

## 居住支援の活動を府中市で取り組むために

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

### ■ 新たな住宅セーフティネット制度について

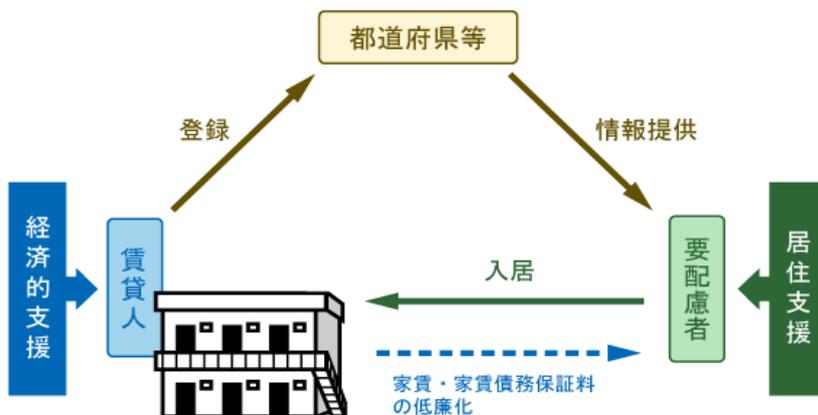
- ・ 日本では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込み。
- ・ 住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況。
- ・ 民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタート。

新たな住宅セーフティネット制度は、

- ① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
  - ② 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
  - ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援
- の3つの大きな柱から成り立っている。

#### 1. 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができる。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者等に広く提供。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組み。【図】



要配慮者の入居を  
拒まない住宅（登録住宅）

(1) 住宅確保要配慮者とは

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

○東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画—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

(2) 住宅の登録基準（東京都の基準）

○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

(3) 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができる。

なお、長屋や集合住宅については、住戸単位での登録が可能。

## 2. 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

(1) 登録住宅の改修への補助

○改修費補助募集 HP

<http://snj-sw.jp/>

○住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

【補助額】 専用住宅への改修工事

専用住宅の整備に係る改修工事に要する費用の1/3以内の額（補助限度額：50万

円／戸)

バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用住居に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、防火・消火対策工事又は子育て世帯対応改修工事を実施する場合、50万円／戸を加算

## (2) 入居者負担の軽減

- ・家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助がある。
- ・家賃低廉化の補助について国1／2＋地方1／2。例えば、家賃5万の場合は国2万、地方2万との補助となり、入居者負担は1万となる。(ただし間接補助)
- ・東京都の家賃低廉化に要する費用の補助  
1月当たり1万円／戸を限度とする。(府中市が制度を設ければ、国2万円、都1万円、市1万円)

家賃低廉化補助の期間は、専用住宅として管理を開始してから10年間とする。ただし、同一の専用住宅への補助金の総額が限度額の10年間分である120万円を超えない場合にあっては、当該補助金の総額が120万円を超えない範囲で、最長20年間とする。

- ・家賃債務保証料低廉化に要する費用の補助  
区市町村が、家賃債務保証料に係る補助金の交付を受けて、専用住宅の家賃債務保証料の低廉化を行う者に補助を行う場合に当該費用の一部を補助。ただし、家賃債務保証料の低廉化を行う専用住宅の戸数に1万5千円を乗じた額を限度とする。
- ・一の専用住宅において、家賃低廉化及び家賃債務保証料低廉化に係る補助金額は、合計して12万円／年を限度額とする。

## 3. 住宅確保要配慮者に対する居住支援

都道府県が、居住支援活動を行うNPO法人等を、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証等の業務を行う居住支援法人として指定する。

生活保護受給者については、代理納付に関する新たな手続きが設けられた。

## 4. 居住支援協議会

- 概要

<https://www.mlit.go.jp/common/001334856.pdf>

## 5. 居住支援法人

- 概要

<https://www.mlit.go.jp/common/001312804.pdf>

- 7月10日現在 東京都指定 32団体

## ■ 新たな住宅セーフティネット制度の現状

### 1. 登録住宅

- 供給目標 国 175,000戸（2020年度間まで、年間5万戸相当）  
東京都 30,000戸（2025年度まで）
- 現状（2010年7月24日現在）

全 国	総登録戸数	60,284戸
東京都		2,329戸
大阪府		18,355戸
府中市		33戸
	マリン リュミヌーズ（本宿町1-35-1 マンション）	9戸
	M's GATE（西府2-1-13 マンション）	6戸
	シャトレーブランドール（住吉町1-10-1 マンション）	18戸
- 特徴
  - ・ 大都市に多い。大都市ほど住宅確保困難者が多いということである。特に大阪府（18355戸）、兵庫県（11472戸）、愛知県（14376戸）に多い。登録個数が1万戸を超えるのはこの1府2県のみである。
  - ・ 多くはマンション、アパートである。戸建て住宅は47戸（25棟）のみ。それも大半がシェアハウス等であって、1世帯型の戸建て住宅は5、6棟に過ぎない、サービス付き高齢者向け住宅も1棟ある。
  - ・ 登録数が伸びないのは、耐震性が求められ、耐震改修に多額の経費を要するからである。
  - ・ また戸建て住宅が少ないのは、家賃が高く、住宅確保要配慮者向けに登録を希望する賃貸人がいないからと思われる。

