㈱ミニミニ城北
ミニミニ城北新聞

住宅セーフティネット法改正

2月に「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の一部を改正する法律案」いわゆる「住宅セーフティネット法」の改正案が閣議決定され、今国会で成立する見通しだ。２０１７年内の施行を目指している。今回の改正案は、高齢者、低所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅確保要配慮者（以下、要配慮者）を対象に賃貸住宅を地方自治体へ専用住宅として登録すると、最大４万円の家賃補助と、家賃債務保証料が最大６万円まで補助として受けることが出来る。改正の背景には、高齢単身者が今後10年で１００万人増加する見込みの一方で、家主の高齢単身者の入居拒否感は65％にもなるといわれ、また、生活保護受給者で60％、高齢者のみの世帯で55％、一人親世帯で14％の拒否感というアンケート結果もあり、住宅セーフティネット機能の強化が求められていた経緯がある。要配慮者の要件は①高齢者世帯：60歳以上の単身のものとその配偶者等②障害者等世帯：入居者又は同居者に身体、知的、精神（発達）障害者等がいる世帯③子育て世代：18歳未満のものがいる世帯④所得が月額15万８０００円を超えない者：所得とは、年間の所得金額から扶養親族控除等を控除した額を12で除した額。世帯構成などに寄り異なるが、単身世帯の場合は年収約３００万円以下、扶養親族を含む２人世帯の場合は年収約３５０万円以下が目安。⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として地方公共団体が地域住宅計画に定めるもの。の５つとなっている。この制度で登録される賃貸住宅は１戸単位から申請が可能で、登録に対するハードルを下げる狙いがある。また、これとは別に要配慮者の入居に限定はしないが、「拒まない」賃貸住宅の登録を国交省では注力している。登録された拒まない賃貸住宅は情報開示することで、入居を促進されることになる。要配慮者の専用登録住宅と、拒まない賃貸住宅は、全ての要配慮者を対象とする必要はなく、高齢者や被災者のみを対象にするといった選択も可能だ。また、登録された住宅の改修費が住宅金融支援機構の融資対象に追加されることも概要には記されている。政府はこういった賃貸住宅を平成32年度までに17万５０００戸の登録を目指している。

　要配慮者に供給される賃貸住宅の戸数が倦ったところで、別の課題も残っている。それは要配慮者と賃貸住宅のマッチングの問題だ。このマッチングが円滑に行えなければ制度は機能しないことになるため、両者のマッチングを担う「住居支援法人」の設立が行われることになった。住居支援法人は住居支援協議会の活動の中核となるもので、都道府県から指定を受ける。主な役割としては、要配慮者の相談窓口になり、相談に応じて登録住宅の情報提供、入居後のフォロー、家賃債務保証事業などが挙げられる。家賃債務保証事業に関しては、要配慮者の家賃滞納リスクが高いため、住居支援法人に対する負担が大きくなりかねない。そのため、適正に家賃債務保証を行う業者については、住宅金融支援機構が保険の引き受けを行うことも可能となっている。住居支援法人として想定されている指定先は、福祉系ＮＰＯ法人、ＣＳＲ活動（社会に対する利益還元、近年は従業員のあり方（資質・技能・能力）も含まれることが多い）を行う一般企業、それに不動産会社となっている。不動産会社が住居支援法人となった場合、要配慮者の情報が入手しやすいなどのメリットも考えられるため、マッチングという観点からは不動産会社には大きな期待が寄せられている。

　今回の改正案の目玉の一つに、生活保護受給者に対する住宅補助費が直接貸主に支給される「代理納付」の拡大がある。代理納付の現状は公営住宅でおよそ6割、民間住宅では13％にとどまっている。中には住宅補助費を使い込んでしまう受給者もおり、要配慮者の家賃滞納が増える要因にもなっている。代理納付が進まない理由としては、貧困ビジネスの悪用に対する懸念や、居住が安定しないため転居が多くなり自治体による福祉事業所の手続きが煩雑になるなどのことが挙げられる。今回の制度改正が上手く行けば、要配慮者の専用登録住宅と拒まない賃貸住宅の登録によって、貧困ビジネスの悪用が排除出来るようになる。また、民間支援法人の新設によって居住の安定を目的とした見守りサービスやケアも期待できるだろう。加えて、前述したように、代理納付の拡大が進めば、賃借人が家賃滞納をしてしまいそうになる場合には、家主から代理納付の変更に関する通知を福祉事務所に行うことが出来るようになる。その通知事実の確認の義務がある福祉事務所が、代理の納付の判断をし、法律手続きに沿い、代理納付を進めることになる。

　平成25年統計局の調査によると、空き家率は13．５％（８２０万戸）と過去最高を記録している。こういった空き家をセーフティネット住宅として登録してもらうことで増え続ける空き家の有効利用と、要配慮者の救済を政府は目指している。しかし、法改正にも問題がないわけではない。政府は要配慮者向けの空き家登録制度は公営住宅を補完するものだと説明している。確かに、高齢者や子育て世帯等も要配慮者と指定されているため、これらの人達は現状より部屋が借りやすくなるだろう。事業の開始は２０１７年度下半期からとなり、毎年５万戸の新規住居の登録をし、２０２０年までに17．５万戸を目標としている。しかし、２０１７年度予算で家賃低廉化のための概算要求されている予算は約３億円となっており、単純計算でおよそ半年間（２０１７年10月～３月）に２５００戸のみが家賃低廉化できることになる。年間では５００戸だ。政府が目標としている５万戸の１／10しか家賃低廉化できないこととなる。住まいの貧困解決の切り札として期待されている制度改正ではあるが、いわゆる貧困層のニーズに合致したものとなるのか。今後の対応が注目されている。