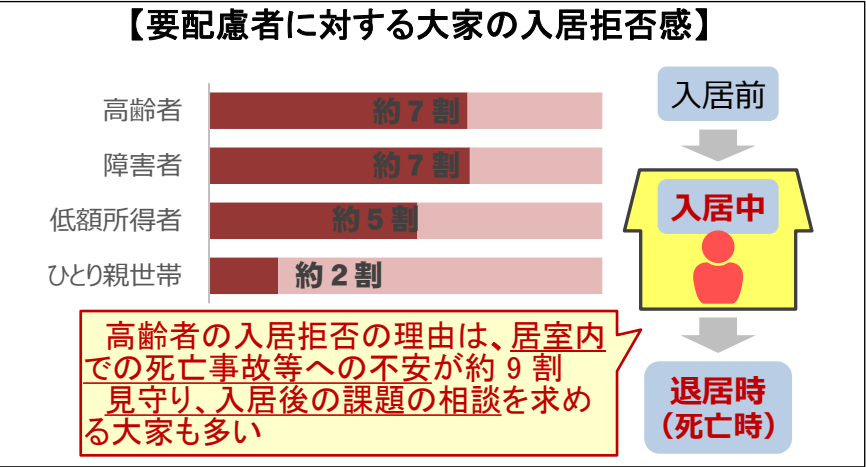
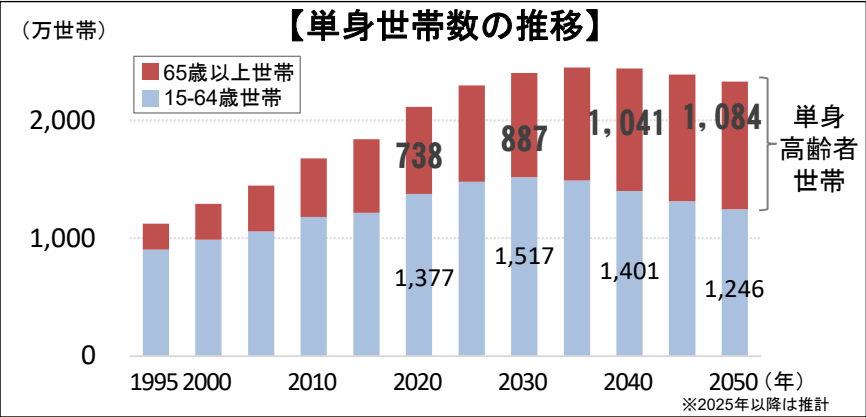


背景・必要性

- 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

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】

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 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**)

※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

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 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**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **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**

◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等

⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)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**

家賃債務保証業者の
全体イメージ

認定

登録

(H29創設)
104者

家賃債務保証会社
約250者
(業界団体の独自調査による)

④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

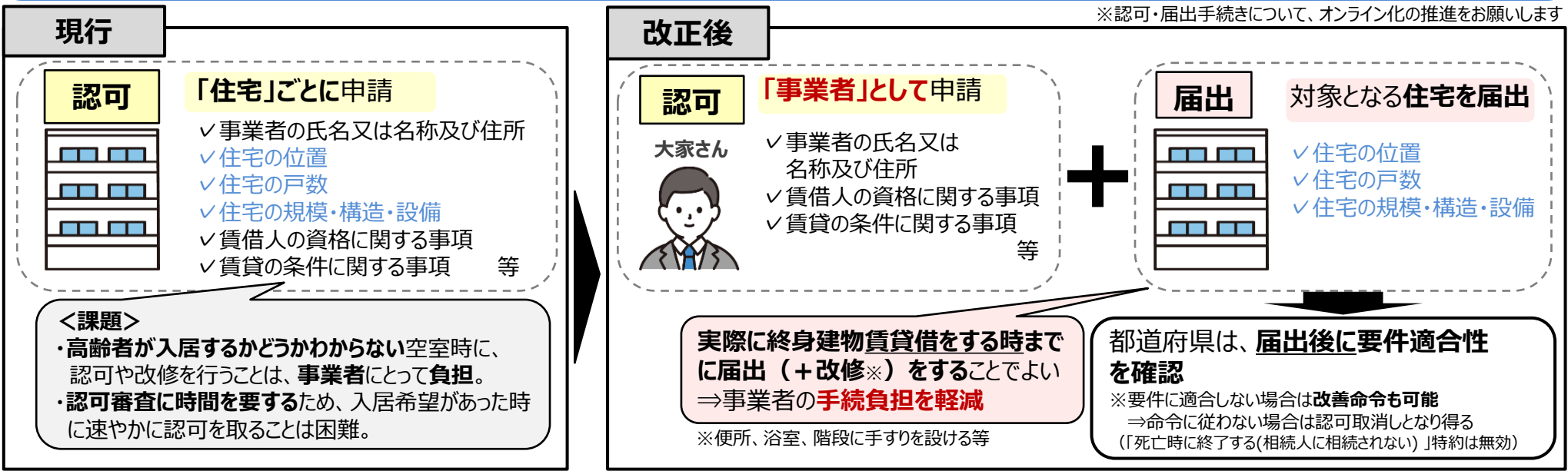
大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化

【高齢者住まい法】

改正のポイント

- **改正前**は、**終身建物賃貸借**（賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借）を行おうとする事業者は、対象となる**「住宅」ごとに認可を取得**する必要
⇒ **改正後**は、**「事業者」として認可を取得**した上で、終身建物賃貸借をする時に、**対象となる住宅を届出**



円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

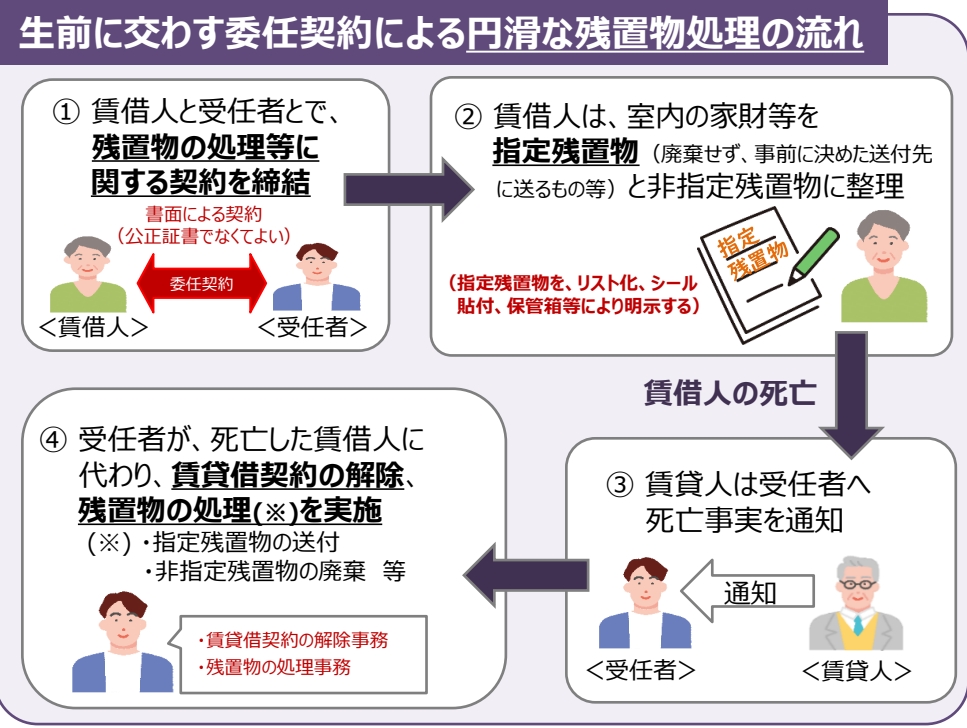
改正のポイント

- 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**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

改正内容 居住支援法人の行う業務 (赤字は新たに追加された業務)

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ 賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ 残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要



残置物の処理等に関するモデル契約条項

(令和3年 国土交通省・法務省 策定)

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任**に関する**モデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任
→賃借人の死亡時に**賃貸借契約の解除事務を行う代理権を受任者に授与**
- ・残置物の処理事務の委任
→賃借人の死亡時に**残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託**

＜賃借人＞ ↔ 賃貸借契約 ↔ ＜賃借人＞ ← 委任契約 → ＜受任者＞

- ・賃貸借契約の解除事務
- ・残置物の処理事務

<想定される受任者>
以下のいずれか

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、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)
※賃借人は、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

<想定される利用場面>
単身高齢者 (60歳以上) が賃借人である場合

※残置物の処理等に関する賃借人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

モデル契約条項に関する詳しい情報や使いやすい契約書式はコチラ！
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

