

## 参議院常任委員会調査室・特別調査室

|            |   |
|------------|---|
| 論題         | 住宅セーフティネットの現状と課題<br>－令和6年改正を中心とした状況－  |
| 著者 / 所属    | 泉水 健宏 / 企画調整室   |
| 雑誌名 / ISSN | 立法と調査 / 0915-1338   |
| 編集・発行      | 参議院事務局企画調整室   |
| 通号         | 470号  |
| 刊行日        | 2024-11-1   |
| 頁          | 232-250   |
| URL        | <a href="https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rip_pou_chousa/backnumber/20241101.html">https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rip_pou_chousa/backnumber/20241101.html</a> |

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75020) / 03-5521-7686 (直通))。

# 住宅セーフティネットの現状と課題

## — 令和6年改正を中心とした状況 —

泉水 健宏

(企画調整室)

1. はじめに
2. 住宅セーフティネットの現状と課題
  - (1) 住宅確保要配慮者の状況
  - (2) 公的賃貸住宅をめぐる状況
  - (3) 民間賃貸住宅をめぐる状況
3. 住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の概要と課題
  - (1) 住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の概要
  - (2) 住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の施行状況と課題
4. 住宅セーフティネット制度（令和6年改正）の概要
  - (1) 賃貸人が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備
  - (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
  - (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
5. おわりに

### 1. はじめに<sup>1</sup>

住宅セーフティネットは、「高齢者や低額所得者、障害者などの住宅の確保に配慮が必要な方々（以下「住宅確保要配慮者」という。）が安心して生活を送るための住まいの支援」のことである<sup>2</sup>。我が国住宅政策の基本法制である住生活基本法（平成18年制定）第6条では、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子

<sup>1</sup> 本稿は令和6年10月16日までの情報に基づき執筆しており、URLの最終アクセス日も同日である。

<sup>2</sup> 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検討会「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取りまとめ」（令6.2）1頁

どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない」とされ、住宅セーフティネットによる住宅確保要配慮者の居住の安定確保は、住宅政策の基本理念として位置付けられている。

このことを受け、平成19年には、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、①国による基本方針の策定、②施策の基本となる事項（公的賃貸住宅の供給の促進、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携など）、③居住支援協議会（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し必要な措置について協議するための組織）の創設等を内容とする「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」（以下「住宅セーフティネット法」という。）が制定された。

その後、平成28年3月閣議決定の「住生活基本計画（全国計画）」（策定後10年間の我が国の住宅政策の方向性を提示する計画）において、「住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化」することとされた。

これを受け、平成29年4月に、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度の創設等を内容とする改正住宅セーフティネット法が成立し、同年10月に施行された。

一方、福祉政策における居住支援の強化も図られてきた。平成25年12月、生活困窮者に対し、自立相談支援事業の実施、住居確保給付金の支給、一時生活支援事業の実施等の支援を行うための「生活困窮者自立支援法」が制定されるとともに（27年4月施行）、30年6月の同法改正により、一時生活支援事業が拡充され、孤立した生活を送る生活困窮者等に対し居住支援、見守り・生活支援、これらを通じた互助の関係作りを行う「地域居住支援事業」の創設（31年4月施行）等がなされてきたところである。

このような中、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等の在り方について検討するため国土交通省、厚生労働省、法務省の三省合同で「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検討会」が設置され、令和5年7月より議論が行われた。6年2月には中間取りまとめがなされ、①居住支援の充実、②賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備、③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策、④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくりなどの今後の取組等について整理が行われた。

また、全世代型社会保障構築本部（本部長：内閣総理大臣）は、令和5年12月、「全世代型社会保障構築を目指す改革の道筋（改革工程）」を決定し、その中で「単身高齢者、生活困窮者を始めとする地域住民が安心して日々の生活を営むことができるよう、入居後の総合的な生活支援も含めて、地域住民の生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要である」とし、令和6年度に実施する取組として、「住まい支援の強化に向けた制度改正」が掲げられた。

これらの状況を受け、第213回国会（常会）（令和6年1月召集）において、住宅セーフティネット法等の一部改正（①終身建物賃貸借利用促進のための認可手続簡素化、②家賃債務保証業者の認定制度の創設、③居住安定援助賃貸住宅（以下「居住サポート住宅」と

いう。)の認定制度の創設等)が行われた。

また、同一会期内において、生活困窮者自立支援法等の一部改正(①地方公共団体による居住に関する相談支援等の明確化、②見守り等の支援の実施を地方公共団体の努力義務とするなど地域居住支援事業等の強化、③住居確保給付金の支給対象者の範囲拡大等)も行われたところである。

なお、住宅確保要配慮者等に対する居住支援については、国土交通省、厚生労働省、子ども家庭庁、法務省等、複数の省庁により施策が講じられているが、本稿では、住宅セーフティネット法を所管する国土交通省の施策を中心に住宅セーフティネットの現状と課題について見ていきたい。

## 2. 住宅セーフティネットの現状と課題

### (1) 住宅確保要配慮者の状況

住宅セーフティネットの現状と課題について検討するため、その前提として、当該施策の対象となる住宅確保要配慮者をめぐる状況について概観していく。

まず、住宅確保要配慮者の範囲は、図表1のとおりである。その対象者は極めて多様であり、かつ対象者が複数の要件に該当する場合もあることから、その総数は必ずしも明確ではないものの、全体として住宅確保要配慮者は増加傾向にあるとされる。

本稿では、高齢者、子どもを養育している者を中心に、住宅確保要配慮者の状況を概観することとしたい。

#### ア 高齢者の状況

高齢単身世帯の増加が今後も持続することが特徴的な動向となっている。65歳以上の高齢単身世帯は約738万世帯であるが(令和2(2020)年時点)、10年後(2030年)には約149万世帯増えて約887万世帯となり、20年後(2040年)には更に約154万世帯増えて1,041万世帯となって、1,000万世帯を超えるとの推計がなされている<sup>3</sup>。

なお、総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果」(令和6年9月25日)によると、65歳以上の高齢単身世帯は約32%が借家<sup>4</sup>に居住しており、高齢者のいる世帯全体では約82%が持ち家、約18%が借家に居住しているのに比べ、借家居住の割合が高い(令和5年)。また、実数でも平成30年から令和5年の5年間で借家に住む高齢単身世帯は約31万世帯増えて約245万世帯となっている。

