

■居住サポート住宅の概要

出展：国土交通省

居住サポート住宅の概要

国土交通省と厚生労働省の共管



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

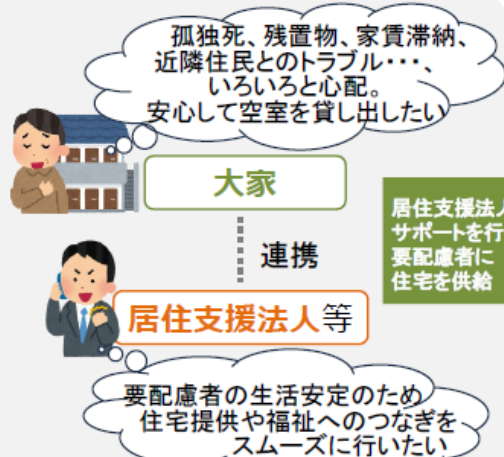
③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)を創設

※ 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

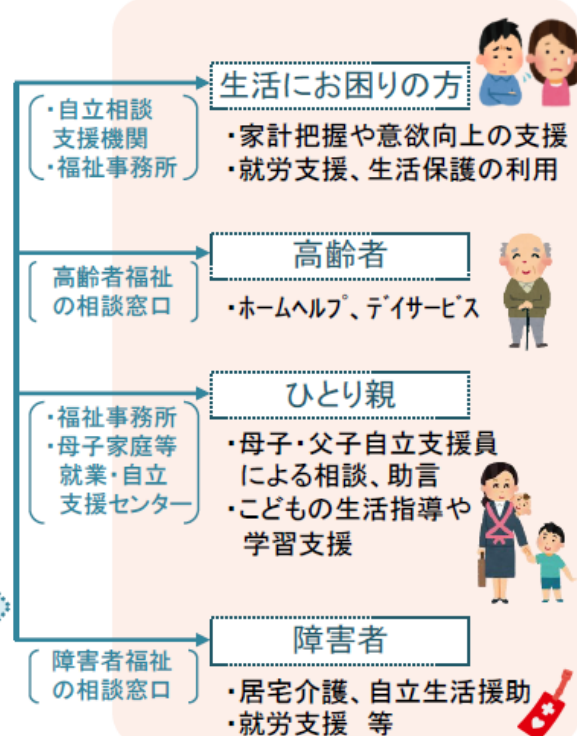
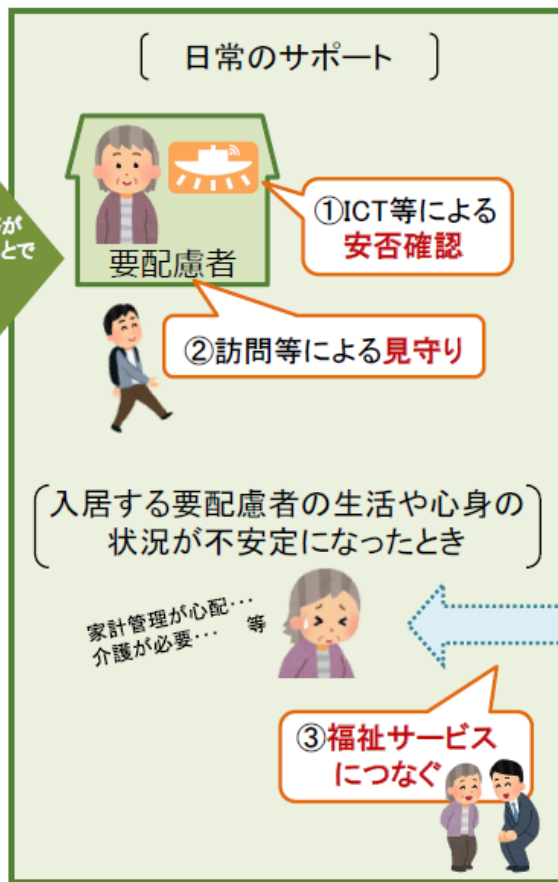
供給体制等

居住サポート住宅

つなぐ福祉サービス(例)



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



手続 ・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 ・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 ・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

■居住サポート住宅の概要

出展：国土交通省

入居対象者とサポートの基本的な考え方

国土交通省と厚生労働省の共管



- 日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者（以下「要援助者」という。）に対しては、「居住安定援助（居住サポート）」のうち、「安否確認」「見守り」「福祉へのつなぎ」の3つ全てを、基準に適合した方法・頻度により提供する。
- 要援助者として3つのサポートを受けるかについては、家族や知人等の身寄りの有無など、入居希望者を取り巻く状況等を踏まえ、孤独死や生活上のトラブル等のリスク等を考慮した上で、基本的には**大家から入居希望者に提案し、入居者との合意により判断されるもの**。

	居住サポート住宅 (専用住宅)	居住サポート住宅 (専用住宅以外＝非専用住宅)
入居対象者	要援助者※1 (例) 見守りが必要な単身高齢者 ※1 基準（以上）の方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの提供が必要な者。生計を一にする配偶者・親族を含む。	住宅確保要配慮者等※2 又は 要援助者 (例) 毎日の安否確認は必要でない子育て世帯、元気な高齢者、社会参加している障害者 ※2 基準に沿った方法・頻度による安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎが必要ではない者
入居者に 提供される 居住サポート	①安否確認（1日に1回以上） ②見守り（1月に1回以上） ③福祉サービスへのつなぎ ＋ その他の必要な居住サポート	個別に必要な方法・頻度の居住サポート ※ ただし、要援助者が入居する場合は左欄の基準に適合した方法・頻度による安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを全て提供することに留意。

32

- ・ 入居者が要援助者に該当する場合は、3つのサポート（安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ）すべてを基準に適合する方法・頻度により提供しなければならない。（要援助者として3つのサポートを受けるかについては、**入居者の心身の状況や希望等を踏まえ、基本的には認定事業者から提案**し、入居希望者との合意により判断される。）
- ・ 入居者が要援助者に該当しない場合は、当該入居者の心身の状況や希望等を踏まえ、必要に応じて基準に準ずるサポートを提供する必要がある。

