

新たな住宅セーフティネット制度構築に向けた論点整理

平成28年6月
国土交通省住宅局

① 制度の目標と対象世帯について

現状・課題

- ・現在、公営住宅以外の借家に居住する低所得世帯であって、最低居住面積水準未達の住宅に居住する家賃負担率の高い世帯はH25年度時点で約30万世帯と推計。
- ・今後、高齢者世帯の増加が見込まれることで、住宅確保要配慮者が増加するおそれがある。また、若年・子育て世帯に対する低廉な家賃の住宅供給も求められているところ。
- ・公営住宅の整備は建替えが中心であり、ストック数は今後も大幅な増加が見込めない。一方、応募倍率は大都市圏を中心に高い状況。
- ・住宅確保要配慮者の数や公営住宅の供給状況は、地域によって異なる。

論点

- ・新たな住宅セーフティネット制度は、どのような役割を担うべきか(対象者の属性、対象地域等)。

方向性 (案)

- ・新たな住宅セーフティネット制度は、公営住宅を補完するものとして、公営住宅の入居対象世帯を含みつつ、多様な住宅確保要配慮者を対象とすることが必要ではないか。
- ・全国で共通で対象とすべき世帯と、地域の実情に応じて地方公共団体の判断で対象とできる世帯とを組み合わせられることが必要ではないか。

② 供給される住宅について

現状・課題

- ・全国には空き家が多数あり、民間賃貸住宅の空き室も含め、利用可能な既存ストックが多数存在。将来的には世帯数の減少に伴い、空き家が増加する見込み。
- ・一方で、大家の不安感などを背景に、住宅確保要配慮者に対する入居拒否は依然として行われており、入居が円滑に進まない状況。
- ・また、バリアフリー化されていないものなど、一定の改修等が必要な住宅も存在。

論点

- ・新たな住宅セーフティネット制度においては、どのような方法により住宅を供給すべきか。
- ・住宅確保要配慮者が、入居拒否等を受けない安心して居住できる民間賃貸住宅を見つけることができるためにはどのような仕組みが必要か。
- ・空き家・空き室を住宅確保要配慮者向けに供給する大家の不安感を軽減するにはどのような仕組みが必要か。
- ・供給される住宅はどのような性能等を有することが必要か。また、多様な住まい方に応じた住宅の基準はどうあるべきか。

方向性 (案)

- ・新築ではなく、民間事業者が保有する既存の空き家・空き室等の活用を促すことで、公営住宅等と併せ、多様な主体による重層的な住宅セーフティネットを構築することが必要ではないか。
- ・供給される住宅については、登録要件により耐震性など一定の性能等を確保することが必要ではないか。
- ・性能等を確保するための改修費への支援(補助・融資)を行うことが必要ではないか。
- ・家賃債務保証や住宅管理の適切なサービスを受けられる仕組みを設けるべきではないか。

③ 地方公共団体の役割について

現状・課題

- ・公営住宅の供給は、都道府県と地方公共団体の双方が担う一方、市町村が中心となって行う福祉行政や、現在は都道府県単位での運営が多い居住支援協議会など、支援の提供主体は様々である。
- ・市町村によっては体制が十分ではないものも存在。
- ・民間住宅を活用した住宅セーフティネットとしては、これまで、借上公営住宅、地域優良賃貸住宅、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業などの制度において、改修費や家賃低廉化への支援を実施。
- ・しかしながら、地方公共団体の財政制約や管理に係る負担、住宅確保要配慮者の入居に対する家主の不安などが課題となり、既存ストックを活用した供給は進んでいない。

論点

- ・新たな住宅セーフティネットの構築に当たって、地方公共団体はどのような役割を果たすべきか。
- ・都道府県、市町村とその他の主体とがどのように役割分担すべきか。

方向性 (案)

- ・都道府県と市町村が、地域の実情を踏まえたうえで、適切に役割分担することのできる仕組みとすることが必要ではないか。
- ・住宅確保要配慮者が入居可能な住宅について、都道府県または市町村への登録を通じて、必要な情報提供を行うことが必要ではないか。
- ・家賃の負担が困難な世帯のため、家賃上限の設定や家賃低廉化のための支援が必要ではないか。ただし、活用可能な空き家・空き室など、相対的に家賃の低い物件の活用を促しつつ、公的支援を行う場合には地方公共団体が期間や対象を設定可能とするなど、地域の実情や国や地方の財政制約等を踏まえた持続可能な仕組みが必要ではないか。
- ・入居者が生活保護受給者である場合に、住宅扶助の代理納付の活用を促進することが必要ではないか。
- ・住宅の登録事務等については、地方公共団体による指定を受けた法人が実施することも可能とする仕組みが必要ではないか。

