

## <今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議(案)に対する主な意見の概要とそれに対する考え方>

\* 5の個人、8の団体から御意見を頂きました。

\* 頂いた御意見のうち、同趣旨のものは事務局で適宜まとめて掲載しました。

\* 今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議(案)と直接関係しない御意見は掲載していません。

意見該当箇所	頂いた御意見の概要	意見に対する考え方
1 はじめに	<特になし>	
2 賃貸住宅の現状と課題	「2. 賃貸住宅の現状と課題」は、住宅事情の地域による格差の拡大、大都市圏の住宅事情の現状を見ていない。	「2. 賃貸住宅の現状と課題」の部分は、マクロ的視点からの市場の状況を概観することを意図したもので、代表的な指標となる全国平均の数値を用いています。
(1)公的賃貸住宅の現状と課題	公営住宅において、本来の施策対象である住宅に困窮する低額所得者の入居が阻害されているのは、収入超過者だけの問題ではなく、ストックの不足、公的賃貸住宅の高級化や収入と支出バランス等を反映されない基準等が要因となっているのではないか。	公営住宅の入居者が負担する家賃は、入居者の負担能力を勘案して設定されています。また、入居収入基準も、入居者の負担能力の観点から定められており、この基準を超過していない本来の対象世帯に的確に公営住宅を供給していくことが重要と考えています。
	公営住宅の収入超過者を誇大視する一方で、広範な公営階層の居住の実態から目を背けている。また、公営住宅に関する課題が多く提起されているが、既入居者の現状の分析についても明記すべき。	公営住宅階層と既入居者については、応募倍率が高水準になるケースが多くみられるなど、真に住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況となっており、また、公営住宅における家賃負担水準が民間賃貸住宅における家賃負担水準に比べて著しく低い場合があるなど、公営住宅の入居者・非入居者間で著しく公平性を欠く状況も生じています。このため、公営住宅の管理の適正化により、真の住宅困窮者により公平かつ的確に供給する必要があるものと考えています。
	特優賃の空家率や高優賃の供給の伸び悩みを問題視しているが、その理由や改善に向けた努力の内容等を明らかにすべき。	特優賃の空家は、借上賃料の硬直化、分譲住宅との競合等の要因が指摘されています。この課題と、高優賃の供給戸数が伸び悩んでいるという課題等に関して、住宅セーフティネットの機能向上に向けた制度の再構築が求められていると考えています。
	特優賃の空家率が6.6%あるので、ストックが有効に活用されていないという記述は疑問。	空家率は、住宅ストックの活用状況を示す多くの指標のうちの一つですが、指標の中で代表的なものとして明示しているものです。
	ストックの活用について論じているが、その建物の入居者の家賃負担等、居住の実態を見るべき。	既存住宅ストックの活用は、住生活基本法の基本理念の中にも盛り込まれた住宅政策を進める上で重要な視点であると考えています。
	公的賃貸住宅の不足量を明確にすることが先決。	良質な賃貸住宅の供給を進める上で、公的賃貸住宅制度は大きな役割を果たすものと考えており、本建議(案)においてもその見通しの方向性が示されています。今後の公営住宅の供給については、先の通常国会で成立した住生活基本法の枠組みのもと、各都道府県により策定される公営住宅の供給の目標量の設定等を通じて、計画的に進められる必要があると考えています。
	民間市場任せや公的賃貸住宅の高家賃化の住宅政策を見直すべき。	賃貸住宅居住者の居住水準の向上は住宅施策の重要な課題であり、従来より様々な施策を講じてきたところであります。賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図る観点から、本建議(案)では公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度の再編等が盛り込まれています。
	公営住宅の補完として特優賃、高優賃に重きを置いているが、その他の公的賃貸住宅については見通しを示していない。343万戸のストック数のうち都市機構賃貸住宅が77万戸、22%を占めていることや、高優賃の大半は機構賃貸住宅であることをきちんと説明すべき。	公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度の再編にあたっては、機構賃貸住宅や公社賃貸住宅の有効活用も重要と考えています。また、公的賃貸住宅ストック数の記述についても、全体の状況を概観するためのものであるため、供給主体別の詳細な数字は特に記述していません。御意見を踏まえ、以下のとおり修文させていただきました。「高齢者向け優良賃貸住宅については、都市再生機構等による供給が行われているが、今後、・・・」