■居住サポート住宅の認定基準の概要

事業者・計画に関する主な基準		
○ 事業者が欠格要件に該当しないこと ○ 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないものであること ○ 専用住宅(入居者を安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの3つの居住サポートが必要な要配慮者等に限定)を1戸以上設けること ※ 市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、専用住宅戸数の基準の強化が可能		
居住サポートに関する主な基準	住宅に関する主な基準	
○ 要援助者に対する安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ ・ 一日に一回以上、通信機器・訪問等により、入居者の安否確認を行うこと ・ 一月に一回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること ・ 入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぐこと ○ 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること ※ 居住サポートには、<u>安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎのほか、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む</u>	○ 規模:床面積が一定の規模以上※であること ※ 新築:25㎡以上、既存:18㎡以上 等 ○ 構造:耐震性を有すること(耐震性を確保する見込みがある場合を含む) ○ 設備:一定の設備(台所、便所、浴室等)を設置していること ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、規模・設備の基準の強化・緩和が可能	

○賃貸住宅供給促進計画において、居住サポート住宅の規模及び設備の基準を強化又は緩和し、専用住宅の戸数の基準を強化が可能

■居住サポート住宅の認定基準（ハード）の概要

出展：国土交通省

認定基準【④居住サポート住宅のハードの基準・家賃】

国土交通省と厚生労働省の共管



基本的な考え方

○規模（各戸の床面積）

- ・床面積が一定の規模以上

※新築住宅は原則25㎡以上、既存住宅は原則18㎡以上

ただし、共用部分に台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることで同等の居住環境が確保される場合は、新築住宅は原則18㎡以上、既存住宅は原則13㎡以上

○構造・設備

- ・耐震性を有すること
(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- ・台所、便所、収納設備、浴室若しくはシャワー室を備えること

○家賃が近傍同種の賃貸住宅と均衡を失しないこと

⇒ハードの基準や家賃の額に適合するかを審査

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

共同居住型住宅（シェアハウス）の規模の基準

○住宅全体

- ・住宅全体の面積
15㎡×N+10㎡以上 (N: 居住人数、N≥2)

○専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積
9㎡以上 (造り付けの収納の面積を含む)

○共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

審査の留意事項

- ☑市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、住戸の床面積及び共同利用設備等の基準を強化・緩和することが可能

※賃貸住宅供給促進計画を市町村及び都道府県の両方が定めている場合、市町村の基準が優先される

《居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル 抜粋（国土交通省・厚生労働省 R7.9月）》

■家賃その他賃貸の条件

1) 基本的な考え方

賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであるかを審査します。

2) 留意事項

- 家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないことの確認にあたり、**一見して法外なものである場合、申請者に対して説明を求めます。**
- 基本的には、**インターネット上で公開されている民間賃貸住宅の家賃の額と比較するなどの方法**が考えられますが、その他の方法として、公営住宅における近傍同種家賃の算定方法を参考にすることも考えられます。

■居住サポート住宅の認定基準（安否確認）の概要

出展：国土交通省

認定基準【②要援助者に対する居住サポートの内容：安否確認】

国土交通省と厚生労働省の共管



基本的な考え方

○「**安否確認**」とは、常時作動し異常の有無を感知する通信機器の設置又は1日1回以上の訪問等のいずれかにより、**入居者の無事を確認**すること

※通信機器による場合は、異常の有無を判断する期間を24時間以内とすること

※健康管理を目的とすることは任意である

⇒実施計画により、要援助者に対し、「**安否確認**」が**確実に実施される方法であること、異常検知後の対応結果を認定事業者が把握できる体制であること、を審査**

■安否確認の方法例

	種類	具体例
通信機器の設置等	住設センサー類	水道使用状況の検知、ドア開閉の検知、人感センサー
	電力会社のスマートメーター	電気使用量の検知
	IoT家電	使用状況を検知する照明
訪問等	電話	定期的な電話
	SNS	定期的かつ双方向のチャット等
	訪問	対面での確認

審査の留意事項

- ☑通信機器について、
 - －緊急通報装置等のように、入居者の発報によってのみ異常を検知する機器は、安否確認の機器には該当しない
 - －機器の故障があった場合にも、故障があったことが適切に検知される仕様であることが必要
 - －計画審査時点において、認定主体による通信機器の設置確認や動作確認は不要

☑訪問等の実施者は、原則として認定事業者（援助実施者）とする

※例外として認定事業者の責任下での委託も可能

《居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル 抜粋（国土交通省・厚生労働省 R7.9月）》

■要援助者に対する居住サポートの内容：安否確認

1) 基本的な考え方（国認定審査マニュアル（R7.9.26））

- 「安否確認」とは、入居者の無事を確認することです。常時作動し異常の有無を検知する通信機器の設置又は1日1回以上の訪問等のいずれかにより、確認することとします。
（なお、通信機器については、異常の有無を判断する期間が24時間以内であること、当該機器の故障があった場合には故障があったことが適切に検知される仕様であることが必要。）
- **1日1回以上の安否確認が担保される方法になっているか、異常検知後の対応結果を認定事業者が把握できる体制になっているか**を実施計画と添付書類（居住安定援助の内容の概要図）により審査

2) 留意事項

i) 安否確認の通信機器に該当しないもの

- 通信機器による安否確認の場合は、**添付書類（機器の種類、仕様がわかるもの）で、当該機器がどのような方法で異常検知するか等を確認**します。
- 緊急通報装置、ペンダント、タブレットのように、入居者の発報によってのみ異常を検知する機器は、発報できない状況で異常が発生した場合（例：入居者が発報前に意識を失う等）を検知できないため、安否確認の機器には該当しません。
- **計画審査時点において、認定主体による通信機器の設置確認や動作確認は不要**とします。

ii) 訪問等による安否確認は認定事業者が実施

- なお、福祉サービスの一部を安否確認とみなして実施することは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、基本的に想定しておりません。居住サポート住宅の入居者が福祉サービスを利用している場合（または今後利用する場合）、当該福祉サービスに係る法令・基準等を考慮した上で、居住サポート住宅における安否確認が提供されることに留意が必要です。
- 休祭日も含めて **毎日安否確認可能な方法が必要である**ため、不定期的な訪問となる宅配便、郵便配達や新聞・牛乳等の配達を訪問等による安否確認とみなすことはできません。

■居住サポート住宅の認定基準（見守り）の概要

出展：国土交通省

認定基準【②要援助者に対する居住サポートの内容：見守り】

国土交通省と厚生労働省の共管



基本的な考え方

○「見守り」とは、月1回以上の訪問等により、入居者の心身・生活の状況を確認すること
※必要に応じて福祉サービスにつなぐための入居者の心身・生活の状況把握を目的とする

