

住宅セーフティネット政策について



令和7年度 第2回吹田市住宅審議会 資料

1 背景

2 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

- (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

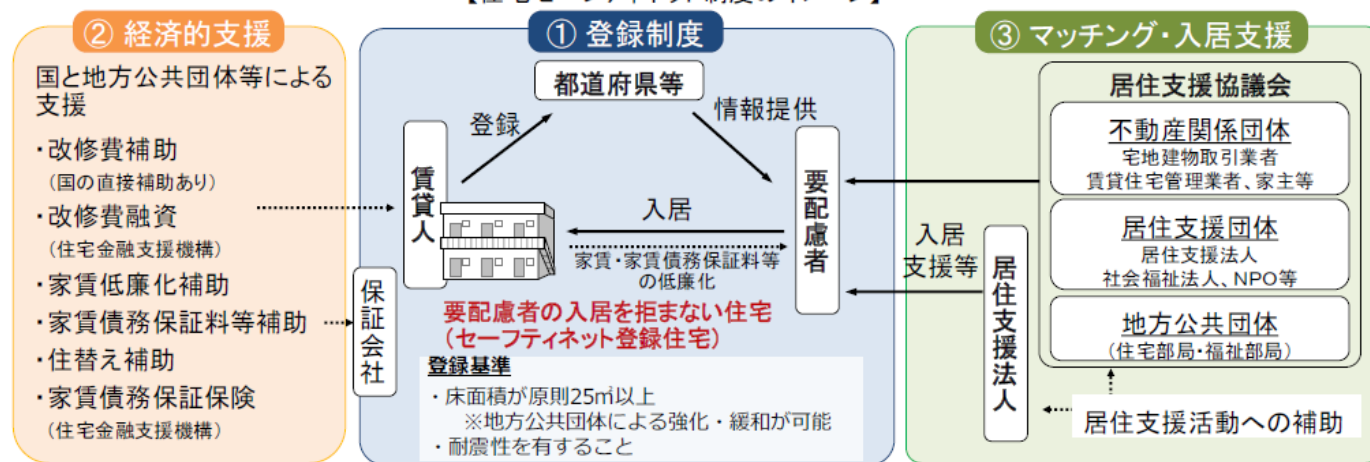
- 少子高齢化の進行や高齢者世帯の増加を受け、平成29年(2017年)に既存の賃貸住宅や空き家等の有効活用を通じて、住宅の確保に配慮が必要な方(住宅確保要配慮者。以下「配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の法改正により、住宅セーフティネット制度が創設され、下記の①から③を三本柱として、整備を進めていくことが打ち出された。

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

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



吹田市では、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、住宅セーフティネット法に基づき住宅政策を推進してきた。

【これまでの主な取組】

- ・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(令和5年2月)

(1)居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

① 市内の要配慮者の実態

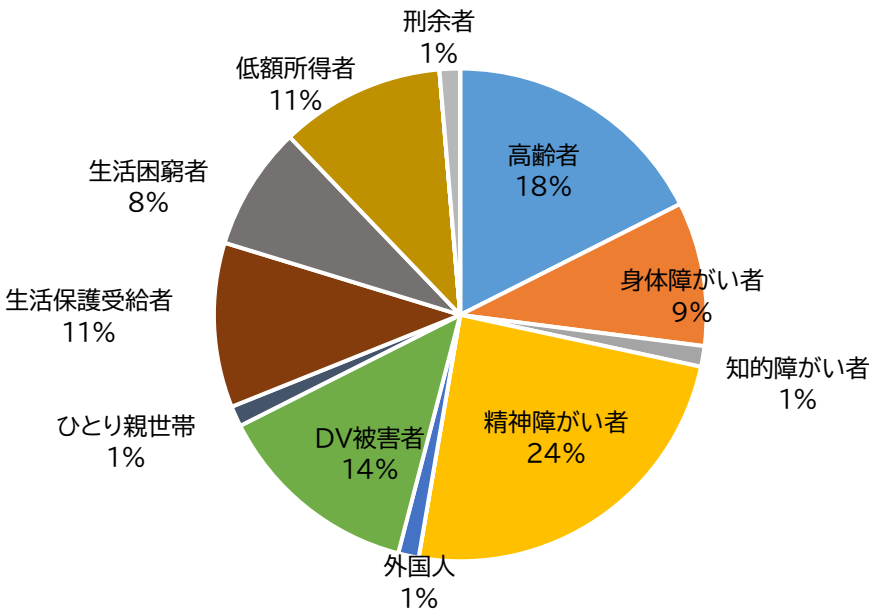
- 居住支援協議会の初年度から2年間の活動実績を属性別相談件数で見ると、最も多かった属性は各年度ともに「精神障がい者」となっている。
- 令和6年度(2024年度)の相談件数は74件となり、令和5年度(2023年度)から11件増加した。

