

## 「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する提言（仮称）」に関する論点整理

昨年9月の社会資本整備審議会答申において、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関して、以下の基本的方向が示されたところ。

- ① 公的賃貸住宅については、真の住宅困窮者に公平かつ的確に供給されるよう、公営住宅供給の適正化、公的賃貸住宅制度間の連携・弾力的運用による機能強化等が必要。
- ② 健全な賃貸住宅市場の形成を図るとともに、民間賃貸住宅を含む市場全体のセーフティネット機能向上により重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築することが必要。

この答申を受け、公営住宅制度については、収入超過者対策の強化、入居収入基準の見直し等に順次取り組んでいるところであり、また、公営住宅以外の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅についても、地域住宅計画に基づく特定優良賃貸住宅の弾力的運用やあんしん賃貸支援事業の創設などを措置。

しかしながら、答申を踏まえ、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方について、なお残された課題に関する論点は以下のとおり。

### 1. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの全体像について

- ・ 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に際しては、主に家賃負担が問題となる低額所得者のための施策と、主に民間賃貸住宅への入居を拒否されることが問題となる者のための施策について、それぞれ検討すべきではないか。
- ・ 公的賃貸住宅ストックの活用、民間賃貸住宅ストックの活用、ハコ（住宅）に着目した支援、ヒト（入居者）に着目した支援、この4つの要素の組合せで施策の検討を行うべきではないか。
- ・ 入居者負担の軽減のための助成を行う場合には、公営住宅制度との間や負担軽減を受ける者と受けない者との間での公平性、負担軽減を受ける者の自助努力を促す仕組み、効率的な制度運営、地方公共団体の自主性の尊重、地域の住宅政策上の課題解決への活用等に留意すべきではないか。
- ・ ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅や高齢者向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅などの良質な賃貸住宅が、市場において十分な量を確保できていないことを踏まえ、住宅セーフティネットの構築に際しては、活用すべきストック、市場から排除すべきストックなど住宅の質について留意すべきではないか。

- ・ 民間賃貸住宅市場の状況や公的賃貸住宅の果たす役割は、地域によって大きく異なっており、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域の実情に精通する地方公共団体の主体的取組みが活かされる仕組みとすべきではないか。
- ・ これまで住宅弱者のための住宅対策として、高齢者向けの施策はさまざま講じられてきたが、これからの少子化対策としても、若年層、子育て層への支援強化が必要ではないか。
- ・ コミュニティバランスが崩れることのないよう、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に資する施策としての視点が必要ではないか。

## 2. 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上について

### ○ 公営住宅供給の適正化等

- ・ 真に住宅に困窮する低額所得者に対し、より公平かつ的確に供給する方向で、公営住宅供給の適正化をさらに進めるべきではないか。
- ・ 所得上昇が見込まれない高齢者等の入居者と若年層の入居者は分けて考えるべきではないか。若年層については期限付き入居を活用するなど、入居者を回転させる仕組み、ステップアップを促すことを考えるべきではないか。
- ・ 公営住宅制度は、最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むに足りる低廉な家賃の賃貸住宅を供給するものである。所得再分配という観点から、生活保護制度（住宅扶助）と重複するのではないか。両制度の関係を整理する必要があるのではないか。

### ○ 公営住宅制度を補完する他の公的賃貸住宅制度の再構築等

- ・ 現行では、特定優良賃貸住宅制度、高齢者向け優良賃貸住宅制度といった入居対象者ごとに供給段階で制度が区分されているが、地域によっては特定優良賃貸住宅に多くの空家があるなど需要と供給のミスマッチが生じている。将来のニーズの変化への対応、ストックの需給のミスマッチの解消のためには、現行のような縦割りの制度を再編し一体化していくことが効率的ではないか。これまでも目的外使用等により一部では相互活用が行われてきたが、さらに柔軟な利活用や転用ができる仕組みとするべきではないか。

- ・ 将来的には公営住宅制度とも一体化した制度を視野に入れて、そこに至るプロセスとして、当面の他の公的賃貸住宅制度の再構築を行うべきではないか。
- ・ 特定優良賃貸住宅制度や高齢者向け優良賃貸住宅制度は、各制度にハコに対する助成（整備費補助）とヒトに対する助成（家賃対策補助）が組み込まれている。制度の再編に当たっては、ハコに対する助成とヒトに対する助成を分離し、公営住宅制度を補完する観点からは、ヒトに着目した助成として検討すべきではないか。
- ・ 入居者負担の軽減のためのヒトに着目した助成は、入居者の収入状況に応じて柔軟に行う仕組みとするとともに、応能応益の原則のもと、過度の助成（入居者の負担水準、助成期間等）とならない仕組みとすることが必要ではないか。
- ・ 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な賃貸住宅ストックの形成が必要ではないか。このため、未だに低水準の賃貸住宅全体の質の向上を促進する観点から、公的賃貸住宅を供給する場合には、基本性能を備えたものとするべきではないか。また、当面は賃貸住宅の質の向上のための助成措置が必要ではないか。
- ・ 新規供給については、地域における住宅需要の見通し、既存ストックの状況・活用可能性等を十分に踏まえた対応が必要ではないか。
- ・ 都市再生機構や地方住宅供給公社の賃貸住宅、改良住宅等の公的主体が自ら保有する既存賃貸住宅ストックについては、現状において公営住宅階層が入居している場合がある。これらの公的賃貸住宅と公営住宅との関係を整理し、住宅セーフティネットとしての位置づけ、活用方策を検討すべきではないか。
- ・ 密集住宅市街地整備等における従前居住者向け住宅、中心市街地等における定住促進用住宅など地域の政策課題への対応ツールとして、公的賃貸住宅を活用するべきではないか。

