

社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
新たな住宅セーフティネット検討小委員会（第2回）

平成28年6月21日

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会を開催させていただきます。本日は、委員の皆様方にはご多用のところをご参集いただきまして、ありがとうございます。

私は、事務局を務めております〇〇でございます。しばらくの間進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

本日お配りしております資料についてでございますが、議事次第のとおりですので、ご確認をお願いいたします。あわせて、座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照ください。資料の不足等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと思います。

また、本日の議事につきましては公開とさせていただいておりますが、会場のスペースの都合から、報道関係者のみの取材とさせていただいております。なお、本日の資料及び発言者の氏名を除いた議事録につきましては、後日国土交通省のホームページで公開をさせていただきたいと考えております。

また、審議の途中でご発言をいただく際には、お手元のマイクのスイッチをオンにしていただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにしていただきますようお願いいたします。

続きまして、本日ご出席の委員のご紹介ですが、時間の都合上、お手元の座席表にかえさせていただきたいと思っております。

なお、〇〇委員は本日ご欠席でございますが、〇〇様に代理出席いただいておりますが、〇〇は業務のご都合で1時間程度で退席されるとお聞きしております。〇〇でございます。

【委員代理】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 また、本日は、東京都、大阪府、川崎市の3つの地方公共団体のご担当の方をお招きしております。資料1の名簿の順番にご紹介をさせていただきます。

まず、〇〇です。

【〇〇】 よろしく申し上げます。

【事務局】 続きまして、〇〇です。

【〇〇】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇です。

【〇〇】 どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは、議事に入りたいと思いますが、この後の議事進行は〇〇にお願いしたいと存じます。それでは、よろしくお願いいたします。

【委員】 それでは、議事に入りたいと思います。本日の議事は、地方公共団体からのヒアリング、その他の地方公共団体の意見の紹介等、それから、新たな制度構築に向けた論点整理でございます。

それではまず、順次資料の説明をお願いしたいと思います。資料2-1から2-3まで、東京都、大阪府、川崎市のご担当の方から説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

【〇〇】 〇〇でございます。座ったまま失礼いたします。お手元の資料2-1をごらんください。東京都におきます住宅セーフティネットに関する現状と取り組みなどにつきましてご説明をさせていただきます。時間の都合もございますので、ポイントを絞った説明になるかと思いますが、よろしくお願いいたします。

まず1ページ目でございますけれども、表紙をめくっていただきまして、人口・世帯数の動向と将来推計でございます。東京都におきましても、将来の人口、世帯数とも、人口のほうは2020年をピークに、世帯数は2030年をピークに減少に転じるという予測がされてございます。左のグラフをごらんいただきますと、2020年には後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回るということで、相当高齢化が急激に進んでいくという予測になってございます。右側は世帯類型別に示しておりますが、単身世帯が既に最大の類型でございまして、これが将来は全体の過半を占めるという状況で予測されてございます。

次のページ、2ページをお願いいたします。住宅ストックの状況で、ここでは持ち家率を代表として示してございます。東京の持ち家率につきましては、近年いわゆる分譲マンションなどの建設・供給に伴いまして持ち家率が高まってきてございまして、現在約5割に達しております。ただ、全国と比べますと、全体で平均で10ポイント以上低いという状況でございます。右側、年齢別で見ますと、30代以降につきましては10ポイント以上の差がございまして、賃貸住宅居住が全国平均に比べて多いという状況でございます。

次の3ページでございます。民間賃貸住宅、民営借家の状況でございます。29㎡以下というものが全体の半分を占めている状況でございます。下のグラフをごらんいただきま

して、若干図がずれておりますが、賃貸住宅、民営借家の家賃別の分布でございます。5万円以下のものが28万戸、5万円から7万円のものが67万戸、合計95万戸が7万円以下ということで、一定の数あるという状況でございます。

4ページが空き家の状況等でございます。都内の空き家は平成25年度段階で82万戸でございまして、左のグラフの折れ線グラフですが、平成10年以降、空き家率としては約11%として、率は横ばいの状況でございます。右のグラフで内訳を示しておりますけれども、賃貸用が約60万戸ということで、平成20年と比べまして10万戸以上賃貸用の空き家がふえているという状況でございます。

5ページをごらんください。公営住宅の状況でございます。総世帯数に占める公営住宅の数、この割合が、一番上の行ですが、3.9%でございます。一番下の東京都を除く全国の平均に比べて若干高い状況でございまして、近県の3県に比べると高い状況ということで、公営住宅全体としては一定の数があるという状況でございます。

次のページ、6ページに、公営住宅の中でほとんどが都営住宅でございますけれども、都営住宅の募集倍率を載せてございます。昨年の11月募集の結果でございますが、一般募集で平均26.2倍という結果でございます。ただ、区市町村別に載せておりますけれども、ごらんいただきますと、立地あるいは応募した戸数などいろいろな条件がございまして、場所によって相当開きがございます。2倍を切るところからかなり高い倍率になっているところ、さまざまな状況でございます。

7ページをお願いいたします。民間賃貸住宅における居住の支援ということで、地域の実情に対応するために、区市町村の居住支援協議会の設立を推進しているところでございます。都全体としての協議会も設立をしております。現在、右側でございますけれども、全部で5つの団体で設立済み、今年度中に4つの団体で設立予定ということになってございます。

8ページ、9ページには、参考として、現在東京都で議論しております今後の住宅政策についての状況を若干ご報告させていただきます。平成26年7月に東京都住宅政策審議会に対しまして、人口減少社会に向かう中での新たな住宅政策のあり方について諮問をしております。平成27年には、マンション施策についての答申を受け、マンション関係の行政計画を策定してございます。今年の秋ごろをめどに最終答申をいただきまして、年度内に住宅マスタープランを改定する予定でございます。下のほうに、検討の枠組みということで、基本方針、8つの目標、3つの着眼点ということで、現在の議論されている中身

を示してございます。

次のページに、このうち住宅セーフティネットとかかわりの強い目標1から3の部分につきましての議論の方向を示してございます。このうち、目標3にございますけれども、全体として、民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化していくということがやはり打ち出されておりました、この小委員会のテーマであります新たな仕組みについて、都としても大いに注目しているところでございます。

続きまして、10ページから11ページにかけて、前回の小委員会で示されました新たな仕組みについての論点等について、さらに整理を進めていただきたい論点として記述してございます。まず制度の基本スキームについて、1点目ですけれども、公営住宅制度との関係などを整理する意味で、対象世帯をどう明確化していくかという部分でございます。収入階層の上限、対象とする要配慮者などにつきまして、具体的には公共団体が決めるというような想定かと思われましても、基本的な考え方をお示しいただければと思っております。

2点目の登録要件につきましても、公共団体が具体的に決めるという想定のようなのですが、耐震性や面積の基本的な考え方が必要かと思っております。また、②にございますが、住宅を登録すると必ず財政支援がなされるという仕組みなのかどうか。仮にそうだといたしますと、登録戸数の上限を設定しないと膨大な予算枠が必要ということになってくるかと思っております。また、③にあります、登録住宅は、入居者を要配慮者に限定するのか、あるいは要配慮者の入居を拒まなければ他の世帯も入居可能となるのかという点がございまして。このほか、記載はございませんけれども、登録住宅は1棟単位なのか1戸単位なのか、あるいは現に入居者がいる場合にも登録ができるのかというようなことも議論が必要ではないかと思っております。

3点目、役割分担の明確化。5項目掲げてございますけれども、例えば③でございまして、登録要件等について地域特性、ニーズに応じて決めていくとなりますと、都内一律の基準にはなかなかなじまないのではないかと、むしろ区市町村単位での設定が必要になるのではないかと考えております。また、⑤の見守りサービスなどにつきましては、登録住宅には必ず必要とされるのか、あるいはオプションでそういうものも提供される場合があるということなのかという点があるかと思っております。これに関連いたしまして、居住支援協議会の活用というような観点も含まれているかと思っておりますけれども、居住支援協議会はあくまで協議組織でございまして、法人格を持たないということで、そのあたりに留意が必要

ではないかと思っております。

次の最後のページでございます。財政支援等についてと書いてございます。まず1点目、財政支援のスキームとして、例えば現在のサービスつき高齢者向け住宅の整備費補助金につきましては、国から事業者への直接補助という仕組みがございまして、これと同様の考え方もあり得るのではないかと思います。

2点目の家賃低廉化支援につきましては、収入がなく支出のみが継続的に生じるという形になるかと思えます。膨大な財源確保のためには、地方の財源、また国の例えば社会資本整備総合交付金などにつきまして、ますます不足していくのではないかと懸念しております。また、支援の期間設定の問題もあるかと思えます。期間終了後の市場家賃化に伴う入居者の居住安定確保の問題、それから、2つ目にちょっと書いておりますが、既存ストックを活用するというのが一般的という前提かと思えますが、老朽化した時点で登録解除になるのか、その場合の入居者の取り扱いをどうするのかという点が危惧されます。また、家賃低廉化に伴いまして、いわゆる家賃補助制度と同様に民間市場家賃の底上げ、押し上げというんでしょうか、そういった効果が発生するのではないかと危惧しております。

3点目、公共団体にとっての意義です。公共団体の財政負担等があるという前提でいきますと、どのような意義があり、また、どのようなインセンティブがあるのかということをしかりと整理する必要があるかと思えます。実際に具体化するためには、この制度を普及させるためには、このあたりが非常に重要になるかと思っております。

最後に、登録住宅の貸し主の経営リスクの軽減策といたしまして家賃債務保証制度等が掲げられておりますけれども、高齢者を対象とする場合には、債務保証に加えまして、入居者の死亡等に伴う残存財産の片づけ、あるいはいわゆる事故物権化に伴います数カ月以上にわたる家賃減収、こういったコストの補填をする保険制度の導入が必要ではないかと考えております。また、これらについての財政支援も検討する必要があるのではないかと考えております。以上でございます。よろしくお願いいたします。

