

本市の住宅政策の実現に向けた  
これからの施策のあり方について  
(居住支援の答申案)

# はじめに

我が国の住宅政策は住宅の「量」から「質」へ、さらには周りの環境を取り巻く「住生活」へと変遷しており、住宅ストックの活用や空き家の適切な管理などが課題になっている。一方で、少子高齢化が進行し、高齢者世帯の増加が見込まれる中、住宅の確保に配慮が必要な方が増えており、国ではこのような背景をもとに、平成29年に既存の賃貸住宅や空き家等の有効活用を通じて、住宅の確保に配慮が必要な方（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が施行された。この法改正で住宅セーフティネット制度が創設され、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の3つを三本柱として、整備を進めていくことが打ち出された。

吹田市では人口は増加傾向にあるものの、高齢化率は上昇傾向にあることや、空き家が増加している現状など、国と同様の課題が顕在化していることを踏まえ、令和3年度に改定した吹田市住生活基本計画の中で「居住支援」を重点取組に位置づけた。

本審議会では令和5年度に「本市の住宅施策の実現に向けたこれからの施策のあり方について」が諮問され、これまで吹田市が住宅セーフティネット法において取り組んできた活動をもとに議論を重ねてきた。

## 【これまでの主な活動】

- ・セーフティネット住宅の登録業務
- ・住まい探し相談会の開催
- ・居住支援協議会の設立

# セーフティネットにおける3つの方針

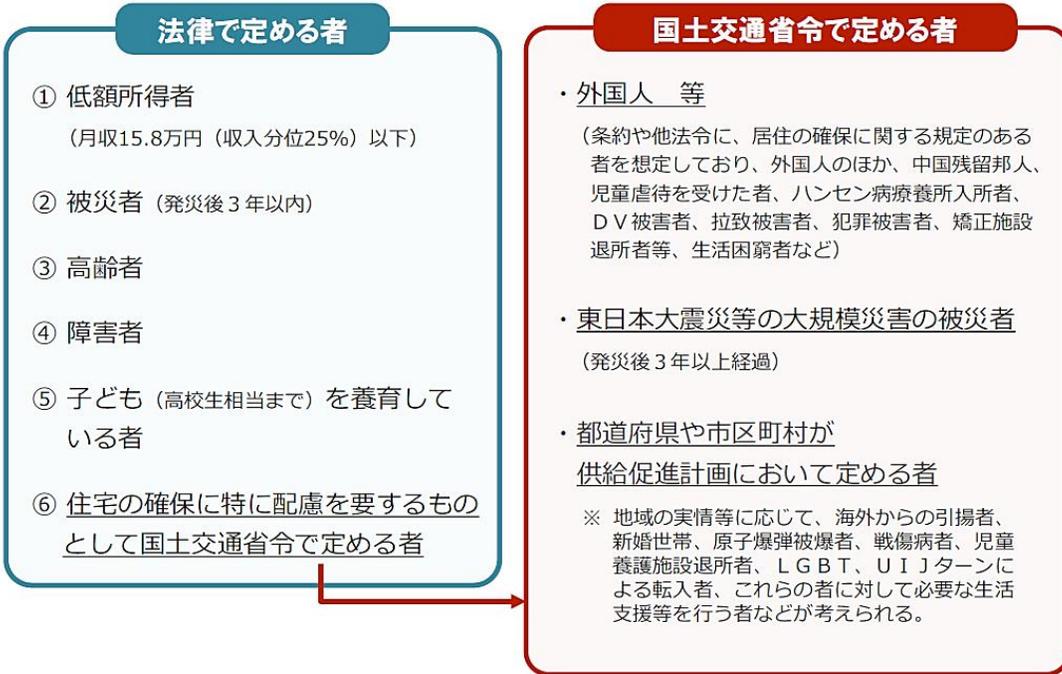
- 1 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居
- 2 連携体制の強化
- 3 居住支援協議会の運営体制

# 1 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

## ①市内の要配慮者の現状

法律で定める住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者や障がい者等を指している。居住支援協議会の初年度の活動実績を属性別相談件数で見ると、全体で65件の相談があり、最も多かった属性が「精神障がい者」18件となっている。実際に支援を要する住宅確保要配慮者数の把握は困難なため、このデータのみで吹田市内の傾向を掴むことは難しい。