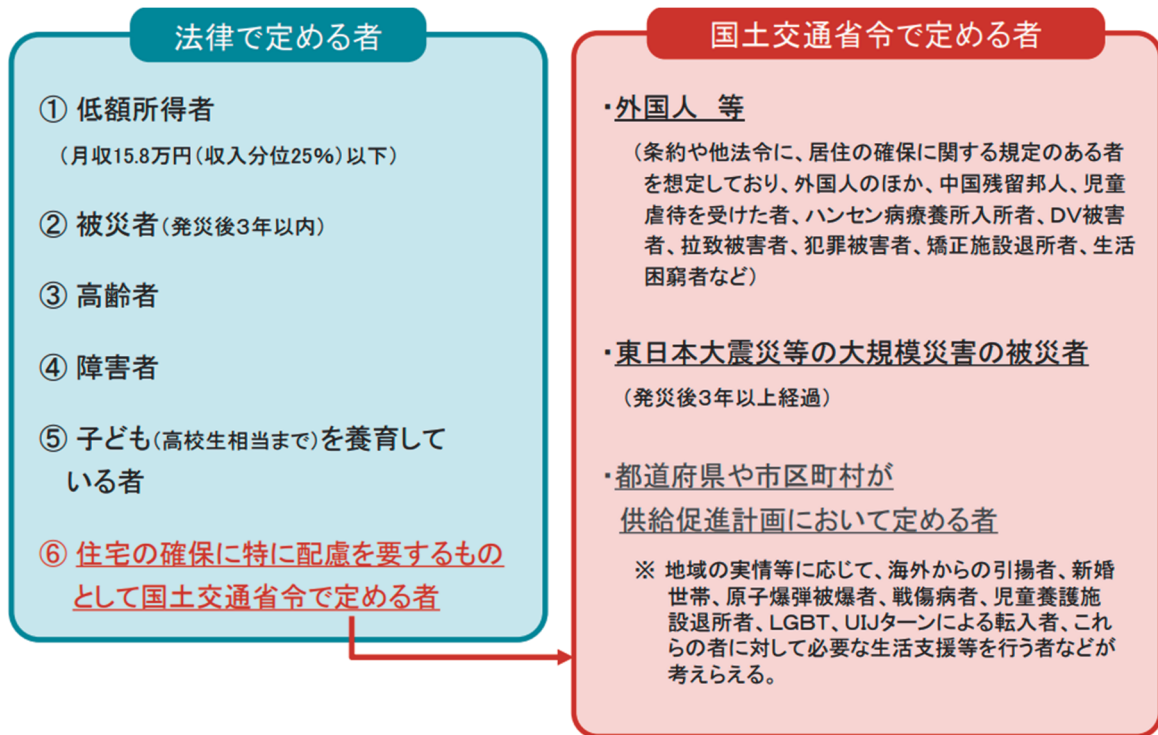
これらの状況を踏まえ、今後必要となる賃貸住宅戸数は一層増加すると考えられる。

加えて、厚生労働省「2023(令和5)年 国民生活基礎調査の概況」(令和6年7月5日)によると、令和4年の一世帯当たり平均所得金額は、「全世帯」が約524万円であるところ、「高齢者世帯」は約305万円と6割に満たない状況となっており、低所得の高齢者のニーズに十分に応える低廉な家賃の賃貸住宅の供給が課題になる。

<sup>3</sup> 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(令和6(2024)年推計)ー令和2(2020)～32(2050)年ー」(令6)11頁

<sup>4</sup> 借家には、公営の借家、都市再生機構(UR)・公社の借家、民営借家、給与住宅が含まれる。

図表 1 住宅確保要配慮者の範囲



(出所) 国土交通省ウェブサイト「住宅セーフティネット制度」

<[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)>

## イ 子どもを養育している者の状況

児童<sup>5</sup>がいる世帯は約984万世帯(令和5年)<sup>6</sup>であり、これら子どもを養育している世帯において、住宅の確保に向け必要とされる配慮も様々であると考えられるが、住宅セーフティネットの観点からは、特に、ひとり親世帯への留意が求められる。ひとり親世帯のうち母子世帯は約120万世帯、父子世帯は約15万世帯であり(令和3年度)、平均年間収入は母子世帯約373万円、父子世帯約606万円(令和2年の1年間)となっているが<sup>7</sup>、これらの収入額は、国民生活基礎調査による児童がいる世帯の平均所得を100として比較すると、母子世帯は約46、父子世帯は約75にとどまっている<sup>8</sup>。

また、借家等<sup>9</sup>に居住しているひとり親世帯は、母子世帯約65%、父子世帯約33%(令和3年度)である<sup>10</sup>。総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果」(令和6年9月25日)によると、我が国全体では約35%の世帯が借家に居住していること(令和5年)を見ると、平均を上回る母子家庭のみならず、お

<sup>5</sup> 18歳未満の未婚の者のこと。

<sup>6</sup> 厚生労働省「2023(令和5)年 国民生活基礎調査の概況」(令6.7.5) 7頁

<sup>7</sup> 厚生労働省「令和3年度 全国ひとり親世帯等調査結果の概要」(令4.12.26) 1頁

<sup>8</sup> 厚生労働省「令和3年度 全国ひとり親世帯等調査結果の概要」(令4.12.26) 3頁

<sup>9</sup> 借家等には、公営住宅、公社・公団住宅、社宅など、賃貸住宅、間借、同居、その他が含まれる。

<sup>10</sup> 厚生労働省「令和3年度 全国ひとり親世帯等調査結果報告(令和3年11月1日現在)」(令4.12.26) 9頁



おむね平均と同じ父子家庭も多く賃貸住宅に居住しているといえ、ひとり親世帯の収入水準が低いことを鑑み、ひとり親世帯全体を通じて居住の安定に向けた低廉な家賃の賃貸住宅の供給は重要な課題となる。

#### ウ その他の住宅確保要配慮者の状況

その他の住宅確保要配慮者の状況について見ると、生活保護の被保護世帯は約165万世帯<sup>11</sup>（令和6年7月）、障害者手帳所持者は約610万人<sup>12</sup>（令和4年）、外国人は約275万人<sup>13</sup>（令和2年）等であるが、これらの世帯も賃貸住宅に多く居住しており、居住の安定は大きな課題となっている。

### （2）公的賃貸住宅をめぐる状況

住宅確保要配慮者をめぐる状況等を踏まえ、住宅セーフティネット法第53条において、国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない旨定められているところである。

また、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）では、公営住宅を「住宅セーフティネットの中心的役割を担う」ものとするとともに、機構住宅（独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）が供給する賃貸住宅）について、「公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきて」いると位置付けており、住宅セーフティネットにおける公的賃貸住宅の重要性に言及している。

住宅セーフティネットは、中心的役割を担う公営住宅やそれを補完する機構住宅などから成る公的賃貸住宅と、民間賃貸住宅から構成される重層的な制度であると考えられるが、公的賃貸住宅の概要と種別ごとのストック数は図表2のとおりである。以下、主要な公的賃貸住宅である公営住宅及び機構住宅を中心にみていくこととする。

