また、必要に応じて買い物支援等その他の生活支援を別契約にて提供
- ・ サポート提供の位置づけ： 入居契約とは別に、パッケージ支援の提供契約を締結

活用している主な補助等

※法人全体として活用している助成

助成金名： 居場所を失った人への緊急活動応援助成

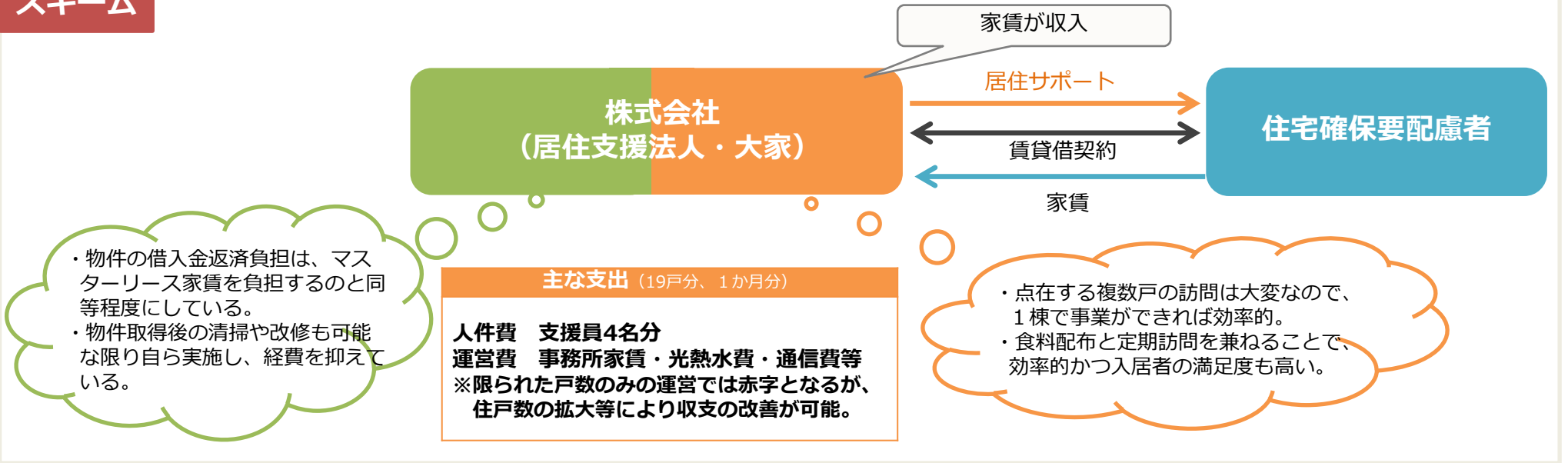
実施主体： 社会福祉法人中央共同募金会

内 容： 「社会的孤立者たちをつなぎ止め、再び連帯するためのきっかけ作り支援事業」(シェルター事業：1,360千円)

上記の他、千葉県市川市の自立相談支援事業(社会福祉法人からの委託)、法務省のサテライト型更生保護事業等を活用。

- 株式会社(居住支援法人)が低廉な金額の既存住宅を取得・改修し、大家としてサポート付き住宅を提供(全19戸)
- SNS等による日常の安否確認のほか、フードバンクと連携した食料配布時の自宅訪問により見守りを実施
- 共同住宅1棟で効率的に事業を実施

