

「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の内容と今後の課題

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

1. 東京都の計画内容

東京都は3月30日、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を公表した。都は公表にあたって次のように述べている。

『住宅確保要配慮者の居住の安定確保のためには、公共住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能の強化が重要です。

東京都は、住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、昨年10月に開始した「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」を着実に普及させていくため、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定しましたので、お知らせいたします。』

(1) 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の位置づけ

東京都の計画は、住宅セーフティネット法第5条第1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものである。また、「東京都住宅マスタープラン」に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくための計画となる。

計画期間は、計画策定日から2025年度（平成37年度）までの8年間となっている。

なお、本計画では「必要な施策」として住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進として次の3項目をあげている。

ア 都営住宅ストックの活用と管理の適正化

イ 公社住宅の活用

ウ 公共住宅等事業の連携

ただし、ここでは「民間賃貸住宅への円滑な入居の促進」に関する計画内容について取り上げ、課題を考えることとする。

(2) 登録目標戸数、住宅確保要配慮者の範囲、登録基準の設定

① 住宅セーフティネット法に基づく、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録目標戸数を3万戸に設定（2025年度まで）

② 住宅確保要配慮者の範囲

貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定

- 住宅セーフティネット法で定められた者
 - 低所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者など
- 省令で定められた者
 - 外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者など
- 上記に加え、以下のいずれかに該当する者（国の基本方針における例示の全て）
 - 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生活支援を行う者
- ③ 東京の実情に応じた登録基準の設定
 - 都内の空き家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和
 - 着工年度別に各戸の床面積の基準（25㎡以上）を緩和
 - ・平成7年度までに着工：15㎡以上
 - ・平成8～17年度に着工：17㎡以上
 - ・平成18年度以降に着工：20㎡以上
 - 台所、収納又は浴室が共用である場合、各戸の床面積の基準（18㎡以上）を13㎡以上に緩和
 - シェアハウスの場合
 - ・専用居室面積について、9㎡以上を7㎡以上に緩和
 - ・住宅全体の面積について、
（15㎡×居住人数+10㎡）以上を、（13㎡×居住人数+10㎡）以上に緩和

なお、登録住宅の要件を緩和する理由については、パブリックコメントに対する回答として、「都内の昭和56年以降に建設された既存の民間賃貸住宅の規模を見ると、築年数が経過している住宅ほど狭いものが多い傾向があることや、最低居住面積水準が段階的に拡大してきたことなどを踏まえ、本計画では既存住宅の床面積に基準（25㎡以上）を着工年次別に15㎡以上、17㎡以上、20㎡以上としている。

○住生活基本計画における「居住面積水準」

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
 (注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

(3) 居住支援の取組み

① 居住支援協議会の設立促進と活動支援

都内では、2017年（平成29年）12月末現在、7区4市（江東区、豊島区、板橋区、千代田区、世田谷区、杉並区、文京区、八王子市、調布市、日野市、多摩市）において設立されている。計画では、区市町村による入居可能な賃貸住宅の情報提供やマッチングなどの活動を支援し、2020年（平成32年）年度までに区市の50%以上で居住支援協議会が設置されることを目指している。

なお、2018年度（平成30年年度）予算では、区市町村の居住支援協議会設立を支援するとともに、区市町村や民間の取組みに対する支援として、300万円（規模2区市、補助率1/2）を計上した（前年度は予算6区市、設立3区市であった）。

② 居住支援法人の指定

計画では、住まい探し等の入居支援や見守り等の生活支援などの取組みを促進し、民間賃貸住宅の借主と貸主双方の不安の軽減を図ることを目的に、都が指定する居住支援法人制度を活用している。

都が指定した居住支援法人については、東京都居住支援協議会の構成員とし、区市町村や不動産団体等との連携により、登録住宅における居住支援の強化を図る。また、居住支援法人の区市町村居住支援協議会への参画について区市町村に働きかけるなど、区市町村協議会と連携した居住支援の取組みを促進する。

③ 家賃補助等

計画では「住宅確保要配慮者専用住宅（登録住宅のうち、入居者の資格を住宅確保要配慮者または同居する配偶者等に限る住宅）の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料に係る貸主等への補助を行う区市町村に対し、財政支援を行う」とされ、2018年（平成30年）度予算に2億4800万円が計上された。その内容は以下のとおり。

- ・改修費補助（規模 5 区市町村）
- ・家賃低廉化補助（規模 10 市区町村）
- ・家賃債務保証料（規模 10 区市町村）

なお、計画案に対するパブリックコメントに対する都の回答には、「住宅確保要配慮者専用の住宅の改修や家賃低廉化等への補助を行う市区町村の負担分の2分の1を助成することなどを内容とする制度を平成30年度より開始する」とし、「住居確保要配慮者専用住宅に対する家賃低廉化補助を受けた場合の低減額については、区市町村が国と同様の考え方にに基づき、補助制度を構築した場合、戸当たりの月額家賃は、最大4万円低廉化されることとなる」としている。