【属性別相談件数】 (件)

属性	令和5年度	令和6年度
高齢者	10	13
身体障がい者	2	7
知的障がい者	1	1
精神障がい者	18	18
子育て世帯	0	0
外国人	1	1
DV被害者	8	10
ひとり親世帯	3	1
生活保護受給者	9	8
生活困窮者	7	6
低額所得者	5	8
被災者	0	0
犯罪被害者	0	0
児童養護施設退所者	0	0
刑余者	1	1
LGBT	0	0
計	65	74

※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

【属性別割合(令和6年度)】



2 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(1) 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

① 市内の要配慮者の実態

- 主属性と副属性の内訳を見ると、副属性で最も多い属性が「高齢者」(21人)となり、主属性別で最も多い副属性を見ても「高齢者」の割合が高い傾向にある。

【主属性と副属性の内訳】

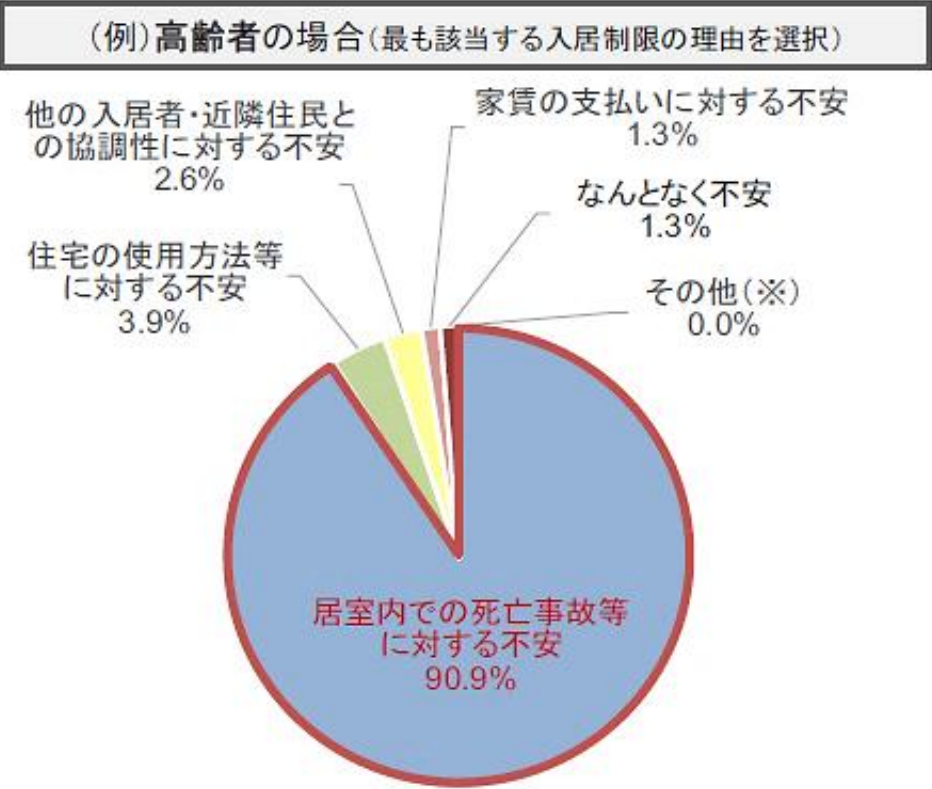


(1)居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

② 住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の理由と求める支援策

- 賃貸人の入居制限の理由として高齢者の場合は、「居室内での死亡事故等に対する不安」が90.9%と高い。
- 賃貸人が求める居住支援策のアンケート調査結果では、「家賃債務保証の情報提供」「見守りや生活支援」が世帯属性問わず高い傾向となっている。

