

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 <small>※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。</small> | 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 <small>※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</small> |
| 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 <small>※ 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。</small> |



【例】

- 総戸数：12戸
- 居住サポート住宅：9戸
(うち専用住宅：2戸、非専用住宅：7戸)

※計画において、

- ・「居住サポート住宅」の住戸の位置は指定
- ・うち「専用住宅」の住戸の位置は指定しない

※1計画内に複数棟を位置付けることも可能
(同一市町村内に立地する場合に限る)

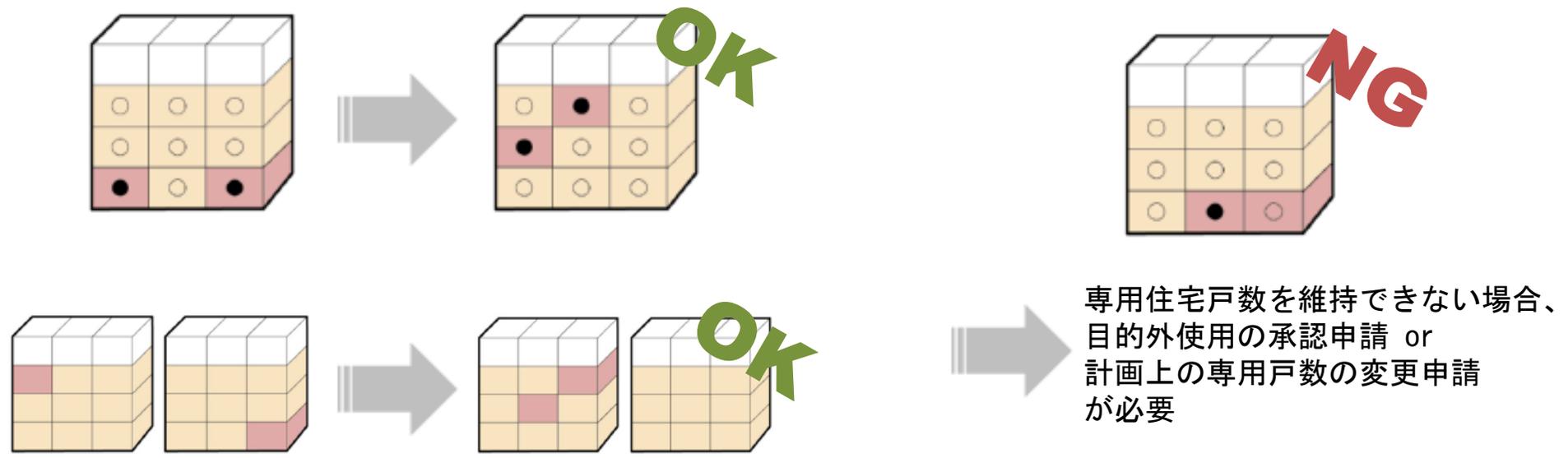
【凡例】

- 一般の民間賃貸住宅
- 居住サポート住宅 (専用以外=非専用住宅)
- 居住サポート住宅 (専用住宅)

- 要援助者
(安否確認・見守り・福祉へのつながりの3つ全ての提供が必要)
- 要援助者以外

居住サポート住宅として認定された住戸の範囲内で
専用住宅の位置を変更可能
※複数棟の計画の場合、棟間で移動することも可能

専用住宅に要援助者以外が入居することは不可
※専用住宅戸数 ≤ 要援助者への提供戸数 (空室も含む)
を維持することが必要





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

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、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

- 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、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