#### ア 公営住宅

住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅は、公営住宅法に基づき、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸」する住宅であり（同法第1条）、地方公共団体が整備主体となるものであるが、斉藤国土交通大臣から、公営住宅は、住宅セーフティネットの根幹を成すものであり、その供給は極めて重要である旨の認識が示されている<sup>14</sup>。

公営住宅のストック数は、令和3年度末で全国約213万戸である。ストック数の推移を見ると、平成17年度末の約219万戸をピークとして減少傾向にあり、25年度末には約216万戸となった。26年度末以降、東日本大震災に係る災害公営住宅の整備等に伴い一時的に増加傾向となったが、28年度末以降再び減少に転じた<sup>15</sup>。それに加え、地方公共団体の

<sup>11</sup> 厚生労働省「生活保護の被保護者調査（令和6年7月分概数）の結果を公表します」（令6.10.2）

<sup>12</sup> 厚生労働省「令和4年生活のしづらさなどに関する調査（全国在宅障害児・者等実態調査）結果の概要」（令6.5.31）2頁

<sup>13</sup> 総務省「令和2年国勢調査 人口等基本集計 結果の要約」（令3.11.30）6頁

<sup>14</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号14～15頁（令6.4.4）

<sup>15</sup> 国土交通省関東地方整備局建政部住宅整備課「住宅セーフティネットの現状について」（令3.8.4）3頁

財政事情や人口減少が進む中で、今後も公営住宅の大幅な増加は見込めないとの認識も示されている<sup>16</sup>。ちなみに、公営住宅のうち、築後30年以上経過したストックは令和3年3月末時点において約154万戸で、全体の約72%を占めており<sup>17</sup>、この割合は増加傾向にある。こうした状況の下、公営住宅の各年の供給実績において、災害公営住宅の新規供給を除けば大半が建て替えとなっている<sup>18</sup>。

公営住宅については、家賃の低廉性や適切な民間賃貸住宅の不足等から、その応募倍率は、令和3年度時点で大都市圏を中心に高水準となっている（東京都16.9倍、大阪府4.9倍）<sup>19</sup>。一方全国平均は3.6倍であり、大都市圏とそれ以外の地域の相違も比較的大きいと考えられる。

公営住宅に関しては、住宅セーフティネット法等の一部改正法案に対する参議院及び衆議院国土交通委員会の附帯決議（令和6年）において、「我が国の住宅セーフティネットの根幹である公営住宅を始めとする公的賃貸住宅政策について、本法による住宅セーフティネット機能の強化と併せ、引き続き着実に推進するとともに、その充実に努めること」とされたところである<sup>20</sup>。このような中、公営住宅の整備に対しては社会資本整備総合交付金による国の支援等が講じられており、地方公共団体において、ストックの状況等を勘案して、改修や建て替えを含めた公営住宅の整備、管理が行われてきた。

しかしながら、公営住宅は、前述のように住宅確保要配慮者全体をカバーできるストック水準にはなっていない上、管理戸数の大幅な増加も今後見込めない状況にある。そのため、公営住宅に関しては、財政事情を踏まえた施策のプライオリティに配慮しつつ、既入居者の居住の安定の確保と、大都市圏を中心に入居者と入居できない者との間の公平性等の確保について適切なバランスを図ることが重要となる。住宅確保要配慮者の増加が予想される中で、他の住宅セーフティネットとの連携・役割分担のもと、適切なストック水準の在り方等に留意が求められる。

一方で老朽化が進んだ立地の良くない公営住宅などで空き家も発生している。公営住宅の空家戸数<sup>21</sup>は令和3年度約4万4,000戸<sup>22</sup>、空家率2.0%であり、総じて増加傾向にある<sup>23</sup>。この点に関し、国土交通省は、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）<sup>24</sup>等が公営住宅の空き室を住宅確保要配慮者に対してサブリースしたり、

<sup>16</sup> 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検討会「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取りまとめ」（令6.2）4頁

<sup>17</sup> 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」（令6.3）20頁

<sup>18</sup> 国土交通省関東地方整備局建政部住宅整備課「住宅セーフティネットの現状について」（令3.8.4）2頁

<sup>19</sup> 国土交通省「住宅セーフティネット制度の見直しについて」（令6.3）20頁

<sup>20</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号18頁（令6.4.4）、第213回国会衆議院国土交通委員会会議録第18号23～24頁（令6.5.29）

<sup>21</sup> 「空家戸数」とは、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去後、1年以上経過している住宅をいう。

<sup>22</sup> 国土交通省「公営住宅の空家戸数等の推移」（社会・援護局関係主管課長会議資料 国土交通省住宅局安心居住推進課）（令6.3）

<sup>23</sup> このほか、大規模修繕若しくは改造等、又は用途廃止を行うため、入居者の募集を行っていない空き家が約21万戸ある。（国土交通省「公営住宅の空家戸数等の推移」（社会・援護局関係主管課長会議資料 国土交通省住宅局安心居住推進課）（令6.3））

<sup>24</sup> 住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定する法人のこと。平成29年の住宅セーフ

あるいは地域の交流拠点としたりするなど、居住支援を目的とした活動への積極的な活用を図ることは重要であると認識している、公営住宅の目的外使用手続の簡略化等により、公営住宅ストックの有効活用による多様な住宅セーフティネットの取組を推進していく旨答弁しており<sup>25</sup>、住宅確保要配慮者の居住安定に向けた一層の活用が課題になると考えられる。

図表2 公的賃貸住宅の概要とストック数

| 種別        | 概要                                  | ストック数(万戸)<br>(令和3年度末) |
|-----------|-------------------------------------|-----------------------|
| 公営住宅      | 地方公共団体により、住宅に困窮する低額所得者に対して供給される賃貸住宅 | 213.3                 |
| 地域優良賃貸住宅等 | 地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅等     | 8.7<br>(うち高齢者向け: 3.9) |
| 機構住宅      | URが供給する賃貸住宅                         | 70.6                  |
| 公社住宅      | 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅                   | 14.4                  |
| 改良住宅等     | 住宅地区改良事業等により整備された住宅                 | 13.7                  |
| 都市再生住宅等   | 住宅市街地総合整備事業等により整備された住宅              | 2.5                   |

(注1) URが供給する地域優良賃貸住宅等は機構住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。

(注2) 地方住宅供給公社が供給する地域優良賃貸住宅等は公社住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。

