

■公的賃貸住宅のストック活用等における居住支援協議会・居住支援法人との連携

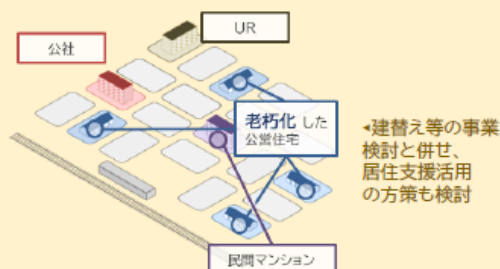
出展：国土交通省

公的賃貸住宅のストック活用等における居住支援協議会・居住支援法人との連携について

- 居住支援協議会・居住支援法人は、「住宅確保要配慮者における民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等」を図る目的で、各地域で設立・運営されているものであるが、**公営住宅ストックの活用や入居者の居住支援においても同様の役割が期待される。**
 - 計画策定や先導的な取り組みについては、既存事業の枠組みの中で民間賃貸住宅へのアプローチと併せ、公的賃貸住宅のストック活用等においても工夫して支援できる可能性があるため、**1)居住支援協議会を通じた地域の関係主体との情報交換や連携体制の構築、2)居住支援法人と連携した居住支援の具体的な取り組みなど**について、有効な事業スキームを構築し、促進を図りたい。
- ※ 今後の住宅セーフティネット法の施行に向け、夏ごろをめどに取組状況をフォローアップする予定。

○具体的な連携と支援のイメージ

1)居住支援協議会・法人と連携した公営住宅等ストック活用計画策定



公営住宅等の建替え・ストック改修等の事業化に向けた構想段階の技術支援や計画策定等と併せて、既存の公営住宅ストック活用の取り組みの計画策定等についても、居住支援協議会の構成員や居住支援法人と連携した検討を実施

⇒公営住宅等整備事業
(社会資本整備総合交付金)において
地方公共団体を通じた支援可能性
(補助率:国1/2・地方公共団体1/2)

2)公的賃貸住宅の空き住戸のサブリース活用に係る支援



民間賃貸住宅のサブリース活用等と併せて、公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、居住支援等の取り組みを行う居住支援法人等に対しても、体制整備のための支援を実施

⇒「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」において、
居住支援法人等を支援可能性
(補助率:定額、上限最大300万円/年)

3)公的賃貸住宅を居住支援法人等が活用する場合の住棟・住戸改修



◀見守り支援

◀バリアフリー改修

1)公的賃貸住宅のストック改善と併せて、一部の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、居住支援法人等が居住支援等の取り組みを行う場合も一体的に支援を実施

⇒公営住宅等ストック改修事業
(社会資本整備総合交付金)において
地方公共団体を通じて支援可能性
(補助率:国1/2)

2)居住サポート住宅等として認定した公的賃貸住宅の住戸に係る小規模な改修について、居住支援法人による直接改修を支援

⇒セーフティネット住宅等改修事業において
支援可能性
(直接補助or間接補助
補助率:国1/3+(地方公共団体1/3))

(参考) 公的賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネット確保の事例

出展：国土交通省

公的賃貸住宅等を活用した官民連携による住宅セーフティネット確保の取組み

- 地域ごとの住生活ニーズに即した形で、既存の公営住宅ストック等(団地内の共同施設・余剰地を含む)を柔軟に活用し、民間によるアセットマネジメントの観点やノウハウを導入した整備・管理・所有・運営体制を整えることで、官民連携により、効率的かつ質の高い住宅セーフティネットの確保を目指す。

Rennovator株式会社(京都市など、SN住宅のマネジメント・経営)

- 大阪府・京都府・奈良県に点在する空家や築古物件を取得・改修して、自己所有物件として住宅確保要配慮者に貸与。また、京都市営住宅の活用も試行実施。
- 家賃収入を活用し、SNSによる日常の安否確認や訪問による見守り、福祉サービスが必要と判断された場合の福祉へのつなぎを行うサポート付き住宅を運営。
- 効率的に入居者訪問が可能な共同住宅1棟での供給や、清掃・改修等を自前で実施するなど、住宅設計・経営のノウハウを活用し、経費の抑制の工夫に努めている。

株式会社コーミン(大東市、官民の役割分担・余剰地活用)