		「公的賃貸住宅の現状と課題」において、公営、公団、公社の3本柱の現状と課題、特に、公営住宅制度の相次ぐ改悪、機構・公社賃貸住宅の市場家賃化によって居住の不安定性が増大している現状を明らかにし、家賃負担の低減策等を重要課題として取り上げるべき。	公営住宅制度については、住宅に困窮する世帯に的確に供給を進める観点から、本建議（案）にも盛り込んだとおり、引き続き管理の適正化等を進めることが重要と考えています。都市機構や公社の賃貸住宅については、市場家賃を原則としています。また、本建議（案）でも、公営住宅を補完する公的賃貸住宅の再編において、機構や公社による賃貸住宅ストックを有効活用することが盛り込まれています。
		「地域住宅交付金制度の創設」を紹介するのなら、公営住宅建設予算の大幅減額、国の住宅予算の大幅縮小の現状も併せて明らかにすべき。	近年の国の公営住宅関連予算の減少は、主として、三位一体改革に伴い公営住宅家賃対策等補助を廃止・税源移譲したことによるものであり、近年の見かけ上の額の減少が住宅セーフティネット機能に特段の悪影響を与えるものではなく記述の必要はないと考えています。
(2)民間賃貸住宅の現状と課題		国と地方公共団体は「民間賃貸住宅を誘導、助成する責任と役割を果たす」ことを課題として明確にするとともに、民間賃貸住宅において、国民の賃貸住宅へのニーズにどう対応するのかを課題とすべき。	住生活基本法において、国及び地方公共団体は、基本理念に則り、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有することとされており、同法に基づき、民間賃貸住宅を含めた住宅全般について必要な施策が実施されるものと考えています。
3 公的賃貸住宅制度等の再構築に関する基本的方向		「再構築に関する基本的方向」について、「住宅市場の機能の最大限発揮」を第1とし、「公的賃貸住宅制度の再構築」を2次的なものと位置づけているが、住宅市場と公的賃貸住宅の関連性を掘り下げ、国民の住宅ニーズに応えることのできる市場の再構築を全体像とすべき。	住宅セーフティネットの整備にあたっては、中核となる公営住宅制度、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度、その他の民間賃貸住宅市場に係る諸制度を総合的に推進し、市場全体の視野から機能の向上を図るべきものと考えています。
(1)重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの全体像		公的賃貸住宅制度の改革・改善は、公営住宅、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅の3本柱を支柱として位置づけ、最も主要な課題とすべき。	公営住宅制度については、住宅に困窮する世帯に的確に供給を進める観点から、本建議（案）にも盛り込んだとおり、引き続き管理の適正化等を進めることが重要と考えています。都市機構や公社の賃貸住宅については、市場家賃を原則としています。また、本建議（案）でも、公営住宅を補完する公的賃貸住宅の再編において、機構や公社による賃貸住宅ストックを有効活用することが盛り込まれています。
全体像の検討に際しての総合的な視点		「民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい…外国人等のための施策」を検討する必要性の記述は削除すべき。	正当な手続きによって入国した外国人に対しては、習慣・言語の違いや住宅の使用方法に関する不安等に起因する入居制限が行われている実態があるため、これらの者の居住の安定を図る必要があるものと考えています。
		民間賃貸住宅への入居円滑化よりも、公的賃貸住宅（公営住宅が最適）において、在日コリアンのコミュニティに対する公的住宅の新設など、今までの住宅施策で放置されてきた部分に対する積極的な施策を取るべき。	公的賃貸住宅の供給、住環境の整備については、地域の実情に応じて地方公共団体において積極的に進められるべきものと考えており、国においても地域住宅交付金により支援を実施していくものです。本建議（案）は、このような適切な供給が行われることを前提に、安心して賃貸住宅に居住するために必要となる居住支援サービスの環境整備の必要性について提案するものです。
		せつかく、高齢者、障害者、外国人等の具体的な対象をあげるのであれば、「地域住宅交付金」についても、地方自治体等が施策を講じやすい国土交通省としての方向性をより具体的に示すべき。	地域住宅交付金制度は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて、地域の創意工夫を活かしながら公的賃貸住宅の整備等を推進することを支援するものであり、各地域において居住安定が特に必要とされる方々の支援にも活用されるものと考えています。
