

うにお考えでしょうか。

補佐官 そうですね。様々な局面で少しずつ動き出しています。介護保険法の改正がなされ、特別養護老人ホームへの入所制限を原則、要介護度3以上としました。そのかわりに全国一律のサービス内容であった訪問介護や通所介護については、地域の実情に応じて、配食・見守り・安否確認など多様な生活支援サービスの提供ができることとしました。また、公営住宅の建設費用や耐震補強工事費用を抑え、地域の公営住宅需要に応じた供給量の調整を行うために、民間賃貸住宅を借上げて公営住宅とすることも促進しております。さらに、本年4月には都市公園内に保育所を設置できるようにすることを含んだ「国家戦略特区法改正案」を閣議決定し、保育所設置における用地不足の解決にも取り組んでおります。社会問題となっている空き家については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行と、特定空家等と認定された放置空き家に係る固定資産税等の特例措置の対象除外、そして何よりも、旧来は縦割り行政により「道路・河川・水道・住宅

等」に用途が定められていた交付金を「社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金」として再構築したことにより、自治体の裁量で用途を定められますので、放置空き家の解体や活用できる空き家の改修や有効活用は、急速に進むと考えております。

生活困窮者自立支援法と生活保護法

聞き手 本年4月に「生活困窮者自立支援法」が施行されましたが、これはどのような法律ですか。また、生活保護法との位置付けは、どうなっていますか。

補佐官 生活保護の受給者は、平成27年2月時点で216万人を超えています。これを抑制するために、生活保護を受ける前段階で必要な支援を行うために、「生活困窮者自立支援法」ができました。従来は、生活に窮した時に頼れる制度は生活保護しかなかったのですが、本年4月に施行された同法により、福祉事務所のある自治体には総合相談窓口の設置が義務付けられ、自治体の判断で就労に向けた訓練や一時的な住居や食料の

簡易宿泊所の代替となる低廉な賃貸住宅整備の必要性

聞き手 先日、都内近郊の簡易宿



提供、債務整理を含む家計の再建、子どもの学習支援を行うこととなっています。つまり、生活保護を受ける手前に、もう一つのセーフティネット（安全網）が設けられたということです。この法律の施行により、障害や失業など多様な要因が絡み合う生活困窮者に対し、旧来の縦割り行政を超えた総合支援を行うということです。

泊所が火災で全焼し、生活保護を受けて宿泊していた多くの方々が死傷したニュースがありました。1部屋3畳程度で1泊2000円と報道されていたことが、1ヶ月で換算すると6万円になります。家賃6万円のアパートは都内近郊にはたくさんありますから、このような比較的割高の簡易宿泊所を利用するのではなく、少し築年数は経っていても、まだまだ使えるアパートやマンションを生活保護受給者向けの賃貸住宅として使って頂いた方がよいのではないかと思います。しかし、家主としては諸手を挙げて賛成とは言えません。やはり、不定期労働者や保証人のいない方には家賃滞納の問題があり、高齢者には身元保証人や孤独死等の問題もありますので、これらのリスクを回避して頂くことがアパートやマンションに迎え入れるための必要条件と考えます。

補佐官 そうですね。生活保護受給者に対して、一つは現物給付の形で、民間賃貸住宅を借上げ公営住宅として利用する。もう一つは現金給付の形で、住宅扶助費として給付することになりますが、どちらの形においても画一的ではな

[本インタビューは6月1日に開催された関係上、慣例により、クールビズでの対応となっております]



●内閣総理大臣
補佐官
和泉洋人

アベノミクスの進捗と
ストック重視の考え方

数量的には足りている住宅戸数に対して、不足している住宅弱者の住まいについて和泉洋人内閣総理大臣補佐官にインタビュー【第2弾】

空き家や空きアパートはどのように活用するべきか？

アベノミクスの進捗と
ストック重視の考え方

聞き手 昨年、補佐官には「アベノミクスの三本の矢」について、ご解説を頂きました。また、賃貸住宅を持つ家主に対しての将来的な展望もご示唆頂きました。これから一年余りが経過し、大企業を中心に株価の高騰や経済成長も上向きに軌道修正されつつあります。社会保障制度、特に高齢者・低所得者・子育て世帯が必要とす