【賃貸人の入居制限の理由】



【全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果】

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

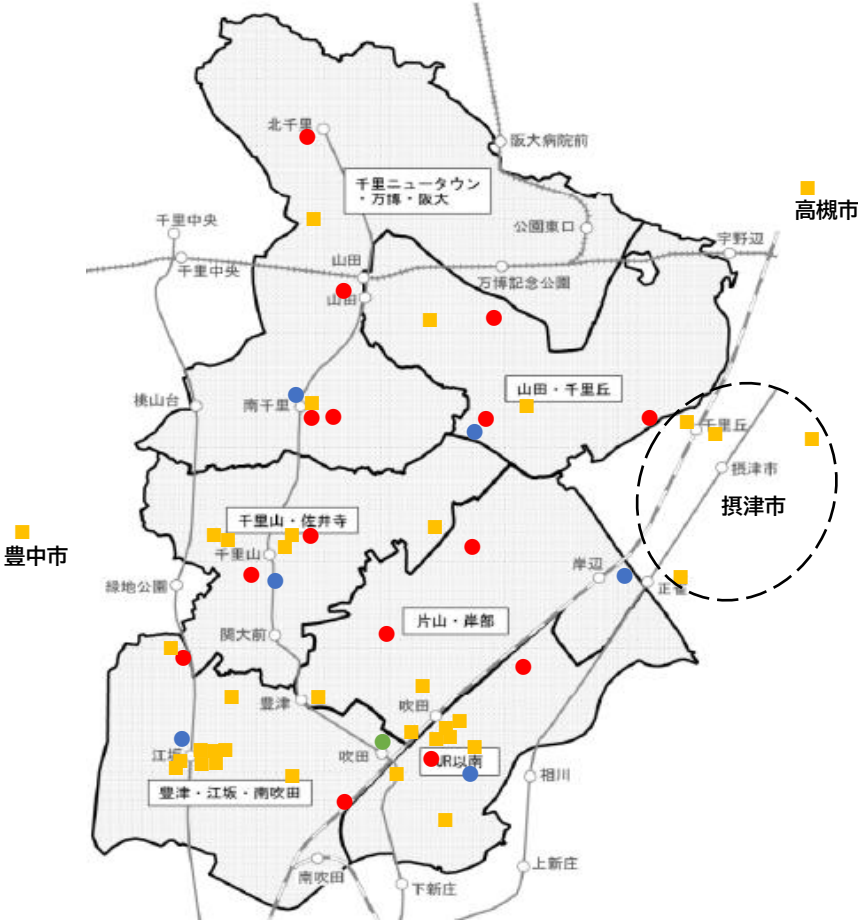
(1)居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

③ 市内の主な福祉センターと居住支援協議会の協力不動産店の状況

- 協力不動産店は南部に多く分布しているものの、市内を6ブロックに分割すると概ね各ブロックに分散している。
- 近隣の豊中市や摂津市、高槻市にも協力不動産店が分布している。

【市内の主な福祉支援センターと居住支援協議会の協力不動産店の分布図】

●	地域包括支援センター（高齢者）	15
●	障がい者相談支援センター	6
●	生活困窮者自立支援センター	1
■	協力不動産店	35



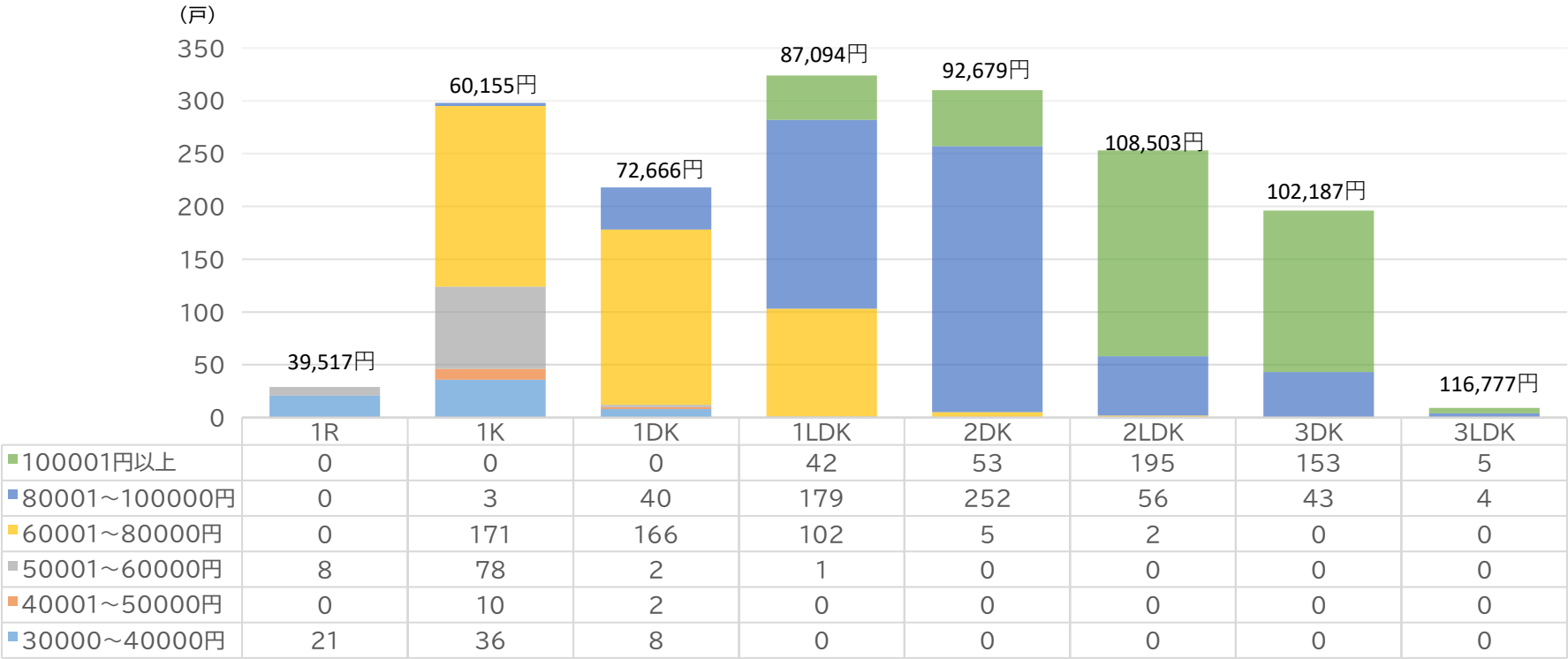
2 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(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7年(2025年)7月末日現在で1,637戸。
- 間取り別の平均家賃を見ると、戸数が最も多い1LDK(324戸)では87,094円、平均家賃が最も低い1R(29戸)では39,517円となっている。