⇒実施計画により、

- ・ 要援助者に対し、月1回以上の「見守り」が実施できる体制であること
- ・ 方法が適切であること

を審査

審査の留意事項

☑見守りの実施者は原則として認定事業者

※例外として認定事業者の責任下での委託も可能

☑訪問のほか、ビデオ通話等により生活状況を把握する方法も可

※ただし、電話、SNS及び入居者が援助実施者の事務所等に来訪することによる方法は、生活状況の変化（ごみ屋敷になっている等）が把握できないため不可

☑訪問等の実施者に職種・資格要件はないが、心身・生活状況の変化を確認できるよう、同一者による見守り、又は実施者が変わっても同様の内容を確認可能な体制とすること

《居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル 抜粋（国土交通省・厚生労働省 R7.9月）》

■要援助者に対する居住サポートの内容：見守り

1) 基本的な考え方（国認定審査マニュアル（R7.9.26））

- 「見守り」とは、月1回以上の訪問等により、入居者の心身・生活の状況を確認することです。
入居者の心身及び生活状況の変化を確認する必要性から対面を原則とします。
- 方法・体制・スケジュール等を記載した実施計画と添付書類（居住安定援助の内容の概要図）により、月1回以上の訪問等が実施できる体制になっているかを審査します。
- 電話、SNS、見守りの実施者が自宅に訪問するのではなく入居者が援助実施者の**事務所等に
来訪することによる方法（例：食事会やレク等への参加）は、入居者の生活状況の変化
（ごみ屋敷になっている等）が把握できないため、不可**とします。
- 対面に類するものとして、入居者とコミュニケーションをとったうえで、スマートフォン等のカメラ（ビデオ通話）で生活状況（家の中の様子）を把握する方法は可とします。

2) 留意事項

- i) 見守りの実施者は原則、認定事業者
- 見守りの実施者は、原則として認定事業者とします。
- 認定事業者の責任下での委託も可能とします**。ただし、委託契約を締結し、認定事業者が見守りによる入居者の心身・生活の状況を速やかに把握できる体制になっている必要があります。
- なお、福祉サービスの一部を見守りとみなして実施することは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、基本的に想定しておりません。居住サポート住宅の入居者が福祉サービスを利用している場合（又は今後利用する場合）、当該福祉サービスに係る法令・基準等を考慮した上で、居住サポート住宅における見守りが提供されることに留意が必要です。
- ※ただし、生活困窮者自立支援制度における地域居住支援事業や、生活保護制度における被保護者地域居住支援事業（P41において「地域居住支援事業」と総称する。）を受託して見守りを行う場合は、居住サポート住宅における見守りとして活用することが可能です。

《居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル 抜粋（国土交通省・厚生労働省 R7.9月）》

■要援助者に対する居住サポートの内容：見守り

2)留意事項

ii)見守りにより、福祉サービスにつなぐ必要性を判断

○見守りの対応範囲は、必要に応じて**福祉サービスにつなぐための入居者の心身・生活の状況確認**までとします。

iii)見守りの実施者の職種・資格要件なし

○**訪問等の実施者に職種・資格要件はありません**が、心身・生活状況の変化を確認できるよう、同一者による見守りの実施、又は心身・生活状況の把握のためのチェックリスト等を用いて、訪問者が変わっても同様の内容を確認可能な体制とすることが考えられます。

<参考>心身・生活状況の把握のためのチェックリスト例

心 身 状 況	外見の観察	☐ 顔色が良くない、急に痩せてきた
		☐ 髪や服装の乱れ、季節にあわない服装
	聞き取り	☐ 食事、睡眠、外出状況
		☐ 生活費が不足する等、お金に困っている様子はないか
生 活 状 況	家の中を観察	☐ 介護等福祉サービスの必要はないか
		☐ ごみを捨てられない
		☐ 同じものを大量に購入している
		☐ 電気、ガス、水道、電話がとめられている
		☐ 見慣れない人が出入り/不審な電話のやりとりがないか

iv)複数人で入居する場合の見守りの提供

○入居者が2人以上の場合、状況に応じて、入居者のそれぞれに対して見守りを実施することが必要です。

■居住サポート住宅の認定基準（福祉サービスへのつなぎ）の概要

出展：国土交通省

認定基準【②要援助者に対する居住サポート内容：福祉サービスへのつなぎ】



国土交通省と厚生労働省の共管

基本的な考え方

○「福祉サービスへのつなぎ」とは、入居者の心身・生活の状況の変化に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者がつなぎ先の連絡先を提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認すること

※つなぎ先とは、公的機関や民間サービス事業者等のこと

※つなぎ先への同行、相談やサービス利用の調整等については必須ではない

⇒ 入居者の心身・生活の状況の変化に応じた、公的機関や福祉サービス事業者との連携体制が確保されていることを審査

審査の留意事項

☑事業者は入居者の主たる課題に応じたつなぎ先となる公的機関（地方公共団体の担当部署や相談機関）・民間事業者等の一覧である「つなぎ先リスト」を提出することが必要

☑つなぎ先リストには、主たる課題ごとに1つ以上公的機関を記載する。そのため、認定主体が事前に、公的機関等の一覧表を用意

☑つなぎ先リストに民間事業者を記載するには、連携を確認する同意書等の添付が必要

☑つないだ結果、入居者が福祉サービスを利用したかどうかの確認は、「見守り」等で随時実施

■主たる課題に応じた公的機関一覧表イメージ（認定主体が用意）

主たる課題	地方公共団体の担当部署	公的相談機関
生活に困窮する場合	●●市保健福祉部生活支援課、保護課 (生活困窮者自立支援担当部局、生活保護担当部局)	●●自立相談支援機関
高齢により福祉サービス等の支援を必要とする場合	●●市保健福祉部高齢者支援課 (介護保険・高齢福祉担当部局)	●●地域包括支援センター
障害により福祉サービス等の支援を必要とする場合	●●市保健福祉部障害者支援課 (障害福祉担当部局)	●●基幹相談支援センター
...	...	...