る施設の確保において様々な点で加速化が必要と考えます。それは、いわゆる施設サービスの待機者の問題です。特別養護老人ホームへの入居待ち高齢者、公営住宅への入居待ち低所得者、そして保育所には遠い道のりと思われ、このような状況下、国家財政が逼迫する我が国において、ストック重視の観点から既存の住宅等を有効活用して待機者の施設や住まいの確保が必要と考えますが、どのよ

聞き手/稲本昭二（ちんたい協会・本部事務局長）



スなどを付与して、かつ、空き家や空きアパート・マンション等を、「低所得・低資産高齢者向け賃貸住宅」として低コストで改修して使っていくことが求められています。本年より、厚生労働省では「地域善隣事業」として社会福祉法人やNPO法人等と連携して試験的に行っており、予算が少なくてもあり、取り組み事例としては多くはありません。今後は家主さんにも協力頂いて、低所得・低資産高齢者の住まいの確保の整備に取り組んで参りたいと思います。

増える母子家庭の 住まいの確保

聞き手 我が国のひとり親家庭は増加傾向にあり、平成22年国勢調査によると、20歳未満の子供を持つひとり親家庭は84万を超えており、その約90%は母子家庭です。このような状況を踏まえ、空き室の多くなった賃貸住宅を国や自治体の補助金を活用し改修して、空き室の一つをキッズルームに改修し併設した「ひとり親家庭向けの賃貸住宅」を整備したいと考え、家主向けに提案する目的で、新たなガイドブックを作成中でございます。家主としては、空き室の一つがキッズルームになることで家賃収入が減少しますが、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の助成制度の対象範囲を拡大して頂き、キッズルームの改修費用も補助の対象として頂けると有難いです。

補佐官 これも良いガイドブックだと思います。本来は、公営住宅がひとり親家庭の方々の住居確保の受け皿になるべきですが、財政上の問題もあって建築戸数は毎年減少しております。また、耐震に

家庭的保育事業の活用



問題のある古い建築物が多くなってきたので、公営住宅の代わりに民間賃貸住宅を使って頂くことも自治体に推奨しているところですが、本来であれば、借上げ公営住宅としてもっと増やすべきですが、自治体の財政的な事情等により、思ったよりも普及していない状況となっております。

聞き手 平成22年度から保育所の待機児童問題を解消する目的で自治体の条例にて、「家庭的保育事業」が実施されておりますが、これはどのような事業でしょうか。

補佐官 家庭的保育事業は、市区町村長の認可事業で、保育士の資格がなくとも保育の経験のある母親等が乳幼児を3人まで保育できるという制度で、まさに保育所の待機児童問題を解消する一助と考えておりますので、このような柔軟な政策をもっと活用して頂きたいです。

障害者差別解消法の 施行



と思います。

聞き手 平成28年4月に「障害者理由とする差別の解消の推進に関する法律」が施行されますが、これはどのような法律でしょうか。

補佐官 平成23年に「障害者基本法」が改正され、障害者への「差別の禁止」を基本原則として規定致しました。この基本原則を具体化するために成立した法律で、法律の名前にもありますが、行政機関や事業者等に対し、障害を理由とする差別的取扱いの禁止と合理的配慮の不提供の禁止を規定しております。例えば、賃貸住宅においては入居者募集広告の際に「障害者不可」と記載することや、障

く、各自治体の財政状況や既存住宅のストックの数量を考慮して、給付形態を考えるべきであると考えます。地域で知恵を出し合って、ストック重視の観点で既存の住宅を有効活用することがとても重要だと思います。そういう観点から言