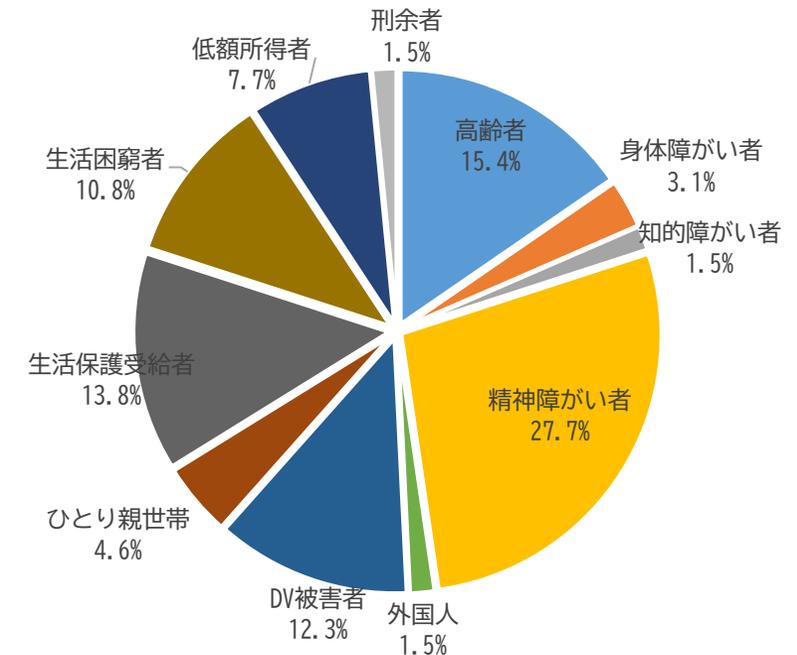
【住宅確保要配慮者の範囲】



【属性別相談件数】

※複数の属性に該当する要配慮者は最も支援を必要とした属性に計上

高齢者	10件
身体障がい者	2件
知的障がい者	1件
精神障がい者	18件
子育て世帯	0件
外国人	1件
DV被害者	8件
ひとり親世帯	3件
生活保護受給者	9件
生活困窮者	7件
低額所得者	5件
被災者	0件
犯罪被害者	0件
児童養護施設退所者	0件
刑余者	1件
LGBT	0件
合計	65件



資料：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 参考資料

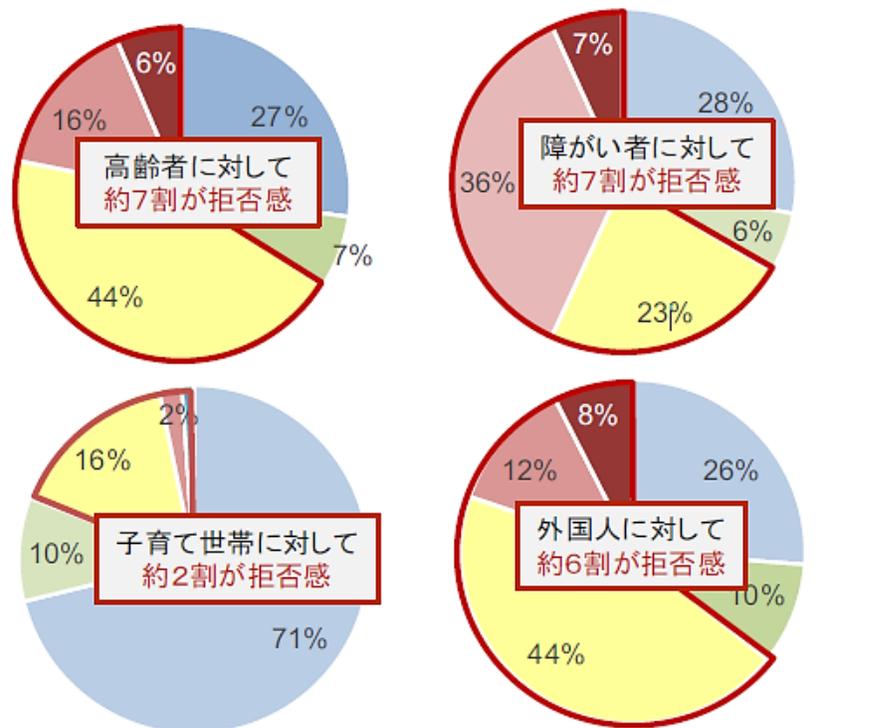
資料：吹田市居住支援協議会 令和5年度相談対応実績

# 1 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

## ②住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

住宅確保要配慮者の入居に対し、拒否感を感じる賃貸人（大家等）は多く存在しており、例えば高齢者の場合は、居室での死亡事故等に対する不安が90.9%と高い数値になっている。

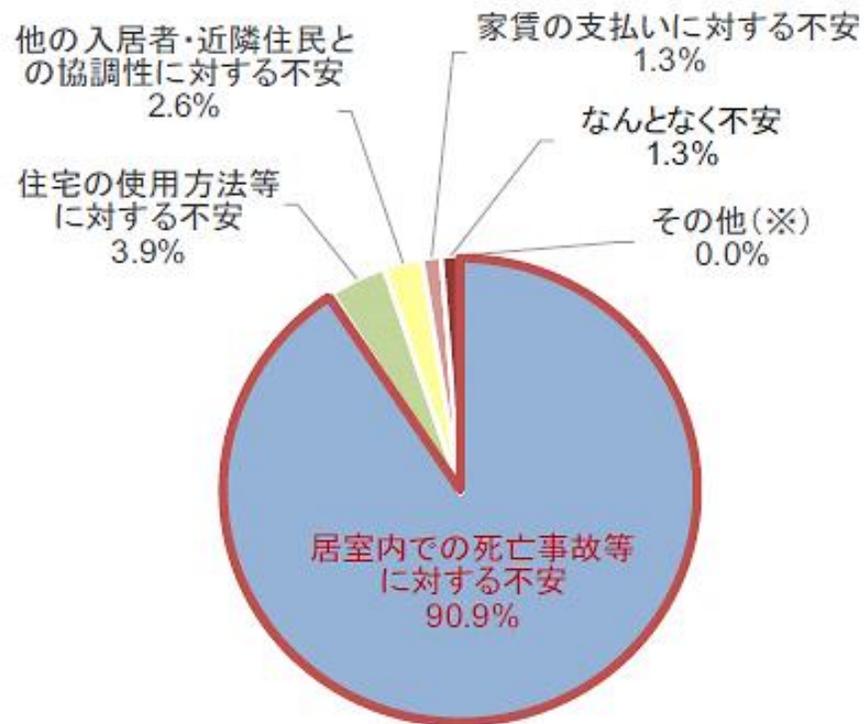
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識】



■ 従前\*と変わらず拒否感はない  
■ 拒否感はあるもの従前\*より弱くなっている  
■ 従前\*より拒否感が強くなっている  
■ 従前\*は拒否感があったが現在は無い  
■ 従前\*と変わらず拒否感が強い  
 \*5年前との比較