【〇〇】 引き続きまして、〇〇でございます。それでは、座って失礼いたします。お手元の資料2-2をお開きください。

まず世帯の状況でございます。2ページ目でございます。赤で描かせていただいているのが単独世帯数で、伸びておりますし、黄緑色で描いている高齢単独世帯数が平成47年まで漸増していくというような状況でございます。

引き続きまして、3ページ目、所有関係別の住まいの状況でございます。全体につきましては、一番下の表でございますけれども、持ち家が56%、民間賃貸住宅が33%の状況の中で、高齢単独世帯については、公営が13.6%、民間借家が32.2%ということで、公営住宅が多く受け入れているというような状況になっております。

引き続きまして、4ページ目でございます。サービスのついた住まいの状況でございます。大阪府の場合は、サービス付き高齢者向け住宅は全国で1番で、今、2万戸を超えている状況でございます。見ていただいたらわかるように、左端、全国が青色で、赤が大阪府の状況でございますけれども、サービス付き高齢者向け住宅がかなり多いということと、あとは有料老人ホームも多くなっていること。ほかの福祉施策系の住まいについては全国より少し低い状況になっております。

続きまして、5ページ目でございます。これは障害者の状況でございます。全体に対する割合は大体6%前後で推移していますけれども、精神障害者の方が一番上の黄緑色でございますけれども、増えているというような特徴がございます。

引き続きまして、6ページ目でございます。各障害別の住まいの状況です。上から2つ目、精神障害者の民間賃貸住宅、左から3つ目の22.4%と多くなっております。あと、知的障害者については、家族の持ち家が多いということと、あとは施設で暮らしている方が多くなってまして、それらの方の地域への移行を我々一生懸命やっているところで、グループホーム、ケアホームなどの施策に取り組んでいる状況でございます。

7ページ目をお開きください。これは入居拒否の状況です。大阪の場合は、かなり人権問題ということもありまして、入居拒否の問題は平成15年ぐらいからずっと統計を取り続けていまして、6年に1回調査をしております。宅建事業者さん相手に、家主さんから入居の拒否の申し入れを受けた経験のある人の数を出しています。平成15年からそれぞれ割合は減っております。それでも、高齢者の場合はまだ30%という形で入居拒否が見受けられますので、これに対する対応が必要と考えているところでございます。

続きまして、8ページ目でございます。これは住宅ストックの全体の状況です。空き家も含めた状況でございます。まず右端、全体で460万戸の住宅がございまして、空き家率が14.8%、68万戸、そのうち賃貸用が42万戸という形で、腐朽・破損なしが30万戸という形になっています。民間賃貸住宅の状況は、だいたい色の左から2つ目、161万戸ございまして、公的住宅を除いて空き家は大体37万戸ございます。木造賃貸住宅が31万戸、非木造系が130万戸で、木造民間賃貸住宅がかなり減ってきて、非木造系

が増えてきている状況でございます。

9ページ目でございます。これはストックの状況で、民間賃貸住宅を考える場合に、やはり公営住宅とか公的住宅に比べて建設年度が新しいものが結構多くございまして、黄色のところはそうですが、耐震化のあるボリュームが結構あると。これを有効に活用すべきではないかと考えているところでございます。

続きまして、10ページ目でございます。これはよく使われている図で、ミスマッチの状況です。1人世帯、2人世帯でそれぞれ面積どういふところに住んでいらっしゃるかというところで、特に我々、公的賃貸住宅で1人世帯のところは40㎡以上のところが6割7割程度あるということが課題になると思っております。確かに民間賃貸住宅で19㎡以下とかはありますけれども、今後、シェアハウスとかグループホームとかそういう住まい方とかを考えて、居住水準のあり方も考えていくべきではないかと考えております。

次、11ページ目でございます。これはセーフティネットの基本的な考え方という形で、平成22年10月に大阪府財政構造改革プランを出しまして、そのときに大きな方向性を示しました。つけさせていただいているのは、先日答申を受けました住宅まちづくり審議会の答申の抜粋です。基本的に公営住宅制度は、そこにありますような、立地限定型とか、集住するとか、大量のストックの行政リスクが高いと、そういうものと、あと、先ほど見ていただきましたように、民間の賃貸住宅で空き家が増えてきて、良質低家賃の住宅もあるという認識のもと、基本的な考え方に書いている方向で今、政策を動かしています。

1つは、公営住宅だけの政策から、民間賃貸住宅、あと、URさん、公社さんの住宅を含めた住宅ストック全体を活用していきたいということと、公営住宅については、基本的には福祉施策との連携も含めて基礎自治体でやるべきと考えております。そういう大きな方向性のもと、府営住宅の縮減と、あと、経済的な支援については、基本的には生活保護等福祉行政のほう中心にやっていくべきではないかという方向性を出したところでございます。

3ページほど飛ばしまして、15ページをお開きください。先ほど申し上げたように、良質低家賃の民間賃貸住宅、良質低家賃というのは、良質というのはいろいろありますけれども、基本的には我々は一定数あると考えておりまして、あとの課題としては、要配慮者とのマッチングをしていくということと、地域的に偏りがあつたりしますので、そういうところを解消していくということで、基本的には国から示されています居住支援協議会の枠組みの中で以下の4つの方向性を出しております。

まずは、まだ入居拒否がありますので、入居を拒まない住宅であるあんしん賃貸を、まず増やしたいと。今、7,500件で、まだまだ市町村によっては穴があいているところがございますので、それを強力に増やしていきたいと考えています。

あわせて、その中で良質で低家賃の住宅をちゃんと見える化していくこと。それをちゃんと要支援者につないでいくことをしっかりやるべきではないかと考えています。

あと、実際に、高齢者、障害者は市町村とかで相談窓口がありますけれども、やはり地域の宅建事業者さんみたいなのが、一定、福祉面などのノウハウ、要配慮者等の入居の促進みたいなどのノウハウをつけていただいて、そういう方々を中心とした地域のネットワークづくりをやるべきではないかと考えております。

あわせて協力店、これは宅建事業者をイメージしていますが、それと福祉部局との連携を強化していき、それが強化されると、上の登録住宅みたいなものじゃなくて、宅建事業者さんが自らそういうマッチングを市場の中でちゃんとできるのではないかと考えているところでございます。

16ページは、居住支援協議会の案内です。大阪府の特徴は、民間だけではなくて、公的賃貸住宅のURさん、公社さんも入っているという点と、あと、賛助会員として民間の事業者さんも入っていただいて、民間の市場での家賃債務保証とか、高齢者、障害者が活用できそうな一緒にやれる事業者さんを探している状況です。

最後になりますけれども、17ページ。大阪府と市町村の役割を整理しています。基本的には大阪府は広域行政体として、やはり先ほど申し上げた良質で低家賃の住宅というのが市場にあるので、それをちゃんと要配慮者につなぐ仕組みづくりとか、それを見える化していくということを中心にしていくということと、府営住宅については市町村に移管していくことで、セーフティネット施策は市町村を中心にやっていくべきではないかと思っています。

市町村については、要配慮者等への直接的な居住支援です。ここは家賃保証とか、家賃とか、あとは居住支援に係る医療・福祉サービスとかを含めて、身近な市町村が中心にやっていたらいい、大きな枠組みみたいところを府がサポートするという形でどうかと考えています。以上でございます。

【〇〇】 それでは、〇〇でございますけれども、お手元の資料、資料2-3をごらんいただければと思います。

まず4ページでございますけれども、人口の将来推計につきましては、これからまだふ

え続けまして、2030年をピークに減少へと転じるという予測となっております。

次のページ、5ページをごらんいただきますと、世帯についてでございます。こちらも同様の時期ごろ、2030年から2035年ごろにピークを迎えて、その後減っていくというような推計となっております。

6ページをごらんいただきますと、高齢者の将来人口ということでございます。高齢者の人口は増加傾向にあって、今後全国よりも高い増加率でふえていくということが予測されております。ちなみに、高齢者がどういうところに住まわれているかという、7割は持ち家で、それ以外が賃貸になるという状況でございます。

それから、7ページをごらんいただきますと、所有関係別の住宅数比率ということです。借家が全住宅の約半数を占めていて、特に民営の借家が44%ということで、近くの神奈川県とか横浜市に比べると10ポイントほど高いということです。これは先ほど東京都のほうでストックのご説明がございましたけれども、川崎市の場合、割合的な傾向はどちらかという東京都にかなり近い傾向がございます。ボリューム的にはその10分の1程度というような感じで、どちらかというその傾向があるということでございまして、このあたりも傾向は東京都にどちらかという似ているという状況がございます。世帯年収300万円未満世帯、低所得世帯の56%が民営借家に居住しているということで、これは全国よりも高くなっていますけれども、大体この傾向も東京都に似通っていると。右側に家賃単価の比較がございますけれども、これも横浜市よりも高いという状況で、どちらかという東京都に近いような状況になっているということでございます。

8ページ、空き家の状況でございます。これも東京都に近い状況で、空き家率は横ばいとなっていますけれども、数はふえていっているというような状況でございます。その内訳を見ますと、その他住宅と言われる特定空き家のベースとなるようなものにつきましては17%ということで、全国と比べると少ないというような状況でございます。さらにその右下をごらんいただきますと、その他住宅が総住宅数に占める割合を見ていきますと、政令市、東京都特別区と比較すると、割合的には一番低いというような状況でございます。

次に9ページをごらんいただきますと、民営借家に居住する世帯の居住面積水準の状況ということです。これは、民営借家ですけれども、最低居住面積水準未満の住戸の割合が全国と比べて高くなっていると。これは左側のグラフがございまして、単身世帯のボリュームで引きずられているというところがございまして、右側をごらんいただきますと、最低居住面積水準未満の民営借家に居住する年収階級を見ても、年収が低い方もそ

れなりなんですけれども、300万から500万という黄色の部分の方も一定の割合を占めているというような状況でございます。

それから、10ページ、生活保護の関係です。全国と比べると被生活保護率は高くなっていて、世帯の割合につきましても徐々にふえているという状況でございます。住宅扶助受給世帯の居住の状況ですけれども、右側のグラフにございますけれども、全国との比較もございますが、公営住宅に住んでいる割合は少なく、公営住宅以外の賃貸住宅に住んでいるという割合が全国よりも少し高くなっているという状況でございます。