### 2. 居住支援協議会

#### <全国の設立状況>

96協議会が設立（令和2年2月28日時点）

- 都道府県（全都道府県）

- 市区町（49 市区町）  
この他、53 市区町村で設立検討中（うち 17 市区町村が令和 2 年度までに設立予定）
- 都内の設立教  
区部 千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区 以上 15 区  
多摩 八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市 以上 6 市 計 21 区市
- 府中市  
府中市は令和 2 年度までに設立予定の 17 市区町村に含まれるが、確実に年度内に設立することが望まれる。

#### <居住支援協議会の課題>

居住支援協議会のメンバーは以下が例示されている。

- ・ 不動産関係団体（宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家主等）
- ・ 居住支援団体（居住支援法人、NPO、社会福祉法人等）
- ・ 地方公共団体（住宅・福祉部局）、都道府県・市町村

最後の都道府県・市町村というのは、都道府県居住支援協議会であれば市町村の職員が、市町村居住協議会であれば都道府県の職員がメンバーに入ることを想定したものである。東京都居住支援協議会には協議会を設立した市区の職員が入っている。また市区の協議会の中には都の職員が入っているところがある。

課題は例示されていない、例えば有識者や地域代表的な人（例えば地域包括支援センター）が入る必要があるかどうかという課題がある（私見）。それは、居住支援協議会の運営に関わって、行政（事務局）主導ではなく、居住支援協議会メンバーが自由に、地域の実態を踏まえた発言ができるか否かという課題があるからである。

また事務局（行政）の構成も課題である。メンバーに住宅部局と福祉部局とが入るのは例示のとおりだが、事務局をどちらが担うのか、あるいは両部局で担うのか、またはNPO法人が事務局を担うのか、などである。行政が事務局を担う場合には、私見では福祉部局が担う方が望ましいと考えている。また福祉部局は高齢者、介護、障害者、子ども（子供家庭）、生活保護などの部門を抱えている。この中でも縦割りに陥ることがあるが、居住支援という各部門にまたがる課題を担う事務局構成は重要課題である。

さらに多くの協議会は、年に 2、3 回開催のところが多い。開催数を増やすのが難しいのであれば、幹事会を設けることや、分科会を設けるなどの工夫をして、活性化に努力しているところがある。協議会の実効性をいかに高めるかという問題である。

### 3. 居住支援法人

居住支援法人は、そもそも法人の事業で収入を確保することが難しいことがあげられる。

たがって現在は、国土交通省の補助金に依存しているところが大半であると思われる。しかし、補助金への依存は以下の問題がある。

- ・ いつまで補助金制度が続くか不明であること（補助金交付は住宅セーフティネット法に規定されたものではなく、年度ごとの予算措置で実施されている）。
- ・ 居住支援法人1団体の補助金上限は1000万円であるが、法人が多くなっていることもあって、生活クラブ東京への補助金は300万円程度である。

居住支援法人のみならず、社会福祉を、担う団体（NPO・NGO）は、資金、人材、活動場所などの活動基盤が脆弱な団体が多い。そのために、事業の多角化を目指す団体が多いと思われるが、苦戦しているところが多いと思われる。

## 6. 生活困窮者自立支援との連携

生活困窮者自立支援法等の一部を改正する法律が2018年（平成30年）6月8日に公布され、同法による改正後の法が、同年10月1日より順次施行された。

生活困窮者自立支援制度は、生活困窮者に対し、自立相談支援事業を中核に、住居確保給付金の支給、一時生活支援事業、就労準備支援事業、家計改善支援事業の実施などの支援をおこなうものである。改正前も住宅施策などとの連携の重要性が謳われてきた。

改正によって連携を強化するために以下の通知がされている（厚生労働省社会・援護局地域福祉課長と国土交通省住宅局住宅総合整備課長の連名）。

### <生活困窮者自立支援制度と住宅施策等の連携について>

<https://www.mhlw.go.jp/content/000520643.pdf>

- ① 生活困窮者自立支援制度主管部局と住宅部局との連携
- ② 自立相談支援事業等の利用勧奨

ただし、国土交通省と厚生労働省とも連携も、自治体内部での連携も、まだまだ不十分で、

### ■ 府中市での取り組み。

府中市での取り組みは、居住支援法人に指定された生活クラブ・東京の活動を府中市内で行うべく準備している。取り組みの体制としては、連絡事務所（一般社団法人よって屋を想定）、連絡先（1名の担当者を置く。ただし曜日・時間等を設定）、連絡会議（ケース会議）、協力者（生活クラブなど）、連携不動産事業者等で構成することになっている。

7月、8月は研修会や講演会の準備もふくめて体制を整え、9月以降、（一社）よって屋の店舗のある車返団地でモデル的に事業を始める予定である。（関心のある方は、伊藤まで連絡ください）