《居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル 抜粋（国土交通省・厚生労働省 R7.9月）》

■要援助者に対する居住サポートの内容：福祉サービスへのつなぎ

1) 基本的な考え方（国認定審査マニュアル（R7.9.26））

○「福祉サービスへのつなぎ」は、入居者の心身・生活の状況の変化に応じて、必要な福祉サービスを受けられるように、認定事業者が公的機関やサービス事業者等（以下「つなぎ先」という。）の連絡先を入居者に提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認することです。

※つなぎ先への同行、相談やサービス利用の調整等については、「福祉サービスへのつなぎ」の基準上、必須ではありません。

○**入居者の心身・生活の状況の変化に応じて、公的機関や福祉サービス事業者との連携体制が確保されていること**（つなぎ先を想定しているか、つなぎ先が民間事業者の場合は同意を得ているか等）を実施計画・つなぎ先リスト等（添付書類 居住安定援助の内容の概要図）により審査します。

2) 留意事項

i)福祉サービスへのつなぎの実施者は原則、認定事業者

○福祉サービスへのつなぎの実施者は、原則として認定事業者とします。

○例外として、認定事業者の責任下での委託も可能とします。ただし、委託契約を締結し、認定事業者が実施状況を速やかに把握できる体制になっている必要があります。

○なお、福祉サービスの一部を、福祉サービスへのつなぎとみなして実施することは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、基本的に想定しておりません。

居住サポート住宅の入居者が福祉サービスを利用している場合（又は今後利用する場合）、当該福祉サービスに係る法令・基準等を考慮した上で、居住サポート住宅における福祉サービスへのつなぎが提供されることに留意が必要です。

ii)**つなぎ先リストには公的機関が必要**

○申請時の添付書類「つなぎ先リスト」は、要配慮者個々人の主たる課題に応じたつなぎ先となる公的機関（地方公共団体、自治体の相談機関）、民間事業者等の名称・連絡先を明記する一覧表です。公的機関があるにも関わらず活用されないことは望ましくないため、認定事業者が提出したつなぎ先が民間事業者のみの場合、公的機関の付記が必要です。

○このため、自治体の関係部署や外部機関（自治体の相談機関）の一覧表を事前に認定主体が用意しておきます。

《居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル 抜粋（国土交通省・厚生労働省 R7.9月）》

■要援助者に対する居住サポートの内容：福祉サービスへのつなぎ

2) 留意事項

iii) **つなぎ先が民間事業者等の場合は同意書等が必要**

○つなぎ先が民間事業者の場合は、連携を確認する書類として同意書等（担当者のサインor打合せの議事録等の簡易的なものでも可）の添付が必要です。なお、公的機関は相談を断ることが想定されないため同意書等は不要です。

iv) つなぐ福祉サービスは民間のサービスを含む

○入居者の心身及び生活の状況に応じて利用する福祉サービスには、次表のようなものがあります。

公的機関・サービス等	民間の機関・サービス等
主な支援（例） ・生活困窮者自立支援 ・住居確保給付金 ・介護保険サービス ・自立生活援助 等	主な支援（例） ・食事の宅配サービス ・地域との交流会 ・移送サービス 等

v) 対応フローでサービス利用までの流れを確認

○申請時の添付書類に明記する「対応フロー」とは、福祉サービス利用までのつなぎ先への連絡主体や認定事業者の把握方法等の流れを明示した図です。入居者が福祉サービスを利用できる流れになっているかを確認します。

vi) **つないだ結果の確認は随時で良い**

○相談機関等につないだ結果、**入居者が福祉サービスを利用したかどうかの確認**は、居住サポートを継続し適切に対応していくために必要ですが、前項「2-2-2 **見守り**」の中で**確認**できれば良いこととします。

vii) 運用上の留意事項

○認定事業者は、居住サポート住宅を運用する上で、入居者の抱える課題に応じてつなぎ先リストに記載していない相談窓口等につなぐことも差し支えありません。また、課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合は、まずは「自立相談支援機関」において受け止めることとします。

■居住サポート住宅の認定基準（居住サポートの対価）の概要

出展：国土交通省

認定基準【③居住サポートの提供の対価】

国土交通省と厚生労働省の共管



基本的な考え方

○居住サポートの「対価」は、内容や頻度に照らし不当に高額にならないものとする

※不当の例：当該援助実施者が既に提供する同様のサービス金額よりも高い居住サポートの対価とすること等

※居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ以外の通院付添、買い物支援、食事提供等の認定事業者が提供する要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む

⇒居住サポートの内容や頻度に照らして、対価が著しく高額でないかを審査

審査の留意事項

☑居住サポートと福祉サービスは、切り分けて実施し、対価を徴収すること

※福祉サービスの一部を居住サポートとみなすことは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、想定していない

☑対価は、契約によって見守り等の居住サポートを享受する入居者が負担することが想定されるが、その費用を認定事業者が負担することも差し支えない

☑対価は居住サポートの内容によって変わり得るため、想定する内容をもとに幅を持たせた金額での申請で差し支えない

※運用時に費用を最大値よりも増額する場合は、認定の変更申請が必要となる（費用を減額する場合は届出で可）

《居住サポート住宅認定制度 認定審査マニュアル 抜粋（国土交通省・厚生労働省 R7.9月）》

■要援助者に対する居住サポートの内容：提供の対価

1) 基本的な考え方

- 居住安定援助の提供の対価は、居住サポートの内容や頻度に照らして、不当に高額にならないものとします。「不当」の例として、居住サポート住宅において認定事業者が要配慮者にサービスを提供するにあたり、当該事業者が既に同様のサービスを提供している場合に、その金額よりも高い対価（利用料）とすること（要配慮者を合理的な理由なく差別化すること）等が考えられます。また、**一見して法外なものである場合、申請者に対して説明を求めます。**
- 居住サポートの内容や頻度に照らして、対価が著しく高額でないかを審査します。
- なお、居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎだけでなく、認定事業者が提供する、要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助全般が含まれます（要援助者に対して提供する場合だけでなく、居住サポート住宅に入居する要配慮者に対して提供する場合も含む）。

2) 留意事項

- i)福祉サービスとは切り分けて居住サポートを実施・対価を徴収
- 福祉サービスの一部を居住サポートとみなすことは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、基本的に想定しておりません。そのため、**居住サポート住宅の入居者が福祉サービスを利用している場合（または今後利用する場合）、居住サポートは当該福祉サービスと切り分けて実施されることになるため、当該福祉サービスの利用料**とは別に居住サポートの対価を徴収することになります。
- ii)対価は原則、入居者が負担
- 居住サポートの対価は、基本的には、見守り等の居住サポートを受ける入居者が負担することを想定していますが、その費用の一部を認定事業者が負担することも差し支えありません。
- iii)対価は幅を持たせた金額で申請可能
- 対価は居住サポートの内容によって変わり得るため、想定する内容をもとに幅を持たせた金額で申請しても差し支えありません。ただし、運用時に費用を最大値よりも増額する場合は、認定の変更申請が必要になります。（費用を減額する場合は軽微な変更となるため、届出で可）

(参考) 国のモデル事業 実施事例

出展：国土交通省

居住サポート住宅の運営モデル(例)

