

住宅セーフティネット制度改正と今後の課題

伊藤久雄

1. 住宅セーフティネット制度の現状

- セーフティネット登録住宅への支援の強化
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001609604.pdf>
- ▽ 改修費補助、家賃低廉化補助、債務保証の低廉化等補助、登録住宅への住替えに係る補助など、自治体補助の拡充
- 居住支援協議会の概要
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001615062.pdf>
- ▽ 設立状況 129 協議会が設立（令和 5 年 3 月 31 日時点）
 - ・都道府県（全都道府県）
 - ・市区町（87 市区町）
- 東京都の居住支援協議会
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/ha_council/kyougikai.html
- ▽ 都内の居住支援協議会（令和 6 年 3 月末時点）
 - ・東京都
 - ・特別区 20 区（未設置：中央区、港区、台東区）
 - ・市部 12 市（設置：八王子市、立川市、武蔵野市、府中市、調布市、町田市、小金井市、日野市、狛江市、多摩市、あきる野市、西東京市）
- 居住支援法人制度の概要
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001615068.pdf>
- ▽ 居住支援法人
 - ・全国居住支援法人協議会（2024/3/31 現在） 315 団体（個人含む）
 - 1 号会員（総会議決権有） 105 団体
 - 2 号会員（総会議決権無） 168 団体
 - 賛助会員 団体 8 団体 個人 34 名
 - ・東京都の支援法人
法人数 55 法人（令和 6 年 4 月 30 日、1 法人が指定を辞退）
- ▽ 高齢者等の見守り・安否確認
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/mimamori_kyojushien_2404.pdf?240620
- ・見守り業務の種別（具体的には上記アドレスへ）

- (1) 家庭への訪問による見守り
 - (2) 配食サービスによる見守り
 - (3) 乳酸菌飲料等の配達による見守り
 - (4) 新聞・郵便・宅配・ごみ回収等による見守り
 - (5) 電話・訪問・相談による見守り
 - (6) 救急キット・安心シート・連絡カード等による事故防止対策の実施
 - (7) 緊急通報システム機器による見守り
 - (8) 見守りネットワーク
- ・法人別の見守りの状況（上記アドレスへ）
- 家賃債務保証業者登録制度

<https://www.mlit.go.jp/common/001203919.pdf>

- ▽ 家賃債務保証事業のしくみと家賃債務保証事業者協議会について（国民生活センター）

<居住支援活動の取り組み>

借主が個人の連帯保証人を確保できない場合でも、家賃債務保証業者を利用することで賃貸住宅への入居を円滑に進めることが期待できる点が家賃債務保証の本来のメリットであり、通常の借主よりも住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者への家賃債務保証の普及が今後の課題であると考えています。

国土交通省の新たな住宅セーフティネット制度における家賃・家賃債務保証料の低廉化支援について、協議会も本制度の普及・促進に取り組んでいます。協議会ではこれまでに居住支援を主題としたセミナーを数回実施してきましたが、今後は、家賃債務保証業と居住支援活動が結び付き、課題を解決できる具体的な取り組みにも力を入れます。

2. 住宅セーフティネット法等の改正

- 安心して居住できる環境を整備するため、住宅セーフティネット法等を改正（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等の一部改正）

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001727644.pdf>

(2,024年6月5日交付)

- 主な改正内容

- 1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- ▽ 終身建物賃貸借（※）の利用促進

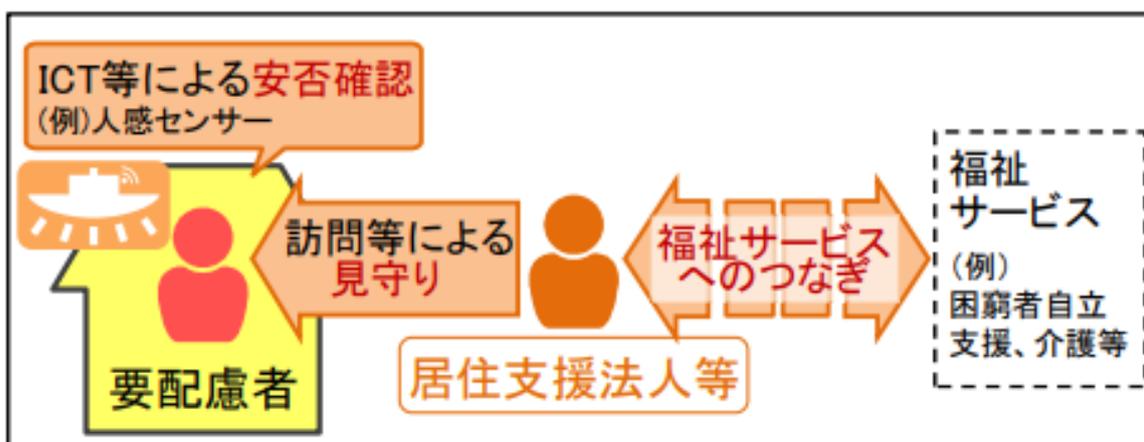
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- ・ 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）
 - ▽ 居住支援法人による残置物処理の推進
 - ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加
 - ▽ 家賃債務保証業者の認定制度の創設
 - ・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定
 - ⇒（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減
 - ▽ 居住サポート住宅による大家の不安軽減（2. 参照）
2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

- ▽ 居住サポート住宅（※）の認定制度の創設
 - ※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
 - ・ 居住支援法人等が、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がりを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）
 - ⇒生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化
 - ※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
 - ⇒入居する要配慮者は認定保証業者（1. 参照）が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- ▽ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
 - ▽ 市区町村による居住支援協議会（※）設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進
- ※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

【目標・効果】

（KPI Key Performance Indicator）（最上位な政策目標？）

- ① 居住サポート住宅の供給戸数： 施行後 10 年間で 10 万戸
- ② 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率： 施行後 10 年間で 9 割

4. 今後の課題

- 住宅セーフティネット法等の改正を府中市でどう生かせるか！？
 - ・例えば、居住サポート住宅の認定（市長が認定）を増やし、安否確認、見守りを行う法人を具体的にどうするか？