スキーム



物件内容の例

所在地：大阪府門真市・寝屋川市
戸数：19戸
面積：22.5㎡



共同住宅1棟を取得し、
効率的なサポート
付き住宅を運営

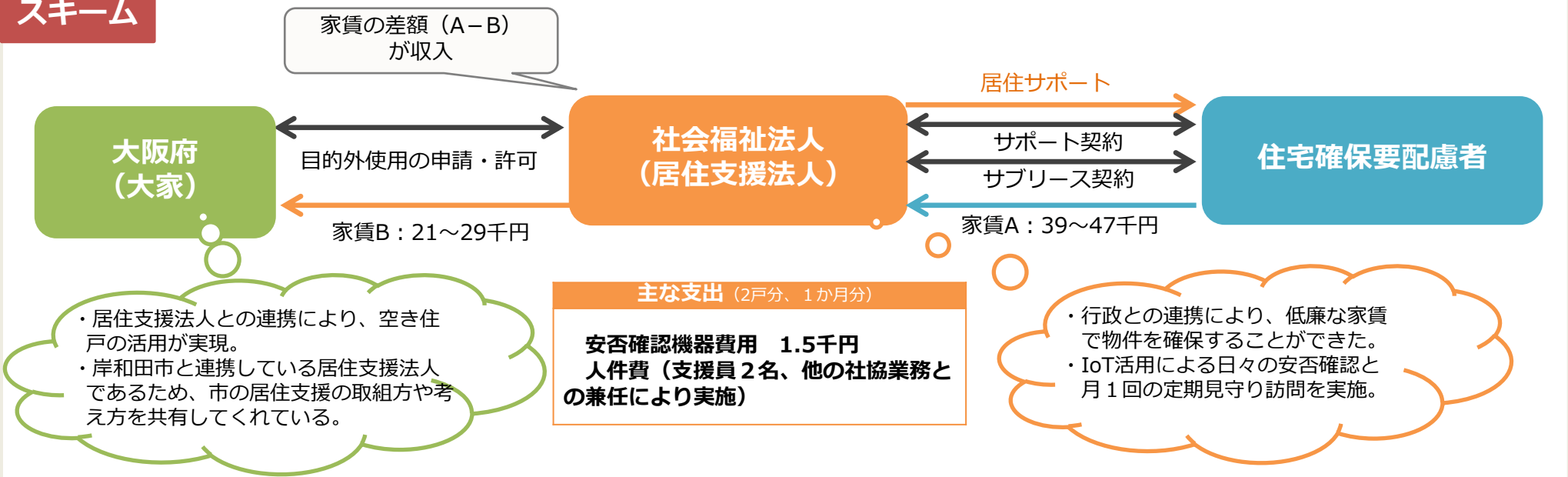
サポート内容

※希望者のみ実施

- ・安否確認：1日に1回のSNS又は電話連絡。異常を検知した場合、自宅訪問。緊急を要する場合は、警察立ち会いのもと、スペアキーにより開錠。
- ・見守り：食料支援と合わせ、1ヶ月に1回の自宅訪問
- ・福祉へのつなぎ：福祉サービスが必要と判断された場合、本人の許諾を得た後に、福祉サービスへのつなぎを行う
- ・サポート提供の位置づけ：居住満足度の向上による自社物件への入居促進を目的として実施

- 大阪府営住宅の空き住戸を目的外使用し、サブリースとして住宅確保要配慮者へ転貸(全3戸)
- マスターリース・サブリースの家賃差額や大阪府共同募金会の助成金を活用して運営

スキーム



物件内容の例

所在地：大阪府岸和田市
戸数：3戸
面積：45㎡、61㎡

玄関に設置したIoT電球で安否確認



サポート内容

- ・安否確認：1日の間に点灯・消灯がないと異常検知として事務局に通知がなされる電球を設置
- ・見守り：1ヶ月に1回、自宅訪問
- ・福祉へのつなぎ：本人の意向確認の上、福祉サービスへのつなぎを行う。初回面談時は同行。
- ・サポート提供の位置づけ：入居契約とは別に、サポート提供契約を締結

活用した支援

※本事業を除く

助成金名：河原林富美福祉基金
(大阪府共同募金会)

実施主体：大阪府共同募金会

内容：社会福祉協議会への地域福祉活動促進事業やボランティア活動支援事業に対する助成



- **公営住宅等のストックを活用した居住サポート住宅等の供給を促進し、住宅セーフティネット制度の実効性向上を図る観点から、予め公営住宅の目的外使用等を認めるものとして法令に明示する事業に、居住サポート住宅やセーフティネット登録住宅に係る事業を追加する制度改正を実施。**(※)