うと、家主の皆さんのご理解と協力のもと、生活保護受給者に空き室を提供して頂いて、住宅を確保することが現状においては得策と考えます。生活保護受給者には、住宅に係る保護費（住宅扶助）を給付しておりますので、これは代理納付制度を活用して、直接家主さんに支払うということを条件に

省令改正し、空き家を 改修してサ高住へ



聞き手 本年4月、サービス付き高齢者向け住宅の省令改正がなされ、介護サービス事業者の「建築物に隣接していること」という基準が、「半径500m以内」に事業者の拠点があるもの」と緩和されました。これにはどのような意味があるのでしょうか。

補佐官 これは、一つの拠点で複数の住宅をカバーすることができるようにしたことと、条件を緩和することにより、サービス付き高齢者向け住宅は新築に拘らず、地域にある既存の建物（空き家や空きアパート・マンション）も有効活用して、部屋数を増やしていくというところで、国土交通省の調査では、同住宅は本年4月末時点で約17万8000戸ですが、2020年には有料老人ホームを合わせた高齢者向け住宅を108万1811戸に増やす目標を掲げており、2012年で推計54万戸にとどまっていることから、今回の基準緩和に至りました。



低所得・低資産の 高齢者向け 賃貸住宅の必要性

聞き手 サービス付き高齢者向け住宅は、その入居費用から考えると、利用者は基本的に厚生年金受給者層となります。ところが、その層よりも低い国民年金受給者層の住宅が確保されておられません。本来、この方々の住宅セーフティネットである公営住宅が不足しておりますので、当会では、空き家や空きアパート・マンションを改修して、生活支援サービスや安否確認サービスを提供した、「低所得・低資産高齢者向け賃貸住宅」も整備が必要があると考えます。

補佐官 ご指摘のとおりです。今後、そういった方が増えるなかで、生活保護を受ける前段階の方々を支援する「生活困窮者自立支援法」を活用しながら、いかに適切な生活を送って頂くということが大事であると思います。そのためには、ご提案頂いたようにサービス付き高齢者向け住宅という、厚生年金受給者層を対象にした住宅に加えて、必要最小限の生活支援サービスや安否確認サービ

聞き手 今後、活用できる空き家は改修され、シェアハウスや戸建賃貸として不動産流通市場に出るということですね。つまり、ストック重視の観点からいうと中古住宅の建物評価と担保評価というものが必要になると思います。

補佐官 使用できる空き家は改修して、中古住宅として使って頂くというストック重視の考え方です。このような中、中古住宅を流通させるために国土交通省では、個人住宅の賃貸流通を促進することを

中古住宅の建物評価と担保評価



交付金になるよう努めて参ります。

① 建物を基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分
 ② 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定
 ③ 適切な内外装・設備の補修等を行えば、価値が回復・向上

といった建物評価改善の指針を示し、中古住宅の改修履歴も評価基準の対象となるように致しました。当然のことながら、金融機関の担保評価にも反映できるよう進めているところであり、空き家所有者者に対して、適正な管理や改修履歴の保管を促すことにもつながると考えます。さらに、地方都市における不動産ストックの有効活用を

聞き手 我が国の総人口は、戦後増加傾向にあり、平成20年をピークに減少しております。住宅においては解体して作り直しのものもあれば、改修して長く使うものも



よる地域経済活性化を目指し、「不動産ストック再生・利用推進検討会議」も間もなく設置され、古民家や町家といったような空き家の活用に向けて、様々な観点から議論されることとなっております。この検討会には、地域の金融機関や有識者、貴会をはじめ賃貸住宅関係者の方々にも委員として参画して頂くよう私から国土交通省に話してあります。

