4　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において、家賃債務保証業を営む者による求償権の行使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が生じる場合がある。このため、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の適切な活用を推進していく必要がある。

また、住宅確保要配慮者については、家賃滞納や孤独死等による保証事故の発生リスクが高いと判断され、家賃債務保証を断られる場合がある。このため、認定家賃債務保証業者に係る情報を住宅確保要配慮者、賃貸人、地域における居住支援の関係者等に広く提供していくことが必要である。

独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）は、国に登録された家賃債務保証業者や居住支援法人が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合、及び認定家賃債務保証業者が住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合において当該保証の保険引受けをすることとされており、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、これらの保険について周知及び普及を行う必要がある。

5　生活保護受給者の賃貸住宅への入居の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する場合があり、賃貸人が生活保護受給者の入居に不安を抱くことがある。また、滞納が重なれば住宅からの退居を迫られる等生活保護受給者本人の居住の安定も不安定となる。

このため、法第二十一条において、登録住宅について、賃貸人が、保護の実施機関に対し、家賃滞納等の生活保護受給者の居住の安定確保を図る上で支障となる事情を情報提供した場合は、当該情報提供を受けた保護の実施機関が速やかに事実確認を行い、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支払うこと（以下「代理納付」という。）の要否等を判断する手続が設けられている。

さらに、法第五十三条の生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）の特例に関する規定に基づき、居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合の住宅扶助費等の支払方法については代理納付が原則とされており、保護の実施機関は賃貸人から代理納付を希望する旨の通知を受けたときは、一定の場合を除き代理納付を行うこととされている。

これらの手続のほか、生活保護法の規定に基づき、保護の実施機関は、生活保護受給者の自立を助長するため、居住に関する問題も含め生活保護受給者からの相談に応じるほか、同法第五十五条の十の規定に基づき、生活保護受給者本人の状況に応じた居住の支援を行う被保護者地域居住支援事業をはじめ、被保護者就労準備支援事業、被保護者家計改善支援事業等を実施することができることとされており、生活保護受給者が、その居住地にかかわらず必要な支援を受けることが可能となるような体制を構築することが重要である。また、同法第二十七条の三第一項に規定する調整会議を組織する際には、地方公共団体における住宅に係る担当部署や居住支援法人を関係機関等とするなどの取組により、生活保護受給者の居住の安定の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適切に運用していくことが重要である。

6　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

登録住宅又は居住サポート住宅の賃貸人が、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、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おいて、住宅金融支援機構は当該賃貸人に対して改修費用を融資することが可能であり、これらの措置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。

7　国及び地方公共団体による登録住宅及び居住サポート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、地域の実情等を踏まえ、登録住宅又は居住サポート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、賃貸人等が行う登録住宅又は居住サポート住宅の改修に対して支援を行うことや、登録住宅又は居住サポート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等の低廉化等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。

8　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

国及び地方公共団体並びに地域における居住支援の関係者においては、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重要である。

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管理し、計画的に維持及び修繕を行う必要がある。

また、国において、賃貸住宅に関する様々なトラブルの発生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とともに、賃貸人等においては、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。

登録事業者及び認定事業者は、登録住宅及び居住サポート住宅について、常に基準に適合する状態に保つよう、適正に管理しなければならない。また、登録主体及び認定主体は、登録住宅及び居住サポート住宅が適正に管理されるよう、必要に応じて、登録住宅及び居住サポート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、適正な管理について助言及び指導を行うよう努めることが望ましい。

六　賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する基本的な事項

1　認定住宅入居者に対するサポート及び福祉サービスの提供体制の確保に関する事項

認定事業者は、認定住宅入居者に対して必要なサポートを行うものであり、要援助者に対しては安否確認、見守り及び福祉サービスへのつなぎの三つのサポートを全て提供し、その生活の安定を図らなければならない。

地方公共団体その他の福祉サービスの提供主体は、必要に応じて、認定住宅入居者が適切な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者と密に連携の上、福祉サービスの提供を図らなければならない。