【賃貸人（大家等の）の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



資料：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 参考資料

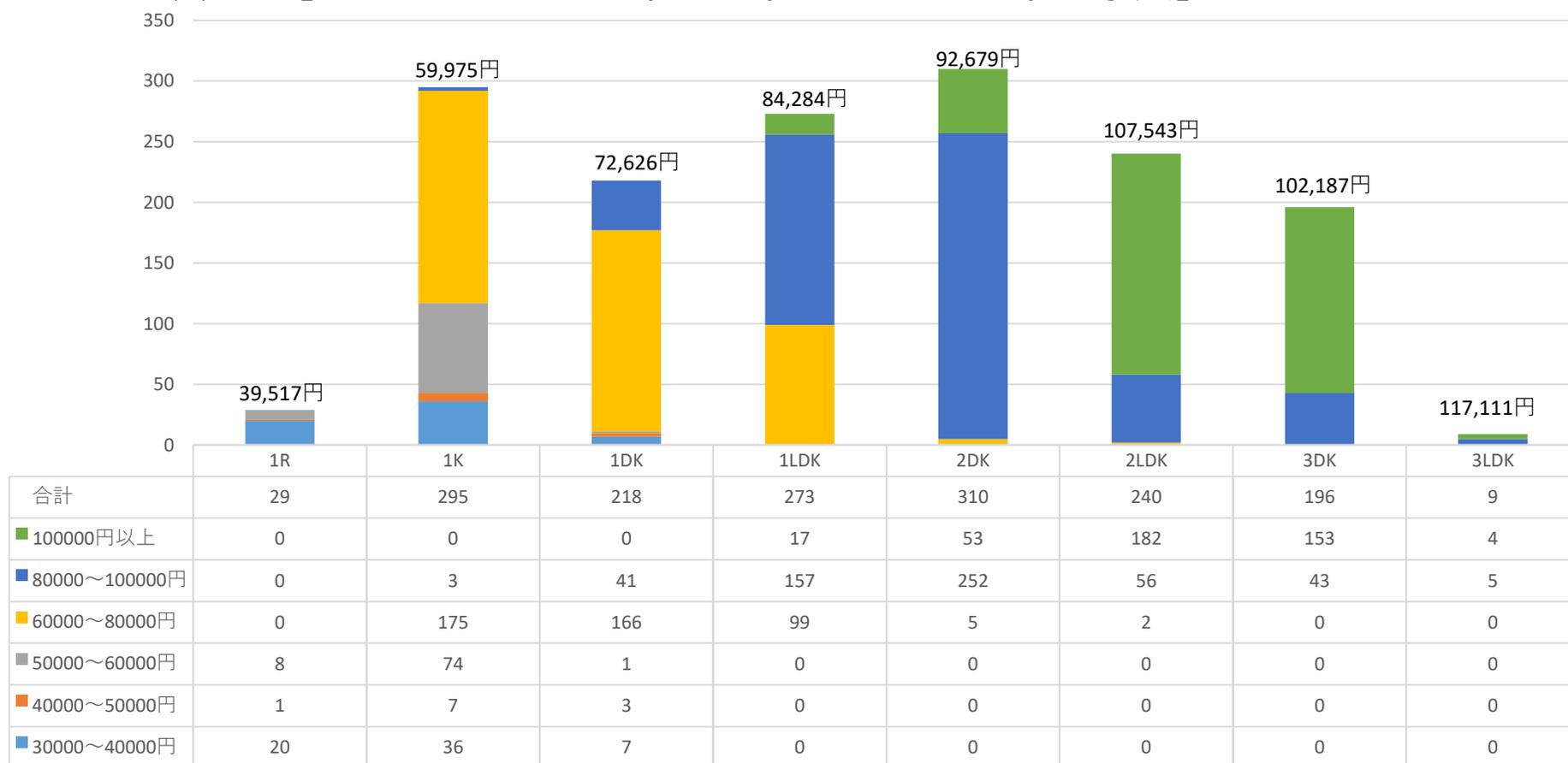


# 1 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

## ④セーフティネット住宅の状況

吹田市に登録されているセーフティネット住宅は令和6年7月末日時点で1,570戸で、間取りごとの平均家賃を見てみると、戸数が最も多い2DK（310戸）で92,679円、平均家賃が最も低い1R（29戸）では39,517円となっている。生活保護における住宅扶助額を超える住宅がほとんどで、低額所得者のセーフティネットとして十分に機能しているとは言えない。

【セーフティネット住宅の間どりごとの平均家賃】 令和6年7月末時点：1,570戸



# 1 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

## 【今後の施策の方向性】

- 1) 居住の支援を必要としている人がどの程度存在しているのか、また要配慮者の入居について賃貸人（大家等）が不安を抱えている点や、市に求めている支援などの実態把握が必要である。
- 2) 住宅確保要配慮者が希望する地域で住み続けられるために、属性に応じた支援体制を吹田市内全域で構築することが重要である。
- 3) 住宅確保要配慮者の住まいの確保に関して、住宅政策の課題である公的賃貸住宅のストック活用や、増加傾向にある空き家を活用した施策などと一体化して整備を進めることが重要である。
- 4) 低額所得者の居住の安定化のために、家賃低廉化につながる施策が必要である。

# 2 連携体制の強化

## ①住宅セーフティネット法の改正

住宅セーフティネット法が改正され、居住支援法人と賃貸人（大家等）が連携する居住サポート住宅の創設や、市区町村による居住支援協議会の設置が努力義務化されるなど、住宅部局と福祉部局の連携強化が求められている。