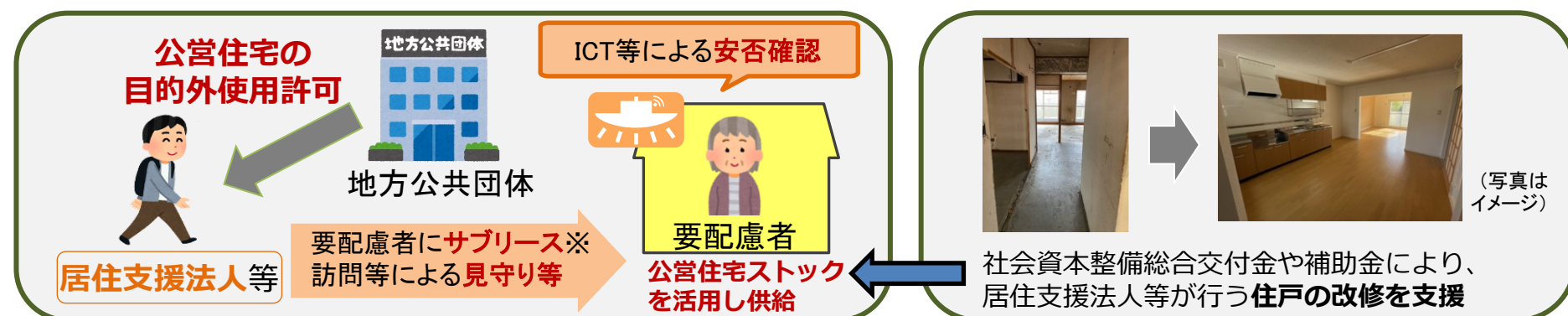
(※) 公営住宅法第四十五条第一項の事業等を定める省令、地方住宅供給公社法施行規則第十三条を改正。

【対象となる事業：社会福祉を目的とする下記の事業で住宅として使用するもの】

	現行	追加
公営住宅・公社住宅※	<ul style="list-style-type: none"> ・児童生活援助事業 ・小規模住居型児童養育事業 ・認知症対応型老人共同生活支援事業 ・共同生活援助を行う事業 ・ホームレス自立支援事業により就業した者に対して生活上の支援を行う事業 ・生活困窮者居住支援事業(シェルター事業) ・サービス付高齢者向け住宅事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業(セーフティネット登録住宅) ・居住安定援助賃貸住宅事業(居住サポート住宅)

※公社住宅については、上記のほか、学校や会社等が、所属する学生や従業員に対して寮・社宅等として使用させるために賃借することも可能。

【公営住宅を活用した居住サポート住宅供給のイメージ】



※居住支援法人等がサブリース等の実施に向けて行う検討・試行等のうち、**モデル的取組**に対しては、当該**検討・試行費用等を補助**

転貸借を前提とする公営住宅の地域対応活用（目的外使用）について



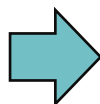
- 多くの地方公共団体において、公営住宅法上の入居資格を満たさない子育て世帯や高齢者等の居住の安定を図るため、公営住宅の空き住戸の活用が有効。
- さらに、入居の申請手続に対する入居者の時間的・心理的負担の軽減や入居者に対する適切な福祉的支援の必要性から、居住支援法人等が窓口となり個別の入居者に転貸を行うニーズが存在。

⇒ 転貸借を前提とする公営住宅の地域対応活用(目的外使用)が認められる要件を整理。

※詳細は、「転貸を前提とする公営住宅の目的外使用について」(令和7年6月30日付国住備第62号通知)を参照

転貸借を前提とする地域対応活用が認められる要件

- ① 転貸人と転借人との間の利用契約等において、契約期間内の転貸人都合による契約解除が可能である旨を定めるなど、公営住宅の本来の用途上の必要が生じた際の使用許可の取消しに支障が無いことが担保されていること
- ② 使用許可に当たって、使用の目的や、期間、地方公共団体が入居者を把握するための措置(例：転借人が特定又は変更された時点における地方公共団体への届出、報告、承認等)等の適切な条件が付されていること
- ③ 使用許可期間満了後に確実に住戸の明渡しを受けられるような措置が講じられていること(例：利用契約等の形式を定期建物賃貸借とすることを使用許可の条件にする等)



上記を踏まえて、転貸借を含む公営住宅の目的外使用を進めることで、地域の様々なニーズに対応した取組への活用が可能

＜事業スキームの例＞



【ポイント】



「転貸を前提とする公営住宅の目的外使用について」(令和7年6月30日通知)に関連し、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成8年8月30日通知)第6 二 二及びホ にて、社会福祉法人等への公営住宅の活用に係る使用料や社会福祉法人等が被援護者から徴収する家賃相当額の設定の考え方について記載があるが、当該記載は公営住宅の使用を許可するにあたり適切な運用等を図る上で付す条件等を例示したものであり、必ずしも当該記載を満たさなければ許可を認めないということではなく、「使用料」に関しても事業主体において総合的に判断して問題ないものである。

