



民間賃貸住宅の空き室や民間住宅の空き家を有効活用した「公営住宅に準じた住居」の法整備と整備推進事業のポイント

●基本コンセプト●

我が国の住宅セーフティネットとして、公営住宅がその基盤となっているが、入居希望者に対して戸数が足りていない現状がある。また、国家財政が逼迫するなか、人口減少が進んでおり、同時に住宅ストックも充分にある。公営住宅を新築するよりは、民間住宅のストックを有効活用し、公営住宅に準じた住居の数量的確保と質的向上を図る仕組み作りが必要である。

●整備推進ポイント●

1. 家主への理解を求め、住宅の量的確保を図るためのポイント

- ①積極的な協力が得られる政策(固定資産税、所得税等の優遇措置)
- ②改修費の助成(住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業 等)
- ③大規模修繕費の積立て(約10年単位に必要とされる共有部分の修繕積立金の非課税化 等)

2. 住宅の質の向上を図るためのポイント

- ①建築基準等の明確化(耐震性、遮音性、断熱性、省エネ性、バリアフリー化 等)
- ②標準設備等の明確化(バスルーム、キッチン、トイレ、エアコン、カーテン 等)
- ③修繕履歴の明確化(修繕箇所・修繕履歴の蓄積 等)
- ④防災・防犯の対策(防災対策、防犯対策、不正使用対策、警察官巡回所の指定 等)

3. 入居条件や家賃・家賃補助等のルール化のポイント

- ①入居条件、入居規約、退去明渡しルールの明確化(家賃滞納保証金、退去明渡しの際の法的介入 等)
- ②入居者・建物・家賃等の管理体制の整備(賃貸住宅管理業者登録制度の活用 等)
- ③住宅確保要配慮者、特に単身高齢者等への配慮(生活支援・安否確認・孤独死対応 等)
- ④入居者補償体制の整備(火災保険、家賃債務保証、保証人、連帯保証人、緊急連絡先等のルール化 等)

4. その他、入居に関するルール化のポイント

- ①又貸し、民泊等に関する利用上のルール化
- ②共同生活としてのルールを遵守
- ③その他、近隣住民とのトラブルの回避 等

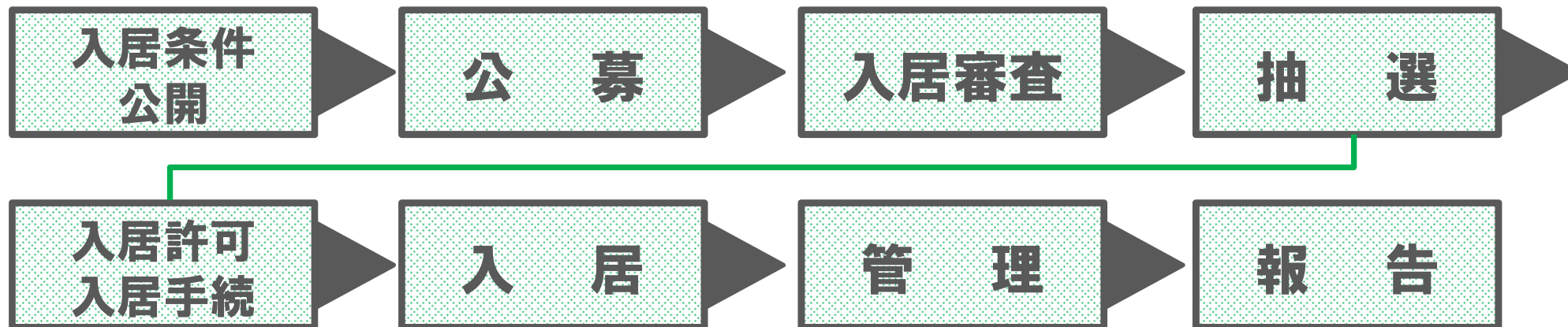


民間賃貸住宅の空き室や民間住宅の空き家を有効活用した「公営住宅に準じた住居」のイメージ図

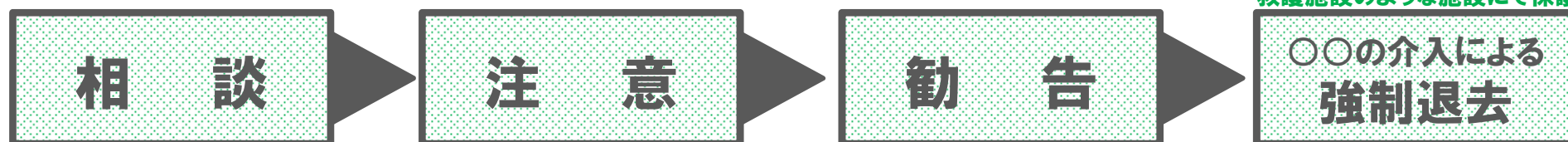
第45回住宅宅地分科会：参考資料
川口委員(ちんたい協会・会長)

旧：民間住宅活用型「住宅セーフティネット整備推進事業」
現：「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等の活用により
適正に改修された『民間賃貸住宅の空き室や民間住宅の空き家』の
住宅情報を一元的に登録・管理・公開し、
公営住宅等と同様、公募形式にて入居者を募集する

●入居審査から行政への報告までの流れ：善良入居者の場合



●行政への相談から強制退去までの流れ：不良入居者の場合



生活保護法における
救護施設のような施設にて保護