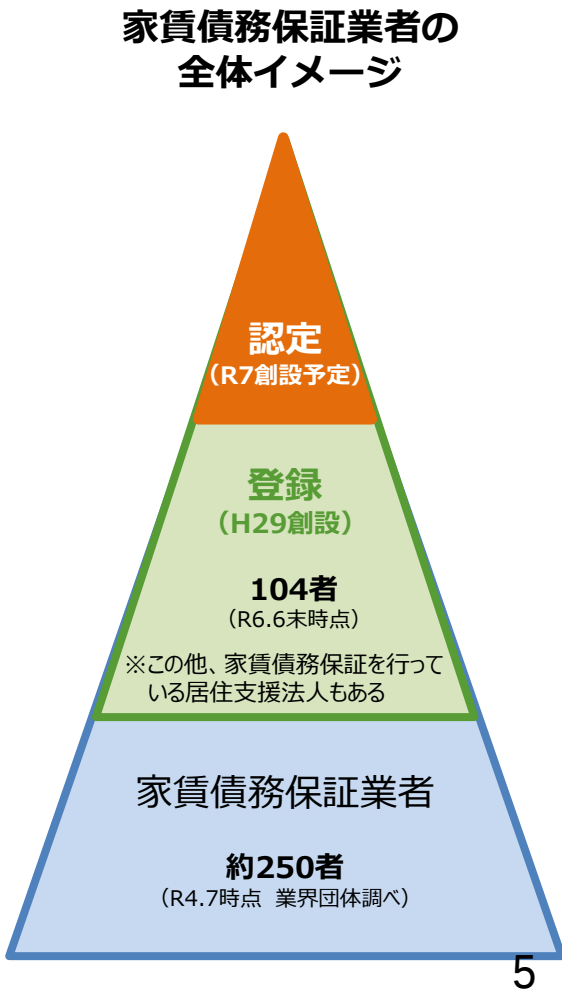
家賃の滞納に困らない仕組みの創設～認定家賃債務保証業者制度～

【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

改正のポイント

- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**を国土交通大臣が**認定**する制度を創設（**認定家賃債務保証業者制度**）
- (独)**住宅金融支援機構**（JHF）の家賃債務保証**保険**により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への**保証リスク**を**低減**

登録家賃債務保証業者制度		認定家賃債務保証業者制度
大臣告示 (H29創設)	根拠	住宅セーフティネット法 (R7創設※令和7年夏頃より申請受付を開始予定)
適正な家賃債務保証業務の確保	目的	住宅確保要配慮者に対する 家賃債務保証の提供
適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録（5年ごとに更新）	概要	登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から※、一定の要件を満たす者を国が認定 ※不適切な業者をあらかじめ排除するため、認定の申請ができる者を登録業者と居住支援法人に限定
◆ 暴力団員の関与なし ◆ 適切な求償権の行使に関する内部規則が定められている （不当な方法で取立をしない） ◆ 法令遵守に関する研修等の措置が講じられている ◆ 相談・苦情対応体制を整備済み 等	登録 or 認定 基準	◆ 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則断らない ◆ 緊急連絡先を親族などの個人に限定しない （法人でも可とする。） ◆ 欠格事由（暴力団員の関与なし等）に該当しない 等
◆ セーフティネット住宅に入居する要配慮者の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大7割	JHF による 保険	◆ すべての要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大9割



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】

居住支援法人等が大家と連携し、
①日常の安否確認・見守り
②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

<現行>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

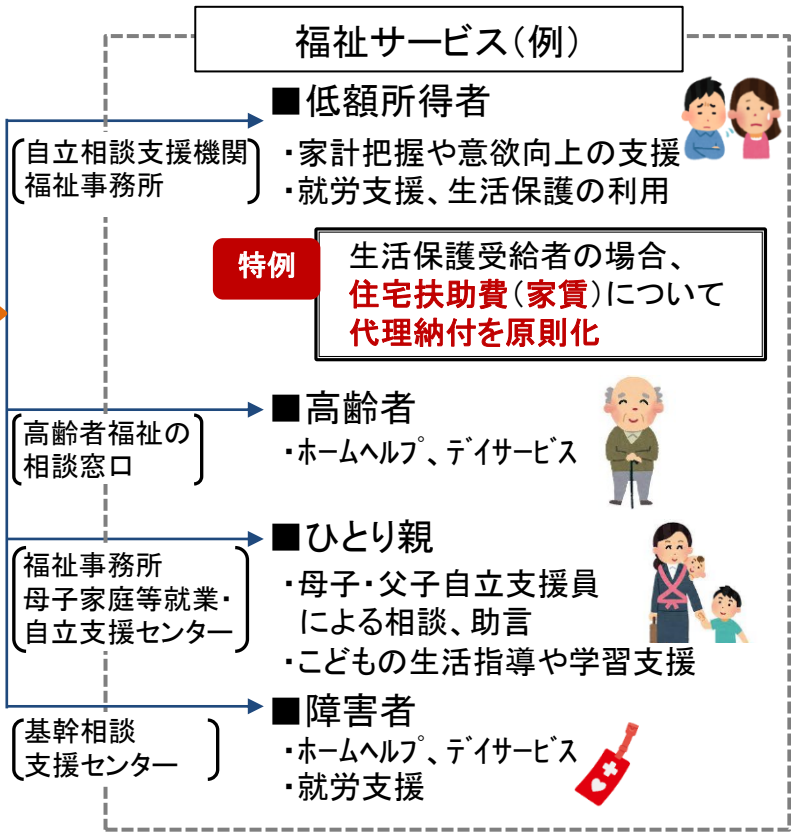
<改正法> 居住サポート住宅の創設

「**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)

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を原則引受け



※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ぎ

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

居住支援協議会について

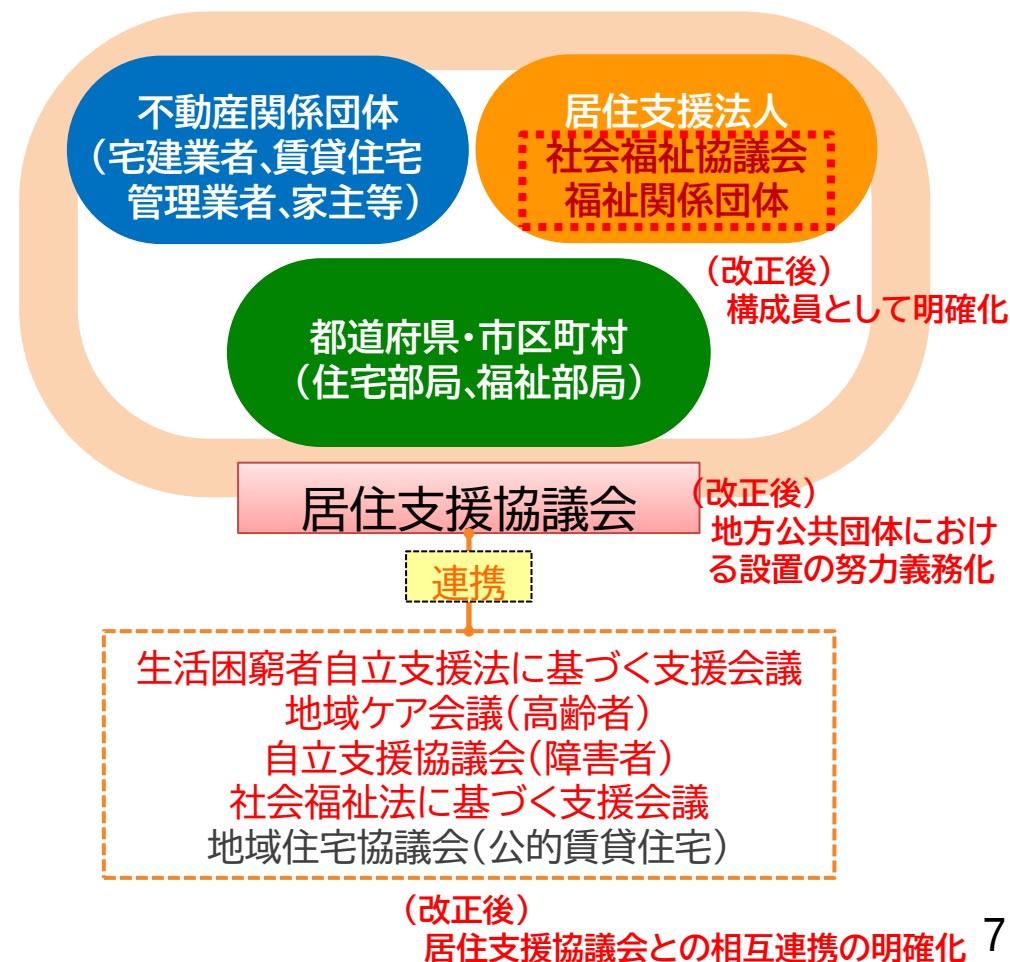
- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

※ 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

※ 手引きの改訂を予定

※ 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(R6.6末)の居住支援協議会設置状況】
144協議会(全都道府県、106市区町村)

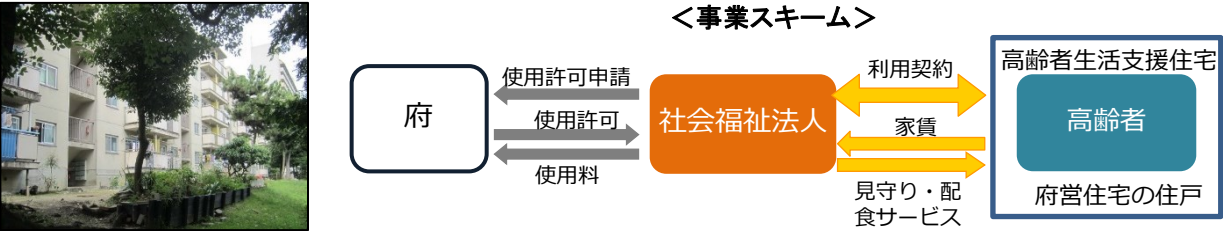


公的賃貸住宅における空き住戸の活用に向けた検討

- 単身世帯の増加、持家率の低下等により、住宅確保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。
- 近年、公営住宅の空家戸数・空家率は上昇傾向。公社住宅も含めた空き住戸のサブリースを行うことのニーズの高まりがみられる。
- ⇒ 居住支援法人等を通じ、要配慮者向けの賃貸住宅として公営・公社住宅の空きストックを活用することが有効。