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度

【ポイント: 居住サポート住宅も対象です！】

令和7年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を行うなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

改修費に係る補助			家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット住宅への住替えに係る補助
事業主体	大家等、地方公共団体	国直接補助の申請要領はこちら	事業主体	大家等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事 (子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認の設備の設置改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 等 ※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※ 登録済みの専用住宅を居住サポート住宅にするための改修も補助対象とする	 ↑セーフティネット専用住宅  ↑居住サポート住宅	補助対象世帯 原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円(収入分位40%)以下 多子世帯：月収25.9万円(収入分位50%)以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円(収入分位40%)以下	原則月収15.8万円以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下 ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限る)
補助率・国費限度額	国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3)50万円/戸 等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)		低廉化の対象	家賃 家賃債務保証料 孤独死・残置物に係る保険料 拡充 死後事務委任契約に係る費用 緊急連絡先引受けに係る費用	セーフティネット住宅への住替え費用
対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅		補助率・国費限度額	国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸	国1/2+ 地方1/2 3万円/戸 5万円/戸
管理要件	管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)		対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅	登録住宅 専用住宅 居住サポート住宅
			支援期間	管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能	—

セーフティネット登録住宅への補助を実施している自治体（R7.8時点）

令和7年度

<令和7年度に補助を実施する自治体>
■改修費補助:33自治体 ■家賃低廉化等補助69自治体〔家賃低廉化:64自治体、家賃債務保証等低廉化:34自治体〕

※国土交通省アンケート調査(令和7年8月時点)に基づく

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
北海道	札幌市	-	-	◎
	恵庭市	-	◎	-
	音更町	-	◎	◎
	本別町	-	◎	-
岩手県	花巻市	◎	◎	◎
宮城県	大崎市	◎	◎	-
山形県	(県)	○	-	-
	山形市	-	◎	-
	米沢市	-	◎	-
	鶴岡市	◎	◎	◎
	上山市	-	◎	-
	南陽市	-	◎	◎
	大石田町	-	◎	-
	舟形町	◎	-	-
福島県	(県)	○	○	○
	福島市	-	◎	-
	会津若松市	-	◎	◎
	郡山市	-	◎	◎
	いわき市	-	◎	◎
	西郷村	-	◎	-
	石川町	◎	◎	◎
	宇都宮市	-	◎	◎
栃木県	栃木市	-	◎	-
	下野市	-	◎	◎
	前橋市	◎	-	-
群馬県	さいたま市	-	-	◎
千葉県	千葉市	-	-	◎
	船橋市	-	◎	-
	市原市	-	◎	◎
東京都	(都)	○	○	○
	中央区	-	◎	-
	墨田区	◎	◎	◎
	品川区	-	◎	-
	世田谷区	-	◎	-
	渋谷区	-	◎	-
	中野区	◎	-	-
	杉並区	-	◎	-
	豊島区	◎	◎	◎
	北区	◎	◎	-
	荒川区	◎	◎	-
	練馬区	-	◎	-
	足立区	-	◎	-
	葛飾区	◎	◎	-
東京都	計	33	64	34