住宅に関する主な基準

- 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

居住サポート住宅についての主なQ&A

国土交通省と厚生労働省の共管



| | 質問 | 回答 |
|------------------------------|--|--|
| 認定申請の検討 | <p>Q1 認定を受けるメリットはなにか。既に類似の取組を行っている場合も認定を受けるとメリットがあるか。</p> | <p>住宅確保要配慮者への住宅提供により、空室を活用したい大家さん・管理会社にとっては、居住支援法人等や福祉関係者や地方自治体との連携が図られるため、安心して貸すことができるというメリットがあります。居住支援法人等のサポート提供者にとっては、要配慮者に提供できる住宅を探し出したり、福祉サービスへの円滑なつながりが可能となります。</p> <p>また、既に類似の取組を行っている場合を含め、認定を受けることにより、制度上の特例措置や支援制度を活用することが可能となります。</p> |
| | <p>Q2 居住サポート住宅に手を上げたいが、連携先となる大家や居住支援法人とどのようにマッチングすれば良いか。</p> | <p>例として、以下の方法が考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ セーフティネット住宅に登録している大家をセーフティネット住宅情報提供システムのHPから確認 ・ 地域で活動している居住支援法人を国土交通省HPから確認 ・ 地域の居住支援協議会に参画している大家・居住支援法人を確認（各協議会事務局の連絡先は国土交通省HPに掲載しています） ・ 地方自治体の住宅部局・福祉部局に相談 <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2e6;"> <p>セーフティネット住宅 情報提供システムHP</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2e6;"> <p>国交省HP (居住支援法人一覧)</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2e6;"> <p>国交省HP (居住支援協議会一覧)</p> </div> </div> |
| 認定基準（要援助者である入居者に提供するサポートの内容） | <p>Q3 「安否確認」はどのような方法で実施すれば良いか。</p> | <p>常時作動し異常の有無を感知する通信機器の設置や、訪問・電話等の方法が想定されます。</p> |
| | <p>Q4 「見守り」はどのような方法で実施すれば良いか。</p> | <p>対面（訪問）やテレビ電話等の方法が想定されます。 ※生活の状況を確認出来ない、電話・SNSは不可</p> |
| | <p>Q5 要援助者に対する「福祉サービスへのつながり」の対応範囲は。</p> | <p>見守り等で把握した入居者の心身・生活の状況に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、つながり先（公的機関・民間サービス事業者等）の連絡先を入居者に提供し、入居者がつながり先に相談したことを確認することが必要です。</p> <p>なお、つながり先への同行や、相談・サービス利用の調整等は必須ではありません。</p> |
| | <p>Q6 入居者全員に安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりが必要か。</p> | <p>上記の「安否確認」「見守り」「福祉サービスへのつながり」は、入居する要援助者に対しては提供が必須ですが、その他の入居者に対しては希望等に応じて柔軟に運用することが可能です。</p> |
| 認定後の対応 | <p>Q7 居住サポート住宅の認定を受けた後、業務の実施にあたって留意する点は。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約締結前に、入居者に対し、書面等で、入居契約やサポートの内容・対価等を説明すること ・ 帳簿を作成し保存すること、定期報告（年1回）を行うこと ・ 福祉サービス事業者との間の金銭収受・供与の禁止等の遵守事項など |
| | <p>Q8 認定事業者への指導監督はあるか。</p> | <p>計画の認定主体である地方公共団体によって、報告徴収・立入検査・改善命令・認定取消等の指導監督が行われる仕組みとなっています。</p> |



基本的な考え方

○居住安定援助賃貸住宅事業を行う者とは、

①賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者を入居させ = 賃貸人

②生活の安定を図るために必要な援助を行う事業を実施する者 = 居住サポートを行う者(援助実施者)

※賃貸人と援助実施者が異なる場合は、共同して申請を行い、どちらも認定事業者となる

⇒**賃貸人及び援助実施者の申請方法及び欠格要件(法第42条)に該当しないことが必要**

審査の留意事項

☑賃貸人は、原則1者(共同名義である場合を除く)、援助実施者は1者

■賃貸人と援助実施者の申請イメージ ※大家は管理会社等と連携して必要書類を用意することが想定される。

ケース①

大家が住宅を貸し、居住支援法人等が居住サポートを提供

➡ 賃貸人 : 大家
援助実施者: 居住支援法人等



ケース②

居住支援法人等がサブリースで居住サポート住宅事業を実施

➡ 賃貸人 : 居住支援法人等
援助実施者: 居住支援法人等



ケース③

大家が自ら(委託等を活用して)居住サポートを提供

➡ 賃貸人 : 大家
援助実施者: 大家



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

⇒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が必要

■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
- ☑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



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

⇒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が必要

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



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

⇒ **要援助者の心身・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が必要**

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。認定主体において、公的機関については、主たる課題に応じた一覧表が作成される予定であるため、活用することも考えられる。
- ☑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 |
| ... | ... | ... |



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だけでなく、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居住サポート全般が含まれる

⇒**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ことが必要**

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）



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

※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・緩和される場合があるため、留意すること

※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



基本的な考え方

- 認定事業者は、認定計画に基づく事業の実施状況等を定期的に認定主体に報告しなければならない
- ※認定された計画ごとに、前年度の状況を認定事業者が認定主体に報告（報告時期4～6月）
認定申請を行う「情報提供システム」において、報告機能も設ける予定

■定期報告の報告内容及び確認事項

| | 報告内容 | 確認事項 |
|-----------------------------------|--|--|
| I 認定内容の相違有無 (法第41、42条関係) | 認定内容との相違がないか | 変更申請の必要はないか その他報告事項はあるか |
| II 業務の法令適合性 (法第46、48、50、51条関係) | 法令を遵守して業務を実施しているか | 業務が適正に実施されているか |
| III 事業の実施状況 (法第47条関係) | 居住サポート住宅として提供された戸数、 入居戸数、居住サポートの提供回数等 (帳簿に基づき報告) | 居住サポート住宅が適切に運用されているか 居住サポートが適切に実施されているか |

※このほか、認定主体が必要と認める報告事項を追加することが可能

確認時の留意事項

- ☑認定内容と現状に相違がある場合は変更申請・届出が必要
- ☑業務が適正に実施されていない場合は、理由の確認や改善が求められる
- ☑専用住宅を計画戸数分確保していない場合は、目的外使用又は戸数変更の申請等が必要



基本的な考え方

○**認定事業者(援助実施者)**は、居住サポート住宅のすべての入居者の「**入居状況や居住サポートの実施状況**」を記録し、事業年度の終了後5年間保存する必要がある(電子媒体可)

留意事項

☑帳簿の様式は任意だが、省令第30条第1項の事項を網羅すること

■帳簿に記録する項目

- ① 居住サポート住宅入居者全員の氏名、入居及び退居の年月日
- ② 居住サポートの提供の対価、提供の条件
- ③ 要援助者に対する安否確認の異常検知記録(年月日・異常の発生状況・発生後の対応)
- ④ 要援助者に対する見守りの記録(年月日・入居者の状況)
- ⑤ 要援助者に対する福祉サービスへのつながりの記録(年月日・つながり先・内容)
- ⑥ 居住サポート(③～⑤を除く)の記録(年月日・サポート内容)

定期報告(Ⅲ 事業の実施状況)にも活用可能な帳簿の「参考様式」も参照ください



基本的な考え方

- 認定事業者は、以下のとおり事業を実施する必要がある。
 - ・ 認定を受けた計画に従い、事業を実施すること
 - ・ 認定住宅入居者に居住サポートを行う場合は、入居契約締結までに、居住サポートの内容・対価等を書面を交付して説明すること
 - ・ その他省令に定める事項を遵守し、基本方針に照らして適切な業務を行うこと
- 認定事業者の業務の実施状況等に疑義がある場合等には、認定主体において、報告徴収・立入検査・改善命令・認定取消等の指導監督が実施される。

■省令に定める遵守事項

※居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者

- ・業務に関して広告をする場合にあっては、大臣が定める表示についての方法を遵守すること。
- ・認定住宅入居者※に対して説明した事項に変更があったときは、その変更の内容を記載した書面を交付して説明すること。
- ・自ら管理する認定住宅を良好な状態に保つように維持し、修繕し、もって認定住宅入居者の居住の安定の確保に支障を及ぼさないように努めること。
- ・福祉サービス等事業者又はその従業者に対して、当該サービスを利用する者又はその家族に当該認定事業者を紹介することの対償として、金品その他の財産上の利益を供与しないこと。
- ・福祉サービス等事業者又はその従業者から、認定住宅入居者又はその家族を紹介することの対償として、金品その他の財産上の利益を収受しないこと。
- ・認定住宅において提供する居住安定援助について、特定の認定住宅入居者に対して不当な差別的取扱いをしないこと。
- ・認定住宅入居者が安心して生き生きと明るく生活できるよう、認定住宅入居者に対し、提供できる居住安定援助の内容その他認定住宅に関し必要な情報の提供を行い、その心身の状況や希望に応じた居住安定援助を提供するとともに、生きがいをもって生活できるようにするための機会を適切に提供する等認定住宅入居者の居住の安定を図るように努めること。
- ・プライバシーの確保に配慮した運営を行うこと。
- ・認定住宅入居者に対する居住安定援助の提供に当たっては、懇切丁寧に行うことを旨とし、当該認定住宅入居者に対し、当該居住安定援助の提供を行う上で必要な事項について、理解しやすいように説明を行うこと。
- ・正当な理由がなく、その業務上知り得た認定住宅入居者の秘密を漏らさないこと。
- ・認定事業者の職員であった者が、正当な理由がなく、その業務上知り得た認定住宅入居者の秘密を漏らすことがないよう、必要な措置を講ずること。
- ・その他基本方針に照らして適切な業務を行うこと。



基本的な考え方

- 認定計画に記載された専用賃貸住宅の一部について、3月以上入居者を確保できないときは、都道府県知事等（認定主体）の承認を受けて、その一部を最大5年の間（＝定期建物賃貸借）、要援助者以外の者に賃貸（目的外使用）することができる
- ⇒ 承認をした場合、都道府県知事はその旨を当該承認に係る認定住宅の存する町村の長に通知

①入居者を確保することができない期間

3月

- ✓ 目的外使用を行う専用賃貸住宅の空室期間が3月以上であるか

②目的外使用の賃貸借期間の上限

5年

- ✓ 目的外使用を行う場合の定期建物賃貸借の契約期間が5年以内であるか

注1) 本特例により居住サポート住宅を賃貸し又は転貸させる場合は、当該賃貸借又は転貸借を定期賃貸借としなければならない

注2) 専用賃貸住宅の全部を目的外使用することは不可（最低1戸は専用賃貸住宅としなければならない。）

■別記様式第9号

目的外使用に係る承認申請書

専用賃貸住宅の入居者を一定期間確保することができなかったため、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則第33条の規定に基づき、住宅確保要配慮者の入居を阻害しない範囲で目的外使用することを申請します。

| | |
|------|--------------------------|
| 認定番号 | |
| 住戸番号 | 目的外使用を行う住戸の空室期間* |
| | 年 月 日～ 年 月 日 ① (か月間) |
| | 定期建物賃貸借の契約期間* |
| | ② |

備考

※目的外使用を行う住戸番号ごとに記入し、欄が不足する場合は追加すること。