【間取り別平均家賃】



(1) 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

⑤ 住宅セーフティネット法の改正(関連法の改正)

- 単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進むなか、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まる一方、賃貸人の中には孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念が大きいことを背景に、令和6年(2024年)に改正住宅セーフティネット法が公布され、令和7年(2025年)10月から施行されている。

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。

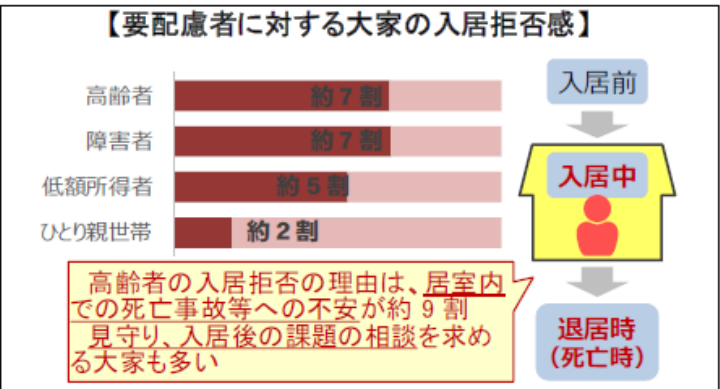
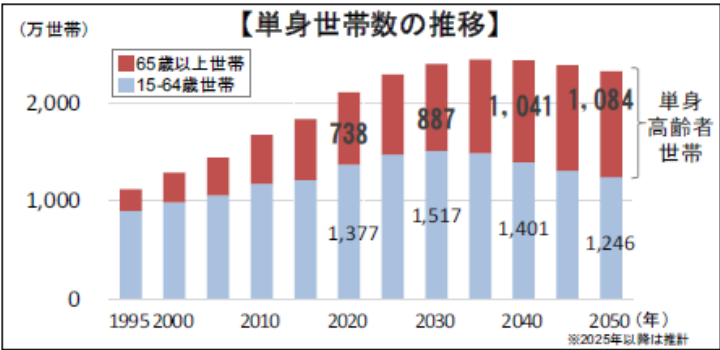
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- 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)