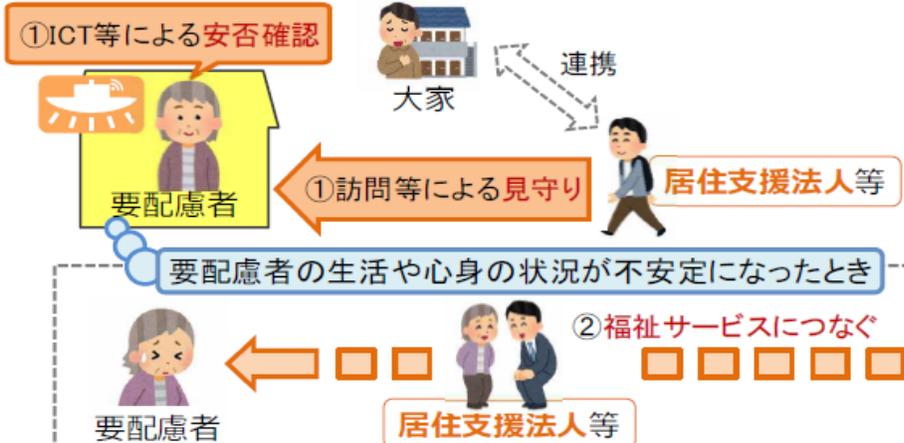
### 【居住サポート住宅の概要】

＜改正前＞セーフティネット登録住宅(H29創設)

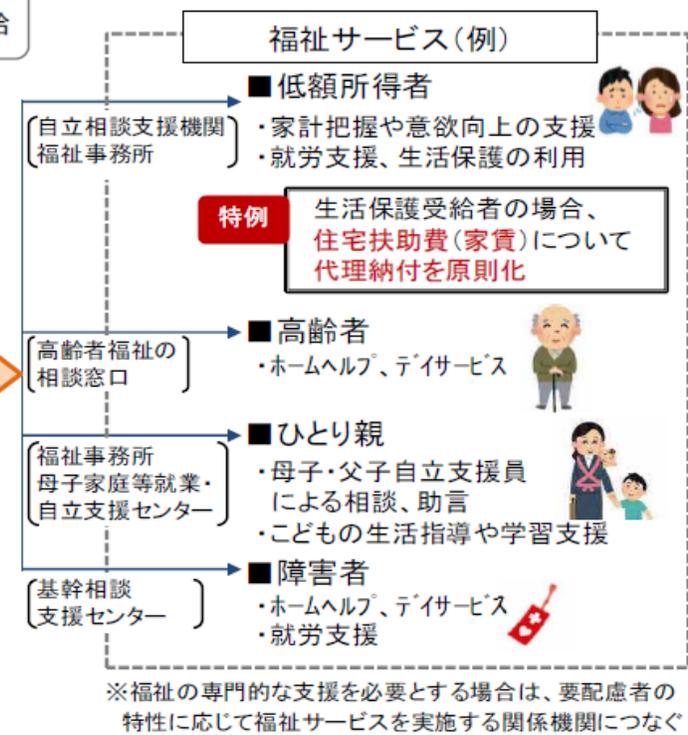
「大家が拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」で要配慮者に住宅を供給

＜改正後＞居住サポート住宅を創設

「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  
※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能



・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認定  
・改修費等の補助により供給を促進(令和6年度予算)