④ 住宅確保要配慮者の入居を踏まえたルールについて

現状・課題

- ・住宅確保要配慮者の入居にあたっては、民間事業者の側に、入居時における家賃滞納時等のルールの事前明示を求める声が存在。
- ・賃貸住宅に関する敷金等のトラブルは引き続き多い状況であり、裁判等による解決には時間を有する傾向。

論点

- ・住宅確保要配慮者が入居する住宅におけるルールはどうあるべきか。
- ・定期借家や終身建物賃貸借を使いやすくするため、住宅確保要配慮者である入居者、大家、地方公共団体等の各立場から改善すべき点はないか。

方向性 (案)

- ・家賃滞納時等におけるルールを予め明示する仕組みが必要ではないか。
- ・家賃支払い等について問題のない登録住宅入居者の契約更新を阻害しないための仕組み(定期借家契約の場合を含む)
- ・大家や住宅確保要配慮者が終身建物賃貸借制度を活用しやすくすることが必要ではないか。
- ・事業者と入居者との間の簡易な紛争処理やトラブル相談のための仕組みが必要ではないか。

⑤ 管理業・家賃債務保証業について

現状・課題

- ・近年、家賃債務保証業者の利用が増加しており、賃貸借契約の約6割で利用されている。高齢化の進展等を背景として、今後も、利用が増加する見込み。
- ・一方で、家賃債務保証に係る契約等の相談件数は高止まりしている状況。
- ・住宅確保要配慮者について、家賃債務保証を断られる事例もある。
- ・民間賃貸住宅経営者のうち、8割以上は個人経営者であり、また、約8割は募集や契約以外の管理について、全部又は一部を委託。
- ・賃貸住宅管理業務の適正な運営の確保や、賃借人及び賃貸人の利益保護の観点から、賃貸住宅管理業者登録制度が創設され、登録管理業者の管理戸数合計は、民営借家の約4割。
- ・また、過去の特定優良賃貸住宅等の制度にあつては、適正な管理の確保を図るため、一定の資力や経験のある者が管理主体となっていた経緯がある。

論点

- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けて、賃貸住宅管理業や家賃債務保証業の活用や事業実施への支援をどのように行うべきか。

方向性 (案)

- ・家賃債務保証業についても、適正な事業者に関する情報を入手できる仕組みとして、登録制度等が必要ではないか。
- ・登録住宅の管理や家賃債務保証に当たっては、適正な事業者であつて一定の資力・能力等を備えた者を活用することが必要ではないか。
- ・住宅確保要配慮者について、債務保証が円滑に進むような仕組みが必要ではないか。

⑥ 住宅確保要配慮者に対する居住支援の取組みについて

現状・課題

- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に当たっては、入居に向けた住宅相談から、入居後の見守り、生活面の支援に至るまでの幅広い居住支援が求められている。
- ・民間事業者等により様々な居住支援サービスが提供されているが、ニーズに応じたサービスが必要な人に十分行き届いていない状況。
- ・地域ぐるみの居住支援の取組みとして、居住支援協議会の設立が進められているが、市町村単位で見ると、自ら協議会を設立したり、都道府県の協議会に参加している割合は約3割にとどまる。
- ・また、地方公共団体の住宅部局・福祉部局と関係団体が連携してきめ細かなサービスを提供している事例や、居住支援サービスを提供する民間事業者の紹介等を行っている事例は少ない。

論点

- ・居住支援の充実に向けて、どのような取り組みが必要か。

方向性 (案)

- ・居住支援協議会等との連携により、登録住宅に係る情報提供を行うとともに、見守り等の居住支援サービスの紹介や具体的な支援につなげていく仕組みが必要ではないか。
- ・居住支援の充実に向けて、民間事業者等との連携を促進するとともに、地方公共団体の住宅部局と福祉部局で住宅確保要配慮者の情報や入居後の支援等に関する情報の共有や連携を促進することが必要ではないか。
- ・市町村単位での居住支援協議会の設立や、都道府県の協議会への市町村の参加を促進することが必要ではないか。