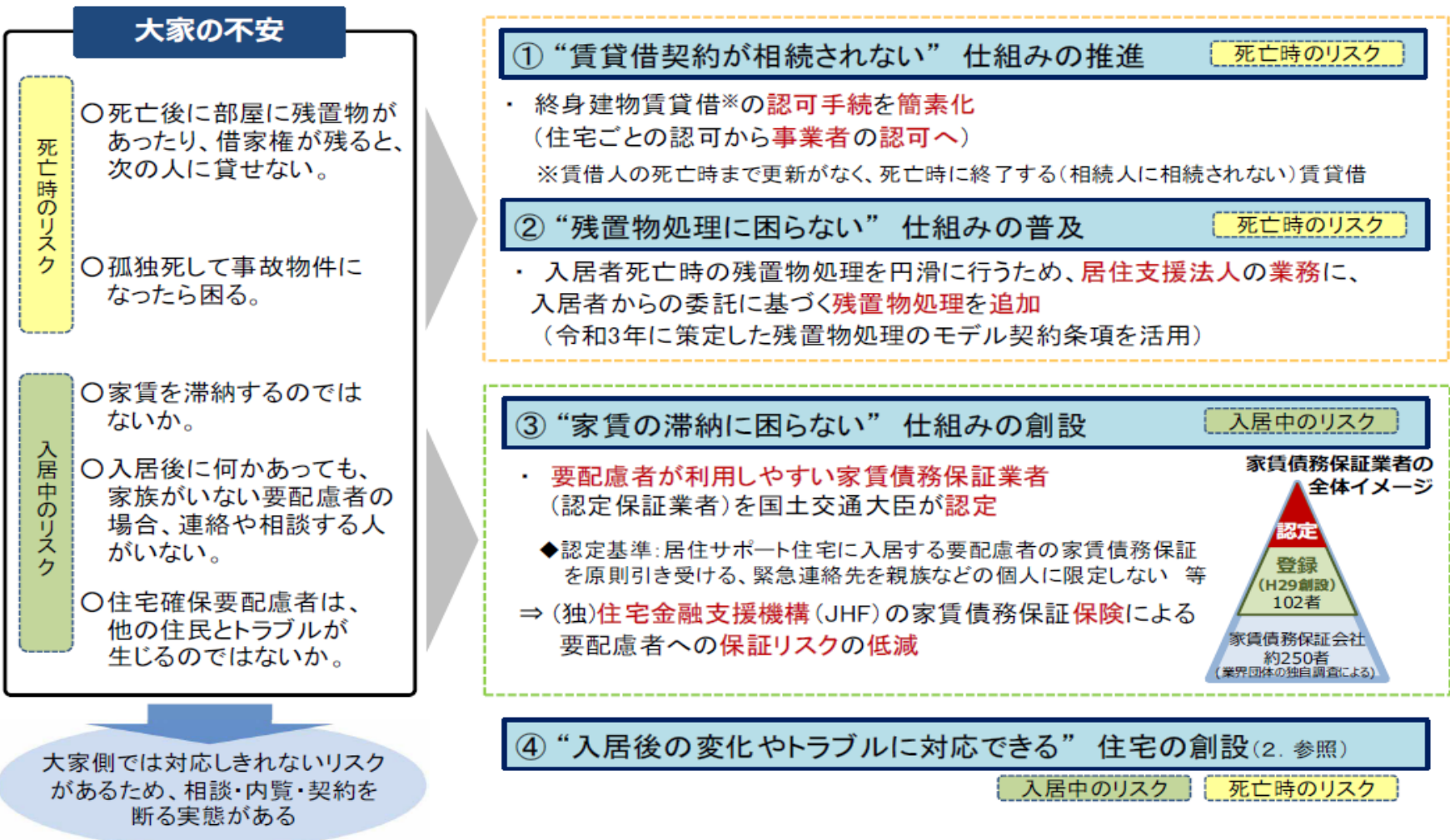


1. 賃貸人・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境(円滑な民間賃貸契約)の整備
2. 居住支援法人を活用し、入居中のサポートを行う賃貸住宅の供給を促進
3. 住宅政策と福祉政策が連携した地域の居住支援体制の強化