- 市や民間企業が出資する特定目的会社が事業主となり、公営住宅の除却跡地に、「地域を活性化する施設」と「従前居住者向けの借上公営住宅」を整備。
- 昭和40年代に整備された公営住宅・都市公園が立地するエリアで、高齢化等により活力が低下しているところ、民間のノウハウを活用しつつ、地域イメージを一新するレストランや商業施設、事務所等を誘致。

岸和田市社会福祉協議会(公営住宅のサブリース)

- 居住支援法人である社会福祉協議会が、府営住宅を活用し、住宅確保要配慮者向けの住まい(子育て世帯等)をサブリース方式により提供。
- 社会福祉協議会の事務所の近くにある見守り支援がしやすい団地や、駅に近く利便性と入居希望者のニーズが高い団地を対象に、比較的面積が狭く低廉な住戸の空き室を活用。
- 入居期間中は社会福祉協議会が対象者の支援を継続して行うこととし、入居者も自治会活動に参加することを自治会にも説明し理解を得た上で実施している。

宮城県住宅供給公社(広域的な市町村営住宅の一括管理)

- 管理体制の確保が困難な小規模な市町村の公営住宅について、管理代行や指定管理者制度により、ノウハウの蓄積やスケールメリットを図りながら、事業者が一括して効率的に住宅を管理。
- ⇒ 東日本大震災後、被災市町の規模と比較し、(災害)公営住宅の管理戸数が大幅に増加する中で、管理代行の要請に応える必要があり、宮城県下13市町の公営住宅について管理受託。
- UR住宅や地域優良賃貸住宅等と併せて管理を実施しており、HP等で一元的に住まいの情報提供を実施。

論点2 公的賃貸住宅の活用について

■公的賃貸住宅の活用について

○大阪府住宅供給公社の取組

Press Release 大阪府住宅供給公社

2025年10月24日
大阪府住宅供給公社

**公社賃貸住宅スマリオ（SMALIO）
サブリース型契約にて「居住サポート住宅」を提供
～居住支援法人等との連携による安心な住まい～**

【訂正のお知らせ（2025年10月24日）】
2025年10月10日配信の同件プレスリリースにおいて、契約形態の表記に誤りがありました。大阪府住宅供給公社→居住支援法人等は「マスターリース契約」であり、居住支援法人等→入居者は「サブリース（転賃借）」となります。本文は当該趣旨に沿って修正済みです。ご関係の皆様にお詫き申し上げます。

大阪府内において公社賃貸住宅スマリオ（SMALIO）を提供する大阪府住宅供給公社（本社：大阪市中央区、理事長：山本 謙、以下「公社」）は、このたび施行された住宅セーフティネット法及び地方住宅公社法施行規則の一部改正を受け、サブリース型契約により、公社賃貸住宅スマリオ（SMALIO）を「居住サポート住宅」として提供することが可能となりましたことをお知らせします。



▼イメージ写真

■「居住サポート住宅」とは
少子高齢化や単身世帯の増加により、居住の安定が課題となる世帯が増えています。一方で、従来の賃貸住宅市場では、高齢者、障がい者、生活困窮者の入居に際し、受け入れが進みにくい状況がありました。そのため、[住宅セーフティネット法](#)（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）の一部改正（令和7年10月1日施行）により、賃貸住宅所有者と連携する居住支援法人等が、その住宅に居住する高齢者や障がい者、生活困窮者などの住宅確保要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う「居住サポート住宅」の認定制度が創設されました。
[住宅セーフティネット制度 | 国土交通省](#)

（参考）大阪府住宅供給公社の報道提供（25.10.24）



▲公社賃貸住宅スマリオ（SMALIO）における
「居住サポート住宅」の提供 イメージ図

居住支援法人等と大阪府住宅供給公社がマスターリース契約を締結することにより、公社賃貸住宅にて住宅確保要配慮者にも安心な「居住サポート住宅」の提供することを想定

○居住支援法人による府営住宅の空き室活用の事例



居住支援法人である事業者が、失業状態や不安定な就業状況にある若者等の安定就職と自立支援を行うために、支援対象者の一時的な住居や交流拠点として、用途廃止予定のある府営住宅の空き室を活用

【大阪府の考え方（案）】

公的賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅や居住サポート住宅の好事例などが、モデル事例となり、民間賃貸住宅にも波及されることが期待されることから、**公的賃貸住宅事業者等と市町村居住支援協議会、居住支援法人等との連携を促進**していく。