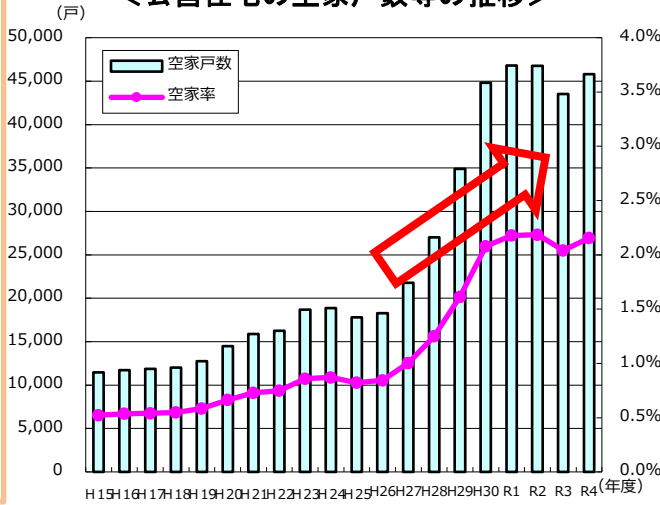
地方公共団体における活用事例

- ①公営住宅の例(大阪府)
目的外使用許可を受け、府営住宅の空き住戸を見守りサービス付きの高齢者支援住宅として活用。



- ②公社住宅の例(東京都)
公社と連携し、ひとり親世帯と児童養護施設等退所者世帯を対象に、公社住宅をセーフティネット登録住宅として活用して家賃低廉化補助を実施。

＜公営住宅の空家戸数等の推移＞



＜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(令和6年2月)の中間とりまとめから抜粋＞

4. 今後の取組

(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

- (前略)十分に活用されていない公的賃貸住宅等のストックの積極的な活用を検討する必要がある。その際、空き住戸を活用したサブリースによって柔軟な取組を可能とする考えられる。
- 公営住宅においては、本来のセーフティネットとしての役割に加えて、空き住戸を居住支援法人等に低廉な家賃で貸与し、住宅確保要配慮者のニーズに応じた形で転貸する取組をさらに推進する必要がある。

今後の方向性

公営・公社住宅の空きストックについて、居住サポート住宅など要配慮者向けの賃貸住宅としての活用を促進するため、より多様な主体を通じたサブリースを可能とする制度改正を検討。

改正の趣旨・効果

令和7年4月1日施行

- 地域において、より効果的に住まいに関する支援を行うため、自治体は、生活困窮者自立支援制度の各事業を行うにあたって、居住支援法人との連携を図るように努めるものとする。
- ✓ 賃貸や居住に関する専門知識を有する支援関係機関との連携により、住まい支援の強化を図ることができる。

改正後の業務イメージ

- 居住支援法人は、住宅確保要配慮者の居住支援の担い手として都道府県が指定
(法人の立上げやその活動に対する国土交通省の補助あり)

居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社（不動産事業者等）

居住支援法人が行う業務

- ・ セーフティネット住宅の入居者への家賃債務保証
- ・ 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ・ 大家に対する必要な情報提供
- ・ 見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援
※居住サポート住宅で見守り・安否確認サービスを行う場合もある
- ・ 住宅確保要配慮者からの委託に基づき、死亡時の賃貸借契約の解除、残置物処理等を行うこと

考えられる連携の例

居住支援
を依頼支援依頼したケース
の支援調整会議への
参加を依頼支援会議の構成員
として参画を依頼自立相談支援機関の
住まい相談に関する
(再) 委託先に地域居住支援事業
の委託先に

- 居住支援法人による居住支援（入居中の支援等）は、高齢者、生活困窮者、障害者等の福祉サービスとの関連性が高いことから、都道府県による居住支援法人の指定審査・監督業務については、新たに福祉部局も担う。

【令和7年10月1日施行（予定）】

2 (2) 家賃の低廉な住宅への転居支援の創設

① (住居確保給付金) 家計改善のための家賃の低廉な住宅への転居費用補助の創設

改正の趣旨・効果

令和7年4月1日施行

- ・ 住居確保給付金を拡充し、家賃の低廉な住宅への転居のための初期費用を補助
- ✓ 家賃負担の軽減に伴い家計が改善することにより、経済的自立と安定した住まいを確保する。

改正後の業務イメージ

※現時点の案であり、今後、変更等がありえる。

<対象者>

- 収入が著しく減少し、家計改善のため、転居により家賃負担等を軽減する必要がある生活困窮者であって、支給要件（現行の家賃補助と同じ収入・資産要件を設ける予定）を満たす者
 - ※ 例：配偶者と死別し世帯の年金収入が減少した高齢者、疾病等で離職し就労収入を増やすことが難しい者 等
 - ※ 現在より家賃の低い物件に転居する場合のほか、家賃負担が多少上がっても、通院先への交通費負担が軽減される場合や、持ち家を修繕する負担が大きい場合等、家計全体の改善に資する転居を支援
 - ※ 求職活動要件は「なし」とする予定

【参考】現行の家賃補助の収入・資産要件

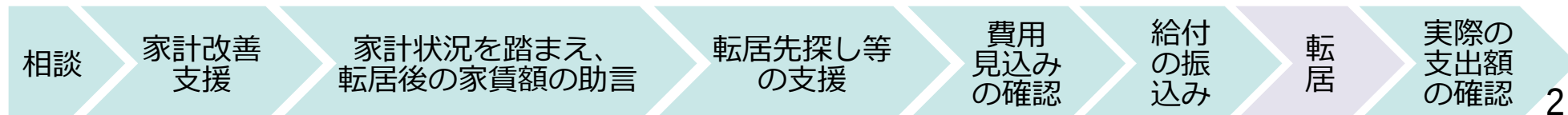
収入要件：市町村民税均等割非課税の水準＋家賃額

資産要件：市町村民税均等割非課税の水準の6か月分で、100万円を超えない額

<支給額> 転居先の住宅扶助額に3を乗じて得た額。ただし、実費が支給額を下回る場合は実費相当。

<対象経費> 転居先への家財の運搬費用、転居先の住宅に係る初期費用（礼金、仲介手数料、保証料、保険料）

<支援の流れのイメージ> ※自治体をまたぐ転居の場合は、転居元の自治体が給付金を支給し、転居先の自治体に情報を引き継ぐ



※転居先の大家、引越し運送事業者等に対し、転居先の住宅の状況や当該住宅の確保に関する事項について報告を求めることができる

令和7年度概算要求額 732億円の内数 (657億円の内数) ※ () 内は前年度当初予算額

困窮負担金

1 事業の目的

改正生活困窮者自立支援法(※)を踏まえ、住居確保給付金を拡充し、家賃が低廉な住宅への転居費用を支援する。

※ 令和6年4月24日公布、令和7年4月1日施行

2 事業の概要・スキーム

現行(家賃相当分)

支給対象者

- ① 離職・廃業後2年以内の者
- ② 自己の責めによらず収入が減少し、離職・廃業と同程度の状況にある者

支給要件

一定の収入要件、資産要件、求職活動要件あり

支給額

家賃額(住宅扶助額を上限)

拡充後

支給対象者

＜家賃相当分＞ 現行(①、②)のまま
＜転居費用分＞ 著しく収入が減少し、家計改善のために
 低廉な家賃の住宅への転居が必要と認められる者

支給要件

＜家賃相当分＞ 現行のまま
＜転居費用分＞ 収入、資産要件は同じ。求職活動要件は
 求めない。

支給額

＜家賃相当分＞ 現行のまま
＜転居費用分＞ 転居のための初期費用(引っ越し代・礼金等)(上限あり)

3 実施主体等

○実施主体：都道府県・市・区等(福祉事務所設置自治体907自治体) ○負担割合：国3/4、都道府県・市・区等1/4

住居確保給付金（現行）

【実績】・新規申請27,169件
・新規決定24,272件、特例再支給決定13,518件
・支給済額77.2億円（いずれもR4速報）

対象者

住居を失うおそれが生じている以下①または②の者であって、支給要件・求職活動要件を満たすもの

- ① 離職・廃業後2年以内の者（当該期間に疾病等やむをえない事情があれば最長4年以内）
- ② 自己の責めによらず収入が減少し、離職・廃業と同程度の状況にある者

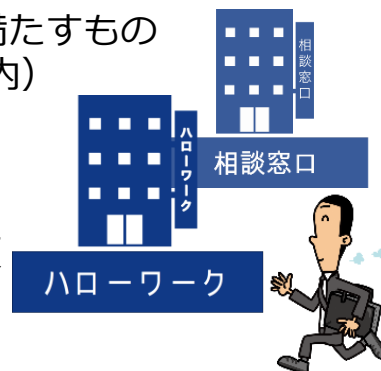
＜支給要件＞

○**収入要件**：市町村民税均等割非課税の水準（特別区では単身8.4万円、2人世帯13万円）＋家賃額

○**資産要件**：市町村民税均等割非課税の水準の6か月分で、100万円を超えない額
（特別区では単身50.4万円、2人世帯78万円）

○**求職活動要件**：原則、①による求職活動を行う。ただし、一定の要件の下、②による取組みも可とする。

- ① 公共職業安定所または地方公共団体が設ける公的な無料職業紹介の窓口で求職の申込みをし、求職活動を行う。
- ② 公的な経営相談先へ経営相談の申込みをし、その助言等に基づき業務上の収入を得る機会の増加を図る取組を行う。