		「再構築に関する基本的方向」の「総合的な視点」で「家賃負担」を取り上げたことは評価できるが、「適正負担率」など住居費負担のあり方を明確にしていくことが必要。	家賃の負担率のあり方は、住宅政策を推進する上で重要な観点ではありますが、世帯の属性、地域の住宅市場の状況等様々な点を踏まえ検討する必要があると考えています。
賃貸住宅の質の向上に係る視点		「ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅」については、低所得者対策等との位置付けが不明確なことが空家問題の要因となっており、明確に位置付けるよう修正すべき。	比較的規模の大きい賃貸住宅が市場において十分な量確保されていない点は、賃貸住宅市場全体の特徴として記述したものです。特定優良賃貸住宅は中堅ファミリー層等を対象としたものですが、空家が多く発生していることについては、借上賃料の硬直化、分譲住宅との競合等といった要因が指摘されています。なお、特定優良賃貸住宅制度における家賃低廉化の助成は、一定の収入基準等に適合する場合に限定して措置されています。
		5頁最終行「高い耐久性と可変性を備えた次世代に継承できる質の高い・・・」の部分については「高い耐久性と住まい方の自在性を備え、長期間に渡って社会全体で活用できる質の高い・・・」の表現の方がより適切。また、同世代でストックの活用が行われることを念頭におきながら、例えば、「長期間に渡って社会全体で活用できる」との表現がより適切と思われる。	可変性は、居住者の住まい方の変更も念頭においたものですが、ここでは質の観点から、住宅の物理的性能を記述しているため「可変性」とする方が適切と考えています。また、同世代内でのストック活用については、ご指摘を踏まえて、以下のとおり修正させていただきました。「また、社会的資産として、同世代間のみならず、世代を超えた住宅ストックの効率的な活用を可能とするとともに、環境に対する負荷の低減等を図る観点から・・・」

	<p>「賃貸住宅の質の向上に係る視点」の中で、「市場から排除すべき質が劣悪なストック」、「一定の質に関する水準」という記述があるが、何を指しているのか、何を基準とするのかを明確にすべき。</p> <p>地球温暖化対策における国の施策として普及促進が図られており、省エネ・環境性に優れるとともに低ランニングコスト（＝入居者の負担減）に寄与できる「CO2冷媒ヒートポンプ給湯器」の率先導入を進めていくことが必要。</p> <p>5頁「社会的資産としての住宅ストックの活用…形成を図っていくべき」および8頁「入居者の家賃負担を…住宅の供給を促進する」に、「低ランニングコスト（イコール入居者の負担減）かつ高環境性を有する機器（CO2ヒートポンプ給湯器等）の率先導入を行っていくべき」を追加すべき。</p> <p>オール電化に向けての環境整備（IHクッキングヒーター等の採用）を進めていくことが必要。</p>	<p>質として、「面積・性能等」を例示します。</p> <p>本建議（案）は、公的賃貸住宅等のセーフティネット機能の向上のあり方について論じたものであり、環境対策の個別技術のあり方を論点としたものではありません。</p>
入居者負担の軽減のための助成の検討に係る視点	<p>「入居者負担軽減のための助成の視点」において、継続的な検討課題となっている「家賃補助制度の導入」の視点を第一義的に取り上げるべき。</p>	<p>一般的な家賃補助の導入については、現在のところ適正な運営の確保、居住水準向上との関係等様々な課題があり慎重に検討すべきものと考えますが、入居者負担軽減のための助成については、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度の再編に際し、一定の性能等の基準を満たす住宅に地域の政策課題を踏まえ助成の必要性が高い世帯が入居する場合に重点化して行うことを検討する必要があると考えています。</p>
高齢者・障害者等への居住支援に係る視点	<p>高齢者等への居住支援は公営住宅にも緊急に必要であり、公営住宅法の高齢者相談所の設置や、公営住宅の供給を増やして若年世帯の入居を可能とし、自治会の助け合い機能を生かすこと等を行うべき。</p> <p>民間賃貸住宅における外国人関係の諸問題への対策は、国民へのサービスと比較して過剰なものであり、修正すべき。</p> <p>【高齢者・障害者等への居住支援に係る視点】に「防災・防犯等をはじめ、安全・安心に配慮した良質な賃貸住宅の供給を促進する必要がある」という記述を追加すべき。</p>	<p>公営住宅の建替時等に高齢者向け施設の併設などを図るほか、ミックスコミュニティに配慮したものとなるよう努めることが重要と考えています。</p> <p>外国人についても、入居制限の実態を踏まえ、必要に応じて居住支援サービスの提供等を行うことにより、賃貸人の不安を解消し、民間賃貸住宅への円滑な入居と安定した賃貸借関係の構築を図る必要があると考えています。</p> <p>防災・防犯等に係るもの以外も含めて、賃貸住宅の性能の向上は重要な視点であると考えており、この点をより明らかにする観点から、以下のとおり修正させていただきました。「面積・性能等に係る質の向上を促進」（P12）</p>
