

住宅確保要配慮者における総合的な支援策について

1

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）の改正について

▼改正の背景

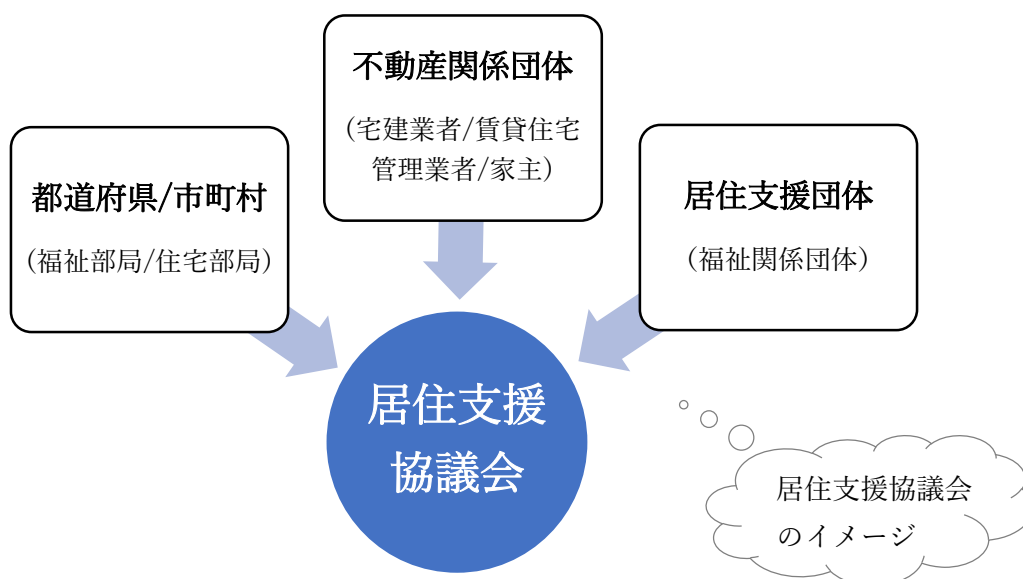
- ・単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが更に高まることが見込まれます。
- ・一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。

▼課題への対応

- ・こうした状況を踏まえ、要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人などの地域の担い手の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、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）等を改正するものです。

▼法改正の具体的な内容

- ・市区町村による居住支援協議会の設置を促進（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します。
- ・居住支援協議会とは、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をいいます。



▼住宅確保要配慮者の種類

- ・法律による規定 …低額所得者、障がい者、子どもを養育している者 など
- ・省令による規定 …外国人、児童虐待を受けた者、DV 被害者、犯罪被害者 など
- ・基本方針による例示 …児童養護施設退所者、LGBT など

▼恵庭市における対応

- ・セーフティネット担当部局及び福祉部局並びに福祉関係団体等と連携し、同法改正及び生活困窮者自立支援法の改正と合わせ、住宅確保要配慮者への対応を検討していきます。

2

道営住宅における入居要件の見直しについて

▼見直しの背景

- ・近年、人口減少や労働力不足など地域が抱える課題解決に向けて、公営住宅の活用が求められています。
- ・経済的不安や社会的な理解が進んでいないことなど、様々な事情により賃貸住宅への入居が困難となる方がいるなど、住宅へのニーズが多様化しています。
- ・道営住宅は、同居する親族がいることを入居要件としているが、様々な事情により住宅に困窮しているにも関わらず同居親族がいないことで、入居申し込みができないといった課題も生じています。

▼課題への対応

- ・上記状況を踏まえ、多様化する住宅困窮者が道営住宅へ入居できるよう、道営住宅における関係規定の改正を行いました。

▼入居要件の見直し

- ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者であって、知事が別に定めるもの」を入居要件に追加した。

外国人（日本国籍を有しない者）、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者、児童福祉施設退所者、同性カップル、U I J ターンによる転入者、生活支援等のため近隣に居住する必要がある介護福祉士、保育士 等

