なお、住宅セーフティネット法第五条第一項及び第六条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）を策定することで、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の一部の強化及び緩和といった措置が可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅事情を踏まえ、地方公共団体においては、供給促進計画の策定やそれらの措置の必要性について十分検討する必要がある。

また、被災者、ＤＶ被害者等で緊急に住宅の確保が必要な者については、入居者資格を満たさない場合又は登録住宅が登録基準に合致しなくなる場合であっても、一時的に登録住宅に入居させることは差し支えないことから、登録事業者においては、必要に応じて登録主体に相談又は確認をした上で、入居させることが考えられる。

2　居住支援活動の充実に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、居住支援活動が積極的に行われる必要がある。

このため、まずは、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者を会員とする団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等の関係者が密接に連携するためのプラットホームとして居住支援協議会を設立し、相互の情報共有、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供等に取り組む必要がある。都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に取り組むことが重要である。なお、都道府県の居住支援協議会と当該都道府県内の市町村の居住支援協議会は、居住支援活動の重複や不整合等を防止するため、双方の活動内容等に係る情報交換や必要な調整を行うことが望ましい。

また、都道府県は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証、住宅相談等賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供及び相談、見守り等の住宅確保要配慮者の生活支援といった居住支援活動を行う法人について、居住支援法人として指定することができるので、適正に居住支援活動を行うと認められる者について積極的に指定をすることが望ましい。

3　家賃債務保証の充実に関する基本的な事項

賃貸住宅の賃貸人が入居者に求める家賃債務保証は、連帯保証人から家賃債務保証業者へと移行しつつあるが、住宅確保要配慮者については、家賃滞納や孤独死等の保証事故の発生リスクが高いと判断されて、家賃債務保証業者から保証を断られるケースがある。また、保証事故が発生した場合には、家賃債務保証業者が賃貸人に対して代位弁済した後、賃借人からその費用を回収することとなるが、回収方法が定められていないこと等に起因して賃借人との間でトラブルとなるケースがある。

そのため、適正に家賃債務保証の業務を行う者を国に登録する制度を創設したので、今後は、地方公共団体においても家賃債務保証業者にその登録を促すとともに、賃貸人や賃借人に対してその情報を広く提供していくことが重要である。

また、住宅金融支援機構は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、国に登録された家賃債務保証業者や居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、当該保証の保険引受けをすることとしたので、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居円滑化を図るため、この保険について周知及び普及を行う必要がある。

4　生活保護受給者の賃貸住宅への入居円滑化に関する基本的な事項

生活保護受給者が民間賃貸住宅に居住する場合の家賃等については、必要に応じて住宅扶助費等として生活保護受給者に支給されるが、一部の生活保護受給者がそれを家賃の支払いに充てずに滞納してしまうケースがあり、賃貸人は生活保護受給者の入居に拒否感を有する傾向にある。また、滞納が重なれば住宅からの退去を迫られる等生活保護受給者本人の居住の安定も阻害されることとなる。そこで、住宅セーフティネット法においては、賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等居住の安定確保を図る上で支障となる事情を保護の実施機関に情報提供し、情報提供を受けた保護の実施機関は速やかに事実確認を行って、保護の実施機関が生活保護受給者に代わって賃貸人に住宅扶助費等を交付する代理納付の要否やその他の措置をとる必要があるかどうかを判断するという手続きが設けられた。この手続きが生活保護受給者の住宅確保に資するものとなるよう、保護の実施機関その他の関係者が協力し、速やかな事実確認、代理納付の要否の判断等を行っていくことが重要である。

5　住宅金融支援機構による改修費への融資に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の居住環境の改善のためバリアフリー改修及び耐震改修等の必要な工事を行う場合や、低家賃の賃貸住宅の供給促進のため共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）への改修工事を行う場合等について、住宅金融支援機構は、登録住宅の改修を行う賃貸人に対して改修費用を融資することが可能なので、その旨について賃貸人に対して周知及び普及を行う必要がある。

6　国及び地方公共団体による登録住宅に係る支援措置に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の居住環境の向上のため、地域の実情等を踏まえ、賃貸人等が行う登録住宅の改修に対して支援を行うことや、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の負担軽減のため家賃や家賃債務保証料の低廉化に対して支援を行うことが考えられる。

これらの支援を行うに当たっては、地域における住宅確保要配慮者や賃貸人等のニーズを踏まえ、入居対象者、地域等を限定して行うことも考えられる。

7　住宅確保要配慮者に対する情報提供等に関する基本的な事項

国、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等においては、居住支援協議会等の場を活用して情報の共有を図るとともに、必要な情報が住宅確保要配慮者及び賃貸人等に広く周知されるよう十分に連携して取り組んでいくことが必要である。

五　住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

賃貸人等は、賃貸借契約の目的を達成するために、住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に維持修繕を行う必要がある。また、国は、当該賃貸住宅における各種トラブルを未然に防ぐための知見や、共同居住型住宅の運営管理に関する知見等、賃貸人等が住宅確保要配慮者の入居を受け入れるに当たって活用可能な情報の提供に努めることとしているので、賃貸人等は、これらの情報も有効に活用し、住宅確保要配慮者の円滑な入居や居住の安定を図っていくことが期待される。

登録事業者は、登録住宅について、常に登録基準に適合する状態に保つよう、適正に維持管理しなければならない。また、登録主体は、登録住宅が適正に管理されるよう、必要に応じて、登録住宅の管理の状況について、報告徴収等により実態を把握するとともに、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正な維持管理について助言及び指導を行うよう努めることとする。

さらに、地方公共団体、居住支援協議会等は、住宅確保要配慮者が家賃の滞納等の理由によりやむを得ず登録住宅から退去する場合には、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供すること等により、速やかに居住の安定が確保されるよう努めることが必要である。