次に、12ページに進んでいただきまして、公営住宅・公的住宅の状況ということです。市営住宅は、管理戸数は1万7,000戸になっておりまして、応募率は全国よりも少し高目の10倍前後というような倍率になっています。それから、公営借家の比率については、右側のグラフに上位21都市が書いてありますけれども、川崎市は15番目ぐらいということで、一定の割合を持っています。

それから、これが公的住宅ということでございますが、13ページをごらんいただきますと、民間の賃貸住宅などに住まわれている方向けということで、居住支援制度を川崎市では平成12年度から導入しております。家賃の支払い能力等があるにもかかわらず、連帯保証人が確保できないとか、そういうことによって民間賃貸住宅に入居できないとかいう高齢者等に対して、家賃債務保証居住継続支援を行っております。これは宅建団体とか不動産店の協力、それから、障害者とか外国人支援団体、そういった団体と連携しながら支援を行っているということです。

柱立てとしては、家賃債務保証と居住継続支援ということで、家賃債務保証制度をご活用いただいた方に、プラスアルファで居住継続支援という、何かトラブルが発生したときに支援するというようなたてつけです。家賃債務保証につきましては、市のほうで協定を締結したところが、通常はなかなか家賃債務保証契約まで行かないような方を少し裾野を広げて家賃債務保証を契約していただいて、その一方で、回収不能となった場合の部分につきまして市のほうで2分の1を補助するというような形で家賃債務保証の裾野を広げていくというようなことをやっております。

それから、14ページ、その実績について書いてございます。これまで2,173世帯にご利用いただいているということでございます。高齢者が約8割使っていただいています。家賃債務保証を履行したケースは死亡のケースが多いというような状況になっていきます。

それから、15ページでございます。現在川崎市のほうでは、国のほうで住生活基本計画が改定されましたけれども、川崎市版の改定とか、それからあわせて、空き家等対策計画の策定、それから、ストック総合活用計画、これを今年度やっていこうという流れでございます。

それから、16ページでございます。市のほうで居住支援協議会、これは県のほうで、神奈川県のはあったわけですがけれども、市のほうで来週設立総会を開いて発足しようというような状況でございます。そこで、いろいろと議論のあったといたしますか、事前の段階で指摘のあったこととかいうのを踏まえて、幾つか部会を設けて、今後対応を検討していきたいと思っております。

次、17ページでございます。ちょっと派生してといたしますか、簡易宿所で昨年火災死亡事故がありました。これにつきましては、当面3層以上の使用停止を、行政指導といたしますか、要請をして、特に違反のある部分については使用制限の命令を出してという形で法令的には対応しました。さらに、居住者につきましては生活保護受給者が多かったということで、特に福祉部局において生活保護受給者を対象とした転居支援事業を実施して、なるべく転居を促すというような形をとって対応しているというところでございます。

最後に19ページで、前回の1回目の委員会で新たな住宅セーフティネットの仕組みに関する考え方をお示しいただきましたので、それを踏まえて、川崎市としても、市営住宅の応募率は高いし、これから新規供給していくのは難しいとか、民間賃貸住宅がいっぱいあって今後空き家がふえていくということで、これらを活用した制度の仕組みの構築は意義が大きいと思っております。

その一方で、市の状況を踏まえて、下に3点ほど書いてございますけれども、既存制度における対象者との関係の考え方の整理というところで、今後何らかの財政出動とか実際に制度を導入していくといったときに、関係部局とか居住者とかに制度の考え方をうまく説明できるような整理をしていただくというのが、各地方公共団体共通なのかなと思っております。

それから、2点目、新たな仕組みの規模条件の柔軟性の確保ということですが。市のほうで一定の低家賃の民間賃貸住宅の床面積の割合を見ますと、これは空き家というわけじゃなくて全てなんですけど、右側にグラフがありますけれども、25㎡以下が多いというところで、既存住宅のストックを活用するというときにこういったところも活用できるような形でやっていただけるといいのかなと思います。

最後に、この仕組みを動かしていくときに、特に民間活用ということでございますので、それぞれいろいろな不動産団体のほうでニーズとか意欲とかあったりするので、そういったところをインセンティブとかをうまく動かしながら、ビジネスベースで自立的に動けるような仕組みになっているとよろしいのかなと思います。以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、これまでのご説明につきまして、ご質問等ありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

お願いします。

【委員】 済みません、〇〇に、わからないので教えてくださいという質問です。良質な賃貸住宅が十分にありますという、そういうご説明をいただいたように思うんですけども、9ページの中の黄色い部分を指していらっしゃるということなんでしょうか。例えば〇〇のプレゼンで、25㎡未満のやつが結構あるので、これも柔軟に考えてほしいというような、そういうリクエストもありましたけれども、〇〇のは、良質な活用できる資源が結構あるんじゃないかと私はちょっと受けとめたプレゼンだったと思うんですけども、この黄色い部分というのはどんなふうにご認識されていらっしゃるのか。黄色い部分なのかどうなのかも、済みません、私、わからないんですけども、「良質な」という部分を少し教えていただければ大変ありがたいと思います。

【〇〇】 そこについてはまだ十分議論できていませんが、この黄色い部分など、民間賃貸住宅には建設年度が新しいものがございますので、結構耐震化されていると認識しております。面積については、確かに〇〇さんがおっしゃるように、ワンルームとか、ストック的にいうと、居住水準、いわゆる1人世帯の居住は25㎡未満の分がストックとして多いんですけども、今、シェアハウスとか、多様な住まい方みたいなものが出てきているので、そこは〇〇さんと同様に、耐震化が一定されて、ワンルームは今空き家が結構多い状況ですので、それをうまく活用してやれる仕組みができればなというようなことは思っているところです。

そういうことを含めて、良質をどう捉えるかというところで、生活保護制度では面積だけで言うておられて、耐震化というのは加味されていないけれども、そこは住宅政策でいうと耐震化は大事ですので、あと、面積については多様な住まい方みたいなものでうまくストック活用ができればなと、考えているところでございます。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 ほかいかがでしょうか。

お願いします。

【委員】 それぞれに幾つか質問させていただきたく存じます。まず〇〇につきましては、10ページのところで居住支援協議会は法人格を持たない点に留意が必要だという話がありました。既に幾つかの区で活発な活動をされていると思いますが、法人格がないことで何か問題が生じているのか、あるいは、問題があり得るのかということについて、お教えいただきたく存じます。

〇〇につきましては、基礎的地方公共団体が担うということを非常にはっきりと打ち出されております。もちろん福祉行政との連携といった考え方はあるかと思いますが、ただ、居住支援協議会について〇〇では53%というデータもございます。負担という面で基礎的地方公共団体がそれを担いうる状況なのかどうかをお伺いしたいというのが1点目です。

あともう1点、〇〇につきまして、15ページのところで、住宅の登録の制度と、宅建事業者を主に念頭に置いた登録の促進を進めていて、宅建事業者の登録が進んでくれば住宅の登録制度は要らなくなるのではないかというお話がございましたけれども、そのあたりについてもう少しお教えいただけたらと存じます。

それから、〇〇につきましては、14ページのところで、家賃債務保証制度を既になさっているということでございますけれども、主に高齢者の利用ということでございました。この新たな施策は若者も対象にしようとしているかと思いますが、若者についてはどうなのかということについて、お教えいただけますと幸いに存じます。よろしく願いいたします。

【委員】 じゃ、順番に、〇〇のほうからお願いします。

【〇〇】 ご質問ありがとうございます。居住支援協議会の法人格の件でございますけれども、お話ありましたように、全国を含めて協議会はいろいろな活動をされているかと思えます。ただ、実務的に見ていきますと、非常に細かい話も含めると、例えば何かのシンポジウムで会場を借りようとしたときに、正式な契約書をつくらうとすると、会長なりの個人名でしか契約書につくれない。当然、口座などもつくることもできないというようなことで、制度の中の役割を何か果たそうということでしっかりした事業をやろうとすると、現在の形ですと、個人の負担になったり、そのあたりで動きづらいというところが少しあるのではないかという趣旨でございます。

【〇〇】 〇〇でございます。まず1点目の市町村と〇〇との役割で、居住支援協議会の話です。確かに居住支援協議会に入っている市町村は50%程度であり、それでセーフティネットを担えているのかということでは、市町村レベルでは、公営住宅についていいますと、やはり基本的に管理するのが大変で公営住宅自身を減らしていきたいというのが各市町村の要望でございます。

プラスアルファ、我々がやっている居住支援協議会みたいな、民間賃貸住宅を使った施策までなかなか担当者レベルでやっていけないということと、市町村の福祉部局のほうも、住まいというようなことは大事だけれども、なかなかそこまで手が回らないという状況で、我々の居住支援協議会の場合を通じて、市町村の福祉部局と住宅部局と我々と、あと、業界の皆さん方と一緒に各市町村別に住まい探し相談会などをやって、意識づけと連携の仕組みづくりみたいなことをさせていただいているところでございます。

もう1つの15ページの話なんですけれども、今はあんしん賃貸住宅の登録の仕組みがあって、それを例えば市町村の福祉部局の窓口でできるだけ認識してもらって、何かあったときに案内していただくとかいうようなことをやっているんですけれども、さすがにある程度限界があります。

身近な不動産屋さんとかに、ちゃんとこの宅建事業者さんは高齢者と障害者とかそういうことについてよくわかっていますよというのを、見える化して、そこに気軽に相談して、必要に応じて、宅建事業者さんが地域の福祉サービスとか市町村とかにつないで、そういう仕組みができると、そこでマッチングができますので、今ある登録制度、〇〇はインターネットでやっていますけれども、地域に協力店の中でそういう住宅を確保して、そのときそのとき出た住宅をちゃんとあっせんすれば、わざわざ登録制度をつくらなくても、市場の中でうまくマッチングができる仕組みができるのではないかと考えております。