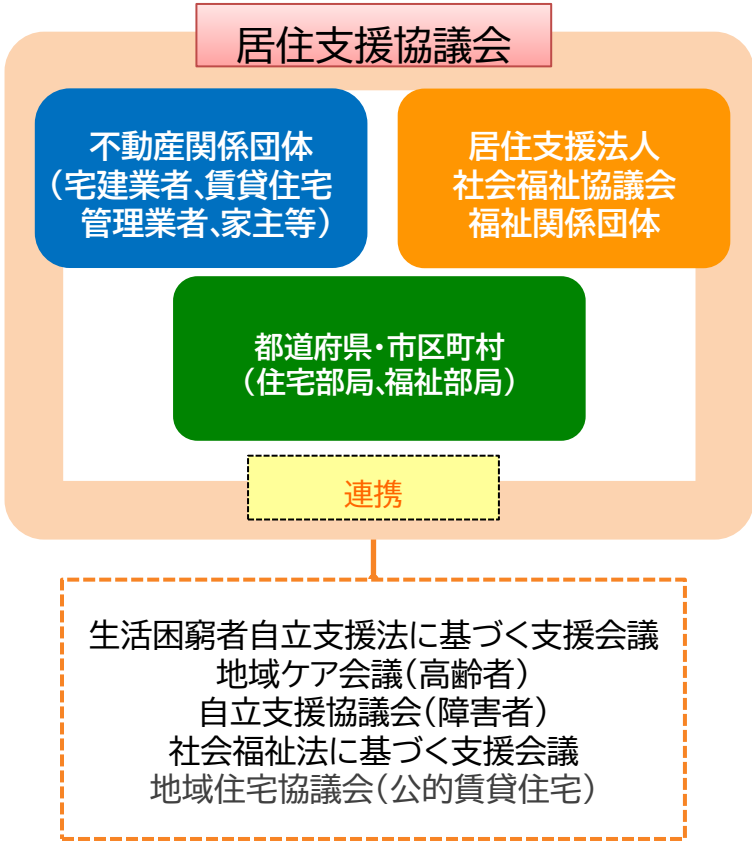
都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
東京都	八王子市	◎	◎	◎
	西東京市	◎	◎	-
神奈川県	府中市	-	-	◎
	横浜市	-	◎	◎
新潟県	三条市	-	◎	◎
長野県	飯島町	-	◎	-
静岡県	長泉町	-	◎	-
愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
京都府	京都市	-	◎	-
	宇治市	◎	-	-
兵庫県	(県)	○	○	○
	神戸市	-	-	◎
	姫路市	-	◎	-
	神河町	-	◎	-
和歌山県	和歌山市	◎	-	-
	橋本市	-	◎	-
鳥取県	(県)	○	○	○
	鳥取市	◎	◎	◎
	米子市	-	◎	◎
	倉吉市	◎	◎	◎
	境港市	-	◎	◎
	南部町	-	◎	◎
島根県	松江市	◎	-	-
岡山県	倉敷市	-	◎	-
高知県	高知市	◎	-	-
福岡県	北九州市	-	◎	◎
	福岡市	◎	◎	◎
熊本県	(県)	◎	○	-
鹿児島県	(県)	○	-	-
	薩摩川内市	◎	◎	-
	南さつま市	◎	-	-
	徳之島町	◎	-	-
沖縄県	(県)	-	○	-
	那覇市	◎	-	-
	豊見城市	-	◎	-
	宮古島市	-	◎	-
	北谷町	-	◎	-
計		33	64	34

7. 居住支援法人の取り組み・支援等

居住支援協議会等活動支援事業の概要

○居住支援協議会、居住支援法人等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業の立上げ等に対して、予算の範囲において、当該事業の実施に要する費用の一部を支援
(事業期間 令和6年度～令和10年度)

	居住支援協議会等活動支援事業(令和7年度当初)
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会(都道府県・市区町村居住支援協議会、居住支援協議会設立準備会)、居住支援法人 等
補助率	定額(国10/10)
補助限度額(法人)	上限7,000千円 (スタートアップ加算該当の場合は上限7,500千円)
補助要件(法人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 「居住支援法人」の指定 2 「居住支援法人」であること等の公表 3 地方公共団体等との居住支援に関する一定の連携 【ポイント!】 4 事業報告書及び収支決算書等の添付 5 居住支援研修会(国土交通省主催)への参加
補助対象事業(法人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 入居前相談支援【必須】 2 入居中の居住支援 3 特定居住支援 4 地域の居住支援体制整備 【ポイント!】 5 スタートアップ加算等



居住支援協議会

- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・ 設立状況;176協議会(全都道府県・140市区町)が設立(R7.12.31時点)

居住支援法人

- ・ 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・ 指定数;1,099 法人(全都道府県合計)が指定(R7.9.30時点)

補助事業のHP(法人)



(<https://mrs-sc.mlit.go.jp/>)

居住支援法人の補助要件(対応必須)