支援の概要

＜**支給額**＞ 家賃額（住宅扶助額を上限） ※特別区では単身5.4万円、2人世帯6.4万円

＜**支給期間**＞ 原則3か月（求職活動等を行っている場合は3か月延長可能（最長9か月まで））

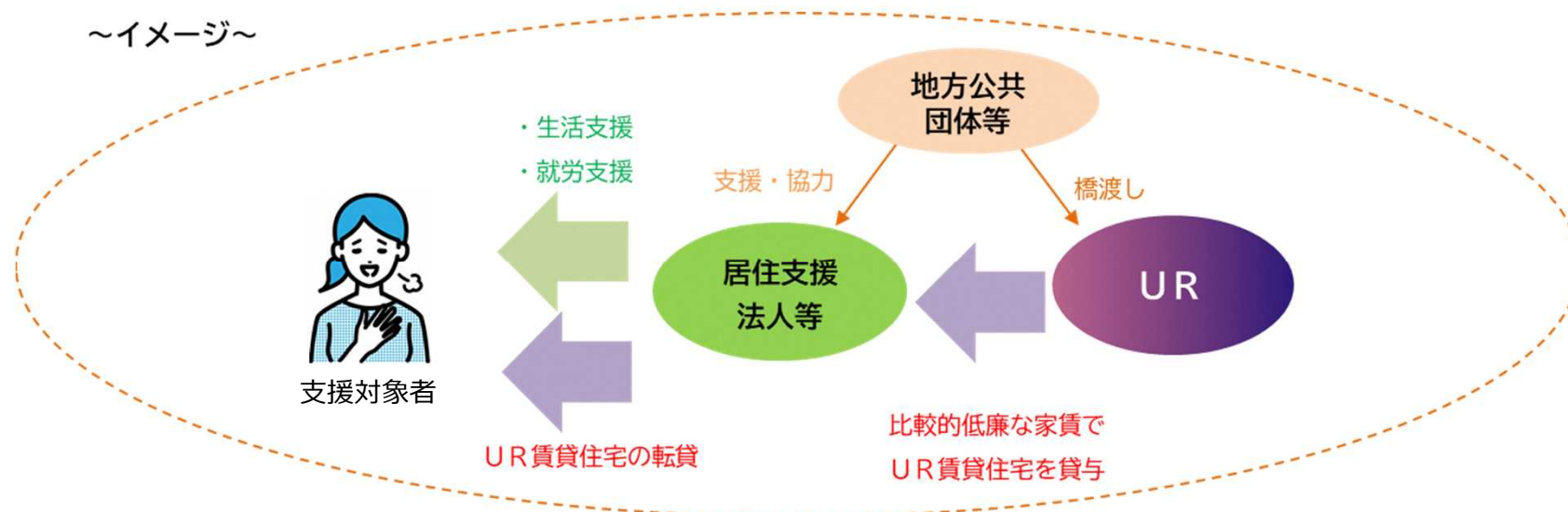
期待される効果

- ・ 住まいの安定を確保することにより、安心して求職活動に取り組むことができ、就労を実現することができる。

U R 賃貸住宅を活用した自立支援スキーム

- 独立行政法人都市再生機構（U R）では、地方公共団体等（基礎自治体）と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等にU R 賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取り組み（自立支援スキーム）を試行実施しています。
- 具体的には、U R と居住支援法人等が賃貸借契約を締結し、居住支援法人等が生活支援や就労支援の対象者に住宅を転貸する取組みです。
- 契約期間中に自立可能な支援対象者（例：一時的な離職者、母子世帯）を想定した取り組みであるため、3年間の定期建物賃貸借での契約となるものの、比較的低廉な家賃で契約が可能です。

～イメージ～



資料 4

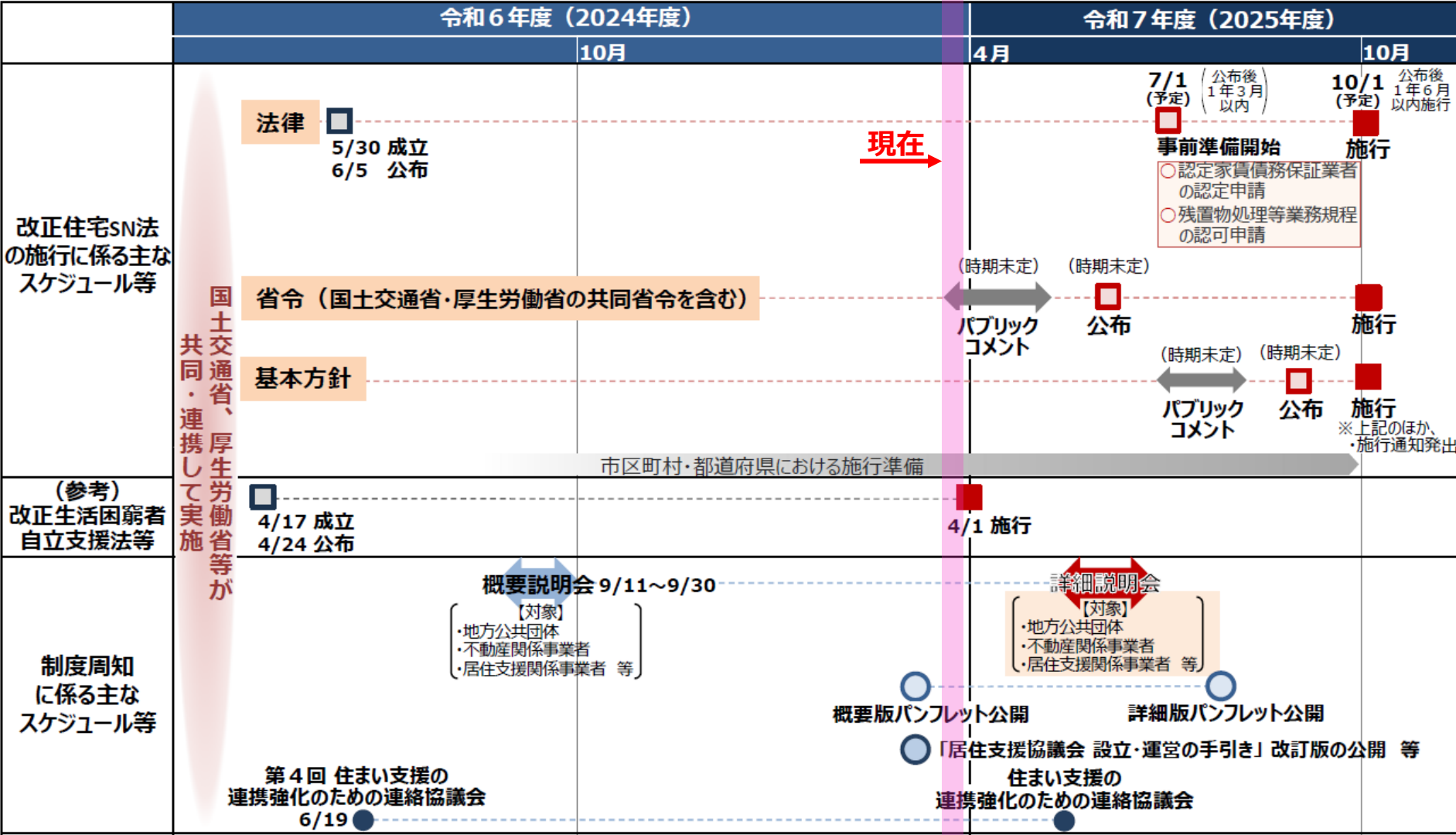
1. 改正までの流れ
2. 居住支援法人における残置物処理の追加、に関する注意点
3. 居住サポート住宅のイメージ
4. 住居確保給付金における転居費用支給のニーズ事例

1. 改正までの流れ

改正住宅セーフティネット法の施工に向けた今後のスケジュール(案)

出展：2025/3/12_居住支援全国サミット_国土交通省説明資料

- 改正住宅セーフティネット法は令和7年10月に施行予定。
※ 同年7月より、施行に向けた事前準備として、認定家賃債務保証業者の認定申請、居住支援法人による残置物処理等業務規程の認可申請の受付を開始予定。
- 国土交通省と厚生労働省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。



2. 居住支援法人における残置物処理の追加、に関する注意点

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

「令和6年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会～住宅と福祉のより一層の連携に向けて～」2024年9月11日 国土交通省説明資料より抜粋

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 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)

※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

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

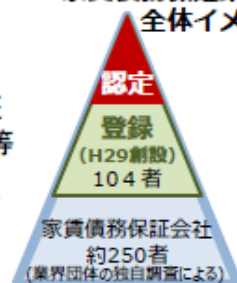
- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、**入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **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**
- ◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
- ⇒ (独)住宅金融支援機構(JHF)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**

家賃債務保証業者の全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

「令和6年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会～住宅と福祉のより一層の連携に向けて～」2024年9月11日 国土交通省説明資料より抜粋

【住宅セーフティネット法】

改正のポイント

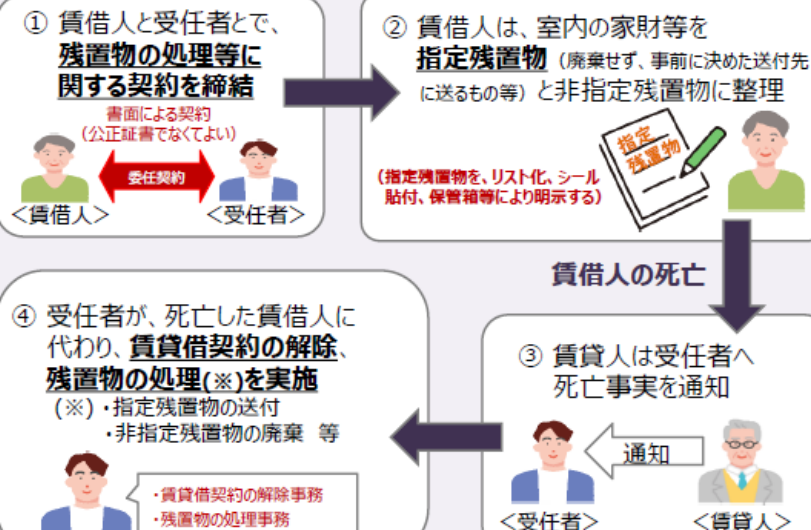
- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