【〇〇】 〇〇でございます。資料2-3の14ページのところでございますけれども、13ページにまず居住支援制度について記載させていただいております。もともと由来的には、障害者とか外国人とかの対応ということがあって制度としては導入されるに至り、そのときに制度対象者として、13ページの箱の下に制度対象者がございますけれども、高齢者等を対象としてこの制度を導入しています。結果として、14ページにあるような利用状況になっています。若者は高齢者に入らないので、その他の外国人とか障害者とかそういうところに一定程度含まれるのではないかとと思いますが、内訳は今手元にはございません。そんな状況でございます。

【委員】 ほかいかがでしょうか。

じゃ、私のほうからも伺いたいんですけれども、まず〇〇さんのほうに伺いたいんです。特に公営住宅の基礎自治体への移管をかなり強調されていたように思うんですけれども、一方で、先ほど回答の中で示されたように、自治体のほうもなかなかそういったものは受け入れにくい。そういった中でこの新たな仕組みを仮に入れたとして、自治体がある程度補助金を出す仕組みになるとすると、なかなか難しいということだと思えます。それはある意味で、逆に言えば、府もそういう状況なのかなと思えますけれども、そうすると、どういう形だと動くのかというの、何かもしあればちょっと教えていただきたいんですけれども。

【〇〇】 そうですね、おっしゃるように、〇〇も市町村も、なかなか公営住宅ストックを抱えて、そのハードを管理していくということが難しく、一定のプロの方はいますけれども、人事異動とかありまして、なかなか人的にそういう人を抱えて、管理していくことはしんどい状況の中、やはり民間の賃貸住宅はストック的には私は、あると思っていて、ハードの補助、耐震化の補助とかいろいろあり25㎡以上の住宅もそれなりにないことはない状況です。これだけ空き家が多くなって、どんどんまた増えてきていますので、そこがうまく見えてないんですね。高齢者の方もどこに相談行ったらいいかわからないし、なかなか相談すら行けない方も多いため、そこをまず声を吸い上げる仕組みをちゃんとつくって、一方で、良質な住宅というのをちゃんとわかるようにしてあげて、ちゃんとつないでいく。

それでも漏れる分がある場合は、例えば地域的に良質な低家賃の住宅がないのであれば、そこはちょっと強化していくとかそういう仕組みじゃないといけないのではないかと。何でもかんでも家賃補助などをやってしまうと、市場で基本的に今、家賃とか決定されているので、変に高くなったりしますので、そこは配慮が必要かなと思っています。回答になっていないんですけれども、一応そんなことを考えています。

【委員】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 〇〇でございます。皆さんにお聞きしたいんですが、私ども不動産業者はご協力をする態勢でずっと来ておるんですけれども、なかなか物件自体が、要配慮者の方にお出しできないという現状も実はあるんです。僕が考えるのは、市町村単位でこの登録制度、民間に移管するのは少し先のこととして捉えていただいて、やはり行政のほうに頼っ

ていく方が多いのではないかと。ですから、そういう窓口はやはり行政のほうに残しておいていただいて、私ども業者に対しては、今も情報のやりとりはしているんですけども、ただ、助成がないと、ある程度の一定の条件を出されて、こういう方が来てますよと言われても、そうそう物件がマッチしない、その物件をマッチさせるには手入れをしなければいけないということがありますから、これ、家主さんに納得させるのにどういった材料をお出しできるのかというのが前提として1つあるんです。その辺は将来的にどういうふうにお考えなのか、それぞれの方にお聞きしたいと思います。

【委員】 時間の関係もあるので、短目をお願いします。

【〇〇】 ご質問の趣旨にうまく合うかどうかわかりませんが、基本的に我々も民間住宅市場で回っていくものだというのが前提だと思ってございます。その中で、例えば物件に手を入れなければいけないという部分については、国の制度も一部ありますが、〇〇も区市町村支援という形で区市町村がリフォームをして要配慮者に提供するという前提で、リフォームなどの初期投資部分については一定の支援をしていこうという方向で考えているところです。

【〇〇】 〇〇でございます。基本的に、居住支援協議会の中でいろいろ団体さんの皆さん方とお話していると、生活保護世帯における住宅扶助費で支払い可能な住まいというのをどうやって選んでいくかというようなところはありますが、生活保護になっている人はそれなりに住宅を確保されていて、結局それにあぶれている人、家賃債務保証会社が今、審査が通らなくて断られるという人も結構出てきてまして、さすがにそういう人を市場で受け入れるのは難しいところがありますので、その部分は結果的に今、空白状態だと思っています。だから、そこは何か大きな仕組みの中でフォローする仕組みがないと、結局露頭に迷われるというか、誰も受け手がないという状況かと思っています。

それ以上の方は、それなりに民間市場の中で、宅建業者さんで理解のある人は結構いらっしゃるしまして、3万とか4万ぐらいの住宅を一生懸命探していただいて、何とか安心して住まえるような住宅を探していただいています。我々はさっきの登録制度の中でそういうのも含めて登録して見える化して、ちゃんとそのような宅建業者さんにつないでいくということをすれば、ある程度は住宅を確保できると思います。今申し上げた家賃債務保証とかで、どうしても市場から完全に排除されてしまうというところに行きますと、さすがにそこまで家主さんに押しつけるわけにいかないの、そこが課題かなと認識しているところでございます。以上です。

【〇〇】 〇〇でございます。我々の資料2-3の16ページをごらんいただきまして、居住支援協議会をこれから設立しようということで、それまでにもいろいろと不動産関係の方々も入って意見交換をさせていただいております。その中で、体制の整備とかそういったことも、これ、16ページの下のところいろいろな指摘事項がありまして、(A)の中の2つ目のポツ、これ、実は居住支援団体じゃなくて不動産店からの書き間違いで、不動産店からのご意見もいただいております、いろいろと体制の整備とか総合的に対応していかなければいけないという部分をそれぞれ協力しながら体制整備を含めてやっていこうというのを今我々としてはやっていこうとしています。

今回こういった制度が構築されるというところで、19ページの③番目でもお示しさせていただきましたけれども、やはり死亡された場合にいろいろと大変だとか、負担があるというのでなかなか一歩進めないとかいうところを、ただ、空き家がふえていくので貸したいというのはあるというところとのインセンティブとうまくビジネスベースで回るような形にできるといいのかなと思っています。以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。〇〇さんのほうにお伺いしたい、先ほど、13ページですか、家賃の債務保証がありますが、この債務保証の件は、〇〇さんの予算はどこの部局がつけていらっしゃるんですか。

【〇〇】 我々住宅部局です。

【委員】 住宅部局で債務保証をなさっているわけですか、予算として。

【〇〇】 その補助です。実際に回収不能となった場合に、〇〇が保証履行額の2分の1を補助するというこの分を住宅政策部でやっています。

【委員】 おやりになっていると。決して福祉部門ではないということですね。

【〇〇】 そうです。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 済みませんが、時間の関係で次に進ませてよろしいでしょうか。

それでは引き続き、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料3-1に基づきまして、先ほどご発表いただいた3つの公共団体さんに加えて、幾つかの公共団体さんにもご意見聞いておりますので、まとめたものから主なものをご報告いたします。資料3-1でございます。

まず1枚目ですが、要配慮者の方の状況に関してであります。やはり低所得の高齢者、若年単身、母子世帯等で課題があるというご意見、それから、民間賃貸で要配慮者の方の入居制限が見受けられる、課題であるというご意見がございました。

それから、下に参りまして、住宅セーフティネットの現状・課題でございます。公営住宅に関して、建てかえ等に財政的な制約があると。それから、民間賃貸について、要配慮者の方の入居に協力していただける大家さんもいらっしゃいますけれども、やはり孤独死などの対応で課題があると。それから、行政の人員・体制の不足と。それから、福祉との連携、生活面の支援等で役割分担が必要というご意見がございました。

次のページでございますが、新たな制度についてのご意見ということです。対象世帯、公営住宅、生活保護との役割分担ということ、それから、地方において対象を設定できることは望ましいけれども、やはり最低限のコアは国で定めるべきというご意見がございました。

それから、供給する住宅について、地方が基準を決められると運用しやすいと。それから、戸建て住宅等で複数の若者がシェアして使うような方法もあるんじゃないかと。

それから、家賃に関して、上限を設定すべきであるというご意見とか、それから、家賃の低廉化の支援をする場合、ボリュームとか財源を踏まえまして、継続できる制度とすべきというようなこと。

それから、家賃債務保証、それから、管理業に関しては、サービスの活用を進めるということとともに、管理業についてご意見あったんですが、一定の資力・信用が必要であるということ。

最後に、福祉との連携等でございます。生活保護部局との連携ということ、それから、住宅扶助の代理納付がまだ公営住宅における実施が中心であると。それから、市町村において本人承諾を求めているような運用があったりするというようなご意見、ご指摘等がございました。

資料3-1、簡単でございますが、以上です。

**【事務局】** 続きまして、資料3-2に基づきまして、前回の委員会でもご質問ございました居住支援協議会の取り組みを中心に、住宅確保要配慮者の居住支援の取り組みについてご説明をいたします。

2ページ目をごらんください。居住支援協議会の設立状況でございます。近年、協議会の設立数は着実に増加をしております、今年の4月末時点で全ての都道府県を含みます

61 団体において設立されているところがございます。一方、右側のグラフでございますけれども、市町村単位で見たものです。独自に協議会を設立する場合、あるいは都道府県の協議会に構成員として参加する場合とそれぞれがあるわけですが、全市町村に占める協議会への参加割合は現在33%にとどまっているというところがございます。

続いて、3ページ目をごらんください。その参加率につきまして都道府県別に見たものが左のグラフでございます。都道府県によって100%のところもあれば、まだ少ないというところで、非常にまだばらつきがあるというところがございます。また、右側のグラフで、市町村別に参加率を見たものでございますが、市レベルで見ますと約4割が参加しているという一方で、町村で見ますと2割前後というところで、まだ十分に参加が進んでいないということとなっております。