その他留意すべき視点	<p>「少子化対策の観点から、若年層、子育て層への支援を強化することも必要である」とあるが、具体事例を明示するか削除すべき。</p> <p>「ミックスコミュニティの形成の促進」等が挙げられているが、公営住宅の入居制限、限定化など、これに逆行する施策が進められているので、それを改めることが先決。また、公営住宅建替えでの高度利用等は再検討し、止めるべき。</p> <p>コミュニティバランスについて、所得格差が住宅格差を生み、人間の差別化が起きるのは必然であり、それをミックスすることによって、差別が助長されることにはならないか。</p>	<p>少子化対策の観点の重要性については、住生活基本法等において住宅政策上の重要課題として位置づけられているものです。</p> <p>公営住宅の管理の適正化は、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅を供給するために重要と考えています。また、老朽化した大規模な公営住宅の建替えにあたっては、ミックスコミュニティの形成促進の観点から、地域における住宅セーフティネット整備のあり方を踏まえつつ、高度利用により生じた土地を活用して、多様な住宅、福祉施設、コミュニティ施設等の導入を図っていくことが重要と考えています。また、ミックスコミュニティは地域による格差を助長するものとはならないと考えています。</p>
(2) 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上	<p>「セーフティネット機能の向上」の前提を、①公的賃貸住宅入居者の居住の安定と向上、②入居希望者の増大にかんがみた新規供給の重視、③公的賃貸住宅ストックの修繕・改修・改善の重視、に置くべき。</p> <p>公的賃貸住宅制度は、まだまだ必要不可欠の制度であり、国民の居住の安定と権利保障のために重視すべきであるが、建議案ではその視点が欠落している。</p> <p>所得階層の実態を把握して、公的賃貸住宅のあり方、公営住宅をはじめ、機構住宅、公社住宅の現状と、果たすべき役割を明確にすべきことを第一に検討すべき。</p>	<p>公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上については、公営住宅における機能の強化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の枠組みの整備が必要です。この場合、既存ストックを活用していくことが重要と考えています。なお、新規整備については既存ストックの活用のみで住宅需要に対応するのが困難等で十分な政策効果が期待できる場合に進めるべきと考えています。</p> <p>市場全体を見据えた観点から、住宅セーフティネットを構築するため、公的賃貸住宅制度の枠組みを提案しています。</p> <p>中低所得者の方の居住の安定を確保するためにも、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることが必要であり、住宅セーフティネットの中核である公営住宅供給の適正化等にあわせて、公営住宅制度を補完する公的賃貸住宅制度の再編等が必要と考えています。また再編後の枠組みでは、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等の有効活用を進めることが重要と考えています。</p>

	「安くて良質の公共住宅」の拡充をめざすべきであり、公的賃貸住宅の拡充と家賃の大幅な引き下げが必要。「住居費（家賃）補助制度」の具体化も緊急な課題であり、早急に実現に向けた検討を行うべき。	一般的な家賃補助については、現在のところ適正な運営の確保、居住水準の向上との関係等様々な課題が存し、慎重な検討が必要と考えますが、特定優良賃貸住宅等の公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度の再編に際しては、地域の政策課題を踏まえ、助成の必要性が高い世帯に対して家賃負担の軽減をするための助成を行うことも重要と考えています。
	建議案では、定期借家制度の一層の拡大・強化を提起しているが、公的賃貸住宅に定期借家制度の本格的な導入・強化を図っていくことには反対。	公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）については、子育て世帯や事業再建者など、一時的に住宅に困窮する方々の住宅確保の必要性に対応するとともに、住宅困窮者全体の入居機会の公平性を確保するため、地域における公営住宅及び住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、その活用を図ることとしているものであり、公営住宅の公平かつ的確な供給による国民の居住の安定の確保を推進するための有効な手段と考えています。