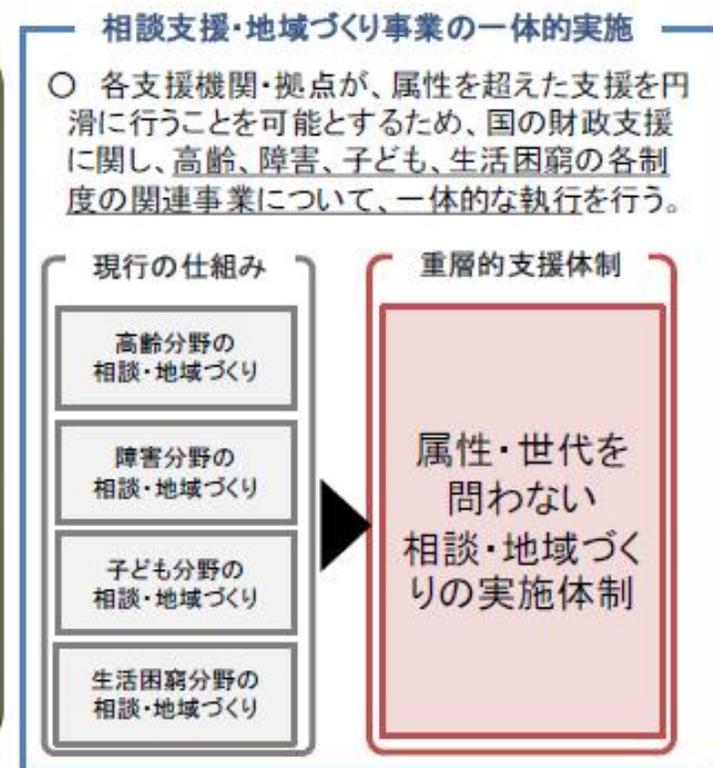
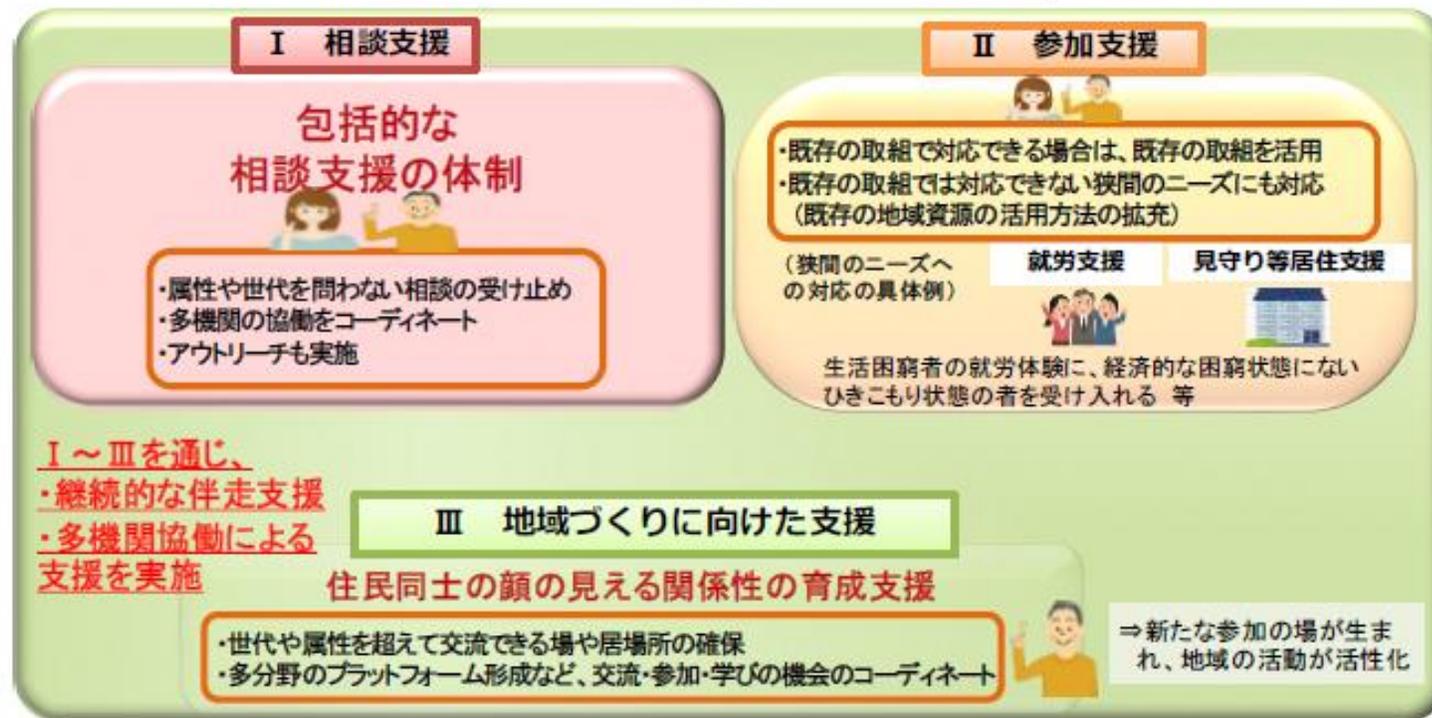
資料：国土交通省HP・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律

# 2 連携体制の強化

## ②福祉施策との連携

社会福祉法の改正により、これまでの福祉政策が整備してきた、高齢者、障がい者、子ども、生活困窮者といった対象者ごとの支援体制ではなく、複合的な課題を抱える人を包括的にサポートする重層的支援体制整備事業が創設された。居住支援においても、様々な属性が存在し、複合的な課題を抱えている相談者が多く見受けられるため、相談先が異なる場合でも支援に繋がられるように、既存の福祉システムと連携を行うことが重要になる。

【重層的支援体制整備事業の全体像】



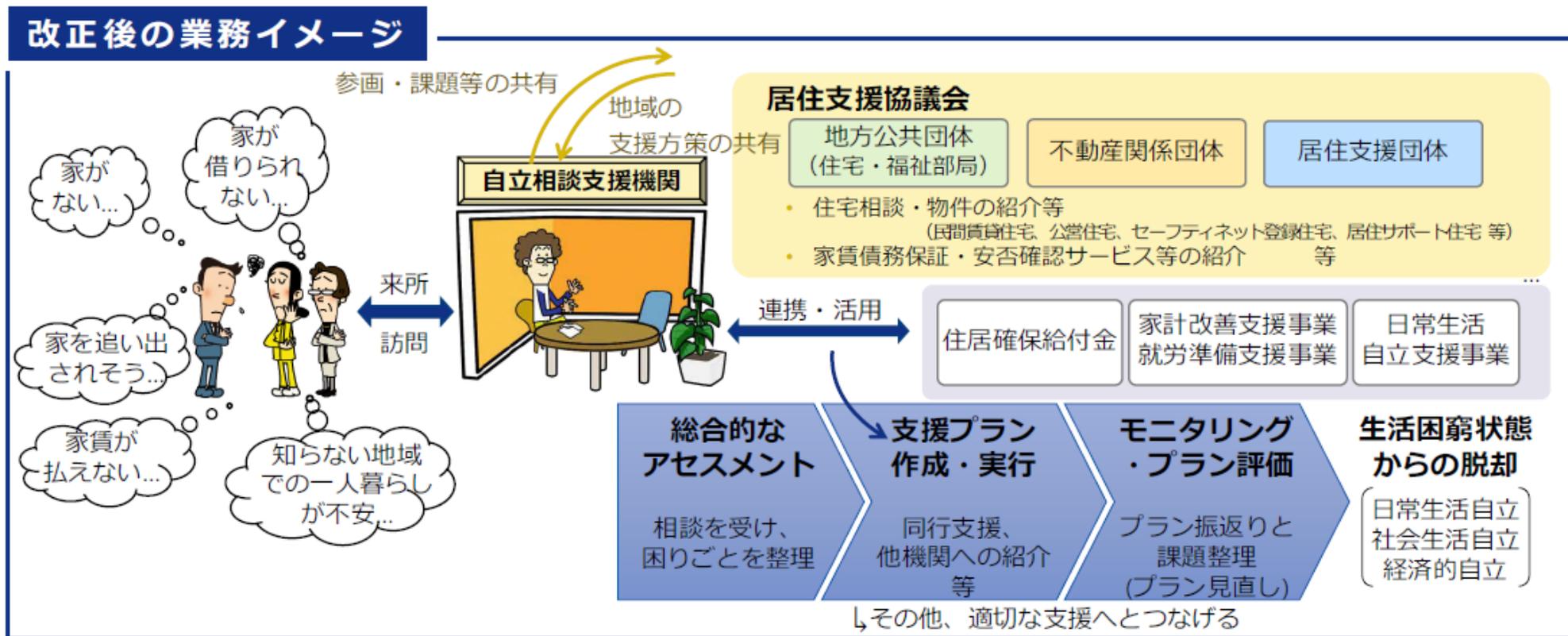
資料：住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ 参考資料