参照資料：募集要領・交付申請要領

地方公共団体等※との居住支援に関する一定の連携

【ポイント!】

地域における公正かつ適確な**居住支援の実施**に向けて、**補助対象期間中、自法人の業務エリアのいずれかにおいて地方公共団体等と連携**していること。

※補助対象期間内に当該連携を開始する場合も可。

※地方公共団体等とは

⇒地方公共団体、都道府県協議会(令和7年度)、市区町村協議会、設立準備会、協議会傘下の部会 等

○提出期日：完了実績報告資料提出時まで

提出は随時受付けておりますので**書類の準備ができ次第提出**してください。

提出資料について確認をしたい場合は事前相談を受け付けておりますので、サポートセンターまでご連絡ください。

当該要件に関する資料が完了実績報告時に**提出されていない場合や、提出された資料が要件を満たしていないと判断された場合には補助金の交付がされません**

特定項目（４）地域の居住支援体制整備

【ポイント!】

① 居住支援法人として関与した居住サポート住宅の計画認定に向けた準備

⇒令和８年１月３１日（土）までに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（平成１９年法律第１１２号、令和６年法律第４３号による改正後）第４０条に規定する申請を居住安定援助賃貸住宅事業者として申請し初めて認定を受けた場合。

＝ 「居住サポート住宅」の申請をして認定を受けた場合。

居住サポート住宅について
こちらから確認いただけます
(<https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/system.php>)



② 地方公共団体等から依頼された居住支援業務

⇒令和６年４月１日（月）から令和８年１月３１日（土）の期間に実施した「応募対象事業」の（１）～（３）の中で、地方公共団体等から依頼されて個別に対応した場合。

③ 地方公共団体等から依頼されたセミナー等における情報提供

⇒令和６年４月１日（月）から令和８年１月３１日（土）の期間に地方公共団体等から依頼された「セミナー等における情報提供」を実施した場合。

東京都の実施する居住支援法人等応援事業(補助金)

最終更新日：令和7（2025）年4月1日

住宅確保要配慮者のために、新たにサブリース物件を確保し、
専用住宅として提供するとともに、入居前から入居後まできめ細かな
居住支援を行う居住支援法人等の団体様に対する補助金です！



	補助メニュー	補助率	補助上限額	補助額
1	サブリース住宅の確保 ※1棟につき1回限り	—	—	106千円／1棟
2	入居支援 ※1戸につき1回限り	—	—	19千円／1戸
3	引っ越し支援 ※1戸につき1回限り	(1年目) 2／3 (2年目) 1／2	(1年目) 66千円／戸 (2年目) 50千円／戸	—
4	住宅の管理運営費	(1年目) 2／3 (2年目) 1／2	(1年目) 86千円／年 (2年目) 64千円／年	—
5	入居者への居住支援	(1年目) 2／3 (2年目) 1／2	(1年目) 8千円／月 (2年目) 6千円／月	—

1 事業の目的

東京都は、都内の民間住宅を借り上げて専用住宅に新たに登録し、住宅確保要配慮者へ住宅提供及び入居後の見守りや生活支援などを行う居住支援法人等に対して、活動費や住宅の管理運営費の一部を直接補助します。これにより、住宅確保要配慮者の住宅の確保及び居住の安定を図っていきます。

2 主な要件

- マスターリース契約に基づき賃借した住宅を東京ささエール住宅の専用住宅に新たに登録すること
 - 専用住宅への登録にあたっては、高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者、外国人等の住宅確保要配慮者を受け入れる登録とすること
 - 専用住宅としてマスターリース契約期間を維持すること
 - 当該住宅に入居する住宅確保要配慮者の属性や状況に応じた居住支援（高齢者向けの安否確認、買い物の付添い、生活相談、就労支援など）を行うこと 等
- ※令和7年度から、補助金の交付決定前にマスターリース契約を締結する場合も補助対象となります。

3 補助対象者

- 東京都指定の居住支援法人
- 都内で居住支援を1年以上実施している社会福祉法人又は東京都居住支援協議会の構成員

最近の事案の例

生活保護受給者など困窮者向けに賃貸住宅を提供していた居住支援法人が、短期間の家賃滞納を理由に入居者を強制退去させた。また、入居者の留守中に居住支援法人が家財を勝手に処分。