公営住宅供給の適正化等	公営住宅において、若年世帯に期限付き入居制度を活用しているが、公営住宅供給の理念、目的、実態からも、居住の不安定性を助長させる定期借家制度の導入は適当でないので、撤回すべき。	
	収入超過者が公営住宅の入居の阻害要因とされているが、応募倍率が高いのに新規供給を放棄している東京都、神奈川県や大阪府の対応は問題ではないか。	公営住宅の供給のあり方については、公営住宅法等の枠組みのもと、地域の住宅需要や既存ストックの活用等を踏まえ検討すべきものと考えています。
	恒常的に公営住宅の入居収入基準や家賃等を点検・見直すべきといているが、社会保障、医療、増税とあいまって居住者の家計を圧迫することは必至であり、絶対に容認できない。	入居収入基準については、世帯所得や民間賃貸住宅水準等の変化に伴い、最低居住水準の住宅を市場において自力で確保し得る者も対象となる水準となっており、その結果、応募倍率が全国で高水準になるなど、真に住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況となっています。また、家賃については、その算定に用いる係数等の一部が社会経済情勢の変化を適切に反映したものとなっておらず、その結果、公営住宅における家賃負担水準が民間賃貸住宅における家賃負担水準に比べて著しく低い場合があるなど、公営住宅の入居者・非入居者間で著しく公平性を欠く状況も生じています。このため、入居収入基準や家賃制度の点検・見直しを行うことにより、公営住宅を真の住宅困窮者により公平かつ的確に供給する必要があるものと考えています。
	生活保護制度と公営住宅制度の連携、効果的な機能の発揮について、具体的な内容が示されていないが、入居収入基準の縮小との関連で意図されたのであれば、絶対に容認できない。	所得再分配という観点から、公営住宅制度と生活保護制度（住宅扶助）とは重複する部分があり、両制度の趣旨を踏まえた適切な連携を進める必要があります。また、両制度の役割分担があることも記述しています。
	公営住宅制度と生活保護制度を連携させることは、公共住宅の意義を救済対策にわい小化することになりかねない。	
	公営住宅を補完する観点から住宅セーフティネットとしての活用方策等を検討とあるが、具体案を示すべき。	住宅セーフティネットの中核は、住宅に困窮する低額所得者向けの公営住宅制度ですが、これを補完する特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度の再編・一本化による公営住宅制度を補完する公的賃貸住宅制度の見直しや、民間賃貸住宅市場における高齢者等の円滑入居を支援する仕組みの整備等により、市場全体の視点から住宅セーフティネットの機能の強化を図ることが必要と考えています。なお、公営住宅の入居にあたっては高齢者世帯等に一定の配慮が行われていますが、これらの世帯に限定して入居が認められているわけではありません。
公営住宅の対象を「真に」住宅に困窮する低額所得者に狭めるのは問題であり、是正すべき。	本来の施策対象者ではない収入超過者が8.2%入居していることなど、真に住宅に困窮する低額所得者以外の者が入居している実態にあることから記述しているものです。	
公的賃貸住宅制度の再構築等	【公営住宅制度を補完する公的賃貸住宅制度の再構築等】の中に「縦割り」、「目的外使用」の表現があるが、具体例を例示し、長期展望を補完する短期的利用向上の施策を明示すべき。	ご指摘を踏まえ、以下のとおり修文させていただきました。【公営住宅制度を補完する公的賃貸住宅制度の再構築等】・・・現行のような入居対象者ごとに区分されている縦割りの制度を再編・一体化し、・・・本来の入居対象者以外に住宅を供給する目的外使用等の手続きにより・・・仕組みとすべきである。
	特優賃制度と公営住宅制度、高優賃制度との一体化は実態に即して望ましいので、入居者に不利にならない配慮で一体化を促進すべき。	特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度の再編・一本化については地域の状況に応じて効率的な制度運営ができる枠組みとすることが重要と考えています。

	<p>特優賃、高優賃の「再編・一本化」は、家賃負担に関する問題が大きく、これへの対応を抜きにした「再編・一本化」は疑問。</p>	<p>特定優良賃貸住宅に多数の空室が発生している要因等については、住宅市場の状況の変化等様々な点が指摘されており、こうした点を踏まえ、特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編・一体化することのほか、家賃負担を軽減するための助成についても地域の政策課題を踏まえ、助成の必要性が高いと考えられる世帯に重点化することが重要と考えています。</p>