(出所) 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」(令和6年3月)より作成

## イ 機構住宅

機構住宅は独立行政法人都市再生機構法に基づきURにより管理等が行われている賃貸住宅である。URでは5年ごとに賃貸住宅居住者定期調査を行っており、同調査によると、65歳以上の高齢単身世帯は、令和2年約23%であり、10年前の平成22年約15%から大幅に増加している(なお、我が国全世帯で見ると、65歳以上の高齢単身世帯の割合は、令和3年約14%である<sup>26</sup>)。また、ひとり親+子世帯は、令和2年約10%であり、平成22年の約8%から増加している。このような状況を踏まえ、斉藤国土交通大臣は、機構住宅について、保証人が不要であり、高齢者や子育て世帯、低所得者など民間賃貸住宅への入居を拒まれやすい立場の方の受皿として住宅セーフティネット制度の役割も

ティネット法改正で創設。

<sup>25</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号4頁(令6.4.4)

<sup>26</sup> 内閣府『令和6年版高齢社会白書』10頁



担っているとの認識を示している<sup>27</sup>。

なお、URが持続的に政策的役割を適切に果たしていくため、将来の経営環境の変化に対応可能な経営基盤の確立に向けた具体的な実行計画である「経営改善計画」が平成26年3月に策定されており、同計画では2033年度（令和15年度）末に機構住宅のストック数を65万戸程度にするとともに、今後も適正なストック数を検証していくこととしている。このような状況の下、機構住宅のストック数は、令和元年度末約72万戸から約1万戸減少し、令和3年度末約71万戸となっている<sup>28</sup>。

またURは平成30年12月に、少子高齢化と人口減少が急速に進展する社会環境の中、機構住宅ストックを将来にわたって国民共有の貴重な地域資源としていかし続けるため、2019年度（令和元年度）から2033年度（令和15年度）までの15年間の機構住宅ストックの活用・再生の方向性を示す「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定している。これによると、高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割の充実など政策的役割を持続的に果たし、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指すとしている。

これらの状況を踏まえ、機構住宅が今後とも住宅セーフティネット機能を果たしていくためには、適正なストック数の確保を図りつつ、高経年化への対応や地域の医療福祉拠点化など機構住宅やその団地の活用・再生を進め、高齢単身世帯、ひとり親世帯を始めとする多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備することが重要となると考えられる。

### （3）民間賃貸住宅をめぐる状況

（1）で概観したように、住宅確保要配慮者は増加傾向にあり、賃貸住宅に多く居住している実態にあるが、（2）で見たように、公的賃貸住宅では、現状でも住宅確保要配慮者全体をカバーできるような整備水準とはなっておらず、今後の増加に見合うようにストックを増やしていくことには限界が存在する。そのため、住宅セーフティネットの機能の維持・強化のため、民間賃貸住宅の活用とその在り方が課題となることとなる。以下では、民間賃貸住宅の状況について見ていくこととする。

総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」（令和6年9月25日）によると、居住世帯のある住宅（約5,567万戸）のうち、民営借家の戸数は約1,568万戸である。この戸数は、居住世帯のある住宅の約28%を占め、公的賃貸住宅のストック全体の4倍以上の規模である（令和5年）。住宅確保要配慮者が増加する中で、住宅セーフティネットの機能の維持・強化のために民間賃貸住宅がその一端を担うことについては、一定の合理性があると考えられる。さらに、同調査結果によると、全国の空き家数は約900万戸であり、そのうち賃貸用の空き家は約444万戸となっている（令和

<sup>27</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号15頁（令6.4.4）

<sup>28</sup> 令和3年度末時点におけるストック数に占める入居募集中の住戸、いわゆる空家率は1.5%、入居募集中の住戸は1万842戸である。なお建て替えなどのために入居募集をしていない住居も含めると空家率は10%になる。（第211回国会参議院国土交通委員会会議録第18号19頁（令5.6.6））

5年)。空き家全体のみならず賃貸用の空き家も増加傾向にあり、前回平成30年調査から約11万戸増えており、その活用も課題となっている。

一方、民間賃貸住宅に関しては、住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の消極性という課題がある。住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識として、高齢者に対して約7割、障害者に対して約7割、子育て世帯に対して約2割、外国人に対して約6割が拒否感を有している（令和3年度国土交通省調査<sup>29</sup>）。

また、賃貸人（大家等）の入居制限の理由としては、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安（約29%）、家賃の支払いに対する不安（約18%）、居室内での死亡事故等に対する不安（約13%）、住宅の使用方法等に対する不安（約7%）、主な入居者と異なる属性の入居による住環境の変化への不安（約6%）、習慣・言葉が異なることへの不安（約5%）、入居者以外の者の出入りへの不安（約4%）、生活サイクルが異なることへの不安（約2%）などとなっている（令和3年度国土交通省調査<sup>30</sup>）。さらに、入居者の属性ごとに入居制限を行う最も該当する理由については、高齢者の場合、居室内での死亡事故等に対する不安が約91%と突出している（令和3年度国土交通省調査<sup>31</sup>）。

このことから、住宅セーフティネットに民間賃貸住宅を活用するに当たっては、賃貸人の不安を軽減していく施策の推進が課題となる。

### 3. 住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の概要と課題

#### （1）住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の概要

ここまで住宅セーフティネットの現状について俯瞰してきたが、住宅確保要配慮者が増加する一方で、公的賃貸住宅のストックの大幅な増加は今後とも見込めず、民間賃貸住宅の活用が求められる状況にあること、その一方、民間賃貸住宅に関しては、住宅確保要配慮者の入居に対し消極的な賃貸人が比較的多く存在することなどが指摘できる。なお、これらの点は前回の住宅セーフティネット法改正が行われた平成29年当時においても課題とされており、これらの状況を踏まえ成立した住宅セーフティネット制度（以下「住宅セーフティネット制度（平成29年改正）」という。）は、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（以下「セーフティネット登録住宅」という。）の登録制度、②セーフティネット登録住宅の改修・入居への経済的支援（改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等補助等）、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援（住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）<sup>32</sup>や居住支援法人による居住支援活動等）を柱とする

<sup>29</sup>（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象に実施したアンケート調査（回答者数：187団体）（国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の現状について」（令5.7）3頁）