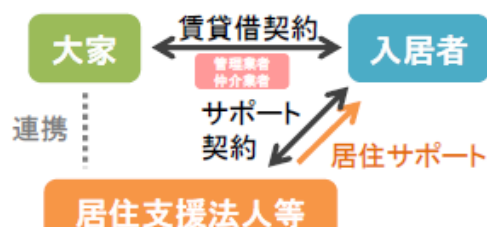
- 居住サポート住宅の運営は、類似の事例を参考とすると、住宅・サポートの提供の方法として以下のような契約・体制が考えられる。
- 居住サポートの対価は、サポートの提供を受ける入居者が負担する方法のほか、大家が負担する方法(サブリース差額の一部を充てる場合を含む)、これらの組み合わせ等が考えられる。

運営モデル例

※主体や事業の方法は様々であり、これら以外の方法もあり得る

例① 大家と居住支援法人等が協同して実施

〔住宅提供: 大家 サポート提供: 居住支援法人等〕



居住サポートの
対価の負担方法

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家が負担 等

例② 大家がサポートを居住支援法人等に委託して実施

〔住宅提供: 大家 サポート提供: 大家(居住支援法人等に委託)〕



居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家が負担(居住支援法人等に委託料を支払) 等

例③ 居住支援法人等がサブリースで実施

〔住宅提供: 居住支援法人等 サポート提供: 居住支援法人等〕



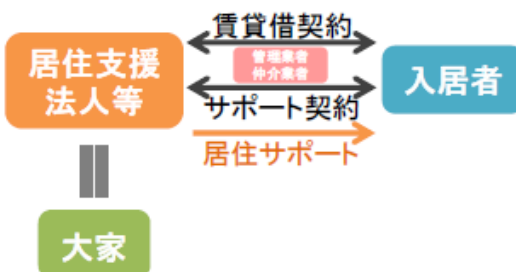
居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ マスターリースとサブリースの家賃差額により運営(マスターリース家賃の引き下げによる実質的な大家負担を含む) 等

※公営住宅等の活用も考えられる

例④ 居住支援法人等が自己所有物件で実施

〔住宅提供: 居住支援法人等 サポート提供: 居住支援法人等〕



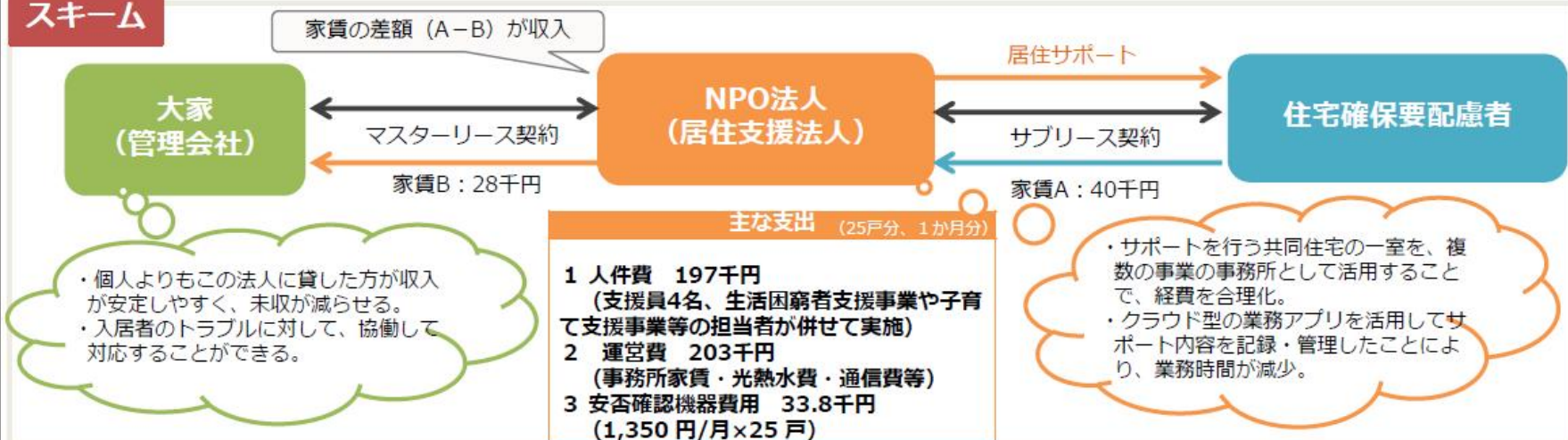
居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家(=居住支援法人等)が負担 等

令和6年度 みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業 実施事例<NPO法人コミュニティワーク研究実践センター>

- NPO法人(居住支援法人)がまとめた戸数の共同住宅を複数の大家から借り上げ、サブリース(全25戸)
- サポート内容の記録・管理のクラウド化や借り上げた住戸の一部を事務所として活用することにより、経費を節減。マスターリース・サブリースの家賃差額や札幌市の補助金を活用して運営。

