

今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議(案)の概要

- ・ 昨年9月の社会資本整備審議会答申は、新たな制度的枠組みの下で政策を展開するに際して重視すべき基本的視点を提示。
- ・ このうち、住宅セーフティネットを構築するための公的賃貸住宅制度等のあり方について、さらなる検討を加えるため、住宅宅地分科会の下に公的賃貸住宅部会を設置し、集中的に議論を行った。
- ・ 同部会において、7月27日、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議(案)をとりまとめ、パブリックコメントによる意見を踏まえ、必要な修正を行った。

1 現状と課題

- ・ 賃貸住宅の質は未だに低い状況にある。(戸当たり平均床面積 44 m²、最低居住水準未満の世帯は約 10%)
- ・ 公営住宅の応募倍率は 9.7 倍。また、入居者のうち収入超過者は 8.2%を占める。
- ・ 特定優良賃貸住宅(特優賃)の空家率は 6.6%となっている。
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の供給は、伸び悩んでいる。
- ・ 民間賃貸住宅では、高齢者、小さな子供のいる世帯等について、入居制限が行われている。

2 公的賃貸住宅制度等の再構築に関する基本的方向 — 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 —

- ・ 公営住宅におけるセーフティネット機能を強化するとともに、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における枠組みの充実も進め、市場全体を見据えた視点から住宅セーフティネットを構築。
- ・ 家賃負担が問題となっている低額所得者への施策と入居制限を受けやすい高齢者等のための施策という二つの視点からの検討。
- ・ 既存の賃貸住宅ストックについてリフォーム等を行ったものを住宅セーフティネットの充実に活用する等、その有効活用を図りつつ、次世代に承継できる質の高い賃貸住宅ストックを形成。
- ・ 公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を問わず、福祉施策との連携やNPO等の支援団体の活用等を通じて、高齢者等の居住を支援することが必要。
- ・ 地域的な特性を踏まえた住宅セーフティネットが構築できるよう、地方公共団体の主体的取組みが活かされる仕組みとすることが必要。
- ・ 高齢者世帯等に加えて、少子化対策の観点から、若年層、子育て層への支援強化も必要。
- ・ 多様な世帯が地域に居住するミックスコミュニティの形成の促進に十分配慮することが必要。

3 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上について

- ・ 公営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者により公平かつ的確に供給する方向で、供給の適正化や家賃等の見直し等を行っていく必要。
- ・ 公営住宅を補完する公的賃貸住宅（特優賃、高優賃等）は、縦割りの制度を再編・一本化し、特優賃として整備された住宅を高齢者向けに活用する等、柔軟な利活用や転用ができる仕組みとすべき。
 - 整備費助成と家賃負担軽減助成を再構築し、それぞれの助成の政策効果が効率的に発揮される運用とすべき。
 - 家賃負担軽減助成については、高齢者・障害者世帯等に対象を重点化する等、効率的な仕組みとすべき。
 - 地域の住宅ストックや住宅需要の状況に応じ、基本性能（共用部分のバリアフリー化等）を備えた賃貸住宅の整備を促進する必要。
- ・ 機構住宅、公社住宅、改良住宅等についてもセーフティネットとしての活用方を検討すべき。

4 民間賃貸住宅市場の環境整備について

- ・ 高齢者、小さな子供のいる世帯等の円滑な入居等を図るため、これらの者が入居可能な民間賃貸住宅に関する情報の提供、家賃債務保証や居住支援の仕組みを構築すべき。
- ・ 入居制限の問題への対応については、定期借家、保険や債務保証等の手法により、リスクを低減・分散させる仕組みづくりを検討することが重要。
- ・ 紛争の実態や解決事例等を収集・分析した上で、客観性・具体性のあるガイドライン等の整備・普及を進めていくべき。
- ・ 定期借家、保険、債務保証や裁判外紛争処理等の手法を活用し、紛争の未然防止や簡易・迅速・円滑な処理が図られる仕組みを検討すべき。
- ・ 管理委託やサブリース等の多様な手法を活用することにより、合理的な賃貸住宅経営体制の確立を推進する必要。
- ・ 未だ低水準の民間賃貸住宅の質の向上を促進するため、当分の間、賃貸住宅の整備等に係る助成措置等が必要。
- ・ 一般的に居住水準が高い持家ストックの賃貸化を促進することにより、賃貸住宅の質の向上を図るべき。