改正内容 居住支援法人の行う業務（赤字は新たに追加された業務）

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ **賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ **残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要

生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



残置物の処理等に関するモデル契約条項 （令和3年 国土交通省・法務省 策定）

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任**に関する**モデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任
→ 賃借人の死亡時に**賃貸借契約の解除事務**を行う代理権を受任者に授与
- ・残置物の処理事務の委任
→ 賃借人の死亡時に**残置物の廃棄や指定先への送付等の事務**を受任者に委託



＜想定される受任者＞

以下のいずれか

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、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）
※賃貸人は、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

＜想定される利用場面＞

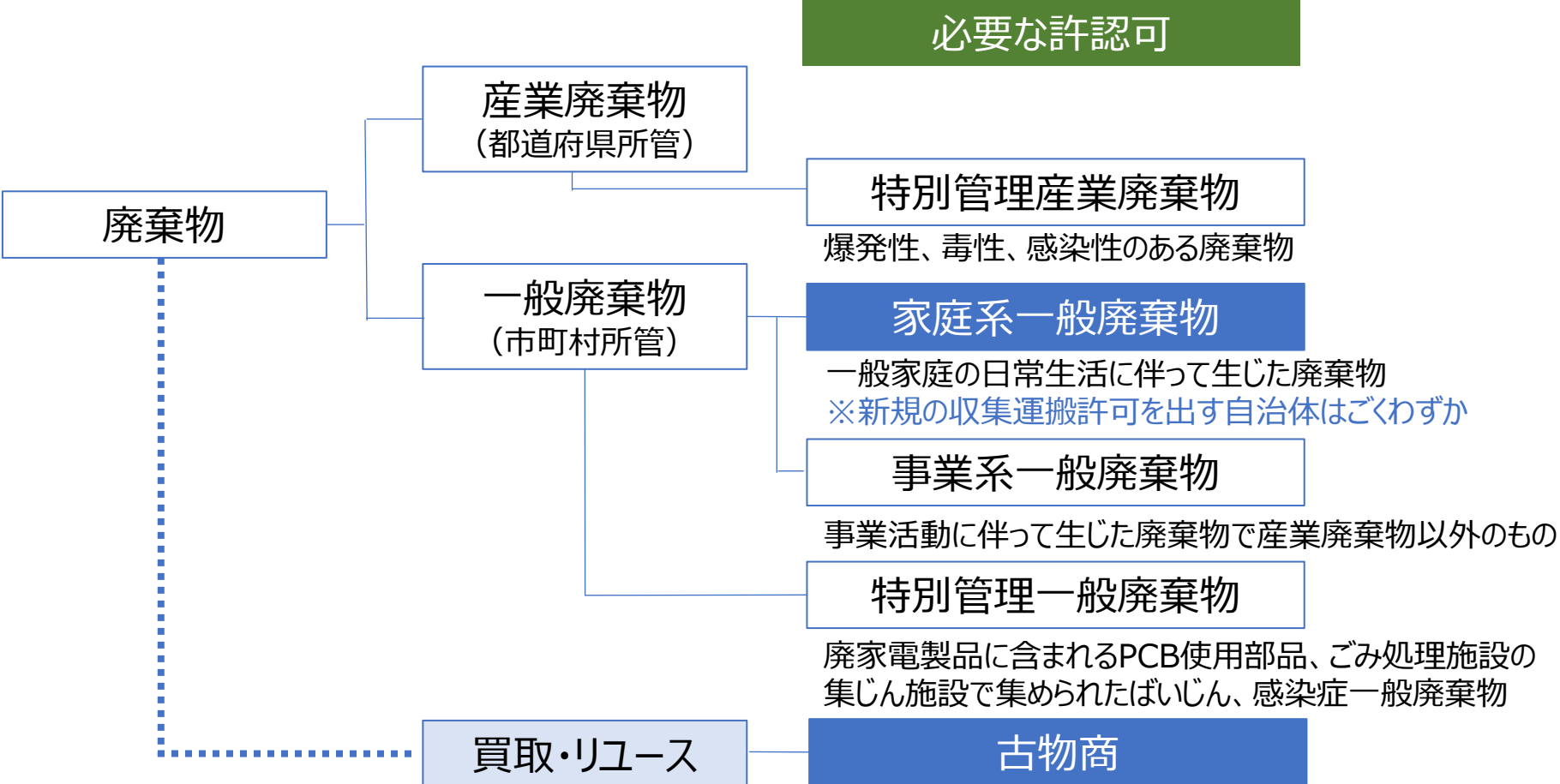
単身高齢者（60歳以上）が賃借人である場合

※残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

モデル契約条項に関する詳しい情報や使いやすい契約書式はコチラ！

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

居住支援法人が「残置物処理」を実施する際の留意点



一般家庭から出される家財の収集運搬には、家庭系一般廃棄物収集運搬の許可が必要
産業廃棄物・事業系一般廃棄物収集運搬許可事業者等による実施は**違法**

[罰則規定] 廃棄物処理法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）

- ・25条 「法令の規定に違反して廃棄物を捨てた者」、「法令の規定に違反して廃棄物を焼却した者」は、5年以下の懲役若しくは1,000万円以下（法人は3億円）の罰金、又はこれを併科された罰則が科せられる（未遂を含む）
- ・26条 不法投棄、不法焼却を行う目的で廃棄物の収集又は運搬をした者は、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科された罰則が科せられる。

3. 居住サポート住宅のイメージ

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

「令和6年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会～住宅と福祉のより一層の連携に向けて～」2024年9月11日 国土交通省説明資料より抜粋

居住支援法人等が大家と連携し、

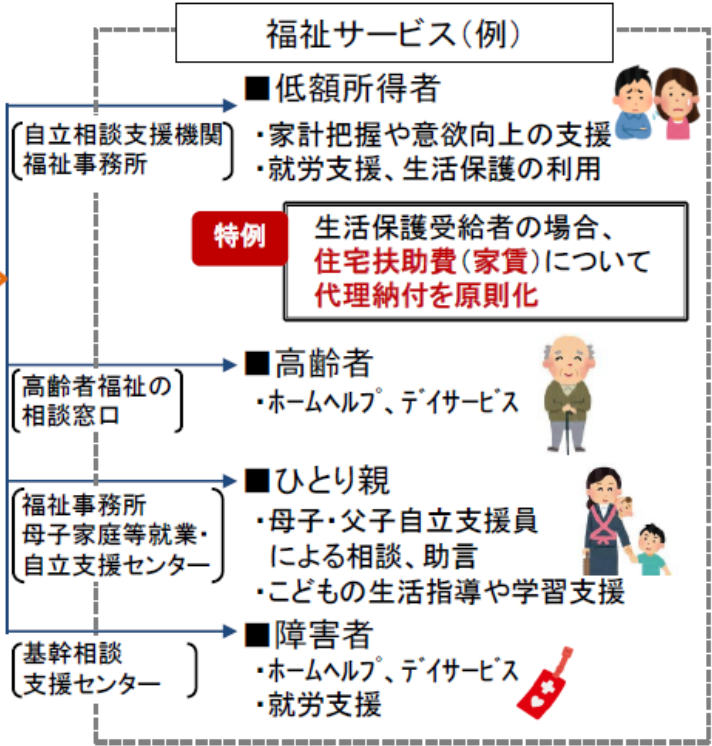
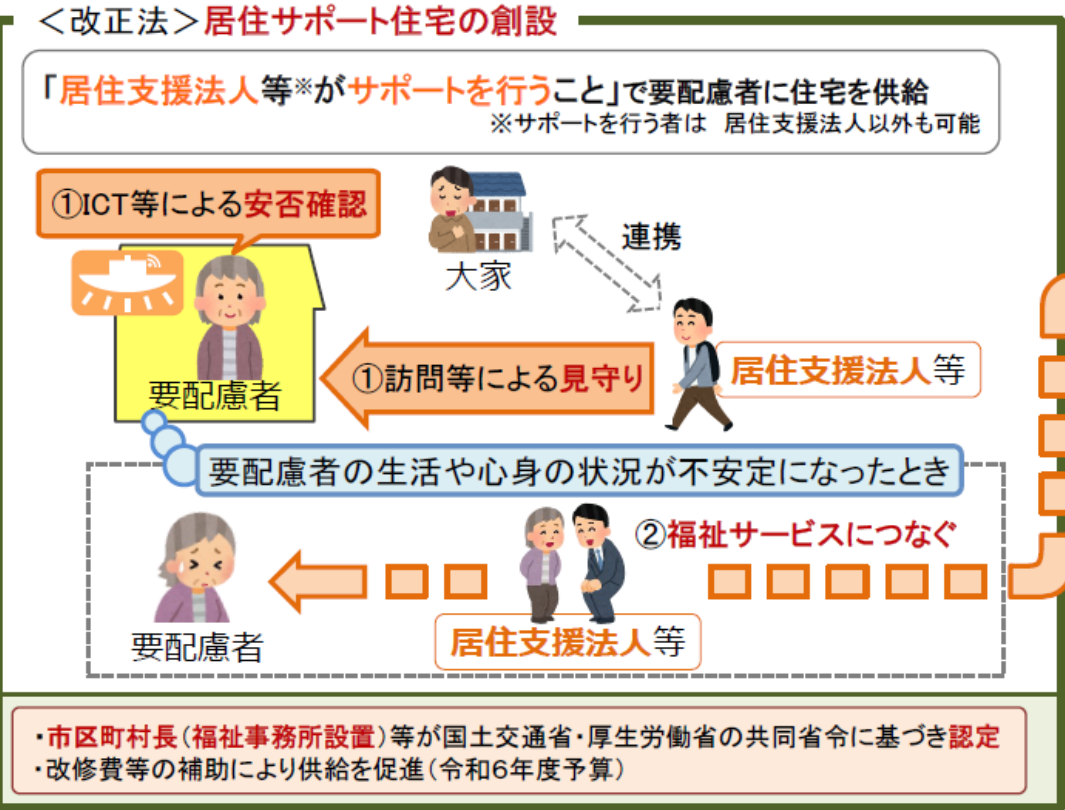
① 日常の安否確認・見守り