スキーム



物件例

所在地：北海道札幌市
戸数：16戸
面積：23～33㎡

自宅訪問時、部屋・身体
の清潔保持や郵便物の
状況等を確認



サポート内容

電球をトイレに設置し、
安否確認

安否確認：1日の間に点灯・消灯がないと
異常検知し、通知される電球を設置

見守り：1週間に1回の食料配布時の玄関訪問
と1ヶ月に1回の自宅訪問

福祉へのつなぎ：必要に応じ、相談窓口へ同行も
しくは実施機関とともに自宅訪問

サポート提供の位置づけ：入居に当たって、賃貸
借契約前に、パンフレットに基づき
居住サポートの内容を説明

活用している主な補助等

補助金名：見守り機器設置費等補助金

実施主体：札幌市居住支援協議会（事
務局：札幌市・札幌市住宅
管理公社）

内 容：見守り機器の購入費用や購
入時又は賃借時の取り付け
費用を基に算定した補助対
象経費の1/2（上限：3
万円/戸）を支援

上記の他、自立相談支援事業、地域居
住支援事業を活用

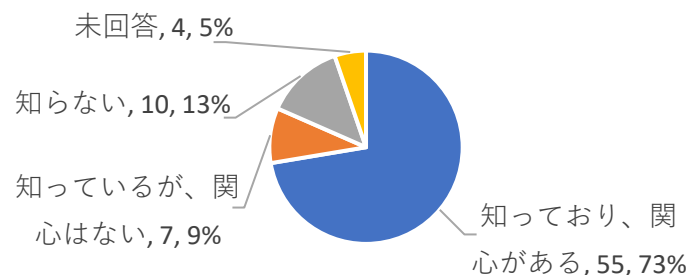
論点 1－1 居住サポート住宅の供給促進について

■不動産事業者（自社物件や管理物件を持つ不動産事業者）へのヒアリング結果

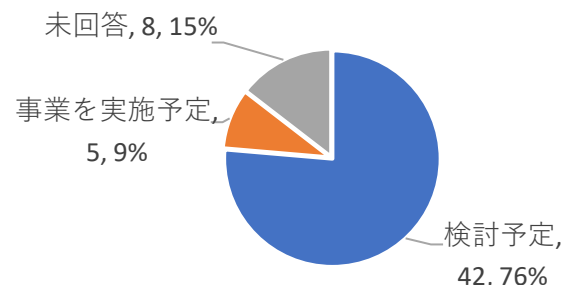
- ・ 居住サポート住宅の制度についてそもそもあまりよくわかっていない
- ・ 居住サポート（入居中の見守り、福祉サービスへのつなぎ）を得意とする居住支援法人等を知らない
- ・ 大家自らが訪問等による入居中の見守りを実施するのは業務量やコスト面等から困難なケースが多い
- ・ 不動産管理会社では（物件の数にもよるが）物件の巡視と兼ねて月 1 回程度の見守りであれば、可能かもしれない
- ・ 市場ではICT等の見守りサービスや少額保険等に対する孤独死に対する備え（孤独死保険等の加入）の普及が進んでいるが、見守りについてはまだまだ道半ばの点もあるので、今回新たにできた居住サポート住宅の制度により訪問等による見守り等がセットになった住宅はニーズはあると思う。

■居住支援法人へのアンケート調査結果（R7.2月実施）

問 1 居住サポート住宅認定制度が創設されたことを知っている法人



問 2 「知っており、関心がある」と回答した法人のうち、居住サポート住宅について、検討している法人数



○ヒアリングの結果より

- ・ 不動産事業者（大家や不動産管理会社）や居住支援法人など認定事業者になりうる方々は、居住サポート住宅に関心があるものの居住サポート住宅の**制度の認知が不足**していること
- ・ 見守り等の居住サポートを得意とする居住支援法人の認知度が低いこと
- ・ 大家自らが見守り等の居住サポートを自ら実施するのは難しいが、不動産管理会社が物件の巡視を兼ねた見守りは可能かもしれないこと

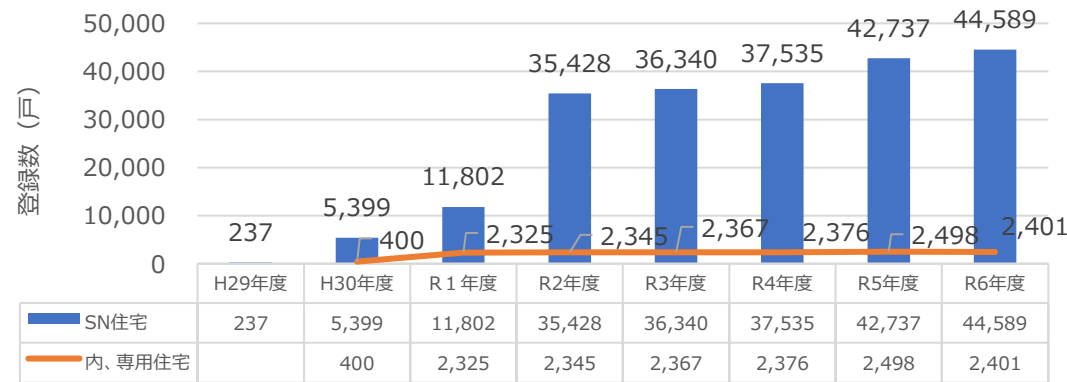
■居住サポート住宅の供給促進について

（大阪府の考え方（案））

- 居住サポート住宅制度の認知度もまだ低いため、住宅供給側及び住宅確保要配慮者双方にホームページ等を通じて**広く制度周知を実施**する。
具体的な事業イメージがわくよう、国のモデル事業等の先進事例や、国の補助制度の内容も含めながら普及啓発を行う。
- 居住サポート住宅については、大家と居住サポートを担う居住支援法人等との連携が重要であることから、**大家と居住サポートを担う居住支援法人等をつなぐ連携方策**を検討する。
- 住宅確保要配慮者の権利利益を不当に侵害することのないよう、基準に適合した運営を確保するため、住宅セーフティネット法に基づき適切な指導及び監督を実施する。