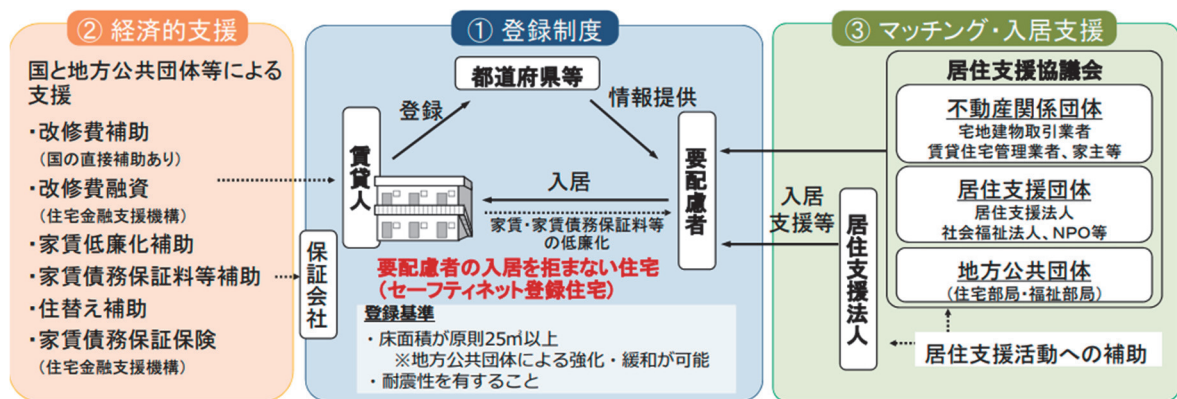
<sup>30</sup>（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に入居制限の理由を複数回答してもらった結果（国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の現状について」（令5.7）3頁）

<sup>31</sup>（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとにも最も該当する入居制限の理由を回答してもらった結果（回答数：76団体）（国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」（令6.3）3頁）

<sup>32</sup>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等を図るため、地方公共団体、居住支援法人、宅地建物取引事業者、賃貸住宅を管理する事業者を行う者等が連携して設立する協議会のこと。なお、住宅確保要配慮者支援協議会の前身は住宅セーフティネット法制定（平成19年）により創設された居住支援協議会であ

ものであり、その概要は図表3のとおりである。

図表3 住宅セーフティネット制度（平成29年改正）のイメージ



(出所) 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」(令和6年3月) 5頁より抜粋

## (2) 住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の施行状況と課題

住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の施行状況と浮かび上がってきた課題については次のとおりである。

### ア セーフティネット登録住宅の現状と課題

セーフティネット登録住宅の登録状況は令和6年3月末時点で約90万戸と、登録自体は比較的進捗しているものの、その中の専用住宅（住宅確保要配慮者専用の住宅）の登録は約5,900戸（約0.7%）にとどまっていること<sup>33</sup>や、家賃月額5万円未満のセーフティネット登録住宅が全体の約19%（令和4年12月末時点）であり低家賃の住宅が比較的小さいことなど<sup>34</sup>については、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保から課題があるとされる。

### イ 経済的支援の状況

セーフティネット登録住宅の改修・入居に関する補助制度がある地方公共団体の数は、改修費補助については39団体、家賃低廉化補助については49団体、家賃債務保証等補助については30団体となっている（令和5年8月時点）<sup>35</sup>。

なお家賃低廉化補助について、斉藤国土交通大臣から「平成29年度の制度発足以来、この補助制度によって補助を受けた住宅は増加しており、所得の低い住宅確保要配慮者における居住の安定確保に一定の寄与をしているものと考えて」いる。しかしながら、「まだ数が少ないということで、地方公共団体において本制度の活用が十分に進んでお

る。

<sup>33</sup> 国土交通省住宅局「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」11頁<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750238.pdf>>

<sup>34</sup> 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の現状について」(令5.7) 7頁

<sup>35</sup> 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」(令6.3) 5頁

らず、更なる活用を促進する必要があると考えて」いる旨国会答弁が行われているなど<sup>36</sup>、経済的支援に関してはいまだに十分とはいえない状況にあるといえる。

#### ウ 入居支援の現状

住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の施行後、都道府県の指定を受けた居住支援法人は全国で851法人となっており（令和6年3月末時点）<sup>37</sup>、地域の居住支援の担い手は着実に増加している。居住支援法人については、入居前支援として、住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介、内覧同行などを自ら実施する法人が8～9割程度あるところである。それに加え様々な入居後支援を行う法人も多く、定期又は随時の訪問（見守り、声掛け）の入居後支援を自ら又は他と連携して行う法人は約9割、安否確認・緊急時対応（緊急通報・駆けつけ等）の入居後支援を自ら又は他と連携して行う法人も同様に約9割ある（令和4年度国土交通省調査）<sup>38</sup>。

なお、入居後支援を実施することとなった経緯としては、住宅確保要配慮者からの相談（約80%）、行政からの依頼（約38%）、住宅の所有者（家主）からの依頼（約34%）、住宅の管理者（不動産事業者等）からの依頼（約25%）等となっており、家主又は不動産事業者からの依頼で入居後支援を行うこととなった場合も比較的多い（令和4年度国土交通省調査）<sup>39</sup>。ここから居住支援法人による入居後支援に対しては不動産を貸す側からの期待も相当高いものと考えられ、賃貸人の不安を軽減し、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保する観点から、居住支援法人が住宅確保要配慮者の入居後のサポートを十分に行う賃貸住宅の供給の促進が課題となってくる。

次に居住支援協議会は47都道府県と100市区町で設立されている（令和6年3月末時点）<sup>40</sup>。居住支援協議会に対するアンケート調査によると、「住宅部局と福祉部局の連携」を課題として挙げる協議会が最も多く（約65%）、両部局の一層の連携が必要との認識がなされている。また9割以上の都道府県居住支援協議会が「市区町村協議会の設立促進」を課題として挙げており、一部の地方公共団体にとどまっている市区町村協議会の設立促進が課題となっている（令和4年度国土交通省調査）<sup>41</sup>。

## 4. 住宅セーフティネット制度（令和6年改正）の概要

これまで述べてきた住宅確保要配慮者の状況、民間賃貸住宅の状況、住宅セーフティネット制度（平成29年改正）の施行状況等を踏まえ、第213回国会（令和6年）において、住宅セーフティネット法等の一部改正がなされ、新たな住宅セーフティネット制度（以下「住宅セーフティネット制度（令和6年改正）」という。）が構築されることとなった（令和7年秋頃施行予定）。

<sup>36</sup> 第211回国会参議院国土交通委員会会議録第18号19頁（令5.6.6）

<sup>37</sup> 国土交通省住宅局「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」11頁<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750238.pdf>>

<sup>38</sup> 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」（令6.3）8頁

<sup>39</sup> 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の現状について」（令5.7）10頁

<sup>40</sup> 国土交通省住宅局「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」11頁<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750238.pdf>>

<sup>41</sup> 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の現状について」（令5.7）11頁



本制度は、①賃貸人が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、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、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の三本柱から成るが、以下順に見ていくこととする。