国の制度では「間接補助」として最大2万円の補助制度を創設する。都も「間接補助」として、区市町村が2万円の補助制度をつくれれば1万円を区市町村に助成することになる。したがって、カギは区市町村が新しい補助制度を構築するかどうかにかかっている。

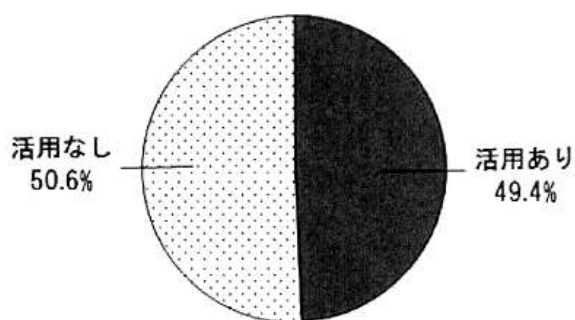
④ 住宅扶助費の代理納付の推進

代理納付は現在でも運用されている制度であるが、下図のように半分程度しか活用されていない。そこで計画では「登録事業者である貸主から生活保護の実施期間に対し、生活保護受給者家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認及び代理納付の要否の判断を行う制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度の周知に取り組み」とされた。

はたして「制度の周知」だけで制度の運等が円滑に行われるようになるかどうかは分からないが、都の計画にも明確に位置づけられたということである。

代理納付の活用状況

(2014年度 全国賃貸住宅経営者協会連合会 調査報告書)



2. 今後の課題

(1) 区市町村に求められること

住宅セーフティネット法は国土交通省と厚生労働省の共管であるが、東京都は「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定した都市整備局と福祉保健局との連携が必ずしも十分だとは思えない。しかし、区市町村には「住まい」を所管する住宅・まちづくり部局と、地域福祉を所管する福祉分門との連携がまず求められる。このことを前提に、次の取組みを求めたい。

① 居住支援協議会の活性化

すでに協議会を設置している区市はその活性化が重要である。しかし、それ以上に重要なのは未設置の区市町村である。都の計画は未設置の区市の半数の設置ということであるが、実際には未設置区市の関心は低いと言わざるを得ない。早急な設置と、活発な活動展開を求めたい。

② 家賃補助制度の構築

住宅セーフティネット制度における家賃補助制度は、国も都も「間接補助」である。市区町村が住宅確保要配慮者に対する家賃補助制度を構築しない限り、家賃補助はすすまない。

都内市区町村、とりわけ市区は、自らの地域の住宅確保要配慮者に生活実態の把握が課題である。都の計画では、「国の基本方針における例示」の全てとはいえ、次の人々も要配慮者とした。再掲すれば、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生活支援を行う者、である。児童養護施設退所者の住まいの確保は以前から課題になっていたし、LGBT の課題にも取り組むところが増えている。

住宅セーフティネット法や省令で定められた人々、低所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者などはいままでもない。その居住実態の把握は、関連する部局が連携し、もちろん人権に配慮して行わなければならない。したがって、対象者の中で可能なところから始めることも考える必要があるだろう。

(2) 居住支援法人の取得

居住支援法人の指定は東京都が行うことになる。現在、どの程度の団体が東京都に相談に行っているかどうかは分からないが、東京都にも速やかな対応を促すとともに、NPO、社会福祉法人などの多くの団体が指定申請をするよう求めたい。

(3) 登録住宅の促進と周知

登録制度は昨年 10 月の法施行以来、運用が開始され、国土交通省のホームページで「セーフティネット住宅情報提供システム」にアクセスすることができる。この「住宅情報提供システム」によれば、2018 年 4 月 2 日現在、総登録件数 75 件、総登録戸数 567 戸となっている。しかし、関東地区だけを見ても都県によって登録件数等は幅が大きい。

それは、茨城県[0]、栃木県[0]、群馬県[16]、埼玉県[3]、千葉県[25]、東京都[0]、神奈川県[4]、山梨県[88]、長野県[0]といった状況である。山梨県が非常に多いのは、県をあげて空き家問題に取り組んできたからだと思われるし、東京都がゼロなのは、供給促進計画が 3 月末に公表されたばかりであり、特に登録要件の緩和がされることが明らかであったので、登録がこれからであるのはやむを得ないことである。

いずれにしても、制度を周知し、登録住宅を促進することが重要であることはいまでもない。借主、貸主双方に情報を提供してマッチングを強化していくことが課題である。不動産業界の協力も期待したい。

<参考>

- 都市整備局のホームページ

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/sokushin.html

- 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（本文）

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/pdf/sokushin_01.pdf

- パブリックコメントに寄せられた意見と都の考え方

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/pdf/sokushin_02.pdf