

# 住宅セーフティネット法等の改正について

厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課  
地域生活・発達障害者支援室

# 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」

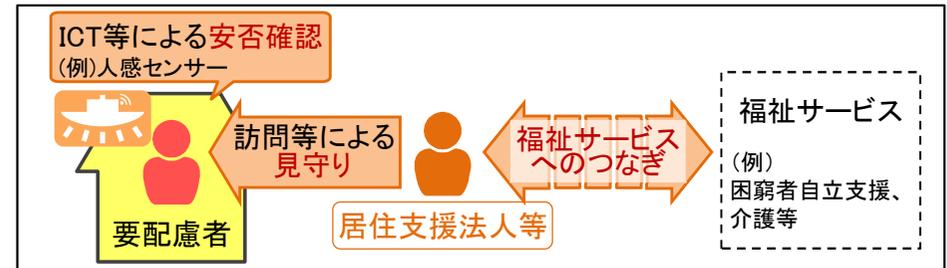
- ・ **居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進(市区町村長(福祉事務所設置)等が**認定**)

⇒ 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

不動産関係団体  
(宅建業者、賃貸住宅  
管理業者、家主等)

居住支援法人  
福祉関係団体  
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村  
(住宅部局、福祉部局)



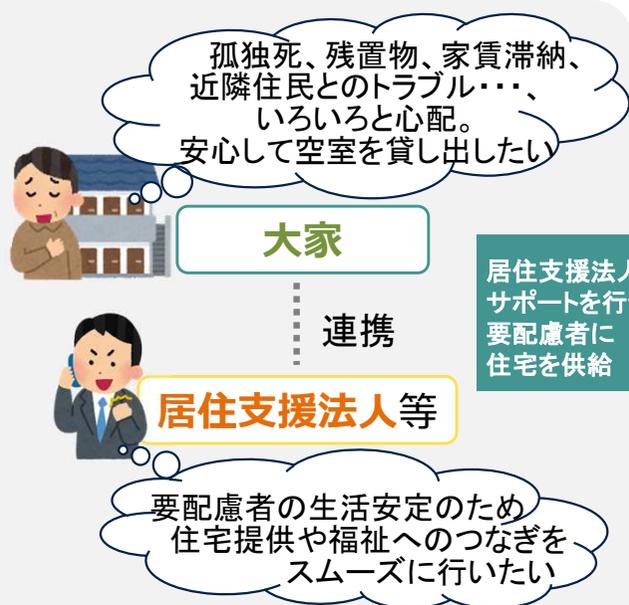
居住支援法人等※が大家と連携し、

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

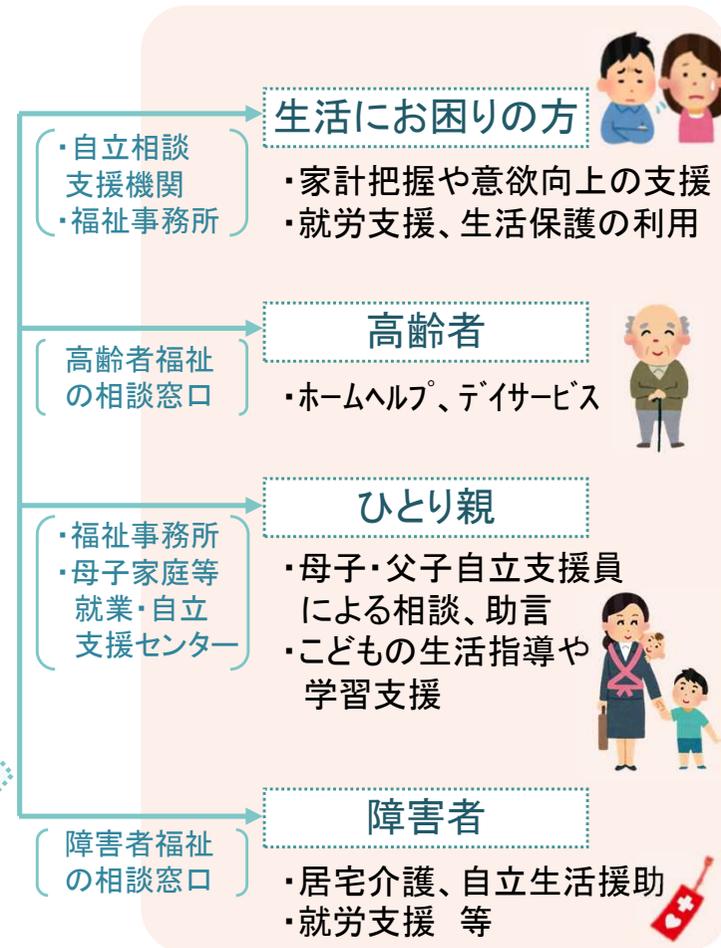


居住支援法人等がサポートを行うことで要配慮者に住宅を供給

## 居住サポート住宅



## つなぐ福祉サービス(例)



**手続** (Procedure): 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** (Special provisions): 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** (Support): 改修費、家賃低廉化等の補助