## (1) 賃貸人が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

### ア 終身建物賃貸借の利用促進

終身建物賃貸借事業とは高齢者の居住の安定確保に関する法律第52条に基づき、賃貸人が、高齢者を対象に、バリアフリー構造を有する住宅について、①賃借人が生きていける限り存続するため死亡時まで更新がなく、②死亡時に終了するため賃借権が相続人に相続されない賃貸借契約（終身建物賃貸借契約）を締結することを可能とする制度である。前述のとおり賃貸人は高齢者の居室内での死亡事故に対する不安が大きく、これが高齢者の入居に対する拒否感につながっているが、終身建物賃貸借契約では賃借人の借家権は相続されないので、相続人が見付からないことで次の人に貸せないというリスクを回避することが可能となる。一方、賃借人にとっても契約の更新がなく、賃貸人からの解約事由も住宅の老朽化等の場合に限定されるので、生涯同じ借家に安心して居住し続けることができ居住の安定の確保につながるものと考えられる。

終身建物賃貸借事業の認可実績は約1.5万戸（令和4年度末時点）であり、年々増加してきているものの、高齢単身世帯の増加の状況等を見ると十分とはいえ、同事業の一層の拡大が求められている<sup>42</sup>。そこで今回の改正において、認可手続の簡素化を行い、これまで終身建物賃貸借事業を行う住宅ごとに都道府県知事の認可が必要であったものを、同事業を行う事業者を都道府県知事が認可する手続とすることとしている（改正高齢者の居住の安定に関する法律第53条及び第54条関係）。

この点に関し国土交通省は、現行の終身建物賃貸借の認可手続は、バリアフリー化された住宅ごとに事前に都道府県知事の認可を求めているが、一般の賃貸住宅の場合、高齢者以外の方の入居も想定されるため、終身建物賃貸借契約を締結するかどうかの不確定な状況において、バリアフリー改修を行った上で、住宅ごとに認可の手続を行うことは、大家にとって手間やコストとなるとの指摘があるため、今回の法案では、住宅ごとの認可ではなく、事業者単位で認可を行うこととした、具体的には、実際に終身建物賃貸借契約を締結しようとする際に、その賃貸住宅について都道府県知事に届出を行うこととし、大家がより利用しやすい制度に改めることとした旨答弁している<sup>43</sup>。

### イ 居住支援法人による残置物処理の推進

高齢入居者の死亡に関する賃貸人の不安・リスクとしては、借家権が相続されることに加え、居室内に残された家財（残置物）の所有権も相続され、相続人の有無や所在が

<sup>42</sup> 国土交通省住宅局「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」14頁<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750238.pdf>>

<sup>43</sup> 第213回国会衆議院国土交通委員会議録第18号4頁（令6.5.29）



分からない場合に残置物の処理が困難になり、次の人に貸せなくなることが挙げられる。

この点に関しては、国土交通省及び法務省において「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が公表されている（令和3年6月）。これは賃借人の死亡後に残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者の間で締結する賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形である。このモデル契約条項では、賃借人は受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与するとともに、残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する等となっている。そして想定される受任者として①賃借人の推定相続人、②居住支援法人、居住支援を行う社会福祉法人、賃貸物件を管理する管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）のいずれかとしている。

高齢単身世帯の増加等を踏まえ、今後は推定相続人を受任者とするのが困難な場合に適用される居住支援法人、社会福祉法人、管理業者等の第三者との委任契約を中心にこのモデル契約条項が活用されることも考えられ、賃借人と居住支援法人等との間でモデル契約条項を活用した委任契約が締結されていることを賃貸人が確認した上で賃貸借契約が締結されるようになれば、高齢単身者への賃貸に対する賃貸人の不安感・リスクは一定程度軽減され、高齢単身者の居住の安定確保につながっていくものと考えられる。

そこで今回の改正において、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく入居者の死亡後の残置物処理を追加し、モデル契約条項を活用した円滑な残置物処理を推進することとしている（改正住宅セーフティネット法第62条関係）。

#### ウ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

住宅確保要配慮者の入居制限の理由として、前述のとおり、家賃の支払いに対する不安が上位を占める等、賃貸人において家賃の滞納は住宅確保要配慮者の入居中のリスクとして認識されている。賃貸借契約において、従前は個人の保証人による根保証契約（将来にわたる賃借人の家賃債務も保証する契約）で滞納のリスクを回避することも行われていた。しかしながら、令和2年民法改正で保証人が想定外に多額の保証債務の履行を求められることを防止するため、個人が保証人である根保証契約を締結する場合に極度額（保証人が負担する保証債務の上限額）の設定が必要になった。また、単身世帯が増加し、そもそも賃借人側に保証人になることを頼める個人が減ってきている。

このような状況の下、賃貸借契約において家賃債務保証業者の利用が増えており、平成22年の約4割から令和3年には約8割となっている<sup>44</sup>。一方、家賃債務保証業者の中には、家賃債務保証の契約時に、個人の緊急連絡先を必須とする場合や、厳格な信用調査を行う場合があり、家賃債務保証業者の審査に通らないことにより、住宅確保要配慮者が入居できない事例もあるとされる<sup>45</sup>。

そこで、今回の改正で住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用しやすい環境を整備す

<sup>44</sup> 国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」（令6.3）12頁掲載の「令和3年度家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査」

<sup>45</sup> 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検討会「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取りまとめ」（令6.2）5頁

る観点から家賃債務保証業者の認定制度を新設し、緊急連絡先として個人の連絡先を求めない、すなわち身寄りのない方の場合、連絡先を個人でなくて法人、例えば居住支援法人などとするこゝとよゐとするこゝと、居住サポート住宅（後述）について正当な理由なく保証契約を拒まないこゝと等の要件を満たす家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設するこゝととしている（改正住宅セーフティネット法第72条関係）<sup>46</sup>。

また、保証と保険の二段階の制度として、まず認定家賃債務保証業者が賃借人の代わりに賃貸人に家賃を支払う保証を行い、さらに独立行政法人住宅金融支援機構が家賃債務保証により損失を受けた認定家賃債務保証業者に対して補填を行う保険契約を結ぶこゝとができるこゝとするとともに、その補填割合を上限9割とし、住宅確保要配慮者への保証リスクが一定程度軽減されるような制度設計になっている（改正住宅セーフティネット法第80条関係）。

家賃債務保証業者の認定制度と認定家賃債務保証業者への保険による補填により、これまで家賃債務保証制度を利用できなかった住宅確保要配慮者についてその利用が拡大することが期待され、住宅確保要配慮者の居住の安定に資するとともに、家賃の滞納リスクの一定程度の軽減につながるこゝとになると考えられる。

## エ 居住サポート住宅による賃貸人の負担軽減

高齢入居者の死亡に関する賃貸人の不安・リスクとしては、賃借権の相続や残置物の処理のほか、孤独死の問題もある。国土交通省が令和3年10月に策定した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によると、自然死でも、「長期間にわたって人知れず放置されたこゝと等に伴い、いわゆる特殊清掃<sup>47</sup>や大規模リフォーム等が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため」告知が必要とされ、孤独死により当該賃貸住宅が事故物件となる可能性もあるこゝとである。また身寄りのない住宅確保要配慮者が入居後に心身や生活状態の悪化等を来しても、連絡・相談する人がいないこゝともリスクとして認識されている。