② 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

【目標・効果】居住サポート住宅の供給戸数： 施行後10年間で10万戸

を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

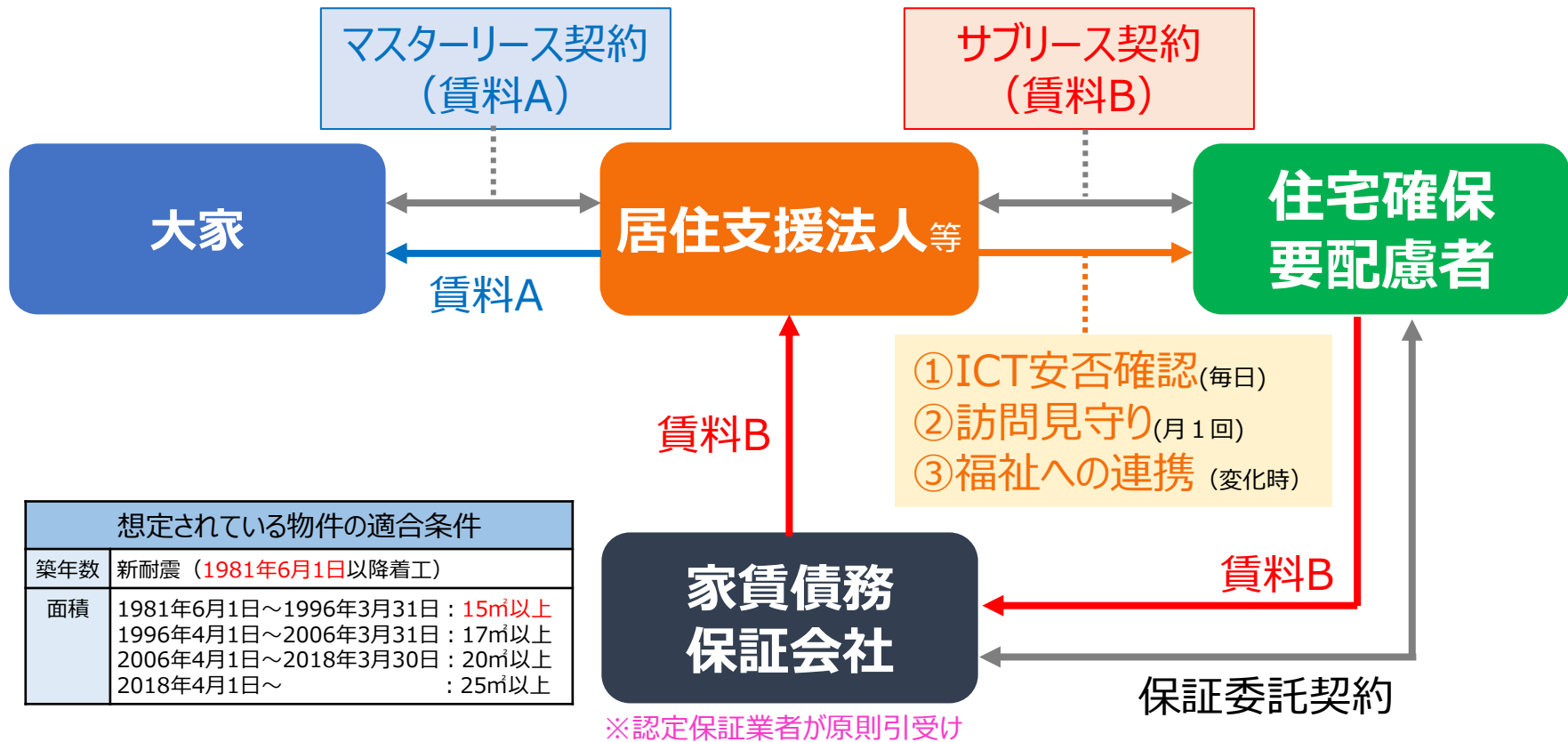
＜現行＞セーフティネット登録住宅(H29創設) 「**大家が拒まないこと**」、「**その物件情報を公表すること**」で要配慮者に住宅を供給



※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

特例 入居する要配慮者については**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



要住宅確保要配慮者の支払能力に合わせた賃料 × 居住支援法人が継続可能な収支確保

利益
③福祉への連携費用
②訪問見守り費用
①安否確認費用
マスターリース契約 (賃料A)

=

サブリース契約 (賃料B)

≡

生活保護の住宅扶助費上限
53,700 円

4. 住居確保給付金における転居費用支給の二一ズ事例

想定されるニース事例

転居にかかる初期費用 ÷ 賃料×5か月分 + 引っ越し業者
(敷金 + 礼金 + 仲介手数料 + 家賃債務保証料 + 火災保険料 + 鍵交換 + クリーニング費用 等)

■ 母50歳(車いす) + 長男23歳(発達障害) + 次男20歳

現住居：2LDK／賃料150,000円

月収：母の障害手当14万 + 長男の給与16万 + 次男の給与12万



次男が独立 + 長男がケガで休職 → 収入が減り蓄えを切り崩して生活



貯金が20万円程度になり転居を検討開始 → 逆算すると払えるのは賃料4万円

2人入居可能な2K物件は7万円以上・・・初期費用が40万円となり払えない



母の障害手当14万 + 長男が復職して月8万 = 月22万あって毎月の支払が可能でも、
初期費用が払えないため適正な物件への転居が叶わない

■ 社員寮を退職に伴い出て行かなければならないが蓄えがない。(怪我や病気で予期せぬ退職)

■ 同居人と不仲になり独立したいが、転居費用が無い。(お金がないため知人宅に居候等も)

UR賃貸住宅を活用した 「自立支援スキーム」について

令和 7 年 3 月

独立行政法人都市再生機構

——— 街に、ルネッサンス ———



法人のご紹介

■ 名称（愛称）

独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）

■ 沿革

1945年（昭和30年）7月 日本住宅公団設立
1981年（昭和56年）10月 日本住宅公団および宅地開発公団を統合、住宅・都市整備公団設立
1999年（平成11年）10月 住宅・都市整備公団を廃止、都市基盤整備公団設立
2004年（平成16年）7月 **独立行政法人都市再生機構設立（設立20周年）**



経済の高度成長
住宅・宅地の大量供給

着実な経済成長
生活環境・都市機能の向上

成熟期
都市の活性化と災害対応



1956 金沢団地



1984 千葉ニュータウン



1971 多摩ニュータウン



1998 HAT神戸



2001 南海アイランドトリトンスクエア



2018 大手町地区



2014 宮城泉女川町 撮影：(株)写真企画



2023 URまちとくらしのミュージアム

UR都市機構の事業について

■ 3つの事業

都市再生

政策的意義の高い都市再生等の推進

- ・都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進
- ・都市開発の海外展開支援

賃貸住宅

UR賃貸住宅ストックの多様な活用

- ・UR賃貸住宅を活用したミストコミュニティの形成
- ・ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり

災害復興

地方公共団体等の防災力向上への支援と災害からの復旧・復興の推進

- ・東日本大震災からの復興に係る業務の実施
- ・災害からの復旧・復興支援



▲うめきたプロジェクト
(大阪府大阪市)



▲米百俵プレイス
(新潟県長岡市)



▲コミュニティ交流拠点づくり
(東京都北区)



▲ストック活用・再生等
(埼玉県草加市)



▲東日本大震災復興対応
(宮城県女川町他)



▲能登半島地震支援対応
(石川県輪島市他)

社会課題を、超えていく。

私たちの身の回りにある、様々な社会課題。

そのひとつひとつに向き合い、まちづくりを通して解決へと導いていく。

この先の未来に、明るい兆しを生み出していく。

それが、私たちURに課せられた使命です。

変わりゆく時代の中で、常に社会課題と向き合い、

国や地域、そこに暮らす人々とともに乗り越えてきた私たちだからこそできること。

人と緑が輝く、安心して心地よい未来へ。

これからもあなたとともに、URは挑戦を続けます。

UR賃貸住宅は、

多様な人々が自分らしく暮らし続けられる

住まいやまちを、地域とともに支えています。

古くなった建物の有効活用によって、

ライフスタイルの変化や多様なニーズにも対応。

時代や住まう人に合わせて

しなやかに形を変える住まいへ。

住宅セーフティネットとしての役割はもちろん、

その地域に必要とされる機能を団地内でサポート。

まちの拠点として、

地域に欠かせない医療・福祉施設を誘致し、

子育てや世代間の交流をサポートする、

豊かなコミュニティのあるまちへ。

子どもから高齢者まで、

多様なライフスタイルを持つ、あらゆる人が安心して、

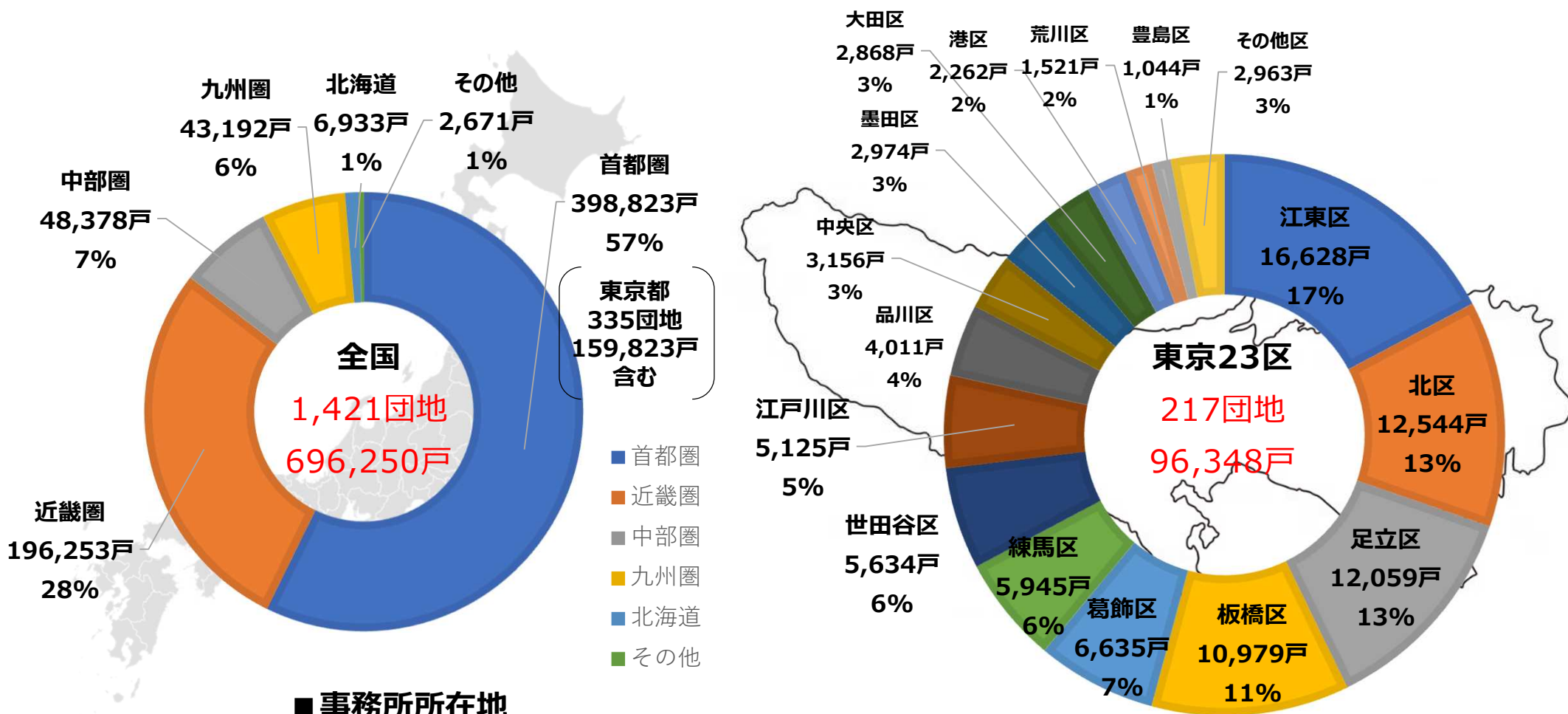
自分らしく生き生きと暮らせる住環境を。

UR賃貸住宅はそんな想いで、

住まいづくり・まちづくりを進めています。

UR賃貸住宅ストックについて

■ UR賃貸住宅の分布



■住宅セーフティネットへの貢献

UR賃貸住宅は世帯の属性により入居を拒まないため、民間賃貸住宅では入居困難な住宅確保要配慮者を受け入れています。



■地方公共団体との連携

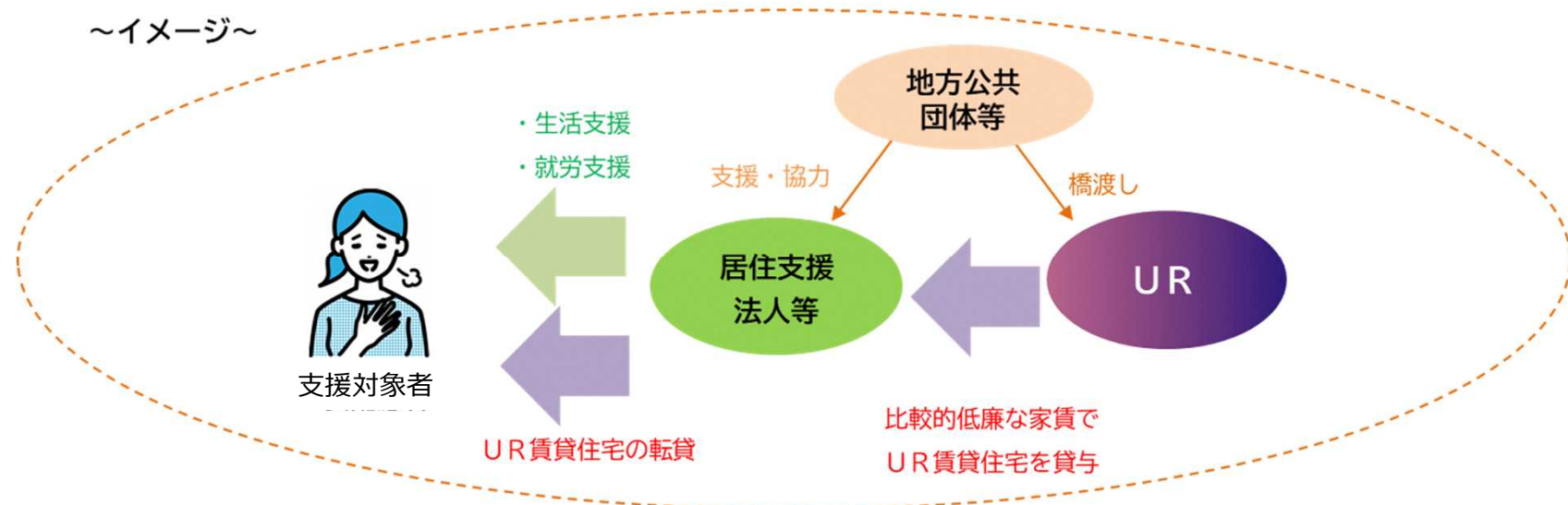
地域の事情を踏まえた住宅セーフティネットの役割を充実させるため、地方公共団体等の地域における関係者との連携を一層強化します。

【具体の取組内容】

- ・市区町村における居住支援協議会への加入
- ・家賃補助付きセーフティネット専用住宅の供給
- ・UR賃貸住宅を活用した自立支援スキーム

UR賃貸住宅を活用した自立支援スキーム

- URでは、地方公共団体等（基礎自治体）と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取り組み（自立支援スキーム）を実施しています。
- 具体的には、URと居住支援法人等が賃貸借契約を締結し、居住支援法人等が生活支援や就労支援の対象者に住宅を転貸する仕組みです。
- 契約期間中に自立可能な支援対象者（例：一時的な離職者、母子世帯）を想定した取り組みであるため、3年間の定期建物賃貸借での契約となるものの、比較的低廉な家賃で契約が可能です。



自立支援スキームの注意事項

- ・ 居住支援法人等には、支援対象者の就労の状況、心身の状況及び地域社会からの孤立の状況その他の状況に応じて、支援対象者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行っていただきます。
- ・ 支援対象者の属性や支援の内容については居住支援法人等の判断に委ねますが、自立を目指し、多様な世代が入居するUR賃貸住宅の中で、共同生活を送ることができる方が入居することを想定しています。
- ・ UR賃貸住宅を活用した取組となりますので、住宅の使用に伴うルールや注意事項は通常のUR賃貸住宅と同様となります。
- ・ そのため、間取りの改修やUR賃貸住宅で不要としている礼金、更新料、仲介手数料を支援対象者から受領することはできません。
- ・ URがあらかじめ選定した団地が対象となります。居住支援法人等からの希望条件や空室状況等を踏まえ、対象団地の中からURが提供可能住戸をご紹介します。

江戸川区内の代表的なUR賃貸住宅（自立支援スキーム対象団地）

※令和6年4月1日時点情報

小島町二丁目団地（東京都江戸川区西葛西5-8ほか）

- 交通：東京メトロ東西線「西葛西」駅 徒歩3～9分
東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩14～17分
都営新宿線「船堀」駅 バス13分 徒歩1～5分
- 総戸数：1,526戸
- 管理開始：1974(S49)年度



© 2015 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from Pearson Education, Inc. or its affiliate(s).

江戸川区内の代表的なUR賃貸住宅（自立支援スキーム対象団地）

※令和6年4月1日時点情報

船堀一丁目団地（東京都江戸川区船堀1-1）

- 交通：都営新宿線「船堀」駅 徒歩6～8分
東京メトロ東西線「西葛西」駅バス12～15分 徒歩8分
JR総武線「新小岩」駅バス24分 徒歩8分
- 総戸数：631戸
- 管理開始：1978(S53)年度



参考：船堀一丁目団地の間取り（抜粋）

CA 2DK-46~48㎡

■住宅専用部分面積……………46.06~48.14㎡
■バルコニー面積……………6.66~6.82㎡
◎直接排水
(一部住宅においては、構造上防水パンが設置できない場合もあります。)



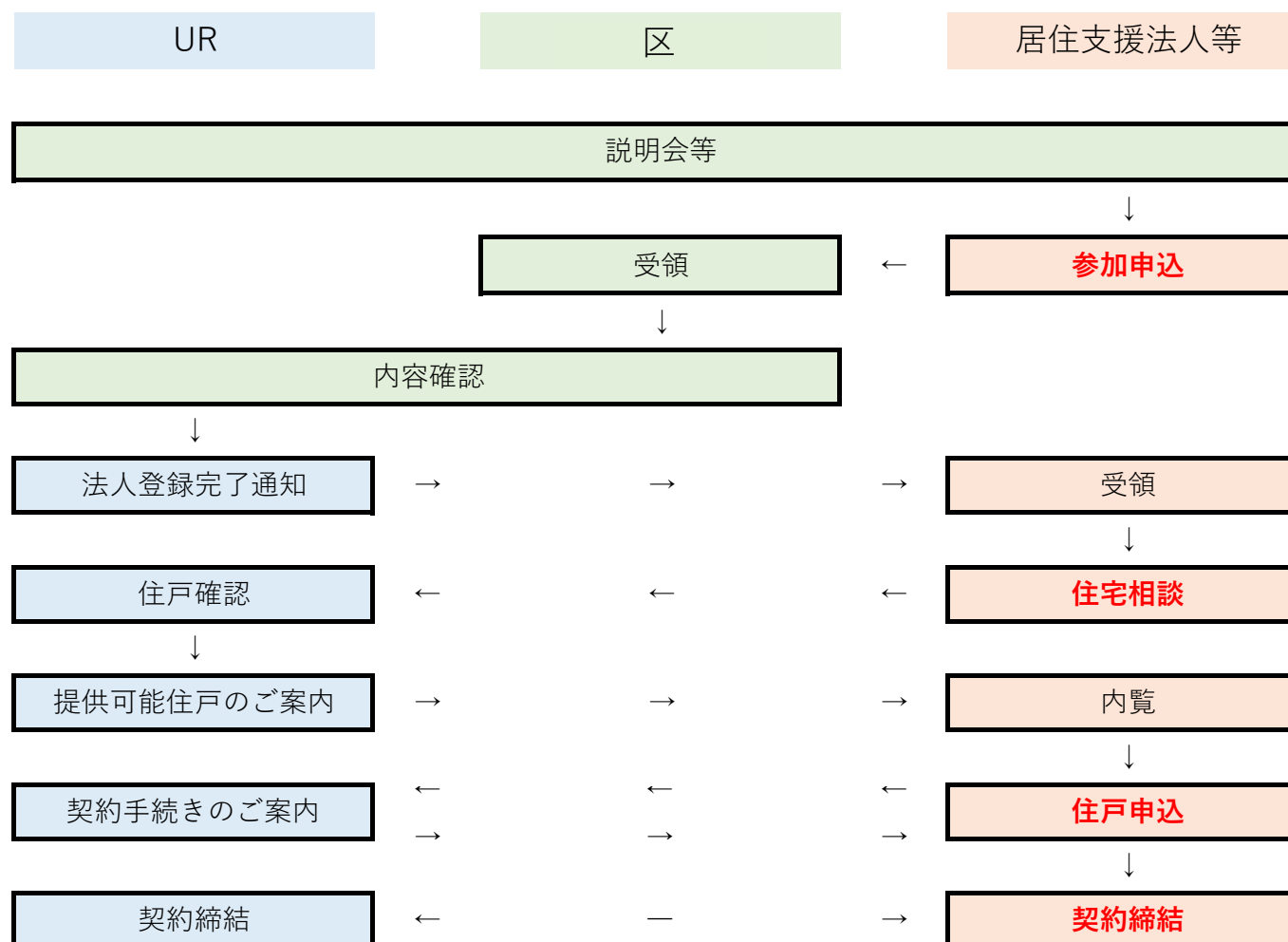
E1-Ⅲ 3DK-58・60㎡

■住宅専用部分面積……………58.10㎡
……………60.36㎡ (2号棟1号室)
■バルコニー面積……………7.23~7.83㎡
◎間接排水



参考：自立支援スキームの進め方

- 以下のフローに基づき、既に法人登録完了通知を行った居住支援法人様から、住宅相談を受け付けることが可能となっています。
- まだ法人登録未了の居住支援法人等様については、別途開催する説明会等に参加の上、参加申込を行っていただく必要があります。



地域医療福祉拠点化の取り組みについて

UR賃貸住宅における高齢者・子育て世帯等に支える取組の推進

- UR賃貸住宅は全国に約1,400団地・約70万戸あり、ファミリー世帯向けの比較的広い住宅を中心に供給
- 少子高齢化への対応、国の地域包括ケアシステムの構築に資する取り組みとして、平成26年度より地域医療福祉拠点化を推進
- 高齢者・子育て世代など多様な世代を対象として団地の豊かな屋外空間や集会所等を活用した交流機会等を創出

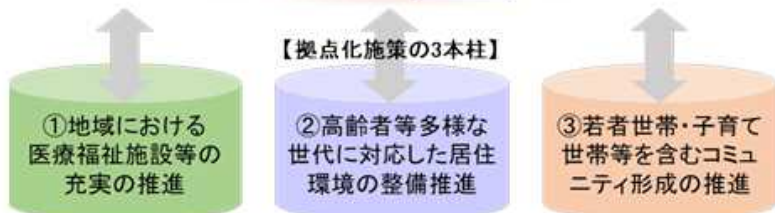
地域医療福祉拠点化

地域の関係者の方々と連携・協力しながら、**団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進**
 団地を含む地域一帯で、“**多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち**”《ミストコミュニティ》づくりを目指す取り組み

【地域関係者との連携体制構築】



【拠点化施策の3本柱】



生活支援アドバイザー

地域医療福祉拠点化に取り組んでいる団地を中心に、管理サービス事務所に生活支援アドバイザーを配置。高齢者が安心して暮らし続けられるよう、各種相談対応や電話による安否確認、交流促進のためのイベント等を実施。

- 生活相談（医療・介護・生活支援サービス等紹介）
- 定期的な見守り（電話・訪問等）
- 地域連携（地域ケア会議出席等）
- 交流促進（交流イベント等の企画・運営等）



健康寿命サポート住宅の供給

高齢者の方が安全に住み続けられるように多様な住環境のニーズに応え、移動に伴う転倒の防止等に配慮した改修を行った住宅です。また、外出したくなるような屋外環境を備えることで、健康寿命延伸のサポートを目指します。

<玄関周り>

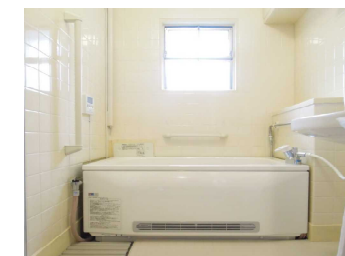
- ① ゆっくり閉まるドアクローザー
- ② 玄関ホールに人感センサー付照明を採用
- ③ 手すりの設置、上り框をわかりやすい配色
- ④ 上り框の段差位置に手すりを設置
- ⑤ モニター付きインターホンの設置

<浴室>

- ① 手すりの設置、冷たさを軽減した床
- ② またぎ高さを抑えた浴槽
- ③ 浴室ヒーターの設置
- ④ 浴室外から開きやすい折戸

<トイレ>

- ① ドアノブのレバーハンドル化
- ② 段差の少ない出入口
- ③ 手すり、多機能便座の設置



江戸川区内でのコミュニティ形成推進に係る事例

葛西クリーンタウン清新プラザ・同清新南ハイツ（江戸川区清新町）

多文化理解・交流を目的とした取組

➤ 日印文化の紹介（R4.5～年1回程度）

- ・近隣の分譲住宅自治会と連携し、多文化相互理解のきっかけづくりとして開催
- ・UR集会所を会場とし、日本やインドの文化を体験しながら参加者同士で交流をふかめる
- ・参加者の中から日本人・インド人ボランティアの発掘につながった



地域防災力向上×多文化交流を目的とした取組

➤ 「わがまち清新」つながるスタンプラリー（R6.9）

- ・清新町の特徴である多文化共生にあたり、JKK東京と清新プラザ分譲自治会と連携し、住民の関心の高まりがある防災をテーマに開催
- ・コーシャハイム清新、UR葛西クリーンタウン清新プラザ、清新プラザ分譲の3会場をスタンプラリーで回り防災の講座やゲーム、インドの遊び等を通して交流
- ・参加者数280組約500～600人参加し、地域防災力の向上に繋がった



船堀一丁目（江戸川区船堀）

屋外環境を活用した多世代・多文化交流の取組

➤ 地域関係者との連携「ふなぼりふれあいデー」「ふなぼりふれあいカフェ」（R3.11～年1～2回程度）

- ・居住者の高齢化による活動縮小、コロナ禍により関係希薄になった地域関係者の状況を改善するべくR3年からURが地域関係者に声掛けし開催
- ・自治会、船堀 熟年相談室、なごみの家一之江、NPO法人ばお、学生等ボランティア、生活支援アドバイザー等がそれぞれの特徴を活かしたブースを出展
- ・自治会を中心として地域関係者同士の横のつながりを醸成



————— 街に、ルネッサンス —————



UR都市機構