# 2 連携体制の強化

## ②福祉施策との連携

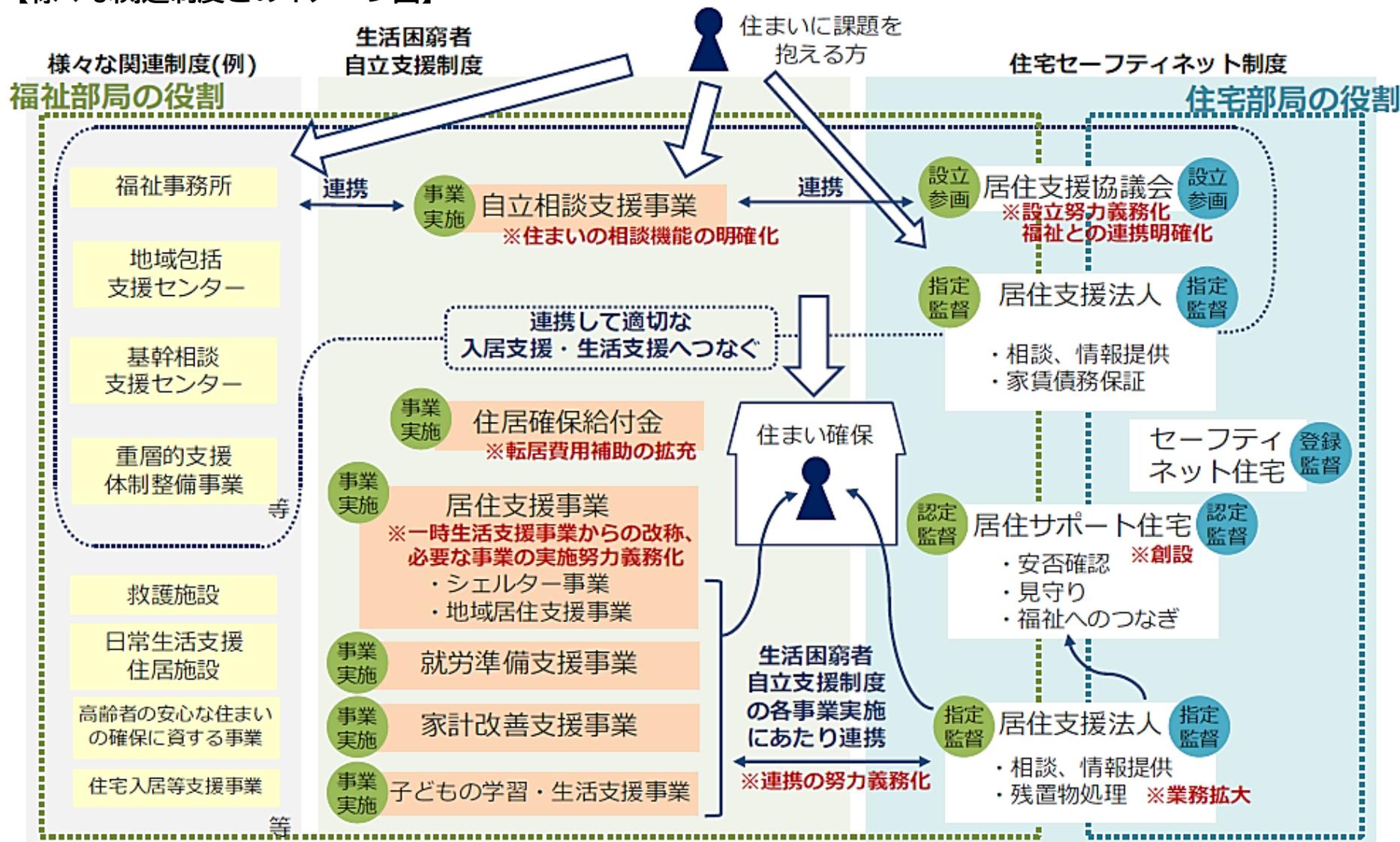
生活困窮自立支援法の改正により、法律上の定義に「居住の支援」と明記し、これまで取り組んでいた自立相談支援事業の中に、住まい・入居後の生活支援の相談に対応することが明確化された。住まい探しの段階であれば、不動産店の同行や入居支援、入居後は見守りや生活相談など居住支援協議会と密接に関わることになる。