右下の、居住支援協議会に参加しない主な理由でございます。現在準備中というところもありますけれども、それ以外でいいますと、参加しない理由につきましては、特に地方部の人口の少ない市町村などでは、住宅確保要配慮者が少ないということで協議会に参加する具体的な必要性がまだよくわからないといったご意見とか、協議会を運営しようと思ってもなかなか人材や予算の面で十分な確保ができないといった意見がございました。

続きまして、4ページ目をごらんください。では、その設立された協議会で福祉部局やNPOと連携がどれだけ進んでいるかということを見たものでございます。まず、行政の福祉部局については92%で参加をしているというところがございます。それから、左下のグラフで、社会福祉協議会についても約9割ぐらいが参加をしているというところですが、その下、NPO団体についてはまだ3割ぐらいの参加にとどまっているというところがございます。

続いて、5ページ目をごらんください。そういったNPOとの連携などを通じて居住支援サービスを具体的に実施していくということが期待されるところでございますが、現にサービスを提供・紹介しているグラフ、左側でございますが、それはまだ4割にとどまっているところがございます。また、右側のグラフでございますが、具体的にどのようなサービスを提供・紹介しているかというところは、家賃債務保証が今のところは中心になっているといったところで、見守りとか生活支援、それから、家財整理等のこういったサービスについてはまだまだ少ないというような状況になっています。

続きまして、この後は、居住支援協議会による居住支援の取り組みの事例を幾つかご紹介したいと思っております。まず最初、豊島区でございます。豊島区につきましては、居住支援

事業というモデル事業を行っております。この右側の四角のところでございますが、モデル事業として入居支援を行うNPO法人を募集しまして、その活動費を支援する形で居住支援の活動を行っているというところでございます。例えば平成26年度でいいますと、ひとり親家庭の入居支援を行うNPOなど3団体に対して支援をしているというところでございます。

続きまして、7ページをごらんください。次の例でございますが、岡山県の例でございます。こちらは、左側の構成団体の中にNPO団体のおかやま入居支援センターというNPO法人がございますけれども、ここが主に入居に関する相談窓口を設置して入居相談を行っているというところでございます。この入居支援センターが居住支援ネットワークということでNPO同士のネットワークを構築しております、相談内容に応じてほかのNPOを紹介するというような形で活動しているといった例でございます。

続きまして、8ページ目をごらんください。こちら、京都市の例でございます。京都市につきましては、不動産団体と連携いたしまして、高齢者の入居可能な空き家の情報提供を行うとともに、社会福祉法人と連携しまして、入居した住宅について見守りサービスを提供すると、こういった活動をしているところでございます。

続きまして、10ページをごらんください。ここからは、居住支援協議会以外での取り組みを幾つかご紹介しております。例えば世田谷区では、世田谷区が委託をするような形で住まいサポートセンターを設置しております、こちらでも高齢者の入居を拒まないような住宅の認証とか見守りなどを実施しているところがございます。また、杉並区でも、社会福祉協議会と連携しまして、家賃債務保証の保証料の助成とか、単身高齢者への見守りなどを実施しているところがございます。

そして、最後のページでございます。こちらは、住宅確保要配慮者の属性別に幾つか取り組みをご紹介しております。例えば一番上、若中年、主に単身の、インターネットカフェなどで寝泊まりをしているような方向けに相談窓口を設置しているというのがTOKYOチャレンジネットでございます。こちらにつきましては、民間アパートを一時住宅として提供したり、住宅資金の貸しつけ等を実施しています。また、右側でございますけれども、外国人向けに、多言語のマニュアルのパンフレットを作成しているNPOや、それから、下のほうの、生活困窮者向けで居住支援をしておりますふるさとの会の活動などもあるところがございます。

今後、新たな住宅セーフティネットの構築に向けては、居住支援協議会を中心にこれら

の活動と連携を図りまして、具体的な支援へとつなげていくことが重要ではないかと考えられるところでございます。以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、これまでのご説明につきまして、質問等ありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】 賃料の助成についてですけれども、3-1の②の家賃というところに、継続できる制度とすべきというふうにお書きになっております。これがいつも問題になるところで、例えばこの事業は3年ですよ、この助成金は3年ですよというような助成の制度が実に多いんですね、実は。居住する方が2年なり3年で出るはずがない。特に子育て世代の女性とかそういうことになると、子育てがある程度めどがつかなければ出られないわけですから、だから、それを途中で切られてしまうと、普通の賃料に戻ってしまう。この場合に、これ以上ここでは生活できないということになるんですね。

だから、その辺は、やはり例えば定期借家制度とか、これは行政のほうを利用していただいて、5年なら5年と。これは対象によりますけれども、子育て世代で小学生以上の方がいる場合には、中学を卒業するぐらいまでの期間を見ましようとか、これは幾つまで見るというのは行政のほうのレベルの話なんですけれども、その年数、5年なり6年なりを定期借家でここまで助成しましょうと。そのかわり、この期限で出てください、それをどこかで探してくださいというような定期借家の制度を利用するという手もあるんじゃないかと。

それから、債務保証事業についてです。ここに2ポツ目に管理業についてというふうにご書いてあるんですけれども、これは管理する業者側の話ですけれども、トラブルが多いということで、資力あるいは信用を備えたものとする必要があるというふうにご書かれていますが、今、宅建業法では、ご承知のように、営業保証金制度がありますよね。これは1,000万円ということになります。ですから、管理業法をわざわざつくらないまでも、こういうものを、例えば私ども不動産業者の場合には、管理についてもこれが応用できるような形に業法をちょっと改正するとか、こういう工夫もできるんじゃないかというふうに思っております。

それと、この支援制度につきまして、やはり支援協議会が必ず必要になるだろうと。協議会制度といいますか、その中に、やはり借り主さんを助成する。例えば見守り制度1つ

とってみても、実際にお金がかかるわけです。安いところでも毎月2,000円ぐらいはとるわけです。これは払える人ばかりではないので、この辺をどうするのか。制度があるよというご案内、保証人の保険というのは、例えば2年で1万5,000円とかこの程度で済むんですけれども、継続的な見守り制度とかこういう制度を利用すると、やはり数千円の単位で毎月費用がかかってしまう。これは払える人ばかりではないということをよくお考えに入れていただいて、助成ができれば、もう私どもももろ手を挙げてご紹介ができる、家主さんの説得ができるというふうに考えております。以上です。

【委員】 ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。よろしいですか。

どうぞ。

【委員】 今のお話で家賃の補助というようなこともありましたけれども、もしご出席いただいているお三方で各地で今、現状動いている居住支援協議会の運営費用というのはどこが出して、どういった形で運営されているのか、わかっている範囲で教えていただきたい。

【委員】 どなたにお答えいただくのが一番いいでしょうか。

じゃ、お願いします。

【〇〇】 〇〇でございます。事例ということですがけれども、先ほど事例にもありました豊島区の例等も掲げていただいております。形式上は居住支援協議会が直接出すというイメージですがけれども、実際の会計は区の会計の中の一部として処理をするというような形で、実際に今やっている事業は国からの補助金をいただいて、現在、居住支援協議会の活動に対して100%補助を国費でいただいておりますので、それを使って今はやっているという状況でございます。

【委員】 どうぞ。

【〇〇】 〇〇の場合は、先ほど〇〇さんがおっしゃったように国からの100%補助プラス、ホームページなどを継続的にずっとやっていきたいということで、補助金がいつなくなってもいいように当初から一応そういうふうなお話をして、各団体から費用負担いただく形でやらせていただいております。

【委員】 よろしいですか。

じゃ、また次の話題をやらせていただきます。それでは、今度は資料4シリーズ、お願いいたします。

【事務局】 ご説明いたします。それでは、資料4-1、4-2に基づきまして、新たな住宅セーフティネットの構築に向けた論点整理についてご説明いたします。今回資料4-1で大きく6つの観点から論点を整理しています。また、関連するデータを資料4-2に掲載していますので、時間はあまりございませんが、幾つか紹介しながら進めたいと思います。

まず資料4-1の表紙をおめくりいただきまして、1ページでございます。①制度の目標と対象世帯でございます。まず現状と課題ですが、現在公営住宅以外の借家に住む低所得の方で、最低居住面積水準未達の住宅に高い家賃負担で住む世帯が、推計上、平成25年度で約30万世帯ということでございます。後ほどデータに少し触れます。それから、当然、公営住宅ストックの大幅な増加は今後見込めないというような現状課題を記載しております。

論点につきましては、新たな住宅セーフティネット制度はどのような役割を担うべきかということを書かせていただいています。

これに対する方向性の案でございます。まず新たな住宅セーフティネット制度は、公営住宅を補完するものとして、公営住宅の入居対象世帯を含みつつ、多様な要配慮者の方々を対象とすることが必要ではないかということ、それから、全国で共通に対象とすべき世帯、それから、公共団体さんの判断で対象にできる世帯を組み合わせられることが必要ではないかということを書かせていただいています。

資料4-2に参りますが、最初申し上げた30万世帯というボリューム感に関しまして、資料4-2の4ページからごらんいただければと思っております。4ページ、右のピンクのグラフですが、最低居住面積水準未達の住宅に住まれる世帯は、特に民営の借家で割合が高いということでございます。

それから、飛んで申しわけございません、5ページですが、左のグラフで年収別の家賃額を示してございますが、やはり低収入の世帯で家賃負担が高いと。それから、最低居住面積未達の方の割合を右のグラフで年収別に見ますと、ダイヤの印ですが、やはり低収入の方で割合が高いということになってございます。

こうしたことを踏まえて、8ページに行ってくださいますと、これは、住宅土地統計調査のデータをもとに、公営住宅以外の借家に住む約1,660万世帯につきまして、収入とか居住水準との関係とか、家賃負担の状況を示したものでございます。ここで、非常に住宅に困窮していると考えられる世帯として、左側、ベン図のようになっていますが、最低