あります。どちらにしても、無駄・無理のない住宅政策が今後も進められていくということですね。

補佐官 そうです。ストック重視の観点からいって、貴会には、空き部屋の多くなったアパート・マンションや個人住宅の空き家を有効活用するために、いくつものガイドブックを作って頂きました。とても感謝しております。これらは、国土交通省・厚生労働省・内閣府も作成に協力させて頂いておりませんが、何よりも、本来は行政がやるべきことですが、全国の自治体や金融機関にまで、周知して頂いていることに感謝しております。貴会による住宅ストックの有効活用策として、ガイドブックの新たな取り組みに期待しております。

聞き手 本日は公務ご多用のなか、単独インタビューのお時間を頂きまして、ありがとうございます。今後もし引き続きご教示くださいますようお願いいたします。

空き家を改修して住宅弱者向けのシェアハウスへ

聞き手 今後は、活用できる空き家を改修して、高齢者・ひとり親家庭・低所得者向けのシェアハウスや戸建賃貸住宅として有効活用して頂くためにも、本年2月にリリースした「空き家活用ガイドブック」を改訂して参りたいと思います。

害があることを理由に一方的に契約を断ることなどが、不当な差別的取扱いに当たると考えられます。一方で、契約や物件紹介の際に、障害者の状態に応じてゆつくり話す、筆談を行う、居室内の様子について手を添えて丁寧に案内するなどの合理的配慮については、民間事業者には努力義務となりますが積極的に取り組んで頂きたいです。こうした基本方針となる具体的な事例については、国土交通省内に「障害者差別解消に係る意見交換会」を設置し、障害者団体と貴会を含む不動産業や旅行業、鉄道事業者等の団体の方々による意見交換を行い、整理しているところ

ます。また、アパートやマンションが一棟丸ごと空き室となった場合は、高齢者向け・ひとり親家庭向け・低所得者向けの賃貸住宅として改修する等の提案を行い、住宅弱者の住まい確保につながるよう努めて参ります。そして、アパートやマンションの空き室については、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の補助金を活用させて頂き、引き続き、住宅弱者に提供して参ります。

補佐官 空き家も空きアパート・マンションも増えておりますが、地域によって利用価値や数量も異なりますので、画一的な活用方法ではなく、バリエーションに富んだ活用方法があつていいものと考えます。例えば、商店街の中にある空き家を住宅としてではなく、改修してコミュニティ・スペースにしたり、地域の特産物即売所にしたたり、あるいは解体して更地にしたり、ミニ公園や消火置き場にしたたり、地域の方々がアイデアを出しながら、コンパクトシティやコミュニティを創造していくべきと考えます。また、空き家を改修してストックとして保有しておく、東日本大震災が起きた時に困った

解体・改修費用の資金調達



聞き手 空き家問題については、5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されましたので、当会では同法の全面施行に合わせ、全国すべての1788自治体へ空き家ガイドブックを提供し、同時に都銀を除くすべての589金融機関へも提供し、同法の周知活動と解体費用・改修費用への補助金や融資のお願いをしたところでございます。

また、先ほどの「社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金」

ですが、本来は自治体の裁量で用途を定められますので、放置空き家の解体や活用できる空き家の改修や有効活用は、急速に進むと考えておりました。ところが、空き家問題に対して先進的に取り組んでいる都内4区（足立、文京、大田、墨田）へ取材に伺ったところ、使途が定められていない予算であるため、各区长は道路・河川・下水道等の整備に費やし、個人の所有物である放置空き家の解体費用には5百万円程度の子算しかなく、結果として、1年間で数戸しか解体できていない状況でした。むしろ、放置空き家の問題解決のスピードを上げるためには、「便途を空き家の解体と改修に限定しなればいけない」ということが明確になりました。

補佐官 全国に周知して頂き、ありがとうございます。まずは、同法の周知により、倒壊寸前の放置空き家の問題を早期に解決したいと考えております。また、「社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金」につきましては、各自治体における優先順位や裁量に委ねておりますが、今後もこのような情報を頂いて、より効果的な