	<p>住生活基本法では、適正な家賃負担額に触れていないが、触れるべき。また、設定に当たっては、名目収入ではなく、実収入を基準とすべき。</p>	<p>家賃の負担率のあり方は、住宅政策を推進する上で重要な観点であります。世帯の属性、地域の住宅市場の状況等様々な点を踏まえ検討する必要があると考えています。</p>
<p>公的賃貸住宅制度における助成措置</p>	<p>高齢者向け優良賃貸住宅の供給を増やすため、空室率に応じた補助金を出すべき。</p>	<p>空室率に応じた補助金については、空室化の助長等の課題があることから、適切ではないと考えられます。</p>
	<p>【公営住宅制度を補完する公的賃貸住宅制度における助成措置】については、地域の資源対策や環境対策に資する目的の住宅や行政サービス支援可能者に限定する住宅等により入居者支援を実現しやすくすることも考慮すべき。</p>	<p>本建議（案）は、公的賃貸住宅等のセーフティネット機能についてのあり方をとりまとめたものです。公的賃貸住宅を様々な目的に活用する枠組みについては、法令上許容される範囲で、様々な取り組みを推進することに対する支援も可能な地域住宅交付金制度がH17年度に創設されています。</p>
	<p>民間賃貸住宅を含めて入居者の家賃負担軽減のための助成を行うのであれば、①生活保護制度や公共住宅との整合性、②家賃助成が行われた場合に、貸主側が不当に値上げを行い、効果が相殺されないような対策、③適切な居住水準を定め、広く国民に示して理解を促し、居住に関する権利を法律及び条例で保証し、助成の対象は居住水準の改善若しくは維持に限定することが必要。</p>	<p>生活保護については、公的賃貸住宅のうち、住宅に困窮する低額所得者向けに供給される公営住宅が、特に施策対象が共通するものと考えますが、「（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」の【公営住宅供給の適正化等】の部分で記述したとおり、両制度をできるだけ連携させ、効果的に機能させていく必要があると考えています。また、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度における家賃低廉化のための助成については性能等が一定水準以上である住宅に地域の政策課題を踏まえ助成の必要性が高いと考えられる世帯が入居する場合に重点化して行うことが重要と考えています。なお、現行の特定優良賃貸住宅制度等において民間の住宅所有者が受け取る家賃は、供給計画の認定基準の中で近傍同種の家賃の額と均衡を失しないよう定める旨規定されています。</p>
	<p>「入居者の家賃負担を軽減するための助成」が盛り込まれていることは評価できるが、「重点化」、「応能応益」、「定期での助成」など極めて限定化する方向性については議論があるので、居住者団体をはじめ各界の意見を反映させるべき。</p>	<p>本件に限らず、住宅政策の基本的方向性については、各方面の御意見を伺いながら検討を進めることが重要と考えています。</p>
<p>新規整備の厳格化</p>	<p>今後の人口減少社会を考えると、今後、公営住宅等は建設せず、老朽化したものは取り壊していくべき。</p>	<p>老朽化した公営住宅ストックのあり方については、地域の住宅市場の状況等を踏まえて検討されるべきものと考えますが、当該地域における住宅困窮者の居住の安定のために必要な場合は、建て替え等を進めていくべきものと考えています。</p>
	<p>【新規整備の厳格化】については、新規整備の抑制に対する目的を細分化し、それぞれの点検を行って、言葉が形骸化しないように表現すべき。</p>	<p>公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上については、公営住宅における機能の強化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の枠組みの整備が必要です。この場合、既存ストックを活用していくことが重要と考えています。なお、新規整備については既存ストックの活用のみで住宅需要に対応するのが困難等で十分な政策効果が期待できる場合に進めるべきと考えています。</p>
	<p>公的賃貸住宅の新規整備を厳格化しているが、せっかくの公共住宅用地を民間の商業、業務用地として提供し公営住宅供給拡大を放棄する地方公共団体の責任を合理化するものではないか。</p>	<p>公的賃貸住宅の新規整備は地域における住宅需要の見通し等を勘案した上で、十分に政策効果を期待できる場合に行われるべきものと考えており、この点は公営住宅法に規定された地方公共団体の責務と齟齬をきたすものではないと考えています。また、大規模公営住宅団地の建て替えにおいて、地域の状況に応じて福祉施設等の導入を図ることは、ミックストコミュニティの形成から重要な点だと考えています。</p>