(1)居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

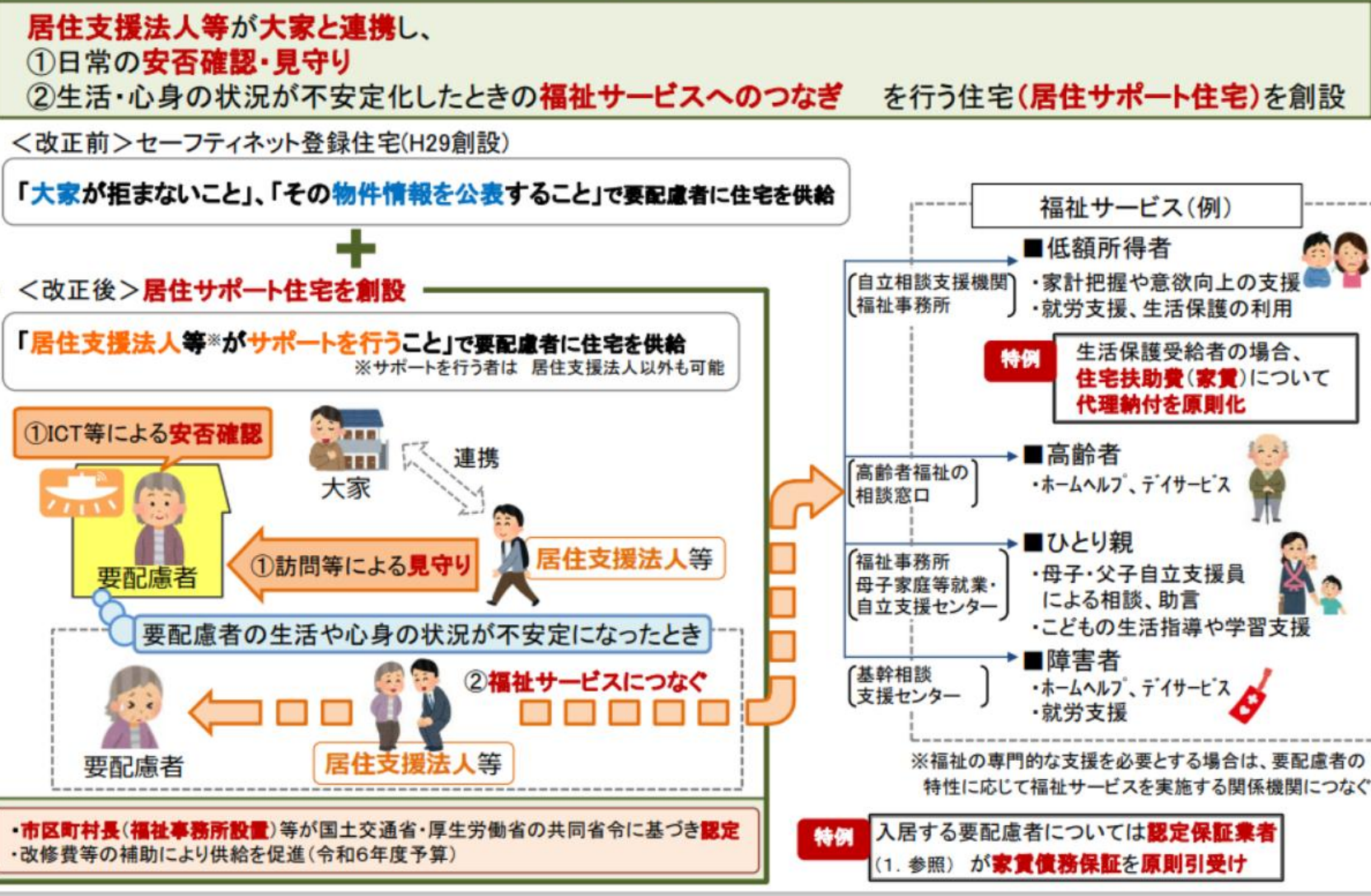
1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【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】



(1)居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

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】



(1) 居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

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の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

- ・ 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

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）



2 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(1)居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

今後のあり方(令和6年度吹田市住宅審議会答申)

○ 賃貸人に対する支援策の検討

賃貸人は要配慮者の属性によって様々な悩みを抱えており、国の調査では「家賃債務保証の情報提供」「死亡時の残存家財処理」が高い傾向にある。市内の賃貸人の抱えている悩みを的確に解決できる支援策を検討することが効果的である。

○ 法改正による新たな支援体制の構築

住宅セーフティネット法の改正により、賃貸人・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)の整備や、居住支援法人と賃貸人が連携した居住サポート住宅の創設など、住宅政策と福祉政策の連携が求められる。

中間見直しにおける方向性

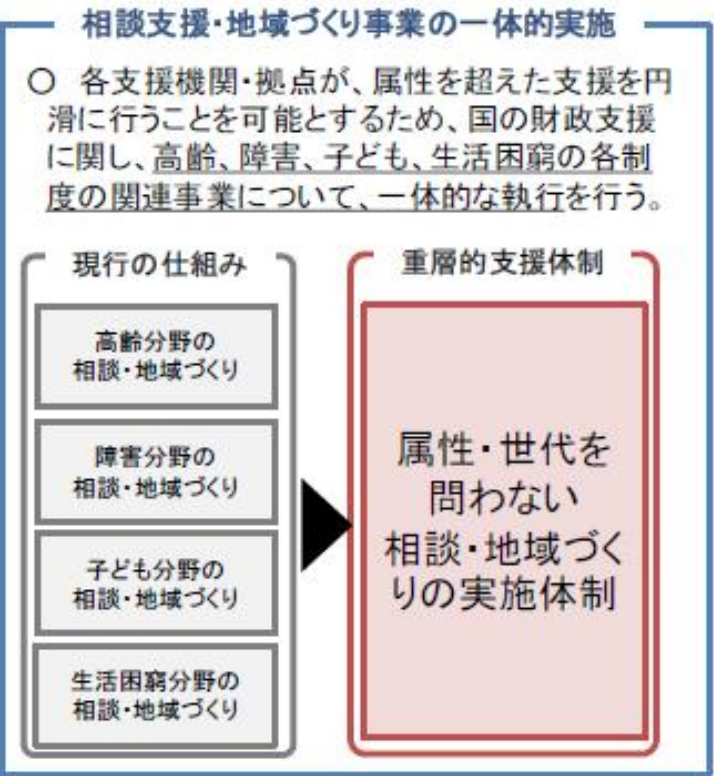
- 家賃債務保証業者の認定等、賃貸人のリスクと負担軽減を目的として改正された住宅セーフティネット法の内容をふまえ、安心・安全な民間賃貸契約の実現を目指す。
- 法改正により新たに創設された居住サポート住宅については、福祉部局と連携し、令和7年10月から運用を開始している。今後は認定の促進、制度の周知等を行い、要配慮者の円滑な入居促進を図る。