※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

## ①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基本的な方向

### 地域における要配慮者の居住の実態等の把握

要配慮者の居住のニーズ・実態、住宅ストックの状況、福祉サービスの提供体制等を的確に把握／居住支援の関係者と適切に共有

### 住宅セーフティネットの整備

公的賃貸住宅の的確な供給と登録住宅・居住サポート住宅等の供給促進による重層的・柔軟なストック形成／総合的・包括的な地域の居住支援体制整備

国と地方公共団体の役割分担 地方公共団体による主体的な取組の実施／国による地方公共団体への支援

ストック活用 空き家の増加を踏まえ、既存住宅ストックの有効活用を図る

### 住宅施策・福祉施策等の連携、関係者相互の連携

複合的な課題に応じた住宅部局と福祉部局等の連携／居住支援協議会等の活用による地方公共団体・住宅関連事業者・福祉サービス事業者等の連携

コミュニティ 様々な属性の世帯が共生するバランスのとれたコミュニティ形成への配慮／地域における居場所（サードプレイス）づくりの推進

### 要配慮者の権利利益の不当な侵害の防止

貧困ビジネス等の防止のための適切な情報公開の推進／適切な指導監督 等

## ②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

地方公共団体において公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

### ③住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

#### 公営住宅

● 住宅に困窮する低額所得者に供給（既存ストック活用・借上公営住宅制度の活用・建替え等も検討）／福祉行政と連携し居住環境の整備を推進

● 適切・柔軟な地域対応活用等によるストックの有効活用を推進（居住支援法人等が行うサブリースにより空き住戸を登録住宅・居住サポート住宅として提供）／空き住戸の状況や地域対応活用の方向性等について居住支援協議会等で共有・連携

● 特に住宅に困窮する者等に対する優先入居／高層階に居住する高齢者等の住替えのための特定入居／定期借家制度の活用

#### 地域優良賃貸住宅制度等の推進

#### (独)都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅

● 地域ニーズに配慮した情報提供・連携、優先入居の実施／バリアフリー化・地域医療福祉拠点化等の推進 等

地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の活用 等

### ④住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項

#### 登録住宅・居住サポート住宅

● 地方公共団体において、賃貸人等への働きかけ・支援措置の情報提供等により登録住宅・居住サポート住宅を積極的に確保

● 居住サポート住宅では、居住支援法人等と賃貸人が連携し、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎを行うことで、賃貸人等の不安を軽減し要配慮者の円滑入居・居住の安定確保を図る

居住支援協議会

● 地方公共団体・居住支援の関係者等の連携・協議の場

● 市町村において居住支援協議会の設立に努めるとともに、その運営を通じて居住支援のニーズ・実態の把握、要配慮者等への情報提供・相談対応体制の整備、関係者の連携促進等に関する具体的な協議を行う

● 都道府県において市町村における居住支援協議会の設立の支援等を行う

#### 居住支援法人

● 地域ニーズに対応した効果的な居住支援／地方公共団体等との緊密な連携／人材育成

家賃債務保証の充実 家賃債務保証業者の登録制度・認定制度の周知・活用

生活保護受給者の入居円滑化

● 被保護入居者の状況把握／住宅扶助費等の代理納付等の適切な運用

(独)住宅金融支援機構による融資等／国・地方公共団体による支援措置 等

## ⑤住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

賃貸人等による、要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理／計画的な維持・修繕の実施 等

## ⑥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基本的な事項

- 地方公共団体等は、居住サポート住宅に居住する要配慮者が適切な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者と密に連携の上、福祉サービスの提供を図らなければならない
- 介護保険法・老人福祉法に基づき介護保険サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の介護基本指針等の改正内容を踏まえながら、介護保険サービス等の充実を図る
- 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき障害福祉サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の障害基本指針等の改正内容を踏まえつつ障害福祉サービス等の充実を図る
- 生活困窮者自立支援法に基づき生活困窮者の居住の支援を行う。生活困窮者居住支援事業等を居住支援法人等に委託すること等も含め、地域資源との連携により実施することが有効
- 生活保護法に基づき、保護の実施機関は、居住に関する問題も含め生活保護受給者からの相談に応じるほか、被保護者地域居住支援事業等により居住地にかかわらず必要な支援を受けることが可能となるような体制を構築 等

## ⑦供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県・市町村は、基本方針等に基づき賃貸住宅供給促進計画を作成することが望ましい

### 1. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅・福祉の連携により地域における要配慮者の居住のニーズ等を把握／公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

### 2. 目標を達成するために必要な事項

#### 公的賃貸住宅の供給の促進

- 住宅に困窮する要配慮者のために有効に利用されるよう、優先入居・特定入居・定期借家制度等の活用、高額所得者による適切な明渡し、登録住宅・居住サポート住宅等としての地域対応活用等の施策等について定める
- 地域優良賃貸住宅の供給等／都市再生機構や地方住宅供給公社等が整備及び管理を行う賃貸住宅の供給の在り方等について定める

#### 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 登録住宅・居住サポート住宅の確保／要配慮者等への情報提供／指導監督の取組等について定める
  - 居住支援協議会の設立や具体的な取組／居住支援法人の指定や具体的な活動等について定める
- ※登録住宅・居住サポート住宅の基準の強化・緩和等も可能

**要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化** 要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理等について定める

**福祉サービスの提供体制の確保** 要配慮者の利用が想定される福祉サービスの種類・提供体制の確保に向けた取組等について定める

### 3. 計画期間等

都道府県・市町村住生活基本計画等と併せて作成／計画期間の整合を取る等が考えられる

※このほか地域の実情に応じた独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい

<その他事項> 中長期的見通しを踏まえた施策の推進／講じた施策の効果等の把握・分析とその結果の活用等