【生活困窮自立支援法と居住支援協議会の関わり方】



# 2 連携体制の強化

【様々な関連制度とのイメージ図】



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等について

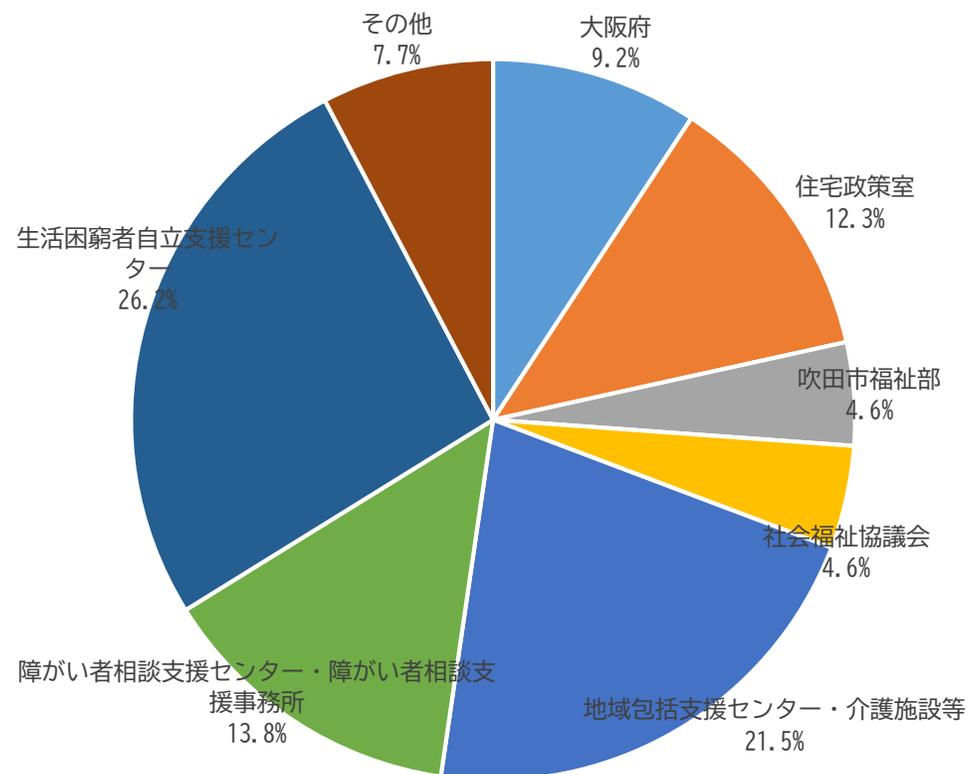
## 2 連携体制の強化

### ③地域との連携

令和5年度の居住支援協議会の活動実績を相談元別件数で見ると、最も多いのが「生活困窮者自立支援センター」17件、次に「地域包括支援センター」14件、「障がい者相談支援センター」9件となっており、地域の福祉センターからの相談が多くなっていることが分かる。その一方で地域の資源である民生委員との連携ができていない現状がある。

【相談元別件数】

大阪府	6件
住宅政策室	8件
吹田市福祉部	3件
社会福祉協議会	3件
地域包括支援センター・介護施設等	14件
障がい者相談支援センター・障がい者相談支援事務所	9件
生活困窮者自立支援センター	17件
その他	5件
合計	65件



資料：吹田市居住支援協議会 令和5年度相談対応実績

## 2 連携体制の強化

### 【今後の施策の方向性】

- 1) 居住支援に当たっては、福祉部局と住宅部局が緊密に連携し、行政が積極的に関与しながら総合的かつ一体的に実施する必要がある。そのためには、重層的支援体制整備事業や生活困窮の自立相談支援事業など、福祉施策との連携の強化が重要である。
- 2) 市内の各6ブロックに設置されている福祉サービス事業所や、地域の資源である民生委員との連携を図り、居住支援協議会の相談窓口の周知を行うことが必要である。

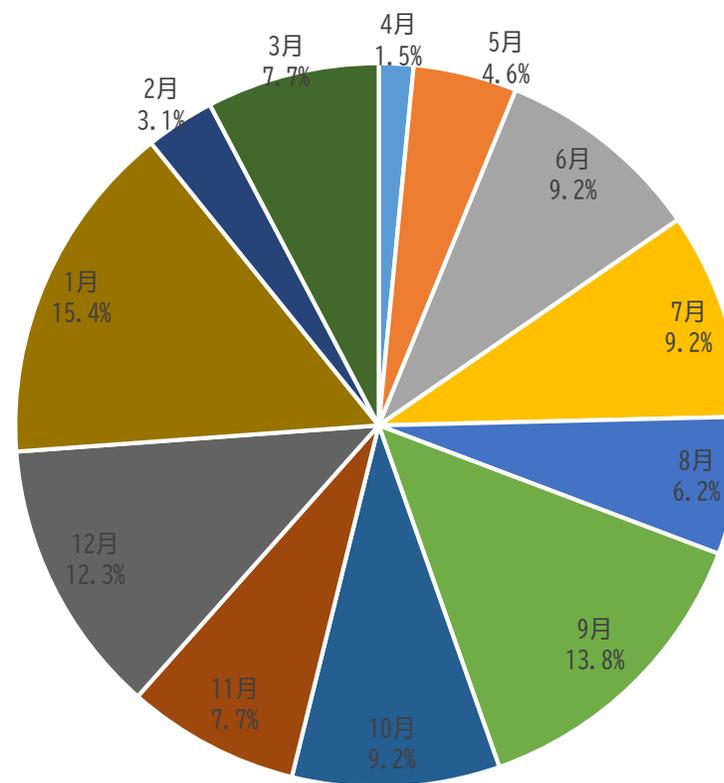
# 3 居住支援協議会の運営体制

## ①人材面

居住支援協議会の初年度の活動実績は65件に留まったが、近隣の豊中市では年間200件ほどの相談件数があり、吹田市でも今後は同等の相談件数が見込まれると予測される。協議会では相談窓口を常設しているが、相談員1名で支援まで行っており、現状の相談窓口の運営体制では安定的な支援継続が困難になることが懸念される。