居住面積水準未満の住宅に居住し、かつ家賃負担も高い世帯を考えますと、このベン図の重なりとして赤の点線で囲ったあたりの方々ということになるわけでございます。この部分で低所得の世帯あるいは多少所得があっても高齢者、障害者等で住宅確保に配慮が必要な方を抽出しますと、カラーの資料で赤の数字ということになりまして、合計で約28万、約30万世帯程度いるのではないかというふうに推計をしているところでございます。

済みません、資料4-1に戻っていただければと思います。4-1の論点の2ページのほうに参ります。②供給される住宅についてでございます。現状と課題については、全国に空き家が多数ありまして、民間賃貸の空き家も含め利用可能なストックが多数あると。それから、将来的にもこの数がふえる見込みということ、それから、要配慮者の方への入居制限があるということ、それから、バリアフリーされていないなど一定の改修が必要なものも存在するというを書かせていただいています。

論点としては、新たな制度においてどのように住宅を供給すべきかということ。それから、要配慮者の方が安心して居住できる民間賃貸住宅を見つけやすくするためにどのような仕組みが必要か。それから、大家さんの不安軽減のためにどんな仕組みが必要か。それから、供給される住宅にどんな性能が要るか。特に多様な住まい方、シェア居住等を踏まえた基準はどうあるべきかということを書いています。

方向性の案でございますが、まず新築でなくて、民間の既存の空き家・空き室等の利用を促すことで、多様な主体による重層的な住宅セーフティネットの構築が必要ではないかということ、それから、住宅につきまして、登録要件等で耐震性など一定の性能を確保すべきではないかということ、それから、改修費への支援が必要ではないかというようなことを記載してございます。

それから、資料4-1の3ページに行ってくださいでしょうか。③地方公共団体の役割でございます。現状と課題です。まず現在の支援の提供主体、これは公営住宅、福祉、居住支援協議会等でさまざまな主体が出てくるということ。それから、市町村によっては体制が必ずしも十分ではないケースがあること。それから、現状・課題の3ポツ、4ポツですが、民間の住宅を活用したセーフティネットとしまして、これまで借り上げ公営住宅、地域優良賃貸住宅、それから、住宅確保要配慮者安心居住推進事業など制度がございまして、地方の財政制約とか管理の負担とか、あるいは要配慮者の入居に関する家主さんの負担などが課題となって、ストックを活用した供給があまり進んでいないといったようなことを記載してございます。

論点としましては、新しい制度の構築に当たって公共団体はどのような役割を果たすべきかと。それから、都道府県、市町村その他の主体がどう役割分担すべきかということを書いています。

方向性の案としましては、都道府県、市町村の適切な役割分担。それから、要配慮者の入居可能な住宅を都道府県とか市町村に登録することによる情報提供の必要性。3ポツですが、家賃負担が困難な世帯のため、家賃上限の設定あるいは低廉化のための支援が必要ではないかと。ただ、空き家・空き室など相対的に低い家賃の物件の活用を促しつつ公的支援をする場合に、地方が期間とか対象を設定可能にするなど持続的な仕組みが必要ではないかということ。それから、住宅扶助の代理納付の活用を促すことが必要ではないかということ。それから、住宅の登録事務等は、公共団体さんの事務負担軽減のため、地方が指定した法人が行うということも可能にするべきではないかというようなことを記載させていただきます。

参考のデータとして、資料4-2、22ページを見ていただけますでしょうか。こちらは、現在実施、供給されております地域優良賃貸住宅につきまして、活用状況をまとめたものでございます。こちらによりますと、右上のグラフでございますが、供給が行われている約半数の自治体におきまして家賃低廉化への支援が行われているということ、それから、右下のグラフでございますが、平均的な家賃の低廉化の幅が月額約2.8万円というような状況であることがわかるかと思えます。

それから、23ページを見ていただけますでしょうか。前回の小委員会で、公営住宅と民間賃貸住宅で面積当たりの家賃が3倍程度差があるというようなお話がございました。一番左のグラフでございますが、データ上、確かにそのような状況でございます。もう少し細かく見たものが、右2つのグラフでございますが、公営住宅のほうは、築年数が平均約10年ぐらい古いということ、それから、民間より立地もあまりよくないものが多いということでございます。言いたいことは、民間賃貸住宅のうち、多少古い物件とか、あるいは立地の悪い物件の活用まで考えれば、実際の家賃差は3倍というところまでは行かないのではないかと考えているということでございます。

済みません、資料4-1のほうに戻ってください。資料4-1の4ページ、④住宅確保要配慮者の方の入居を踏まえたルールについてでございます。まず現状と課題であります。まず、要配慮者の方の入居に当たっては、やはり事業者さんの側に、家賃滞納時等のルールの事前明示を求める声がございます。それから、家賃滞納に関する敷金等のトラブル、

これは件数としては引き続き非常に多く、裁判なんかに至る場合、解決に時間を要するという状況でございます。

論点でございますが、要配慮者の方が入居する住宅ルールはどうあるべきかということ、それから、定期借家とか終身建物賃貸借という制度がございますが、そうしたものを使いやすくするために、各主体から見まして改善すべき点がないかどうかということ。

方向性の案でございますが、まず滞納時等のルール、これをあらかじめ明示する仕組みが必要ではないかということ。それから、家賃の支払い等に問題のない入居者の方、こうした方の契約更新を阻害しない仕組みというのが、定期借家契約の場合も含めて必要ではないかということ。それから、3番目で、終身建物賃貸借制度を活用しやすくするということが必要ではないかということ。4番目に、簡易な紛争処理とかトラブルの相談の仕組み等が必要ではないかということでございます。

申しわけございませんが、資料4-2のほうで26ページをごらんいただけますでしょうか。こちらが、家賃滞納が発生してから訴訟に至るまでの場合、明け渡しまでにそのぐらい時間を要するかというのを過去に賃貸住宅の管理会社さんにアンケートをさせていただいたときのものでございます。これによりますと、一番右のほうが訴訟に至ったケースということになるんですが、訴訟に至るケースは多くはないということなんですが、判決が確定して明け渡しが行われまでに約9カ月程度を要してしまうということがわかるということでございます。

それから、27ページ、次のページをごらんいただけますでしょうか。こちら、先ほど少し申しました終身建物賃貸借事業の概要と実績でございます。終身建物賃貸借事業は、高齢者住まい法に基づきまして都道府県知事の認可を受けた事業者さんが高齢者に対して終身にわたって住宅の賃貸する事業を行うことができる制度ということで、これまで約8,000戸程度実績があるということでございます。

済みません、資料4-1に戻らせていただきます。資料4-1の5ページ、⑤管理業、それから、家賃債務保証業についてでございます。現状と課題ですが、近年家賃債務保証業の利用が増加ということで、賃貸借契約の約6割で利用と。それから、高齢化の進展等に基づきまして今後もふえる見込みであるということ。それから一方で、保証業に関する相談件数が高どまりしてるという状況。それから、要配慮者に関しては家賃債務保証を断られる事例もあるということでございます。

それから、管理のほうの話ですが、民間賃貸の経営者さんのうち8割以上は個人経営で

あるということ。それから、約8割は募集とか契約以外の管理について全部や一部を委託されている例があるということ。それから、賃貸住宅管理の適正な運営の確保等のために賃貸住宅管理業者登録制度が創設されておりまして、現在、登録管理業者の管理戸数は民間借家の約4割程度ということでございます。それから、過去の特優賃等の制度では、適正な管理確保のために一定の資力・経験のある人を管理主体としていたという経緯がございます。

論点ですが、要配慮者の方の民間賃貸への円滑な入居に向けまして、賃貸住宅管理業や債務保証業の活用、それから、事業実施への支援をどのように行うべきかとさせていただいています。

方向性ですが、家賃債務保証業についても、適正な事業者に関する情報を入手できる仕組みとして登録制度が必要ではないかということ。それから、登録住宅の管理、家賃債務保証に当たりまして、適正な事業者で一定の資力・能力等を備えた方を活用するということが必要ではないかということ。それから、住宅確保要配慮者について、家賃債務保証が円滑に進むための仕組みが必要ではないかということでございます。

参考データに参ります。また資料4-2で恐縮でございますが、4-2の31ページでございます。債務保証をめぐる相談等の状況として、全国の消費生活センターに寄せられました債務保証に関する相談の件数の推移ということで、平成20年ごろに大きく増加して、近年も600件台ということで高どまりをしているという状況でございます。相談内容としては、過大・不明瞭な請求・契約、それから、事業者さんの倒産といったようなものがあるということです。

それから、1ページお戻りいただきまして恐縮ですが、30ページ、民間の家賃債務保証会社さんにおける審査の状況でございます。年齢別、属性別で通りやすさを見ているわけですが、左の年齢別で申しますと、やはり70代など高齢者で審査が通りにくいと。それから、右側の属性別で申しますと、生活保護の受給者さん、それから、外国人の方で審査が通りにくいということで、必要な保証が受けられないおそれがあるというところがございます。

また、済みません、資料4-1にお戻りいただきまして、最後の論点、論点⑥住宅確保要配慮者に対する居住支援の仕組みでございます。現状と課題については、先ほど資料3-2のほうでもご紹介しましたがけれども、要配慮者さんの民間賃貸への入居に当たって、相談とか見守り、生活支援等幅広い支援が求められているということ。それから、実際今

もさまざまな居住支援サービスが提供されておりますが、ニーズに応じたサービスが十分行き届いていない状況であるということ。それから、居住支援協議会の設立が現在進められておりますが、市町村単位で見ると、みずから設立あるいは都道府県協議会に参加がまだ3割程度ということ。それから、自治体の住宅・福祉部局とか関係団体の連携できめ細かいサービスを提供しているとか、あるいは居住支援サービスを提供する事業者の紹介を行っている事例が少ないということでございます。