	<p>将来の人口・世帯数の減少を見越して公営住宅の供給を調整することには同意できない。</p>	<p>公的賃貸住宅は、今後とも、各地域の住宅需要等の状況に応じて、公営住宅法等の枠組みのもとで供給が進められることが必要と考えています。</p>

	「新規整備の厳格化」については再検討すべき。	公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上については、公営住宅における機能の強化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の枠組みの整備が必要です。この場合、既存ストックを活用していくことが重要と考えています。なお、新規整備については既存ストックの活用のみで住宅需要に対応するのが困難等で十分な政策効果が期待できる場合に進めるべきと考えています。
公的主体が保有するストックの活用	「公的主体が保有するストックの活用」の中で、機構、公社の賃貸住宅を住宅セーフティネットとして位置付け、活用方策を検討するとしていることは重要であり、機構、公社賃貸住宅の公営住宅入居階層全体を視野に入れ、活用の方向を明らかにして、その具体化を図るべき。	機構及び公社の賃貸住宅については、住宅セーフティネットの整備のために有効活用することが重要であり、公営住宅を補完する公的賃貸住宅の再編の中でも有効活用を検討すべきものと考えています。
地域の政策課題への対応	<特になし>	
(3)民間賃貸住宅市場の環境整備	セーフティネット機能の向上を図る上で、民間賃貸住宅の整備は重要な課題であり、「国と地方公共団体が民間賃貸住宅の整備、改善を誘導、助成する責任と役割を果たす」ことを明確にし、その下で支援策、施策を展開することが必要。	住生活基本法において、国及び地方公共団体は、基本理念に則り、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有することとされており、同法に基づき、民間賃貸住宅を含めた住宅全般について必要な施策が実施されるものと考えています。
	【民間賃貸住宅市場の環境整備】については、「現状を維持する」のみに留めるべき。	民間賃貸住宅についても、紛争防止のためのルールづくりや入居制限を受けている者への居住支援を行うことなどにより、市場の健全な発展と重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築を図ることが必要と考えています。
高齢者・障害者等の円滑入居に対する支援	【高齢者・障害者等の円滑入居に対する支援】については、弱者が単独で民間賃貸住宅を利用するよりも、それらの者が固まって支援される形の方が入居者のためになる場合も少なくなく、公的な施設による支援にならざるを得ないと考えられるため、表現を修正すべき。	高齢者等について、公的な施設だけでなく、民間賃貸住宅でも安心して居住できる環境を整えることにより、居住の選択肢を広げていくことが住宅政策上重要と考えています。公営住宅等の公的賃貸住宅による支援は必要であり、福祉部局と協力してシルバーハウジングプロジェクト等が実施されているところです。本建議（案）は、このような施策の実施を前提とした上で、さらに賃貸住宅市場全体におけるセーフティネット機能の向上の必要性について提案しているものです。
	「高齢者・障害者等の円滑入居に対する支援」の中で、「居住差別の禁止」という原則的立場を住生活基本法等で明示することを記述すべき。	入居制限の問題については、賃貸人が入居制限を行っている理由を踏まえ、賃貸人のリスクの低減・分散を図ることにより、賃貸人が安心して物件を賃貸できる環境を整えることが重要と考えています。
	11頁3行目「特に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・・・」の部分については、内容を精査した上で【民間賃貸住宅ストックの質の向上】へまとめて記載すべき。	ご指摘を踏まえて、「特に定期借家制度については・・・」の部分については、【民間賃貸住宅ストックの質の向上】へ記載します。
	定期借家制度について、実証やデータの開示がないまま「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」とするのは無理。我が国の市場に馴染まず、居住の不安定性を助長する制度なので、基本的には廃止すべき。	国土交通省が行った定期借家制度の実態調査（H13年、H15年）によれば、新規契約における定期借家契約の活用率は上がってきており、また、相対的に広い戸建ての活用率が特に高いことから、ファミリー向けの面積の広い賃貸住宅の供給促進にも有効な制度であると考えています。