### 3. 民間賃貸住宅市場の環境整備について

#### ○ 住宅弱者の円滑入居に対する支援

- ・ 民間賃貸住宅市場において高齢者、障害者、外国人や子育て世帯に対する入居者限定が行われている現状を踏まえ、これら住宅弱者の円滑入居と安心できる賃

貸借関係の構築を図るため、住宅弱者が入居可能な民間賃貸住宅（登録住宅）に関する情報の提供、家賃債務保証や居住支援を行っていくべきではないか。

- ・ 民間賃貸住宅についても、住宅セーフティネットとして活用する観点から、低額所得者が入居する場合には、家賃助成を行うことを検討してはどうか。  
この場合、住宅の質の向上や適正な事務処理等を図る観点から、登録住宅のうち管理・性能（耐震性等）が一定水準以上のものを家賃助成の対象としてはどうか。
- ・ 入居者限定への対応については、法的規制措置を導入するのではなく、賃貸人が入居者限定を行っている理由・背景を十分に踏まえ、定期借家、保険や債務保証等の手法により住宅弱者の入居受入れによる賃貸人のリスクを低減・分散させる仕組みづくりを検討することが重要ではないか。
- ・ 定期借家制度については、ファミリー向け賃貸住宅の供給促進等の観点から有効な制度であることから、制度の周知に努めるとともに、活用実態に関する調査や更なる活用に向けた制度の点検等を行うことが重要ではないか。
- ・ 住宅弱者の居住支援については、行政が個々の住宅弱者を直接支援するだけでなく、NPO等の支援団体を有効に活用した支援の仕組みについても検討すべきではないか。

#### ○ 市場環境のルールづくり等（紛争防止等に係るルールづくり）

- ・ 賃貸住宅に関する紛争・相談が増加傾向にあることを踏まえ、紛争の防止等を通じて借入者の居住の安定と賃貸住宅の経営の安定を確保し、市場の健全な発展を図るため、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ではないか。
- ・ 民間賃貸住宅に係る紛争の一因となっている様々な市場慣行の合理化を図り、市場の健全な発展につなげていくため、各種一時金や連帯保証人等に関する調査研究を行い、その成果を踏まえて「賃貸住宅標準契約書」等の見直しを進めていくべきではないか。
- ・ 紛争に係る当事者の負担を軽減し、市場の健全な発展を図るため、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ることが必要ではないか。

## ○ 市場環境のルールづくり等（経営・管理の適正化）

- ・ 民間賃貸住宅の大部分が個人による副業経営であるという現状を踏まえ、管理の質の向上による良質な賃貸住宅ストックの形成を図るため、質の高い民間賃貸住宅の条件の1つとして、管理能力を有する者への管理委託を位置付けることなどを検討すべきではないか。
- ・ 民間賃貸住宅において、長期修繕や家賃の合理的な設定・変更等を適切に行える体制を整備し、良質な民間賃貸住宅ストックの形成を図るため、サブリースをはじめとする多様な手法を活用し、所有と経営の分離を促進していったらどうか。
- ・ 賃貸人が安心して管理会社を利用できる環境を整備するため、人材の育成をはじめ、賃貸住宅管理業の健全な発展を進めていくための仕組みづくりを検討すべきではないか。

## ○ 民間賃貸住宅ストックの質の向上

- ・ 未だ低水準の民間賃貸住宅の質の向上を促進するため、当面は、住宅の整備等に係る助成措置や税制上の特例措置を講じていくことが必要ではないか。  
この場合、一定の質を備え地域の課題に対応するために整備される民間賃貸住宅を助成や税制上の特例に係る措置の対象としてどうか。
- ・ 民間賃貸住宅と比べて一般的に居住水準が高い持家ストックを有効に活用し、民間賃貸住宅の質の向上を図るため、持家の賃貸化を促進していくべきではないか。  
この場合、高齢者の高い住替えニーズに着目し、高齢者が所有する持家を長期・継続的に借り上げて転貸する取組みについて更なる促進を図っていくことが有効ではないか。
- ・ 住宅の性能等に係る情報のディスクロージャーを進め、良質な賃貸住宅ストックの形成を図るため、住宅性能評価制度の普及等を進めるとともに、登録住宅等において耐震性など住宅の性能等に係る情報についても提供していくことなどを検討すべきではないか。
- ・ 民間賃貸住宅のフレキシブルな利用に関する居住者のニーズの高まりを踏まえ、スケルトン・インフィル賃貸住宅に関する研究等を行っていくべきではないか。