そこで今回の改正で、居住サポート住宅の認定制度（4.（2）参照）を創設し、住宅確保要配慮者の入居後の変化・トラブルに対応できるようにすることで、賃貸人のリスク・不安感を軽減するとともに住宅確保要配慮者の円滑な入居を図るこゝととしている。

なお、ア～エの賃貸人のリスク・不安感を軽減・払拭させる施策は、賃貸人と住宅確保要配慮者が安心して賃貸借契約を締結できる市場環境の整備につながり、これまで賃貸人において空き家としてきた賃貸用の物件の有効活用等により、増加している賃貸用空き家の縮減にも一定の効果があるものと考えられるこゝとである。ちなみに国土交通省は、居住サポート住宅について、現在、賃貸住宅の空き家、空き室が相当数あるこゝと、また、住宅確保要配慮者の中には低廉な家賃の住宅を必要とする方もいるこゝとから、新規に供給された住宅が認定を受けるこゝとを妨げるものではないが、主に既存の民間賃貸住宅ストック

<sup>46</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号9頁（令6.4.4）

<sup>47</sup> 孤独死などが発生した住居において、原状回復のために消臭・消毒や清掃を行うサービス（総務省行政評価局「遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書」（令2.3））

を活用することを想定している旨答弁している<sup>48</sup>。

## （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

平成29年に創設されたセーフティネット登録住宅（前述）は、賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅であるが、単に入居時にその入居を拒まないだけでは、入居中のサポートが必要な住宅確保要配慮者の居住の安定の確保の観点からは必ずしも十分とはいえない状況にある。さらに、前述のとおり安否確認や見守り等入居中の支援を行う居住支援法人も増加傾向となっている。

このような状況を踏まえ、今回の改正により、従前のセーフティネット登録住宅に加え、居住サポート住宅の認定制度を創設することとしている。

居住サポート住宅は、居住支援法人等の事業者が賃貸人と連携し、①日常的に行われるICT等による安否確認、訪問等による見守り、②住宅確保要配慮者の生活や心身の状況が不安定化したときに行われる福祉サービスへのつなぎを実施する住宅であり、同住宅の認定は、居住サポート住宅事業を実施する事業者の作成する事業計画を、市区町村長（福祉事務所に設置されている基礎自治体の場合）又は都道府県知事（福祉事務所に設置されていない基礎自治体の場合）が認定することにより行われる（改正住宅セーフティネット法第40条及び第41条関係）（図表4参照）。

なお、4.（1）ウのとおり、認定家賃債務保証業者は、居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者について正当な理由なく家賃債務保証を拒めないことを踏まえ、居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者については認定家賃債務保証業者が家賃債務保証を原則引受けることとしている。

また、賃貸住宅に入居する生活保護受給者は、福祉事務所から住宅扶助費を受け取った後に賃貸人に家賃を支払うが、住宅扶助費が家賃支払いに適確に充てられるよう、福祉事務所が生活保護受給者に代わり、直接賃貸人に家賃を弁済する代理納付が可能となっている（生活保護法第37条の2）。そして令和2年4月より、①家賃等を滞納している場合、②公営住宅の場合、③セーフティネット登録住宅に新たに入居する場合には、住宅扶助費について、原則代理納付を適用することとされた（厚生労働省社会・援護局保護課長通知<sup>49</sup>）。

このような経緯を踏まえるとともに、家賃の支払いが確実に履行されることによって、生活保護受給者の居住の安定が図られる観点や、家賃の支払に係る賃貸人の不安軽減により居住サポート住宅の提供が増加することで生活保護受給者の安心な住まいの確保が促進される観点から、居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費の代理納付を原則化し、賃貸人が住宅扶助の代理納付を希望する旨を福祉事務所に通知したとき、福祉事務所は代理納付を行うこととしている（改正住宅セーフティネット法第53条関係）。

なお、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保のためには、居住サポート住宅の普及促進を図る必要があるが、この点に関し、国及び地方公共団体は、居住サポート住宅の整備の

<sup>48</sup> 第213回国会衆議院国土交通委員会議録第18号13頁（令6.5.29）

<sup>49</sup> 「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」の一部改正について（通知）（令2.3.31）

ために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めなければならないと定められた（改正住宅セーフティネット法第57条関係）。これを踏まえ、令和6年度予算では安否確認のための設備の改修工事など居住サポート住宅の改修費補助、家賃や家賃債務保証料の低廉化など居住サポート住宅の家賃低廉化等補助などを実施することとしており、国土交通省は居住サポート住宅の供給戸数の目標を令和7年秋頃予定の法律施行から10年間で10万戸としている<sup>50</sup>。

一方、居住サポート住宅を生活保護世帯が利用すること等を踏まえ、いわゆる「貧困ビジネス」に悪用されることのないよう制度を運用していく必要があるが、この点に関し齊藤国土交通大臣は、悪用されないようにすることが非常に重要であり、居住サポート住宅の認定に当たっては、入居者の居住水準を確保する観点から、住宅の床面積や設備が法令に定める基準に適合すること、不当な利益を得ることを防ぐ観点から、住宅の家賃やサポートの対価が法令に定める基準に従い適正に定められていることなどを要件とすることとしている、また、福祉サービスとの適切な連携を図る観点から、この制度の認定の主体は、生活保護や生活困窮者支援を実施している福祉事務所を設置する地方公共団体としている、さらに、認定事業者に対しては、地方公共団体が報告を求めたり立入検査や改善命令を行うことができるほか、命令に従わない場合には、入居者の居住の安定を図りつつ、認定の取消しも含め、指導監督を実施できることとしている、入居者の居住の安定を確保しながら、取消しする場合にはきちんと取消しする形にしていきたい、居住サポート住宅の制度が貧困ビジネスに悪用されることがないように、厚生労働省や地方公共団体と連携して、適正性を確保しつつ運用していきたい旨答弁している<sup>51</sup>。

図表4 居住サポート住宅のイメージ



(出所) 国土交通省「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等の一部を改正する法律案概要」〈<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001728476.pdf>〉

<sup>50</sup> 国土交通省「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等の一部を改正する法律案概要」〈<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001728476.pdf>〉

<sup>51</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号4～5頁（令6.4.4）



### (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

#### ア 国土交通大臣及び厚生労働大臣の共同による基本方針の策定

住宅確保要配慮者の居住の安定に向けては、国土交通省が所管する住宅セーフティネット法を中心とした住宅施策からの取組に加え、厚生労働省が所管する生活困窮者自立支援法を中心とした福祉施策からの取組が強化されてきており、住宅・福祉両施策の連携を一層推進することが地域の居住支援体制の強化のためには必要と考えられている。