紛争防止等のためのルールづくり	【紛争防止等のためのルールづくり】については、住宅事業全般の問題であり、賃貸住宅問題として限定的に取り扱うべきではない。	持家の紛争処理については、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく指定住宅紛争処理機関等による紛争のあっせん、調停等が行われています。一方、賃貸住宅については、近年、原状回復等に係る紛争・相談件数が増加していることから、紛争の未然防止や円滑な処理を図るための仕組みを検討する必要があると考えています。
賃貸住宅に係る経営・管理の適正化	民間賃貸住宅の「環境整備」で必要なのは、①不動産管理に対する法的な規制の強化、②賃貸住宅居住者への法律知識の啓蒙や不動産業者に関する情報提供、③個人経営、高齢者による民間賃貸住宅経営に対する支援、援助策の検討、具体化等であり、その点を重視した施策を講ずべき。	本建議（案）でも記述しているとおり、賃貸住宅に係る経営・管理の適正化を図るためには、管理委託、サブリース等の手法の活用を進めるとともに、各種情報提供や人材育成等により、個人による賃貸住宅経営の支援体制を整備していくことが必要と考えています。
民間賃貸住宅ストックの質の向上	【民間賃貸住宅ストックの質の向上】については、個人副業に対する税による支援等は不要であり、透明性を持った明確な判定基準による更新期限付き公的住宅評価等に留めるべき。	住宅は、単なる個人資産としての性格にとどまらず、社会的性格を有するものであり、その質の向上を図ることは、国民生活の安定向上や社会福祉の増進等に大きく寄与するものであることから、税や融資等によって政策的に支援していく必要があるものと考えています。

	12頁5行目「未だ低水準の民間賃貸住宅の質の向上・・・」の部分については、この文の後に「また、今後もハートビル法等の活用により、賃貸住宅のバリアフリー対応を促進する必要がある。」を追加すべき。	ご指摘を踏まえて、以下のとおり修文させていただきました。「未だ低水準の民間賃貸住宅の面積・性能等に係る質の向上を促進するため、バリアフリー法によるバリアフリー性能の向上促進等に加えて、当分の間・・・」
	12頁8行目「また、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」の部分について「居住水準が高い」を「面積等の水準が高い」または「水準が高い」に修正すべき。	ご指摘を踏まえて、以下のとおり修文させていただきました。「また、民間賃貸住宅と比べて一般的に面積・性能等の水準が高い持家ストック・・・」
その他	住宅のセーフティネットというならば、「住まいは人権」という理論を基に、国や自治体の責任のもとで権限、財源を明示して具体的な施策を講じるべき。第2回国連人間居住会議、ハビタットⅡの宣言を住生活基本法に規定し、遵守と実行を促すべき。「国民の住まいを守る全国連絡会」等による提言「住居法」案の検討、政策への反映を行うべき。	居住に関する権利については、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」（平成17年9月社会資本整備審議会答申）において、「私法上の権利も含め、その内容も多岐にわたるものであり、包括的な権利として基本法制に定めることについての国民的コンセンサスがあるとは言えないと考えられる」とされています。
	借地借家法による更新拒絶に係る正当事由を明確化し、立退料の支払いで可能となるようにすべき。	借家制度の改正に係る事項であるため、法務省の法制審議会の所掌事務になります。
	普通借地・借家契約を廃止し、定期借地・借家契約のみとすべき。	
	建議において、都市機構賃貸住宅の存在と役割についてもっと明確に位置付けるべき。特優賃と比べても記述が弱々しく、不十分。	昭和30年以降、大都市地域における良質なファミリー層向け賃貸住宅の不足を解消すべく供給されてきた都市機構の賃貸住宅ストックは現在約77万戸、その居住者は約200万人に及んでおり、住宅政策上の大きな役割を担っているところであり、このように政策的に形成された機構の賃貸住宅ストックは、国民共有の貴重な財産であり、依然として大都市圏を中心に良質な賃貸住宅が不足している現状にかんがみれば、都市の居住環境整備、少子化対策、高齢社会対策等の住宅政策に有効活用すべきであると考えています。したがって、今後とも機構賃貸住宅については、建替え、リニューアル等良質な賃貸住宅のストックとして適切な維持管理を行い、引き続き、居住者の居住の安定、居住環境の向上を図っていく必要があると考えています。このため、本建議（案）において都市再生機構住宅についても、その位置づけや活用方策を検討する必要があるとしているところです。
公団住宅に対する政策経緯について冷静な省察を行い、公団住宅が独立行政法人化された都市機構の賃貸住宅になった功罪について検討を加えるべき。		
機構賃貸住宅について、継続的に審議し、公団住宅が果たしている役割等を説明できる人等の意見を聞きながら、あるべき方向の全体を示すべき。		