【月別相談件数】

4月	1件
5月	3件
6月	6件
7月	6件
8月	4件
9月	9件
10月	6件
11月	5件
12月	8件
1月	10件
2月	2件
3月	5件
合計	65件



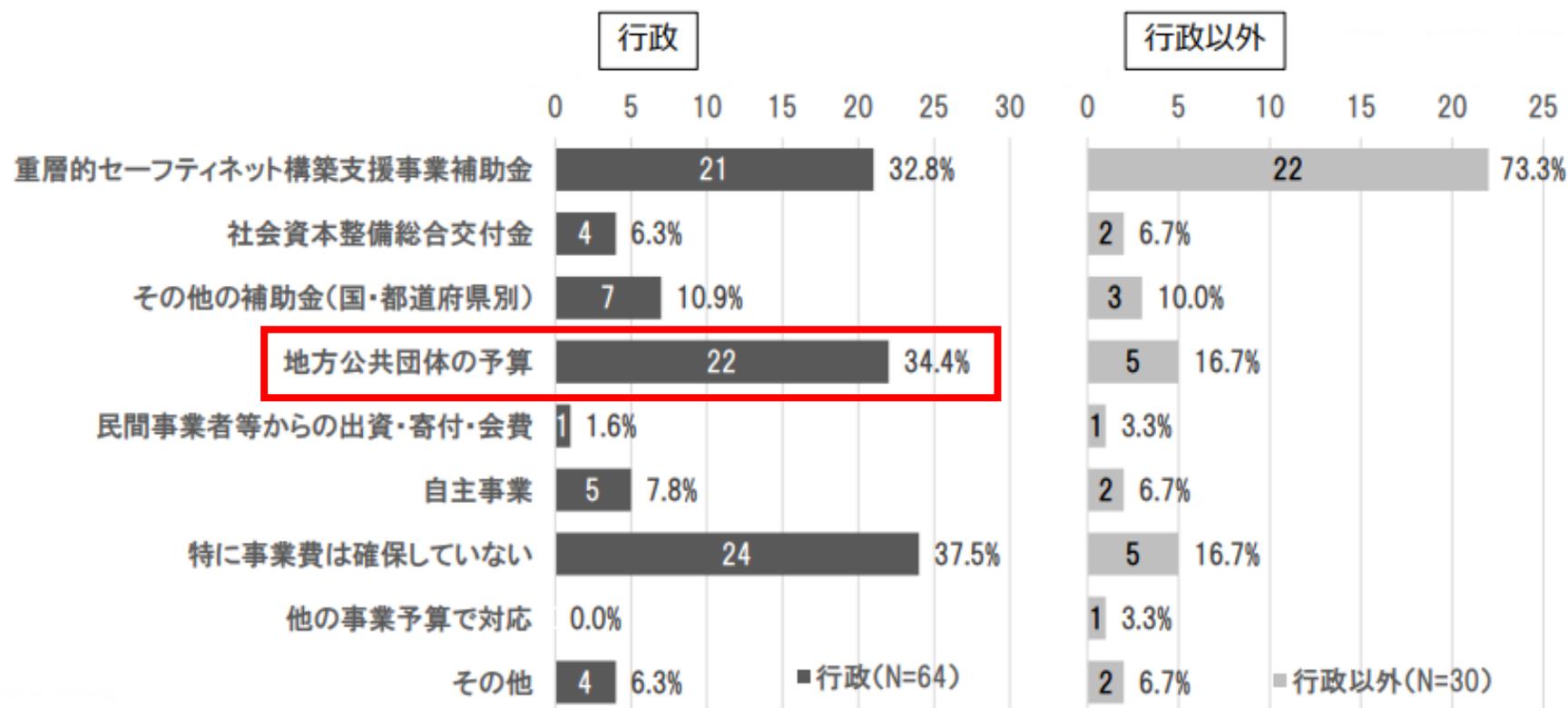
資料：吹田市居住支援協議会 令和5年度相談対応実績

# 3 居住支援協議会の運営体制

## ②資金面

現状、資金面では国の補助金を活用しているが、全国で居住支援協議会の設立が促進され、1協議会あたりの交付金額が減少しており、補助金だけでは十分に運営ができず、不足分は事務局の居住支援法人が負担している。下のグラフによると、協議会の事務局を行政が担っている居住支援協議会のうち、1/3超が地方公共団体の予算を財源としている。

【事務局が設置されている主体別（行政・行政以外）にみた居住支援協議会の財源】



資料：居住支援協議会に関するアンケート調査（一般財団法人高齢者住宅財団、2020年8月）

### 3 居住支援協議会の運営体制

#### 【今後の施策の方向性】

- 1) 今後見込まれる相談件数の増加に備え、事務局においても複数の相談員の設置を検討すべきである。また支援手順のマニュアル化を進め、相談窓口の効率的運営を図ると同時に、構成員間でノウハウを共有しながら人材の育成を進めることが重要である。
- 2) 国庫補助金の交付額が減少しており、今後は安定的な運営のための資金確保が困難になることが懸念されるため、新たな財源の確保が必要になる。