住宅セーフティネット法では国土交通大臣が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針（以下「基本方針」という。）を定めることとされているが、住宅・福祉両施策の連携を一層推進する観点から、今回の改正において、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することとし、また基本指針で定める事項に「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」を追加することとしている（改正住宅セーフティネット法第4条関係）。これらは地域における総合的、包括的な居住支援体制の整備に向けた基盤となる改正と考えられる。

#### イ 市区町村による居住支援協議会の設置促進

居住支援協議会は住宅セーフティネット法に基づく協議会で、地方公共団体、居住支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の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資する活動を行う者から構成され、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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し必要な措置について協議を行うが、協議会の設立は任意である。そのため、すべての都道府県で設置されているものの、市区町村の設置数は100にとどまっている（令和6年3月末時点）<sup>52</sup>。また、前述のとおり、居住支援協議会に対するアンケートでは「住宅部局と福祉部局との連携」を課題として挙げる団体が約7割近くを占め、9割以上の都道府県の協議会が「市区町村協議会の設立促進」を課題として挙げるなど、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制を担うには現状の居住支援協議会では必ずしも十分でないと認識されていると見られるところである。

このような状況を踏まえ、今回の改正で居住支援協議会の位置付けやその構成員・協議事項の例示を見直すこととしている。まず、居住支援協議会の設置を地方公共団体の努力義務とすることとした。さらに、その構成員に社会福祉協議会その他の住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者を加えるとともに、協議事項の例示として、①民間賃貸住宅への入居及び日常生活を営むために必要な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応じて適切に対応するための体制の整備、②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を追加することとしている（改正住宅セーフティネット法第81条関係）。

<sup>52</sup> 国土交通省住宅局「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」11頁<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750238.pdf>>



それらの措置により市区町村による居住支援協議会設置が促進されるとともに、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退去時の支援まで、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推進されることが期待される。ちなみに、国土交通省は、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率を令和7年秋頃予定の法律施行から10年間で9割とすることを目標としている<sup>53</sup>。

なお目標達成方策に係る国会答弁として、国土交通省では、協議会の設置、運営に関する手引きを作成するとともに、協議会の設立意向のある地方公共団体に対し、有識者の派遣や、協議会の立ち上げ経費に関する支援<sup>54</sup>を行ってきたが、立ち上げ経費等に対する支援については、令和6年度末までの予算措置としていたものを令和6年度予算において令和10年度末まで延長することとした、さらに、改正法の施行を契機に協議会設置に向けた動きを一層加速させるため、厚生労働省と緊密に連携し、協議会の設置、運営に関する手引きの改定、市区町村に対する説明会や個別の訪問を通じて意見交換や助言を行っていききたいとしている<sup>55</sup>。

## 5. おわりに

住宅確保要配慮者の置かれた状況は極めて多様であり、それを支える住宅セーフティネットの在り方も様々である。また、大都市圏とそれ以外の地域などでも、その状況は異なるものと思われる。このような中、住宅セーフティネットを効果的に機能させていくためには、多様なニーズに十分に対応できるよう、今回の改正に係る居住サポート住宅、終身建物賃貸借の住宅、平成29年改正にかかるセーフティネット登録住宅など様々な住宅が市場に適切に供給されるようにしていく必要があるが、そのためには、住宅・福祉関係の行政機関・業界による住宅確保要配慮者のニーズの的確な把握が不可欠であるといえる。

また、住宅セーフティネットの充実のためには、国・地方を通じ、住宅行政と福祉行政が一層連携して、地域の居住支援体制を強化する中で、住宅セーフティネット制度を住宅確保要配慮者、賃貸人、関係業界だけでなく広く国民に周知し、賃貸用を始めとする空き室・空き家を住宅確保要配慮者のための住宅として活用していくこと等について、一層の認識を深めてもらうことも、住宅確保要配慮者向けの多様な住宅が市場に円滑に提供される上で重要である。

なお、令和6年改正により、住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた居住支援法人の役割が一層拡大するとともに、国土交通省は、今後の高齢化や単身世帯の増加を踏まえると、居住支援の担い手のニーズが高まるため、居住支援法人を更に増やしていく必要があるとしている<sup>56</sup>。国土交通省では、居住支援法人活動支援事業により、入居前支援や入居中支援を対象に補助事業を行い、令和6年度予算において補助事業の期限を令和6年度から令和10年度まで延長することとしているが、適切な居住支援を持続して行える居住支援法人が

<sup>53</sup> 国土交通省「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等の一部を改正する法律案概要」  
<<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001728476.pdf>>

<sup>54</sup> 居住支援協議会活動支援事業のこと。

<sup>55</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号3頁（令6.4.4）

<sup>56</sup> 第213回国会参議院国土交通委員会会議録第7号2頁（令6.4.4）

必要な規模設立されるよう、補助事業の効果的な運用や人材育成に関する支援などに注力していく必要があると考えられる。

最後に、今回の法案に関し、斉藤国土交通大臣は、民間賃貸住宅のストックが沢山ある中で、いかに賃貸人に安心して提供していただくかということを目指した法案である旨答弁しているが<sup>57</sup>、比較的低廉な家賃で入居できる公営住宅を始めとする公的賃貸住宅においても一定程度の空き家が発生している状況を鑑みると、賃貸人の住宅確保要配慮者への提供のハードルが下がり、民間賃貸住宅が市場に出てくるようになって、それにより住宅確保要配慮者の入居が十分に進み、居住の安定につながるかどうかについては不透明な部分もある。

入居の進展のためには、提供される住宅の周辺地域に適切な雇用の場が用意されていること、また高齢世帯では、医療・介護はもとより、買い物環境や地域公共交通などが適切に確保されていること、さらにひとり親世帯においては、子どもの医療や、未就学児の保育の利用、就学児の放課後対策などが十分に確保されていること等が必要と思われる。

今回の制度改正は住宅と福祉が一体となった居住環境の整備を目標としているが、それにとどまらず、雇用、交通、教育等地域における多様な課題に総合的に取り組んでいく中で、必要な住宅施策を講じていくことが、実効性のある住宅セーフティネットにつながり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保により資することになると考えられるところである。

#### 【参考文献】

厚生労働省ウェブサイト「生活困窮者自立支援法等の一部を改正する法律案の概要」  
<<https://www.mhlw.go.jp/content/001207208.pdf>>

厚生労働省社会・援護局保護課「令和6年 生活保護法等の改正について(居住支援関係)」  
(令和6年6月26日)

(せんずい たけひろ)

---

<sup>57</sup> 第213回国会衆議院国土交通委員会議録第18号7頁(令6.5.29)