▼恵庭市営住宅における対応

- ・道営住宅における対応に鑑み、今後、入居募集の実態等を踏まえ、入居要件の見直しについて検討していきます。

●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を改正する法律案

背景・必要性

- 単身世帯の増加^(※)、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

※ 単身高齢者世帯は、2030年に800万世帯に迫る見通し。

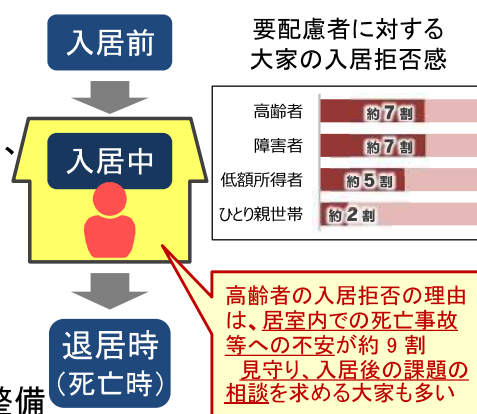
- 孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい。他方、賃貸の空き室は一定数存在。

- 改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、全国で700を超える居住支援法人^(※)が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

※要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)

1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備
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
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

が必要



法案の概要

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」

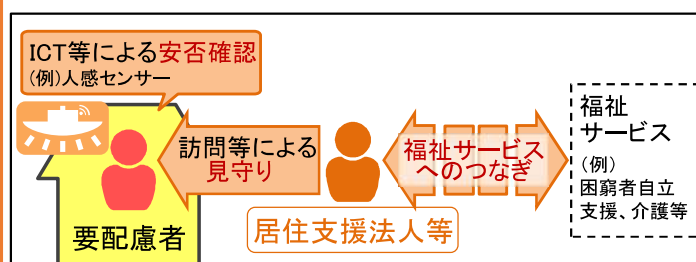
- ・**居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長(福祉事務所設置)等が認定**)

⇒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

- 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

【住宅セーフティネット法】

- **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) 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

地域の住宅事情に応じた道営住宅の入居者資格の取扱いについて

- 近年、人口減少や労働力不足など地域が抱える課題解決に向けて公営住宅の活用が求められているほか、経済的不安や社会的な理解が進んでいないことなど様々な事情により賃貸住宅への入居が困難となる方がいるなど、住宅へのニーズが多様化。
- 道営住宅は、同居する親族がいることを入居要件としているが、様々な事情により住宅に困窮しているにも関わらず同居親族がいないことで、入居申し込みができなかったといった課題も生じている。
- こうした状況を踏まえ、**多様化する住宅困窮者が道営住宅へ入居できるよう、関係規定の改正を行った。**

道営住宅の入居資格の見直し

○ 北海道営住宅条例

第6条（入居者資格）

道営住宅に入居することができる者は、次の各号（老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定める者）にあっては第1号を除く）に掲げる条件を具備する者でなければならない。

（1）現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他の婚姻の予約者を含む）があること。

○ 道営住宅条例施行規則

第5条の2（道公営住宅の入居者資格）

条例第6条の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者。

- ①高齢者 ②障がい者 ③戦傷病者 ④原子爆弾被害者 ⑤生活保護者 ⑥海外からの引揚者 ⑦ハンセン病療養所入所者 ⑧DV被害者

⑨住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者であって、知事が別に定めるもの

新たに追加

- ①外国人（日本国籍を有しない者） ②拉致被害者 ③犯罪被害者 ④矯正施設退所者 ⑤生活困窮者 ⑥児童福祉施設退所者 ⑦同性カップル ⑧UIJTターンによる転入者 ⑨生活支援等のため近隣に居住する必要がある介護福祉士、保育士等

○ 取扱いの留意事項

- ①住宅確保要配慮者の対象ごとに入居申込みを可能とする市町村を規定
- ②**市町村営住宅で入居者資格を認めていることが要件！**
（同居親族要件を規定していない市町村は、要件に該当）

各市町村において、制度の積極的な活用を期待

地域課題への対応事例

パートナーシップ制度を導入済または導入の予定がある

同性カップル

市内に賃貸住宅が少なくてやむなく隣接市からの通勤者が多い

転入者特目

施設退所後も、市内で住み続けてもらいたい

児童福祉施設退所者

観光や農水加工など市内の主要産業の担い手である外国人の住環境を整備したい

外国人特目

そもそも、市営住宅には同居親族要件を設けていない

全てを対象

働き方の変化により都会からの移住ニーズが高いが、住宅が市内に不足

転入者特目