論点としまして、居住支援の充実に向けてどのような取り組みが必要か。

方向性の案に参りますが、居住支援協議会等との連携によりまして、見守り等居住支援サービスの紹介とか、あるいは具体的な支援につなげていく仕組みが必要ではないかということ。それから、居住支援の充実に向けまして、事業者さん等との連携を促進するとともに、自治体の住宅部局・福祉部局で要配慮者の情報や入居後の支援に関する情報共有、連携の促進が必要ではないかということ。それから、市町村単位での協議会の設立、都道府県の協議会への参加を促すということが必要ではないかというふうにさせていただいております。

資料4-1、4-2の説明は以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、これまでのご説明につきまして、意見等お願いいたします。

はい、どうぞ。

【委員】 2点、済みません、コメントとご質問になります。2ページですが、供給される住宅についてというところで、方向性の案の3つ目のポツで性能等を確保するための改修費への支援を行うことが必要ではないかということです。これは〇〇様がおっしゃっているように、耐震性能などについて多分質を確保する必要があるということで、それ自体に私は何も反対はないんですけれども、少しよくわからないなと思ったのは、今、私が耐震性能を満たしていない民間賃貸住宅に住んでいて、そこで耐震性能を満たしたものに改修するということがベストな解決策なのかというのは、地域ごとにやや違うんじゃないかなと。

何を申し上げているかという、〇〇さんのほうで、簡易宿泊所でもう移転をさせますというような補助金があるというようなそういうご発表がありましたけれども、仮に地域の中で耐震性能を満たしている空き家で低廉な住宅があるようなときというのは、今、私が住んでいる賃貸住宅を公費、税金を入れて無理くり改修するよりは、基本的には移転

していただくというほうが効率的な解決策のような気がするわけです。ということは何を申し上げているかということ、とにかく全ての地域について改修費というか質を上げるための補助金を出すというよりは、地域のストックの状況とか、あるいは何かわからないけれども、要配慮者の状況などを踏まえて、何を対象にして質に対する支援をしていくのかというのは、少し地域地域で判断できる余地は相当あるんじゃないかなと。それが1点目のコメントでございます。

2点目は、これ、ご質問に多分なると思うんですが、4ページの要配慮者入居を踏まえたルールについての方向性の2点目でございます。これは、済みません、2点目がちょっとよくわからないというだけなんです。これは全体の方向性の部分で何のための制度なのかということとやや絡んできますが、要するに、要配慮者に対して住宅という実物支援をするということの意味なんですけれども、1つの考え方としては、非常に困窮している人に対して再分配をするんだという、そういう考え方で、多分それはもう一生実物的な支援をするということじゃないかなと。

もう一方で、先ほど〇〇さんのほうからありましたけれども、要するに、人生の一時期で非常に厳しい状況に置かれている時期がありますと。その時期に支援を集中させることによって人生を変えることができますということだとすると、何を申し上げているかということ、子育てで母子家庭の方で就職も非常に厳しいということであれば、それこそ年限を区切ったそういう支援がおそらくそれは相当なものなのかなと。あるいは、アメリカでよくあるのは、ずっと福祉を受け続けるというようなインセンティブを持たせるよりは、基本的に職業訓練とあわせて集中的に住宅の提供などもやって、一種、ずっといるというよりは、出ていただくことを意識したような、そういう支援をしていくというような考え方もあると思うんです。

何を申し上げているかということ、要するに、住宅セーフティネット制度というのは、時期を限った集中的な支援を行おうとしているものなのか、それとも、その状況がしばらく続くといいますか、非常に長く続く、あるいは亡くなるまで続くということであれば、入居期間の考え方ってやや違ってくるのかなと。そういう意味で、定期借家権と終身借家権でしたっけ、それを基本的に組み合わせて考えていくのがいいのかなとも思っていたんですが、ここの部分の家賃支払い等について問題のない登録住宅入居者の契約更新を阻害しないための仕組みというのは一体何なのかなと。普通借家で、それでも契約更新をすべきだというような新たな要請をしていくのかというのはややわからないなと思ったので、こ

この部分をご質問させていただきます。

【事務局】 今の2点目のご質問ですけれども、2ポツの定期借家契約の場合を含むと書いておりますが、これは、前回は論点のところに書いておりました。先ほど〇〇委員から発言がありましたけれども、今回のセーフティネットの住宅の契約形態としては、普通借家、定期借家、どちらも当然あり得るのではないかと考えております。

例えば今回のセーフティネット住宅の入居者は必ずしも家賃助成がつく人だけとは限らない。家賃助成はなくても、例えば入居拒否されていたので、入居拒否されないようにしてあげる人も対象にすることを考えています。そうすると、家賃助成の対象者でない方で、当初は入居ができたけれども、仮に家賃滞納をされて退去していただかなければいけないといったときに、その退去を円滑に進めさせるための方策の1つとしては、もともと定期借家制度で契約をしておくというパターンも選択肢としてあるのではないかと。

ところが、そうすると、ちゃんと家賃をお払いいただいている方に関して、一応定期借家ですので、期限が来れば退去かなと入居者側が思うというおそれがある。その場合に、更新で大家と合意されれば定期借家で更新できるのですけれども、正常なお支払いをいただいている方は大家さんとしても継続入居していただいてもいいのであれば、定期借家で最初は契約したにしても、それが更新しやすいような仕組み、それを今ここに阻害しないための仕組みと書かせていただいたのですけれども、ここは本当にこういう法制的な書き方があるのかどうか。

法律的には、要請した場合に努力義務的にお願いをするみたいな書き方になるかもしれませんが、何かそういうものがないと、定期借家で契約をして入居した方の多少不安感があるのではないかということから、ここで論点、方向性の中で、前回のときも書かせていただいていた。ちょっと生煮えの部分もあるのですけれども、要は、定期借家制度で入居された方の、ただ、特にトラブルも起こさず、家賃も滞納されていないような方については、別にそのまま継続入居できるような形をとれる方策が要るのではないかという意味で書かせていただいているというのがこの部分です。

終身建物賃貸借のほうは、今の制度が非常に重たい制度で、要は、完全にバリアフリー化されたような住宅で供給する。今、7,000件ぐらい実績があるのは、ほとんどサービス付き高齢者向け住宅で使われているだけです。そうはいっても、必ずしも完全なバリアフリー化がされていない住宅であっても、高齢者の方がずっと死ぬまでここで住めるという形の契約形態という意味の終身建物賃貸借があり得るのではないかという意味で、もう

少し使いやすい制度という意味で、終身建物賃貸借についても提案としてはここで書かせていただいたという、そういうものでございます。

【委員】 そうすると、さっきの契約更新を阻害しないというのは、大家の行為を縛るような組み立てを考えていらっしゃるということなんですか。

【事務局】 これも法制的にあり得るかどうかがアイデアベースの部分もありますけれども、例えば居住支援協議会とか、あるいは公共団体から要請をされた場合とか、正常な、特にトラブルも起こさず、家賃滞納等も起こしていないような方で、もともと登録住宅の制度によって入居された要配慮者の方について、継続入居を例えば登録制度を運営している公共団体から要請をしていただいた場合は、大家の方にも契約をできるだけ更新していただけるような仕組みをできないかみたいなイメージです。

【委員】 わかりました。それがいいのかどうか僕もまだ判断できないんですけども、何でもかんでもが普通借家と、ばちっと切れる定期借家の中間的な領域みたいなものを今模索されているということですね。わかりました。

【委員】 もしかすると、ドイツの社会住宅みたいな仕組みにちょっと近いのかなと思いました。

ほかにいかがでしょうか。

じゃ、この順番で。

【委員】 今の定期借家は、合意があれば再契約は可能です。ですから、それは契約書にうたっておけばいいと思うんです。ただ、合意があればというふうにしておけば、家主さんの契約終了の権利も残るとのことだと思います。

まず4-1の1ページなんですけれども、論点の中で対象者の属性という問題がありました。この属性なんですけれども、例えば精神障害者の場合とかを例にとると、違う属性の方をミックスで1つの棟に何部屋かあるから入れてしまうというのは、これはかなり無謀だと考えます。特に精神障害の場合、事故があったときに結果として悲惨なものになる可能性が高いので、この場合はちょっと配慮が必要じゃないかなと思います。

それと、2ページなんですけれども、家主さんの不安感の軽減策という、この不安感というのは一体何かということを考えると、まず賃料がきちんと定期的に入るのか、借家人の能力、例えば高齢で火災を起こしやすいんじゃないかとか、あるいはごみだめになってしまうんじゃないかとか、近隣とトラブルがあるんじゃないかとか、こういうようなことですね。それから、孤独死も当然ありますよね。

こういうものはやっぱり、先ほど申し上げましたけれども、NPOの方とかこういう連携プレーが当然必要になるんだらうと。やはり高齢者の場合は特に見守りというところが必要になるので、例えば貸し主さんが空き家対策としてこれ貸したいということにもしなれば、見守りサービスが仮に2,000円ぐらいのものであれば私が負担しましょうと。ただし、それでコストアップになるとまずいので、その辺は兼ね合いが大事だと考えます。

けれども、私が言いたいのは、先ほど申し上げたように、いずれにしてもこのマッチングの問題は、やはり行政が中心となってやっていく、各団体あるいは各グループへの声かけ、旗振りということをやはり中心になってやっていただかないとできないんじゃないかと考えます。それと、要配慮者のご本人が一番頼りにするのは行政なんだらうということ、しばらくはやはり行政中心の活動にならざるを得ないのかなという気はします。

それから、4ページなんですけれども、トラブルの解決について。これも前にお話ししたことがあるんですけれども、訴訟は貸し主さんが原告になる。管理者は、自分がサブリースで賃貸人にならない限り、実は原告になれないんです。ですから、年配の貸し主さんにとっては、裁判所に行くこと自体が苦痛なわけです。最低1回は行かないとどうしようもないので。

こういうこともあるし、それから、強制執行をかけると、4-2の資料のほうにもありましたけれども、費用もかかる、日数もかかるんです。平均9カ月弱というふうに書いてありました。ただ、1年ぐらいうすぐたってしまうので。平均の費用も大体50万弱、これは弁護士さんを頼まなくても50万ぐらい行ってしまうんです。手続も大変煩雑、しかも費用もかかるという制度になっていますから、こういうところをやはりある程度配慮していただいて、貸し主さんにとって不安感を取っていただくということが、あるいは我々業者がもう少し動きやすいようにしていただくともう少し楽になるのかなと。制度改革が必要なんじゃないかと考えます。