(2) 連携体制の強化

① 福祉施策との連携(重層的支援体制整備事業)

- 重層的支援体制整備事業とは、これまで属性や世代などの対象者別で支援を行っていたものを、各分野の制度や縦割りを超えて包括的に支援を行うことを指す。
- 下図のⅠ相談支援において、吹田市居住支援協議会も密接に連携を行うことが想定され、相談先が異なる場合でも一度受けとめて専門分野に引継ぎを行うことで、相談者の課題を見落とさない包括的な相談支援体制の構築が求められる。

【重層的支援体制整備事業の全体像】

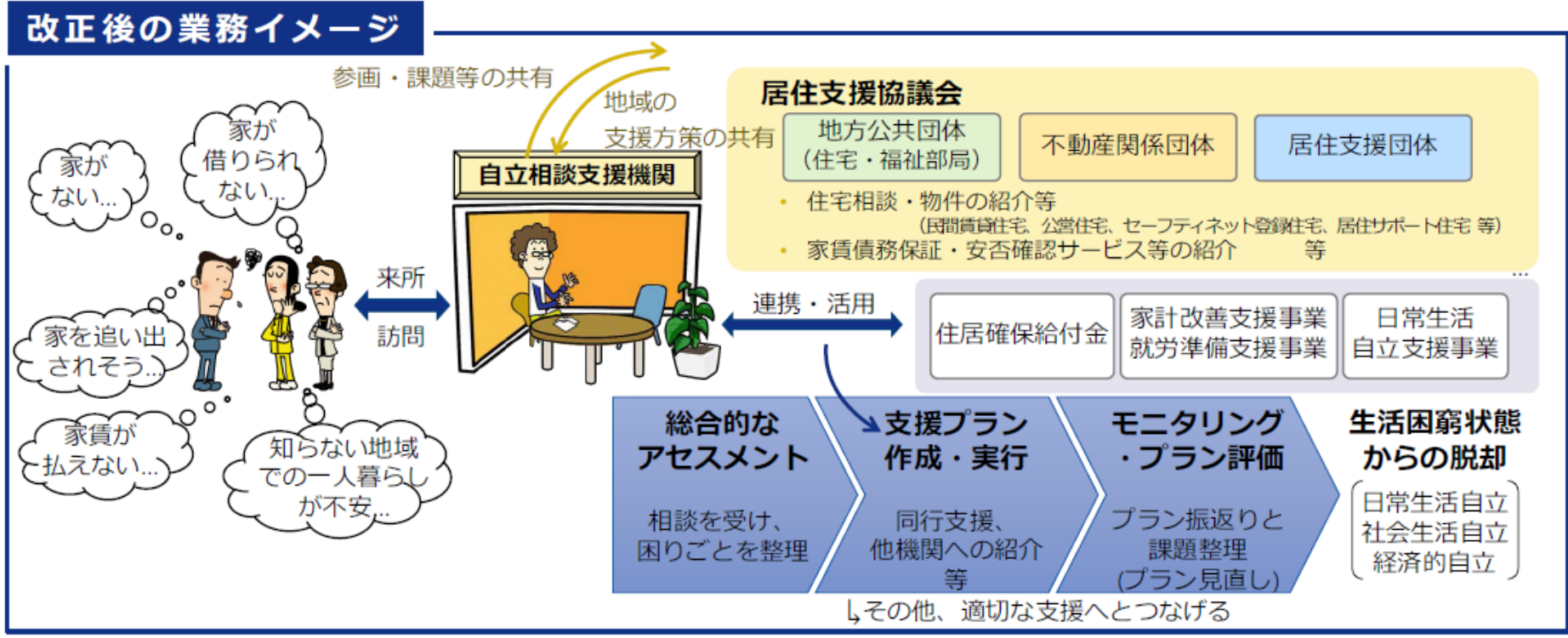


(2) 連携体制の強化

② 福祉施策との連携(生活困窮者自立支援法)