居住支援法人に対する適切な指導・監督について、下記を改めてご確認いただき対応されたい。

基本的な考え方

※令和7年7月18日発出施行通知 別紙5(居住支援法人)参照

- 貧困ビジネス等の要配慮者の権利利益を不当に侵害するような事業等が行われることのないよう、都道府県は、監督命令、報告徴収・立入検査、指定取消しを含め適切に指導・監督を行う
- 居住支援法人において要配慮者や地域住民等に対する適切な情報公開が行われるよう助言等に努める
- 他法令に基づく指導・監督を契機として居住支援法人の不適切な業務実態等が明らかになること等も想定され得ることから、居住支援法人に係る他法令に基づく指導・監督の状況をできる限り把握し、必要に応じて、所管部局等（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等の所管部局等）と連携して対応（例：立入検査の同日実施、双方に関係する違反情報の共有・公表等）
- 居住支援法人は、要配慮者に対し支援業務の内容や対価等を理解しやすいように説明すること、相談又は苦情に誠実に対応すること、要配慮者が安心して生き生きと明るく生活できるよう、その居住の安定を図るように努めること等が重要

運用の目安

●法第69条（報告徴収及び立入検査）を行う場合の例

- ・ 事業報告書・収支決算書が正当な理由なく提出されないとき
- ・ 事業報告書・収支決算書の内容や、要配慮者・地域住民・居住支援法人の従業員等からの通報等の状況に鑑み、指定基準への適合等に疑義があるとき
- ・ その他支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるとき

●法第68条（監督命令）を行う場合の例

- ・ 報告徴収・立入検査等の結果、指定基準等に適合していないと認めるとき
- ・ その他支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるとき

●基準等に適合しないものとして指導・監督の対象となるケース

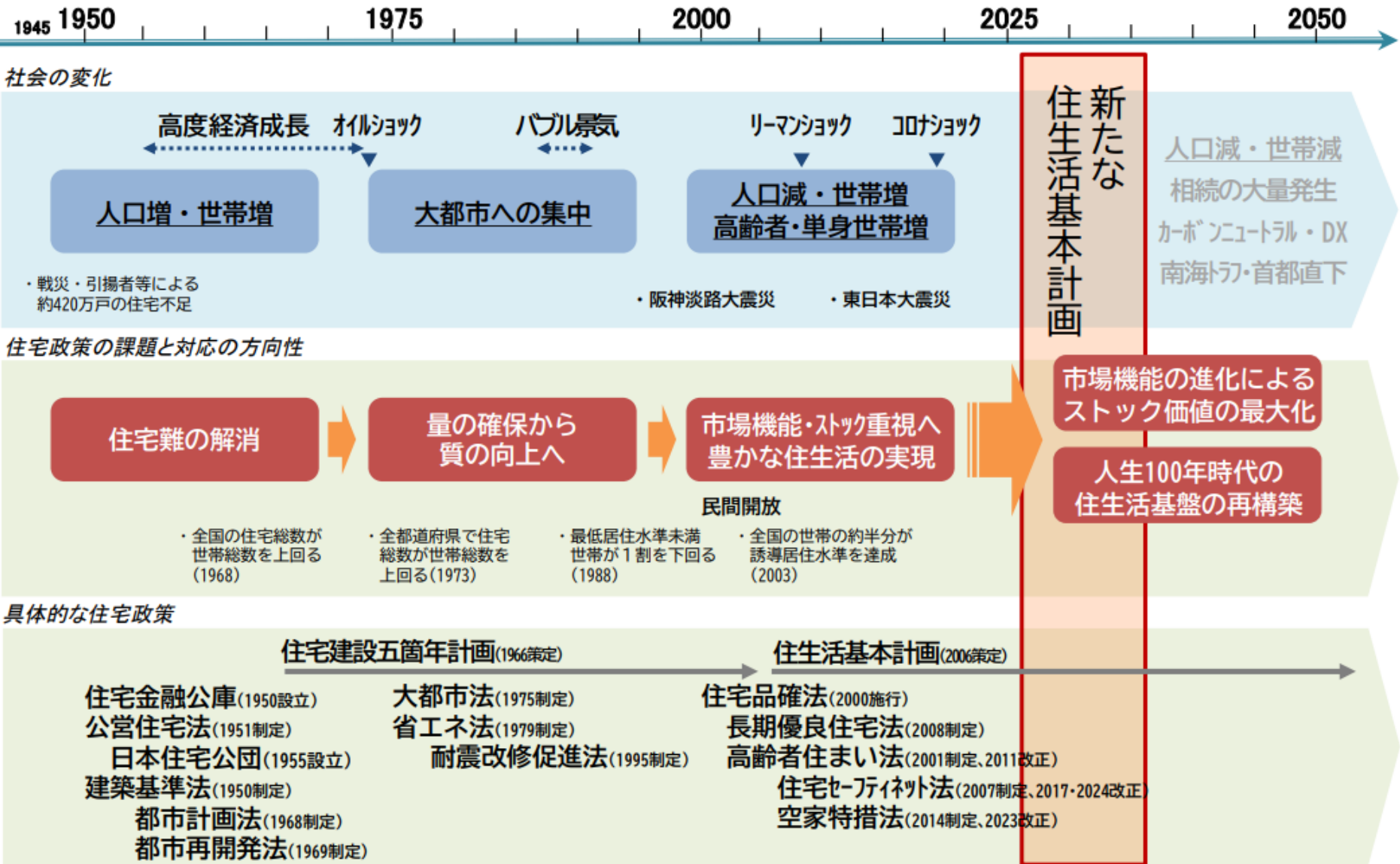
- ・ 不当な手続による契約・不当な契約条項を盛り込んだ契約等により、要配慮者の権利利益が不当に侵害されているとき
- ・ 要配慮者が入居する賃貸住宅が適正に管理されていない等により、要配慮者の居住環境に重大な影響が生じているとき