6ページなんですけれども、私ども不動産業者が管理しているケース、これは資料のほうの33ページに、委託している管理業務の内容というのがあります。一応、管理を依頼されたとき、私ども不動産業者につきましては、部屋のあっせんもさせていただくこともありますから、基本的に賃料の集金、滞納の督促とかこういうものに特化するわけですが、そうはいいながら、この33ページの表の中でこの中でやらないのは、下のほうにある清掃、このぐらいで、あとは実はほとんどサービスでやってしまうんです。ですから、管理内容の明確化をしていただくと。私ども不動産業者は、これはもう集金賃料の5%

でこれ全てやっているわけですから、かなり安い賃料でできる。

ただし、見守りサービスはできないので。見守りは、これは高齢者の方が孤独死で、最低でも二月以上かかってやっとわかるというケースが多いんです、自分の経験でも。1カ月来なくても、ちょっと体のぐあいが悪いのかなと。これ、集金のときです。要するに、こちらで持ってきてもらうときです。二月目来ないと、何かあったのかなということでチェックを始めるので、最短でも亡くなって2カ月ぐらいになってしまうんです。だから、やっぱりこういうものはなくすためには、倒れていて、まだまだ存命の場合もあるわけですから、週に1度程度の見守りサービスとかと、これはやっぱり併用していくべきかなと考えます。今の話の中では、管理業務はそうそう高コストではなくできる可能性は多分にあると思います。以上です。

【委員】      じゃ、どうぞ。

【委員】      今回の民間住宅を活用したセーフティネット制度の特徴としては、民間住宅というと主に民間の共同住宅が多いと思うんですが、これ、1棟丸々セーフティネットに使うわけではなくて、あいている部屋を活用していくということが前提だと思うんです。そうすると、1つの建物の中に一般の方と要配慮者が一緒に住んでいくということが非常に大きな特徴だと思うんです。そうすると、要配慮者への管理も大事ですが、同時に、同じ建物の中に住む一般の方へのフォローも非常に重要になってくると思います。そういう意味ではやっぱり管理が非常に重要ではないかなと考えています。

5ページの現状と課題のポツ5つ目のところに賃貸住宅管理業者登録制度のことを述べていただいております。これは国交省のほうで5年前につくられた登録制度で、こういうところに登録されている管理業者であったり、あとは、私たち、全宅連さんや全日さん、不動産団体と一緒に、民間の資格ではあるんですが、賃貸不動産経営管理士という資格制度をつくって、もう既に3万人の資格者がいるんです。こういう賃貸管理のプロフェッショナルをうまく活用していただいて、管理でのトラブルを未然に防いでいただいて、この制度がスムーズに運営されるようにしていただきたいと思います。以上です。

【委員】      ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】      私も今までのお話を聞いていて、居住支援協議会の設置がまず第1に必要ななってくると思っています。それと、居住支援協議会も、地域によって必要があるところと必要がない場所があると思いますので、必要に応じて、基礎自治体にぜひこの支援協議

会の設置をお願いしたいと思います。それには、国交省として何が支援できるのかということもお考えいただければと思います。

それと、先ほど来、どうも不動産の事業者さんのほうからなかなか協力ができるものも少ないのではないかといういろいろな不安がございましたけれども、中には、協力してくださる不動産事業者も大家さんもいるということなので、ぜひその登録制度を考えていただきたい。

例えば災害が起きると、必ず仮設住宅、それから、みなし仮設という言葉があって、みなし仮設の設置は民間の賃貸住宅とかをすぐ思い浮かべます、みなしセーフティネット住宅みたいな形で一般に広く大家さんにPRしていただいて、その登録制度みたいなものをぜひ設けていただいて運営すると、私は一歩進むのではないかと思います。うちの住宅であればお部屋の1つぐらいは貸せるよという協力的な大家さんはいると思いますので、その辺をぜひ考えていただきたいと思います。以上です。

【委員】 ありがとうございます。今のみなしセーフティネット住宅というのは、みなし仮設の場合、大体せいぜい5年とかある程度期間が限られるんですが、今のアイデアは何か時間的なものとしてどういうふうにお考えなんでしょうか。

【委員】 私は広く大家さんの理解を得たいと思います。大家さんに住宅を提供いただくためのみなしセーフティネット住宅という言葉を使ったので、期限とか詳細な部分までまだ考えておりません。

【委員】 ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。本日、論点整理を6つにさせていただきましたけれども、この中の③と⑥について申し上げたいと存じます。〇〇から制度趣旨についてお話がございましたけれども、私は現段階では、この新たな制度は、住宅の供給と居住支援を組み合わせる、③と⑥をセットにして、いわば居住支援まで視野に入れた住宅供給をするところ、基本的な意義の1つがあるのではないかと理解しております。

そういたしますと、居住支援は負担が非常に重いことは確かですので、どこまで国の政策としてやるべきだと言うのか、やらないという選択も含め、どこまで自由度を認めるのかという点があろうかと思います。

ただ、やるとなりますと、責任なり権限の所在を明確にしなければならないだろうと思

います。論点整理の③のところで、方向性の1番目に都道府県と市町村の役割分担という話がございます。これは先ほど〇〇からも示唆をいただきましたけれども、なかなか難しく割り切れないところがございます。もちろん、地域に応じた都道府県と市町村との役割分担はありうると思いますが、ただ、何らかの方向性を打ち出しておきませんと、責任、権限の所在が不明確になるおそれがあるのではないかと思います。

例えば、地方自治法上も都道府県と市町村との間の関係につきまして、連携協約の制度ができましたし、あるいは都道府県の権限としておいて事務処理特例条例制度を活用するとか、あるいは指定都市と都道府県の調整会議の制度に倣うとか、そういったことを仕組みながら、しかし、基本的な枠組みを示す必要はあるのかもしれないと思いました。

あともう1点、方向性の3番目の持続可能な仕組みというところで、ここでは、国、地方、いわば公の側からの持続可能性が述べられていると思います。その点で、特に期間を区切るということに対する懸念もこれまでの議論の中で示されました。期間の点でさまざまな地域事情に応じた決定をさせるということになりますと、かなり裁量の余地が出てくるだろう。そういたしますと、方向性の最後のところで、指定法人にこれを委ねてよいのか、登録の時点で委ねることが果たして妥当なのかということをお少し考える必要も出てくるのではないかと思います。以上でございます。

**【委員】**      ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

じゃ、ちょっと私のほうからも。今おっしゃったように居住支援というのはかなり重要だということなんですけれども、一般の大家さんのことを考えると、居住支援がかなり充実しているということと、それから、それが長期間安定的に供給されるということが初めてであると、場合によっては、今あいている空き家で低廉な家賃でも貸していいかなというふうに出てくる、供給してもらえないんじゃないかと思うんですけれども、特に長期的な居住支援の安定化ないしは持続可能化というのについて、今回の制度の仕組みとしてはどういうふうに位置づけているのかというのを何か教えていただければと思います。

**【事務局】**      そのところは、どういう形の国の制度でするかはまだ検討段階でございます。ただ、いろいろなご議論の中でそれが重要だというご指摘をいただいておりますので、検討させていただきたいと思います。

**【委員】**      ありがとうございます。おそらく今までのお話を伺うと、結構そういうソフト的なところが実はかなり重要というご指摘があったように思います。

ほかにはいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】 論点⑤のところの方向性ということで、家賃の債務保証業ということで、これも適正な事業者に関する情報を入手できる仕組みとしてということですが、実際、今いろいろな家賃債務保証業者がありまして、中でも、不動産事業者の中でおやりになっているものと、そうではないものもかなりあります、そうではないところがあまり住宅の居住ということに理解がないままに債務保証をやっているという実態がございます。例えば一時、貸金業業界では、貸金業者の登録が今、ものすごい勢いで減っております。そうになると、貸金業者が家賃債務保証業務に乗り出してきて、そこでおそらくいろいろなトラブルもこれから予想されるので、ぜひこの登録制度は私は必要だと考えております。以上です。

【委員】 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

【委員】 質問いいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 3つの団体さんがきょうお見えなのでちょっとお聞きしたいんですけども、要配慮者の中で生活保護の方もかなりおいでになるんだろうと思うんですけども、こういった割合というのは数字で出ていますか。

【委員】 どうぞ。

【〇〇】 今のご質問は、いわゆる要配慮者全体の中で生活保護受給者がどのぐらいかというようなご趣旨でしょうか。

【委員】 はい、そうです。

【〇〇】 数字については、生保受給者の数は統計的にとれますか、きちんとわかるんですけども、そもそも要配慮者が、低所得者を含みつつ障害者、外国人等さまざまなものを含んでいますので、その数字のほうはなかなか確定的に幾つとは言いがたいというところがございます。配慮者の中での比率というよりは、生保の人数の実数で全体の中のどのぐらいということ把握しているのが実情かと思えます。今、都内の人数は手元に持っていませんけれども、全国的に全体にふえている状況というふうに考えています。

【委員】 〇〇の場合、特に多いですね、生保の方。生保と言っちゃいけないか。

いや、結構です。いいですよ。僕も東京都ですから、また後で教えてください。済みま

せん、ほかの方に。

【委員】 ほかいかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。

それでは、本日の議事はこれで終了したいと思います。事務局から連絡事項がありましたら、よろしくお願いたします。

【事務局】 本日は長時間にわたるご審議をいただきまして、大変ありがとうございました。

次回の委員会でございますが、7月22日金曜日の午前10時から12時に開催する予定でございます。テーマといたしましては、これまでのご議論を踏まえました論点整理とともに、中間取りまとめを行っていただければと考えております。詳細につきましては、委員の皆様にご追ってご連絡をさせていただきたいと思っております。以上でございます。

【委員】 それでは、本日はこれで終了といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —