


住宅セーフティネット制度の概要と 名古屋市における取組みについて



名古屋市住宅都市局住宅企画課
(令和8年4月20日)

住宅セーフティネット制度の概要

住宅確保要配慮者の範囲

Q 住宅セーフティネット制度における「住宅確保要配慮者」とは？

A 住宅を自力で確保することが難しい方や確保に支援が必要な方のこと。

要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法※等で以下のとおり定められている。

※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(住宅セーフティネット法)

法律において定める者

- ① 低額所得者（月収15万8千円以下）
- ② 被災者（発災後3年以内）
- ③ 高齢者
- ④ 障害者(障害者基本法第2条第1号に規定する者)
- ⑤ 子ども(高校生相当の年齢以下)を養育している者



国土交通省令で定める者

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV被害者
- ・拉致被害者
- ・犯罪被害者
- ・困難な問題を抱える女性
- ・生活困窮者
- ・保護観察対象者
- ・刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等
- ・東日本大震災等の大規模の被災者

愛知県賃貸住宅供給促進計画(H31年3月策定)において定める者

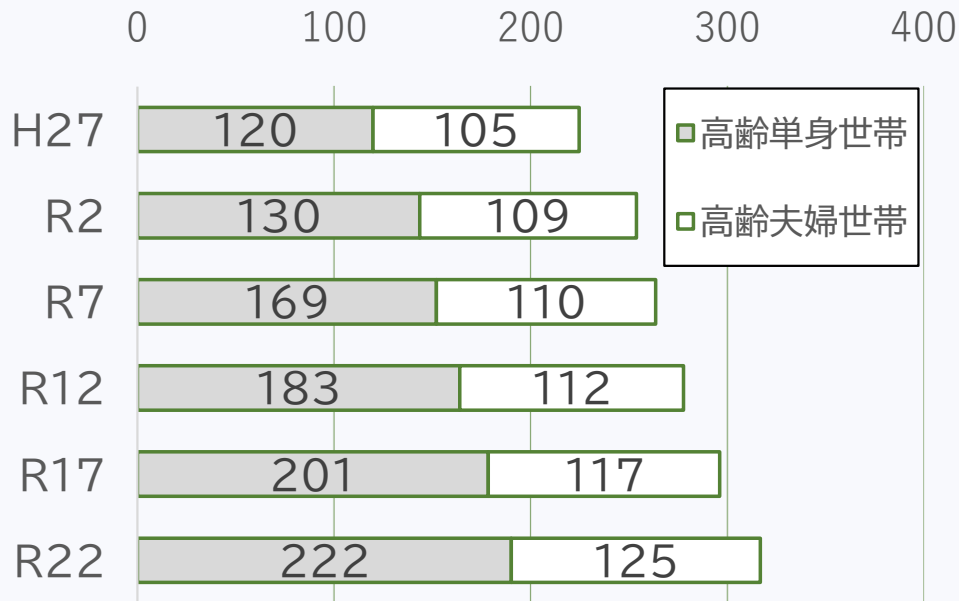
海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、失業者、一人親世帯、低額所得者の親族と生計を一にする学生

現住宅セーフティネット制度設立時の背景

①単身世帯の増加

住宅に困窮することが多い単身の高齢者の増加が見込まれ、賃貸住宅への円滑な入居ニーズが高まることが想定される

高齢単身・高齢夫婦世帯の将来推計(名古屋市)
(千世帯)



名古屋市将来人口推計(令和6年)より

②住宅ストックの状況

【市営住宅】

総人口が減少する中、市営住宅の管理戸数は減少する見込み

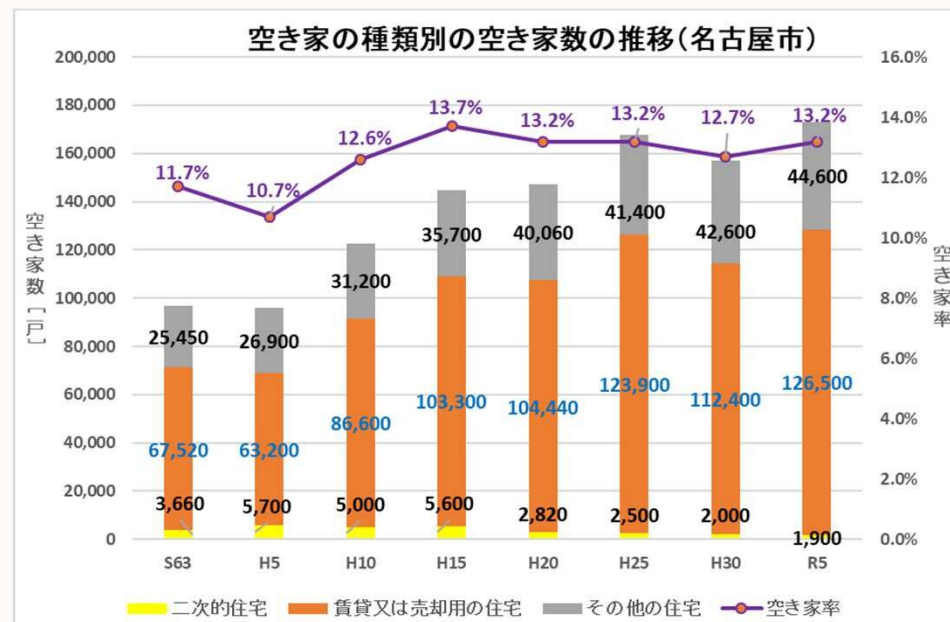
[市営住宅の目標管理戸数の推計]

(H27)63,000戸 ⇒ (R32)55,000戸

【民間住宅】

民間賃貸住宅の空き家・空き室は増加傾向

(R5) 市内賃貸用空き家数 118,100戸



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

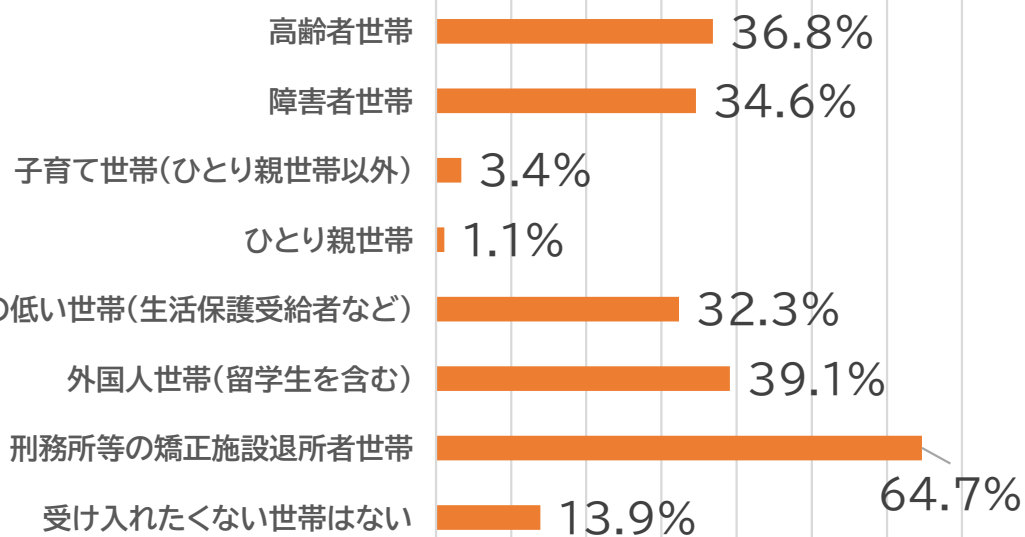
現住宅セーフティネット制度設立時の背景

③住宅確保要配慮者の入居に対する拒否感・不安感

民間賃貸住宅の大家等は、要配慮者に対して**家賃滞納、孤立死、近隣トラブル等の不安感**が強く、空き室があっても入居受入れが進んでいない

大家等が入居を受け入れたくないと思う世帯
(名古屋市)

0.0%10.0%20.0%30.0%40.0%50.0%60.0%70.0%



民間賃貸住宅の入居受入れに関するアンケート調査
(令和7年度)より

④住宅確保要配慮者の相談対応

住宅確保要配慮者が抱える課題は多種多様であり、**相談件数は増加傾向**

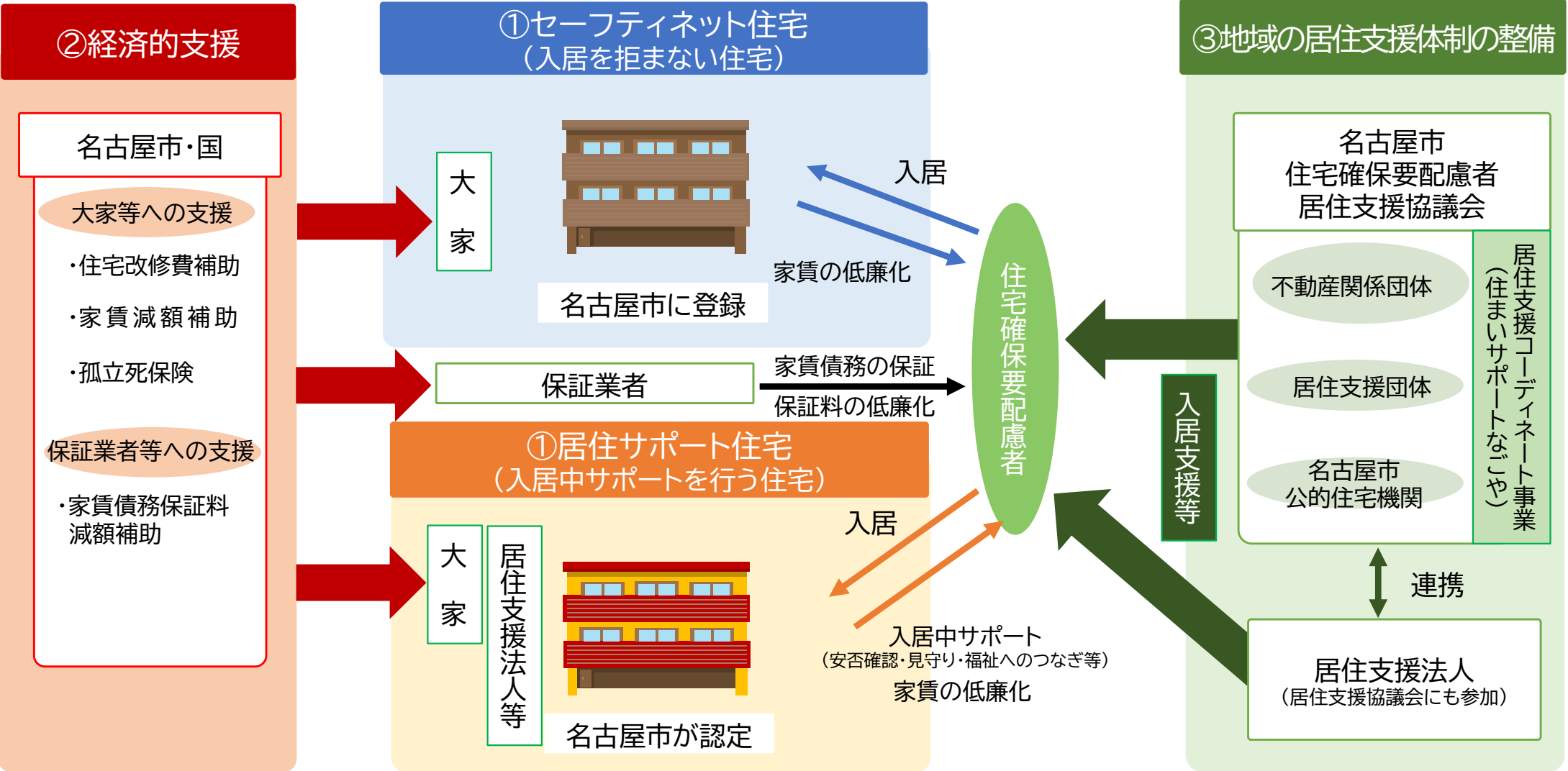
区分	令和5年度	令和6年度	令和7年度 (R8.1末時点)
高齢者	212件	234件	203件
障害者	188件	193件	204件
生活保護	98件	116件	117件
低額所得(生保除く)	238件	180件	148件
子育て世帯	74件	59件	59件
外国人	21件	23件	19件
刑余者	26件	32件	19件
その他	39件	42件	35件
<新規相談件数>	582件	604件	552件
<継続相談件数>	4,205件	4,656件	4,442件

住まいサポートなごや(関係者等との連携支援)
における相談実績

大家の不安解消のためには、福祉と連携した重層的な支援体制の構築が必要

住宅セーフティネット制度（枠組み）

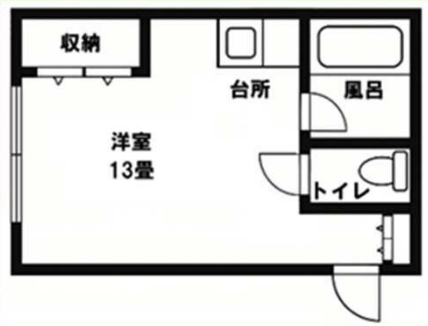
住宅セーフティネット法では、①要配慮者の入居を受け入れる住宅制度、②経済的支援、③地域の居住支援体制の整備により、要配慮者の円滑な入居の促進を図っている。



住宅セーフティネット制度（セーフティネット住宅登録制度）

賃貸人が**住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅**として都道府県・政令市・中核市に**登録**を行う仕組み

<p>主な登録要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の床面積は原則25㎡以上（既存住宅※は18㎡以上） ・住宅設備を有すること（台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室） ・耐震性を有すること ・建築基準法、消防法に反しないこと <p>※既存住宅…築1年経過した住宅又は人が居住したことのある住宅</p>
<p>入居対象者</p>	<p>住宅確保要配慮者及びそれ以外の方</p>
<p>家賃</p>	<p>近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないものであること</p>



[登録住宅]
「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)」

登録された住宅の情報は、
専用ホームページで広く提供

専用ホームページ「セーフティネット住宅情報システム」



住宅セーフティネット制度（居住サポート住宅認定制度）

安否確認などの入居中のサポートを行う賃貸住宅を福祉事務所
設置市区町村等が**認定**する仕組み

R7.10～制度開始

<p>主な設備 基準</p>	<p>セーフティネット住宅と同様 (床面積や住宅設備、耐震性など)</p>
<p>入居 対象者</p>	<p>要援助者(①②③の居住サポートすべてが必要な 方)及びそれ以外の方</p>
<p>家賃等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないものであること ・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
<p>その他 認定要件</p>	<p>専用住戸※を1戸以上設けること ※入居者を要援助者と要援助者と生計を一にする配偶者・ 親族に限定した住戸</p>



認定された住宅の情報は、専用ホームページで広く提供
専用ホームページ「居住サポート住宅情報システム」



住宅セーフティネット制度（補助事業）

(1)登録住宅に対する改修費補助（補助を受けた住宅は10年以上専用住宅化）

補助対象工事	バリアフリー工事、間取り変更工事、子育て世帯対応改修工事等
補助率・補助限度額	<ul style="list-style-type: none"> ●国の直接補助・・・国1／3 補助限度額50万／戸 ●<u>地方公共団体を通じた補助</u> ・・・国1／3＋地方1／3 補助限度額100万／戸 ※工事内容によって補助限度額の引き上げ有り
入居者要件等	世帯月収38.7万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族

(2)(独)住宅金融支援機構(JHF)による登録住宅に対する改修工事費の融資

(3)低額所得者の入居負担軽減のための支援措置（①は専用住宅として登録された住宅のみ）

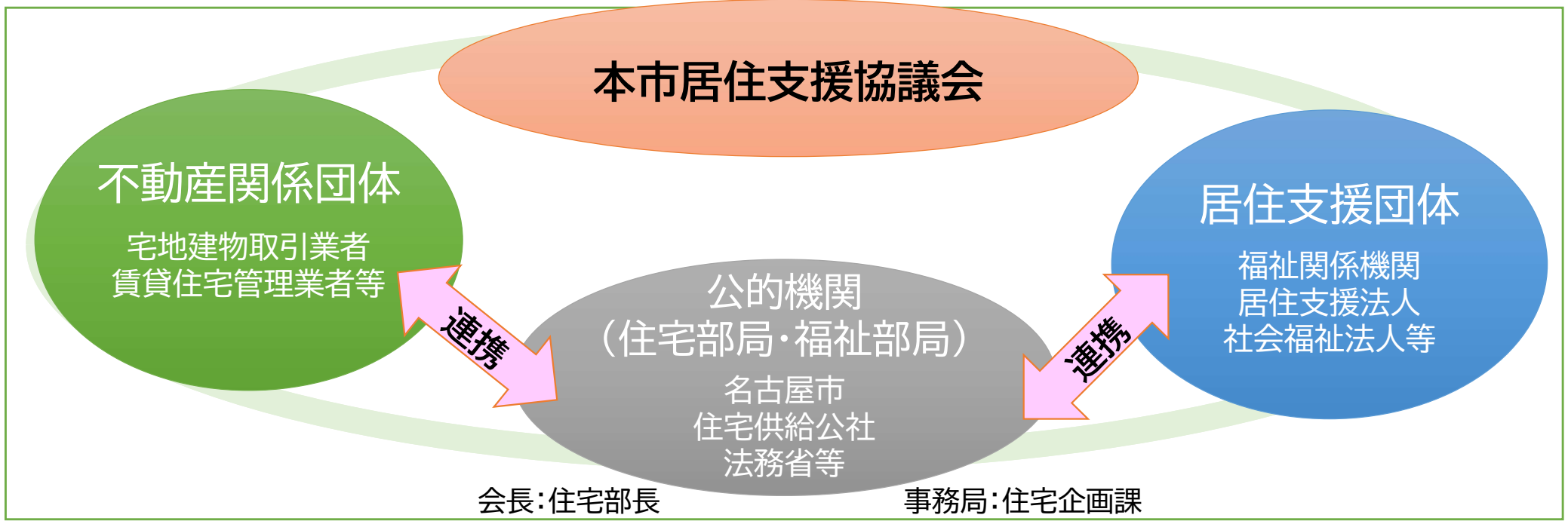
補助対象	① <u>家賃低廉化に要する費用</u> （国費上限2万円／月・戸） ② <u>入居時の家賃債務保証料</u> （国費上限3万円／戸）
補助率	国1／2＋地方1／2（地方が実施する場合の間接補助）
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

住宅セーフティネット制度（居住支援協議会）

(1) 居住支援協議会

※法律第81条第1項に基づく

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、協議会(※)を設立
- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施
- 名古屋市では、**平成30年5月に設立**。居住支援活動のネットワーク作りに取り組んでいる



入居促進・情報提供に関する専門部会【年2回開催】

➡より居住支援の現場に近い福祉関係者や仲介事業者等が参加し、居住支援の促進に向けた具体的な意見交換を実施

住宅セーフティネット制度（居住支援法人）

(2) 居住支援法人

※法律第40条に基づく

居住支援法人とは

- ・住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人を申請に基づき都道府県が指定する制度
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能
- ・市内を業務地域に持つ居住支援法人は28法人（令和8年3月末現在）

●居住支援法人の指定を受けられることができる者

- ・NPO法人
- ・一般社団法人、一般財団法人
（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

●居住支援法人の行う業務（法第62条）

- ① 家賃債務保証
- ② 入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなどの生活支援
- 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
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

※支援の対象や内容・費用負担の有無などは、法人により異なる

名古屋市における取り組み

住宅セーフティネット制度（名古屋市内の登録住宅の状況）

登録・認定住宅の状況

R8年3月15日現在

〔市区町村別上位3 自治体〕

セーフティネット住宅

	自治体名	登録戸数
1	名古屋市	16,899戸
2	横浜市	11,412戸
3	浜松市	8,807戸

居住サポート住宅

	自治体名	登録戸数
1	福岡市	57戸
2	名古屋市	29戸
3	鹿児島市	14戸

	セーフティネット住宅		居住サポート住宅	
	登録件数	登録戸数	認定件数	認定戸数
名古屋市	2,448件	16,899戸	2件	29戸
うち家賃補助付き住宅	26件	230戸	2件	29戸
愛知県 ※本市を含む	10,244件	69,435戸	2件	29戸
全国	127,669件	958,961戸	47件	223戸

家賃帯別のセーフティネット住宅登録戸数と空室

家賃帯	40,000円以下	40,001円～50,000円	50,001円～60,000円	60,001円～70,000円	70,001円～80,000円	80,001円以上	合計
戸数	179戸	1,096戸	5,245戸	5,379戸	3,186戸	1,814戸	16,899戸
うち空室	27戸	46戸	64戸	62戸	49戸	7戸	255戸

住宅セーフティネット制度（補助事業）

入居者を住宅確保要配慮者に限定するセーフティネット住宅(住宅確保要配慮者専用賃貸住宅)及び居住サポート住宅の大家等を対象に、以下の3つの補助事業を実施

補助の種類	内 容
住宅改修費補助	バリアフリー改修、子育て世帯対応改修工事等に係る費用の補助 ※補助率2/3かつ上限：100万円/戸、工事内容に応じて加算、入居者について一定の所得要件あり
家賃減額補助	大家等が家賃を減額するための補助
	入居対象者 所得月額が原則158,000円以下の住宅確保要配慮者 （入居可能な住宅確保要配慮者の範囲は住戸ごとで異なる）
	補助額 上限：月額4万円/戸（入居者所得に応じ決定）
補助期間 専用住宅としての管理開始から原則10年以内（最大20年以内）	
家賃債務保証料減額補助	家賃債務保証会社が家賃債務保証料を減額するための補助 ※補助率1/2かつ上限：年6万円/戸、入居時の初回保証料のみ対象

※家賃減額補助については、入居者を子育て世帯に限定した**子育て世帯専用住戸**(所得要件を原則214,000円以下まで緩和。床面積40㎡以上等の要件あり)を一般募集とは別枠で選定【令和6年度より開始】

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

補助付き住宅の状況

【補助総戸数：230戸】令和8年3月1日現在

住宅名〔登録戸数〕 〔所在地〕	間取り 〔㎡数〕	竣工年	家賃減額 補助後家賃	本来家賃
アルト千種〔6戸〕 〔千種区今池二丁目〕	4K、3LDK (62.98㎡～64.86㎡)	S63年	34,000円～ 51,000円	74,000円～ 76,000円
SUNVICC大曽根〔3戸〕 〔東区東大曽根町〕	1K (34.51㎡～35.60㎡)	H14年	25,000円	65,000円
IS大曽根〔10戸〕 〔北区大曽根四丁目〕	1K (20.5㎡)	H4年	10,000円～ 21,000円	45,000円
レスポアール城北〔5戸〕 〔北区城見通三丁目〕	1K (20.67㎡～21.70㎡)	S59年	10,000円～ 21,000円	47,000円
メゾネットときわ〔3戸〕 〔西区兎玉三丁目〕	1K (25.95㎡)	H2年	10,000円～ 21,000円	49,000円
中駒名駅西マンション〔3戸〕 〔中村区竹橋町〕	1K (26.02㎡～31.87㎡)	H24年	17,000円～ 34,000円	57,000円～ 63,500円
中駒名駅南マンション〔5戸〕 〔中村区名駅南一丁目〕	1K (25.89㎡～27.35㎡)	H24年	17,000円～ 21,000円	57,000円～ 60,000円
福洋マンション 〔9戸(内3戸は子育て・新婚のみを対象)〕 〔熱田区四番二丁目〕	2LDK (50.0㎡)	H4年	35,000円～ 53,000円	75,000円
アルカディア尾頭橋〔3戸〕 〔中川区尾頭橋三丁目〕	1R (36.29㎡)	H24年	16,000円～ 34,000円	54,000円～ 55,000円

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

補助付き住宅の状況

住宅名〔登録戸数〕 （所在地）	間取り （㎡数）	竣工年	家賃減額 補助後家賃	本来家賃
なごやかむーどラウンジ〔7戸〕 （中川区尾頭橋三丁目）	1LDK、2DK （49.00㎡～53.95㎡）	H14年	41,000円～ 51,000円	81,000円～ 89,000円
シルバーライフ月東〔11戸〕 （港区小碓一丁目）	1R （㎡）	H15年	35,000円	75,000円
コミュニティハウス神南〔20戸〕 （港区木場町）	3DK （62.52㎡）	S63年	20,000円～ 24,000円	60,000円～ 64,000円
ヨーロピアンレジデンス〔4戸〕 （港区名港一丁目）	1R （30.01㎡）	H8年	32,000円～ 34,000円	72,000円
中駒九番団地〔83戸〕 【1号・2号・4号・5号・6号・7号棟】 （港区九番町）	1LDK～3DK （45.36㎡～63.32㎡）	S49年～ S53年	11,000円～ 51,000円	50,000円～ 72,000円
ラシュレ神沢〔3戸〕 （緑区神沢三丁目）	1K （28.71㎡）	H24年	32,000円	72,000円
オリエントビル〔11戸〕 （名東区牧の里一丁目）	1K～2K （25.39㎡～35.51㎡）	S60年	10,000円～ 34,000円	41,000円
ミッシヨナリー桂・梅森坂〔13戸〕 （名東区梅森坂一丁目）	1DK （39.48㎡～51.24㎡）	H13年	39,000円～ 51,000円	79,000円～ 85,000円
グリーンヒルズ原〔4戸〕 （天白区原一丁目）	1R （39.35㎡・39.57㎡）	H24年	30,000円～ 34,000円	70,000円

住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助事業）

補助付き住宅の状況

住宅名〔登録戸数〕 （所在地）	間取り （㎡数）	竣工年	家賃減額 補助後家賃	本来家賃
グランメールカズⅢ〔7戸〕 （中村区名駅南四丁目8番12号）	1K～3DK （21.75㎡～45.70㎡）	H元年	10,000円～ 35,000円	43,000円～ 75,000円
東洋マンション〔3戸〕 （中区新栄一丁目7番5号）	1R （20.16㎡～23.52㎡）	S61年	10,000円～ 21,000円	46,000円
ベルマインド滝子〔6戸〕 （瑞穂区中山町1丁目6番地）	1R （18.98㎡～19.09㎡）	H3年	10,000円～ 21,000円	48,000円
アーバンラフレ小幡 〔1戸（子育て・新婚のみを対象）〕 【5号棟】 （守山区小幡太田1番8号）	3DK （64.86㎡）	H8年	31,400円～ 53,000円	71,400円
相生山 〔2戸（子育て・新婚のみを対象）〕 【8・24号棟】 （天白区久方一丁目）	2LDK～3DK （47.99㎡）	S42年	16,000円～ 53,000円	51,500円～ 54,400円

住宅セーフティネット制度（令和8年度補助事業）

令和8年度予算

当初予算額 144,783千円(うち国庫補助 72,391千円)

補助の種類	内容	予算額内訳
住宅改修費	住宅の改修に係る費用の補助 【新規30戸(SN専用住宅15戸+居住サポート住宅15戸)】 ※上限:100万円/戸、工事内容に応じて加算	18,900千円
家賃減額	登録住宅の家賃低廉化に係る補助 【新規50戸(SN専用住宅[一般]30戸+SN専用住宅[子育て]5戸+居住サポート住宅15戸)+継続230戸】 ※上限:月額4万円/戸、独自の入居者負担を設定	124,983千円 (うち子育て3,680千円)
家賃債務保証料減額	登録住宅の家賃債務保証料の低廉化に係る補助 【新規15戸】 ※上限:年6万円/戸(入居時の初回保証料の1/2)	900千円

【令和8年度の主な変更点】

居住サポート住宅の大家等を補助事業の対象に追加

※SN専用住宅:セーフティネット専用住宅

令和7年度に選定した補助付き住宅の例

間取り(床面積)	1K~3DK(21.75~45.70㎡)
築年数	築37年
家賃(低廉化後)	43,000円~75,000円(10,000円~35,000円)



住宅セーフティネット制度（令和8年度補助事業）

事業スケジュール案

日程	内容	備考
4月20日(月)	選定委員会①	
4月24日(金)	計画案募集資料を掲載	
5月 7日(木)～6月1日(月)	募集期間	
6月下旬	選定委員会②(持回り)	補助住宅の決定
7月下旬以降	入居者公募	各事業者で実施
8月上旬以降	入居手続き、入居契約	

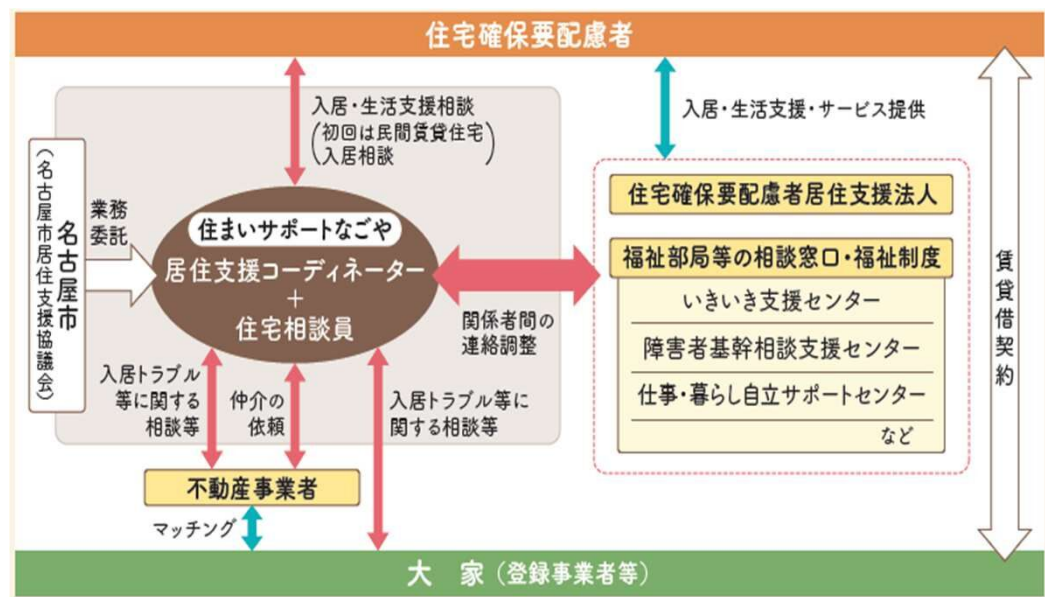
募集期間内に募集予定戸数に到達していない場合、9月1日（火）から9月30日（水）まで追加で応募を受付
※募集予定戸数に到達次第終了

名古屋市独自の取組み（居住支援コーディネート事業）

「**居住支援コーディネーター（福祉専門職）**」及び「**住宅相談員**」を設置し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に伴う、関係者間の連絡調整や入居トラブル等に関する大家からの相談等の対応を行うことで、**居住支援法人等による居住支援活動のネットワークづくりを進める。**

名称	住まいサポートなごや(居住支援コーディネート事業)
実施方法	業務委託(事業者選定方法:公募型プロポーザル)
受託事業者	なごや居住支援コンソーシアム【(社福)名古屋市社会福祉協議会・(公社)愛知共同住宅協会】
実施場所	熱田区新尾頭二丁目2番7号 富春ビル4階（名古屋市仕事・暮らし自立サポートセンター金山内）
相談体制	居住支援コーディネーター:4名(常勤・専従3名、常勤・兼務1名) 住宅相談員:3名(非常勤・兼務)

- 主な事業内容**
- (1)入居相談及び相談後のフォローアップ※
 - (2)福祉部等の関係者との連携した入居等支援
 - (3)大家等への支援(入居トラブルに関する大家等からの相談対応)
 - (4)居住支援活動のネットワークづくりや居住支援の普及啓発 など



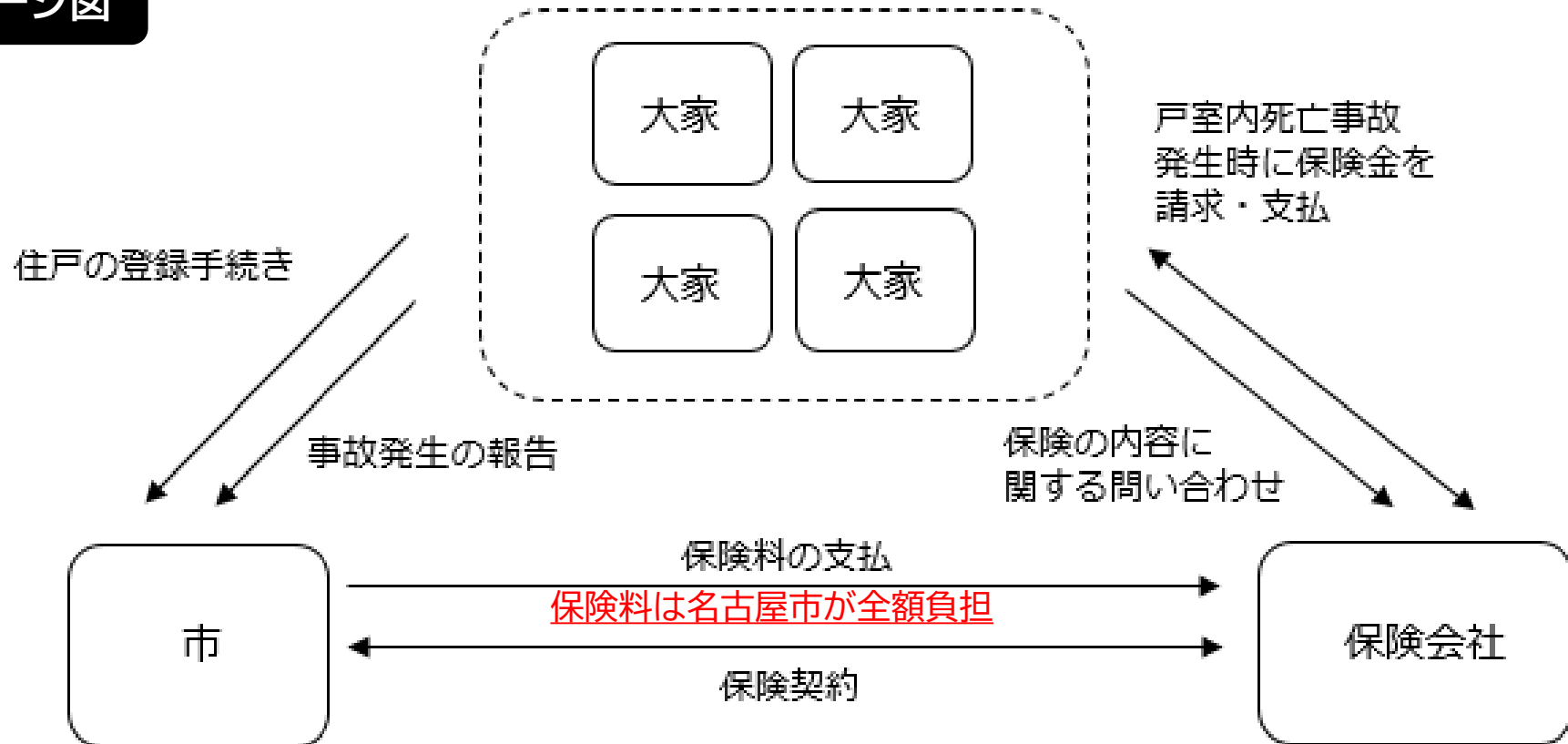
※入居相談は、民間賃貸住宅入居相談(「住まいの窓口」(オアシス21バスターミナル内)にて月4回実施。原則予約制)による

名古屋市独自の取組み（孤立死・残置物に係る包括的損害保険）

60歳以上の単身高齢者が入居するセーフティネット住宅を対象として、孤立死が発生した際に大家が被る経済的損失※に備える損害保険契約を、大家に代わって市と保険会社の間で締結。

※補償範囲：家賃損失補償、原状回復費用保障、遺品整理等費用保障、建物明渡訴訟費用

イメージ図

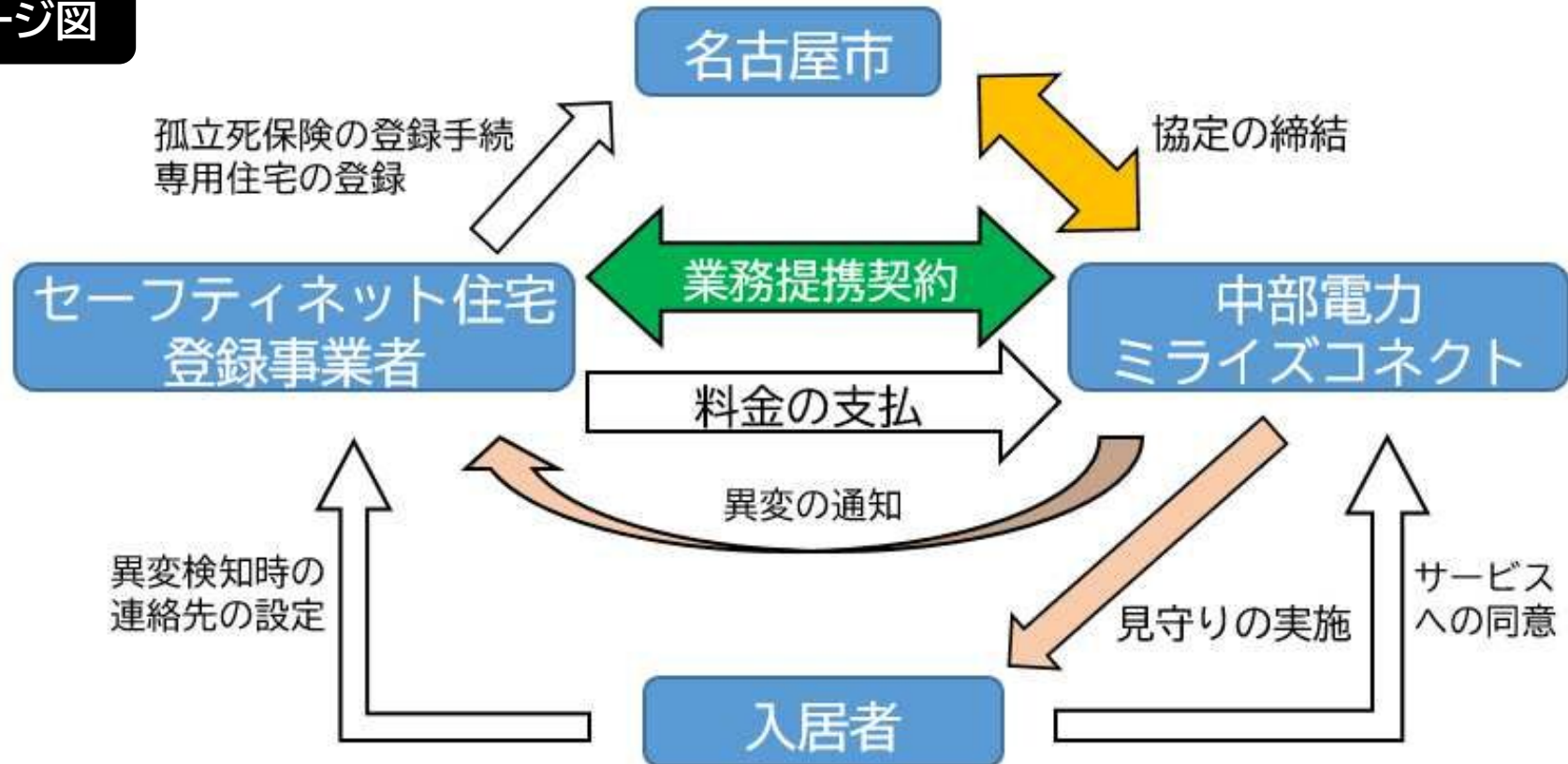


名古屋市独自の取組み（セーフティネット住宅あんしん見守り協定）

セーフティネット住宅入居者のより安心な住環境を整備すると同時に家主、管理会社が住宅確保要配慮者を受け入れやすい環境づくりをサポートすることを目的に、中部電力ミライズコネク（株）と「**名古屋市セーフティネット住宅あんしん見守り協定**」を締結（令和6年3月18日付）

協定に基づき、中部電力ミライズコネク（株）は、大家向け入居者身守りサービス「テラシテR」を提供し、本市は広報・周知等の協力を行う。

イメージ図



名古屋市独自の取組み（居住支援ガイドブック、制度案内リーフレット）

居住支援ガイドブックなごや



住宅セーフティネット制度案内リーフレット



住宅確保要配慮者の入居に際して、大家さんや不動産事業者の方々の理解や不安の軽減が図られるよう、行政や関係団体、民間サービス等による支援の情報をまとめた冊子を作成

- ①大家・不動産事業者向け
- ②住まい探しでお困りの方向け

市公式Webサイトでダウンロードできます。
 名古屋市の居住支援の取組みについて掲載しています。
 「名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会」のページ



お問い合わせ

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課 居住支援の促進担当
(名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会事務局)

電話 052-972-2772 / FAX 052-972-4172

[メールアドレス]a2772@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

[名古屋市ウェブサイト] 名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会

<https://www.city.nagoya.jp/jigyuu/toshikeikaku/1025921/1025930.html>

トップページ > 事業者向け情報 > 都市計画・建築 > 住宅に関する事業・制度
> 名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会