●その他指導・監督の対象となり得るケース

- ・ 居住支援法人に対し他の法令（例えば、住宅、福祉・介護、消費者政策、建築、消防等に関する法令等）に違反するものとして、指導・監督が行われたとき
- ・ 特に、居住支援法人がセーフティネット住宅の登録事業者・居住サポート住宅の認定事業者・認定保証業者・登録家賃債務保証業者で、これらの法令に基づく指導・監督が行われたとき

8. 住生活基本計画の見直し

住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性



住生活基本計画(素案) 基本的な方針【第1】

(1) 住宅政策の方向性

<これから2050年までに想定される変化等>

住まうヒト

- ・生産年齢人口の減少の加速化、子育て世帯の減少、高齢単身世帯の増加等
- ・人口・世帯構成の大きな変化による、住宅市場の前提である住生活ニーズ等の変容

住まうモノ

- ・2000年の住宅品質確保法に始まる新築住宅の質誘導の枠組みの概成
- ・比較的利便性の高い既成住宅地の住宅の大量相続等、既存住宅の本格的な有効活用の必要性

住まいを支える プレイヤー

- ・あらゆる関係者で2050年に向けた住宅政策の方向性を共有し、相互に連携して取り組む必要性
- ・住宅市場の変化を踏まえた、国による市場の環境整備・誘導・補完の再構築等の必要性

<目指す社会>

これまで官民投資により蓄積してきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が、市場を通じて最大限に活用され、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会

市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築

国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす政策を本格的に推進

(2) 主な取組方針

①ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる 循環型市場の形成

- ▶ 住宅の継承を支える維持管理・流通に係る評価・金融制度の整備
- ▶ ニーズに応じた賃貸住宅を選択できる市場環境整備の更なる推進
- ▶ バランスのよい除却、新築、建替え等による、継承されるストックの形成

③分野横断的な連携による 「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実

- ▶ 居住支援協議会等を通じた居住支援体制の整備、コミュニティを育むまちづくり
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能強化
- ▶ 住宅・福祉分野の連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の確保

②インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の 市場を通じた本格的な有効活用

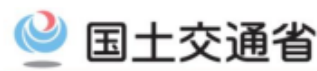
- ▶ 利便性の高い既成住宅地の相続住宅等の有効活用に向けた枠組み整備
- ▶ 住宅ストックの円滑な継承・活用を促す規律とインセンティブの確立
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅、住宅団地のストック価値を活かした柔軟活用

④既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を 支えるあらゆる主体の連携・協働の推進

- ▶ 限りある専門技術者・技能者による質の高い住宅の新築及びリフォーム、幅広い担い手による住まいの適切な維持管理を支える体制の構築
- ▶ 居住者に対する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等

住生活基本計画(全国計画)(素案) 参考資料(抜粋)

住生活基本計画(素案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」【第2】



視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まいの セーフティ	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大(再掲)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まう 暮らし	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支える プレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討