(参考) セーフティネット登録住宅について

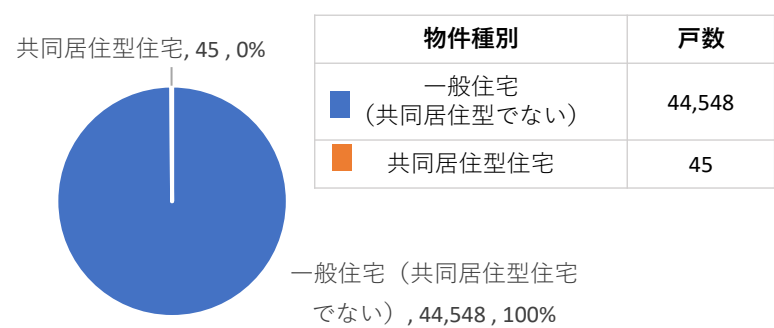
セーフティネット登録住宅数の変遷



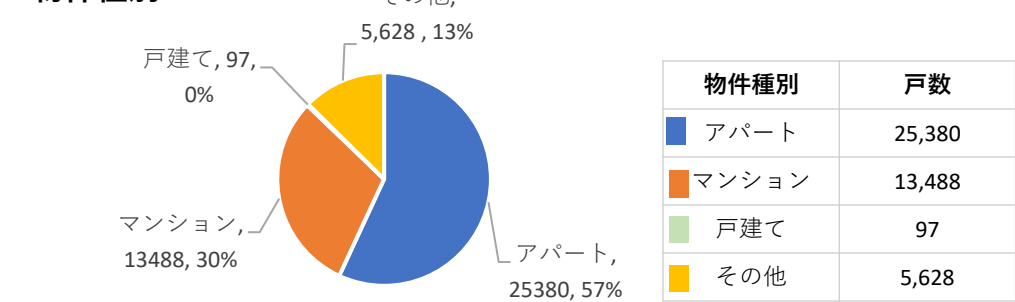
令和 7 年10月15日現在

➡大阪府内のセーフティネット登録住宅数：
 44,593戸（うち専用住宅2,301戸）

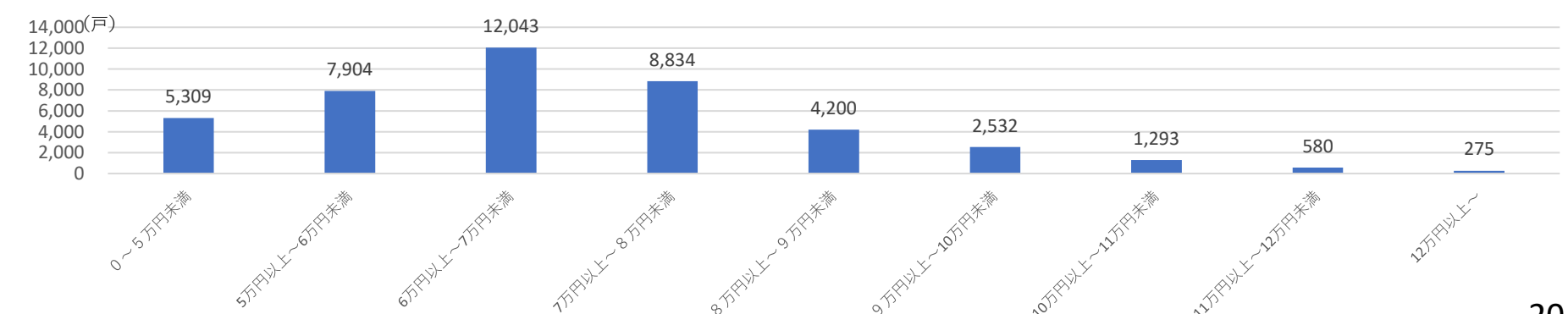
住宅区分



物件種別



家賃



※入居中などの理由により家賃を非公開とする物件は除く

■セーフティネット住宅・居住サポート住宅に係る面積基準（国基準の改定について）

※国において、セーフティネット住宅と居住サポート住宅の面積基準は同じ

出展：国土交通省

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の面積基準の設定

○ セーフティネット住宅の登録基準・居住サポート住宅の認定基準における面積基準を、25㎡以上を原則としつつ、既存住宅については18㎡以上とする。
※台所等一部共用住宅の面積基準については別途規定。
※地方公共団体が定める賃貸住宅供給促進計画により、面積基準の強化や緩和が可能。

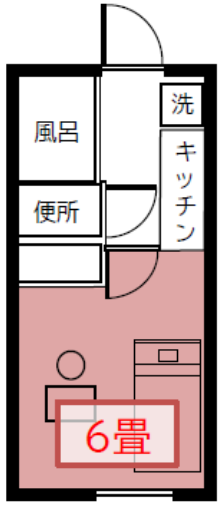
■面積基準の概要

- 新築住宅の面積基準は「25㎡以上」(現行のセーフティネット住宅の登録基準)としつつ、既存住宅の面積基準を「18㎡以上」とする。
- 台所等一部共用住宅である既存住宅の場合は、「13㎡以上」とする。

※既存住宅:建築工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことの住宅

	現行	改正後	
		新築住宅	既存住宅
通常の住戸	25㎡	25㎡	18㎡(緩和)
台所等一部共用住宅	18㎡	18㎡	13㎡(緩和)
シェアハウス	15A+10㎡ A:入居可能者数		
ひとり親向けシェアハウス	15B+22C+10㎡ B:ひとり親世帯以外の入居可能者数 C:ひとり親世帯の入居可能世帯数		

～18㎡の住戸のイメージ～



6畳 + バス・トイレ別
を実現できる広さ

<改正の背景>
25㎡未満の住宅ストックを含む既存ストックも積極的に活用しながら、住宅確保要配慮者の住まいの確保を進めていく必要がある。

- 特に都心部において、面積の大きい住宅ほど家賃は一般に高く、住宅確保要配慮者にとって負担が大きい傾向。
- 住宅の選択において重視される要素は面積の大きさだけでなく、面積が小さくとも家賃や立地が優位な住宅が選択されることもある。
- 18～25㎡程度の面積帯の住宅は、既に住宅確保要配慮者に対して多く供給されている。(国土交通省による居住支援法人へのアンケートより)
- 地方公共団体の裁量で面積基準の緩和が可能となっているところ、既に多くの地域で面積基準が緩和されている。

■セーフティネット登録住宅の規模に係る登録基準（国の改正基準と府の現行基準の比較）

	改正法	府基準	備考
一般型住宅	25㎡以上 ※新築住宅の場合	18㎡以上	改正法により新築住宅と既存住宅の区分が新たに創設され、床面積の基準が府基準と同等の規模に緩和された
	18㎡以上 ※既存住宅の場合		
一部供用型住宅 （居室の一部を共用）	18㎡以上 ※新築住宅の場合	13㎡以上	
	13㎡以上 ※既存住宅の場合		
共同居住型賃貸住宅 （ひとり親世帯を除くシェアハウス）	・ 住宅の面積 15㎡×居住人数+10㎡以上 ・ 専用居室 9㎡以上（ただし1室1名）	・ 住宅の面積 13.5㎡×居住人数+10㎡以上 ・ 専用居室 7.5㎡以上（ただし1室1名）	改正法による は変更なし
共同居住型賃貸住宅 （ひとり親世帯向けシェアハウス）	・ 住宅の面積 15㎡×B+22㎡×C+10㎡以上 ・ 専用居室12㎡以上 （ただし、住宅の面積が15㎡×B+24㎡×C+10㎡以上の場合、10㎡以上） B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数 C：ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数	・ 住棟全体 13.5㎡×B+20㎡×C+10㎡以上 ・ 専用居室10㎡以上 （ただし、住宅の面積が15㎡×B+24㎡×C+10㎡以上の場合、8㎡以上） B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数 C：ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数	改正法による 変更なし

○住宅セーフティネット法の改正による大阪府の取り扱い

改正法により国のセーフティネット登録住宅の規模に係る登録基準（規模に関する基準）が大阪府と同等の規模まで緩和されている。（大阪府における登録基準の取り扱いに変更はなし）

(参考) 大阪府におけるセーフティネット登録住宅の緩和の基準の考え方

住宅の種類	緩和基準	備考
一般型住宅	床面積の規模「25㎡以上」を「18㎡以上」に緩和。	・都市部では一般的に床面積が小さく家賃相場が高いという住宅事情や、平成8年～17年当時の最低居住水準が浴室確保可能な「18㎡以上」とされていたことを考慮。
一部共用型住宅 (居室の一部を共用)	床面積の規模「18㎡以上（ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。）」を「13㎡以上（ただし、台所、浴室又はシャワー室のいずれかが共用されているもののみを対象。）」に緩和。	・有料老人ホームの登録対象面積（13㎡）や、一般型の18㎡から台所、通路等の床面積を除いた面積を考慮。 ・台所、浴室又はシャワー室が共用された場合であっても一定の居住環境が確保されるものが、緩和の対象。なお、住宅セーフティネット法施行規則第11条に規定のある収納設備のみを共用する場合については、一般的に共用することによる利用の効率化が見込みにくいことから、対象外。
共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯を除くシェアハウス）	「住宅の面積 15㎡×A+10㎡以上、専用居室の面積 9㎡以上」を「住宅の面積 13.5㎡※1×A+10㎡以上、専用居室の面積 7.5㎡以上」に緩和。	・共同居住型賃貸住宅とは、賃借人（賃貸人が当該住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。）が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。
共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯向けシェアハウス）	「住宅の面積 15㎡×B+22㎡×C+10㎡以上、ひとり親世帯向け専用居室の面積 12㎡以上（ただし、住宅の面積が15㎡×B+24㎡×C+10㎡以上の場合、10㎡以上）」を「住宅の面積 13.5㎡×B+20㎡※2×C+10㎡以上、ひとり親世帯向け専用居室の面積10㎡以上（ただし、住宅の面積が13.5㎡×B+22㎡※3×C+10㎡以上の場合、8㎡※4以上）」に緩和。	・適正な共用部分を有し、一定の居住環境が確保されるものが緩和の対象。 ・戸建て住宅を活用した共同居住型住宅とすることを想定し、4.5畳（7.5㎡程度）、6畳（10㎡程度）を考慮。 ・A≧2（A=入居者数） B≧1かつC≧1もしくは B=0かつC≧2 B：ひとり親世帯向け居室以外の入居者の定員 C：ひとり親世帯向け居室の入居世帯数の定員 ・※1：15㎡－（9㎡－7.5㎡）＝13.5㎡ ※2：22㎡－（12㎡－10㎡）＝20㎡ ※3：24㎡－（12㎡－10㎡）＝22㎡ ※4：10㎡－（12㎡－10㎡）＝8㎡

■居住サポート住宅の面積基準の緩和（案）について

【大阪府の考え方（案）】

- ・セーフティネット登録住宅に居住支援法人等による居住サポート（ICT等による見守りや福祉サービスへのつなぎ等）が付加されると居住サポート住宅としても活用が可能となりうることから、居住サポート住宅の規模についても**セーフティネット登録住宅の規模の緩和の考え方と同様に、居住サポート住宅の規模についても緩和を検討**する。
- ・基準の強化・緩和の運用の時期については、今年度末までに大阪府居住安定確保計画の改定の方角性（案）としてとりまとめた後、必要な手続き等を実施し、速やかに緩和基準での運用を予定

	国基準	府緩和基準（案）	備考
一般型住宅	25㎡以上 ※新築住宅の場合	18㎡以上	セーフティネット登録住宅の規模と同等とする
	18㎡以上 ※既存住宅の場合	18㎡以上	
一部供用型住宅 （居室の一部を共用）	18㎡以上 ※新築住宅の場合	13㎡以上	
	13㎡以上 ※既存住宅の場合	13㎡以上	
共同居住型賃貸住宅 （ひとり親世帯を除く シェアハウス）	・住宅の面積 15㎡×居住人数+10㎡以上 ・専用居室9㎡以上（ただし1室1名）	・住宅の面積 13.5㎡×居住人数+10㎡以上 ・専用居室7.5㎡以上（ただし1室1名）	
共同居住型賃貸住宅 （ひとり親世帯向け シェアハウス）	・住宅の面積 15㎡×B+22㎡×C+10㎡以上 ・専用居室12㎡以上 （ただし、住宅の面積が15㎡×B+24㎡×C+10㎡以上の場合、10㎡以上） B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数 C：ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数	・住棟全体 13.5㎡×B+20㎡×C+10㎡以上 ・専用居室10㎡以上 （ただし、住宅の面積が15㎡×B+24㎡×C+10㎡以上の場合、8㎡以上） B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数 C：ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数	

■居住サポート住宅の供給目標戸数の設定

■国における目標値の検討状況

○改正住宅セーフティネット法のKPI（賃貸住宅供給促進計画の手引き（令和7年9月策定））
改正法の施行後 居住サポート住宅の供給目標：改正法施行後10年間で10万戸

■賃貸住宅供給促進計画の手引き

（賃貸住宅の供給の目標）

登録住宅や居住サポート住宅の供給の目標については、できるだけ定量的な目標とすることが望まれます。地方公共団体においては、既往の統計調査のほか、住宅確保要配慮者へのニーズ調査、空き家の実態調査、不動産事業者や居住支援法人からの意見聴取等の情報も十分に活用し、地域の実情を踏まえた目標を設定するよう努めてください。

その際、

- ①ストックの観点から、登録住宅や居住サポート住宅として活用が見込める住宅の戸数を推計し、それを参考として登録住宅・居住サポート住宅の目標を設定すること（登録住宅・居住サポート住宅の目標を一体的に設定することも考えられる）

■登録住宅及び居住サポート住宅の供給目標の設定方法の一例により試算した結果

登録住宅・居住サポート住宅を合わせた供給戸数目標（※住宅土地統計調査等による推計）

施行後 約10年間で 52,000戸 （令和6年度末時点の登録住宅数 44,589戸 →施行後10年で 約7,400戸）

- ②居住サポート住宅について、居住支援法人等のサポートを提供する担い手数の見込を推計し、それを参考として目標を設定することや、改正法案のKPIである「施行後10年間で10万戸」を参考として、人口規模や居住支援法人数等から逆算した目標を設定すること

■大阪府の人口規模から逆算した場合

居住サポート住宅の供給戸数 7,073戸

■大阪府の居住支援法人数から逆算した場合

居住サポート住宅の供給戸数 20,690戸

- ③当面は定性的な目標とした上で、継続して地域の実情を把握し、定量的な目標設定に向けた検討を行うこと

なお、①や②は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住のニーズに対して、ただちに十分な量のストックやサポートの担い手を確保できないことを想定し、初期の供給目標として設定する場合のものです。このため、達成状況に応じて、随時、目標の見直しを図り、住宅確保要配慮者の居住のニーズを踏まえた施策を講じていくことが重要です。

【大阪府の考え方（案）】

当面は定性的な目標とした上で、居住支援法人や居住サポート住宅になりうる賃貸住宅のストックの状況を見据えながら、地域の実情の把握に努め、**居住サポート住宅等の供給の促進に努める。**

（③の考え方を準用し、居住サポート住宅の供給戸数は観測指標として把握していく）