- 生活困窮者自立支援法の改正により、これまで取り組んでいた自立相談支援事業において、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。
- 入居前には不動産店への同行や入居支援、入居後には見守りや生活相談を行うなど、改正後は吹田市居住支援協議会と密接に関わることになる。

【自立相談支援事業における居住支援の強化】



(2) 連携体制の強化

③ 地域との連携

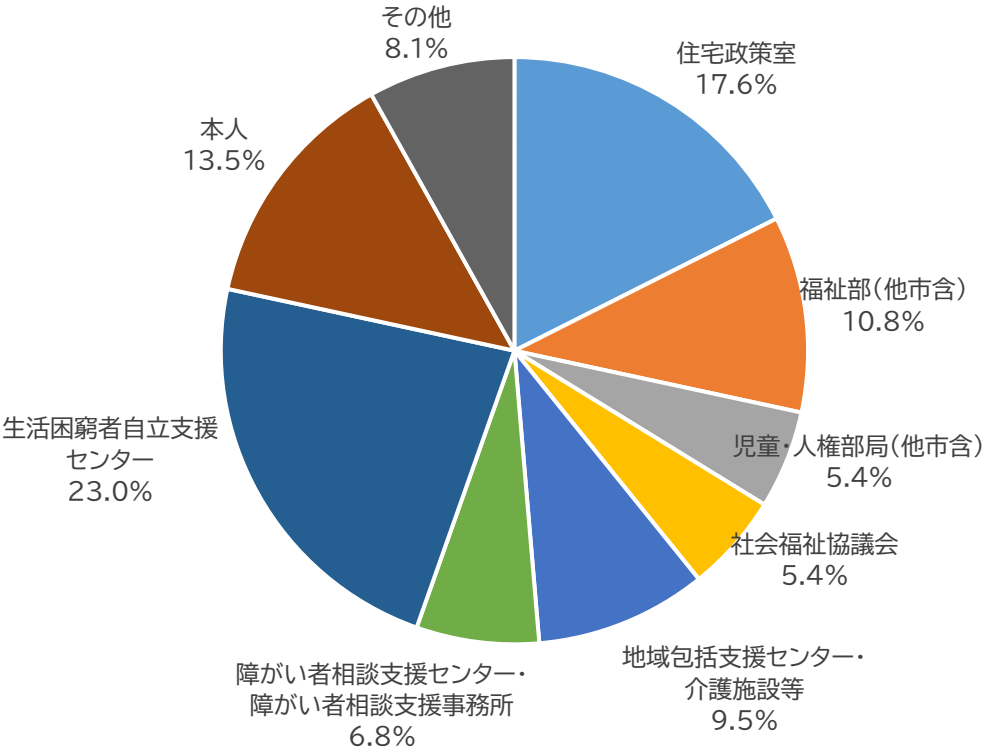
- 令和6年度(2024年度)の吹田市居住支援協議会における相談元別件数で見ると、「生活困窮者自立支援センター」が17件で最も多い。
- 「地域包括支援センター・介護施設等」の7件と「障がい者相談支援センター・障がい者相談支援事務所」の5件を加えると、地域の福祉支援センターで相談件数の約4割を占めている。

【相談元別件数】

(件)

相談元	令和5年度	令和6年度
大阪府	6	—
住宅政策室	8	13
福祉部（他市含）	3（他市含まない）	8（他市含む）
児童・人権部局（他市含）	—	4
社会福祉協議会	3	4
地域包括支援センター・介護施設等	14	7
障がい者相談支援センター・障がい者相談支援事務所	9	5
生活困窮者自立支援センター	17	17
本人	—	10
その他	5	6
計	65	74

【相談元別割合(令和6年度)】



2 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(2) 連携体制の強化

今後のあり方(令和6年度吹田市住宅審議会答申)

○ 福祉施策との連携強化

居住支援に当たっては、既存の福祉システムの利用を念頭に、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者自立相談支援事業などの新たな枠組においても、連携体制の構築が重要である。

中間見直しにおける方向性

- 吹田市では令和7年4月から重層的支援体制整備事業が開始され、各分野の制度や垣根を越えて、全庁横断的に取り組まれている。引き続き、各関係機関と連携を図り、相談者の課題を見落とさない包括的な支援体制の構築に努める。



吹田市

SUITA CITY



吹田市HPトップページ