

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4回）

平成29年2月10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ご参集いただき、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、よろしくお願いいたします。

本日、お手元にお配りしております資料についてですが、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、ご参照いただければと思います。資料の不足等がございましたら、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存じます。

また、本日の議事につい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氏名を除いた議事録については、後日、当省のホームページで公開させていただきたいと考えております。

また、審議中にご発言をいただく際には、目の前にございます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。

それでは、議事に入りたいと思います。この後の議事進行は〇〇をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【委員】 はい、かしこまりました。

それでは、議事に入りたいと思います。この委員会で昨年7月にまとめました「中間とりまとめ」を踏まえまして、国土交通省において具体的に制度の検討を行っていただきましたので、本日の議事としては、制度の検討状況について報告いただくとともに、「最終とりまとめ（案）」について審議をいただきたいと考えております。

それでは、事務局より順次、資料の説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、事務局より資料のご説明をさせていただきます。

まず、資料2「新たな住宅セーフティネット制度の背景と方向性」をお開きください。

住宅確保要配慮者の状況についてですが、高齢者世帯につきましては高齢単身世帯の大幅な増が見込まれております。今後10年間で約100万世帯増えることが見込まれておりました、そのうち民間借家に居住する高齢単身世帯が約2割強見込まれておりますので、平成27年の132万世帯から平成37年には154万世帯まで増加することが推計されております。また、高齢単身世帯が居住する民間借家の4割超は旧耐震建築であると推計されております。また、高齢夫婦世帯の配偶者が死亡することにより、家賃負担が困難になるというケースが想定されます。これはモデルケースですけれども、標準的な給与世帯であった高齢夫婦世帯、22万6,000円の厚生年金が受給できますけれども、家賃、借家暮らしの場合、配偶者が死亡すると年金が半分ちょっとまで減少しますので、引き続き家賃の負担をすることが難しくなるということが想定されます。

次に、若年・子育て世帯についてですが、若年層の収入はピーク時から減少しているということで、例えば30歳代の給与について見てみますと、平成9年は474万円の収入があったところ、平成27年は416万円ということで12%減少しております。それから、単身世帯の非正規雇用者数につきましては、平成17年の168万人から平成27年の230万人ということで増加しております。

結婚をしている世帯についてですけれども、教育費等の負担、住宅が狭小のため子供を増やせない世帯が存在しております。ある調査によりますと、若年夫婦が理想の子供を持ってない理由といたしまして、子育てや教育にお金がかかり過ぎるという経済的な理由が約7割、それから家が狭いからということも16%の方が理由として挙げております。

特に、ひとり親世帯につきましては収入が低く、また民間借家に居住する割合が高くなっております。年収につきましては、ひとり親世帯が296万円のところ、夫婦・子育て世帯については688万円ということで倍以上の開きがございます。それから、民間借家に居住する子育て世帯の割合につきましては、夫婦子育て世帯は26.4%、約4分の1ですけれども、ひとり親世帯については半分を超える57%が民間借家に居住しております。

その他の要配慮者についてですけれども、民間借家に多くの要配慮者が居住しております、例えば障害者であれば90万世帯、外国人世帯であれば37万世帯、生活保護の方も75万世帯が民間借家に居住されております。障害者施策として、地域包括ケアによる施設から在宅中心の対応に移行しつつあるという状況にあります。生活保護受給世帯は大幅に増加しております、平成12年の75万世帯から、平成26年には160万世帯と

いう増加傾向がございます。低所得世帯は、この20年間で1割増えているということで、所得300万円未満の世帯割合について見てみますと、平成6年から平成26年で約10%上がっているということになっております。

右上のほうに、大家の入居拒否感という箱があります。要配慮者の入居に対しては、家賃滞納のほか、特に高齢者の場合には孤独死、子育て世帯の場合には子供の事故・騒音等への不安から、大家が拒否感を示すことが多々あります。特に、単身の高齢者の場合には65%、生活保護受給者の場合には60%といったようなデータもございます。

それから、近年、家賃債務保証の利用も増えておりまして、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景といたしまして、家賃債務保証会社の利用が増加しております。最新のデータによりますと、家賃債務保証会社を利用している賃貸住宅が約56%ということになっております。

それから、青い箱で、住宅ストックの状況についてです。まず、公営住宅については、今後、総人口が減少していく見込みの中、管理戸数が大幅に増えるということは期待できずに、実際、もうこのところは少し減っている傾向にあるという状況です。

空き家等の状況につきましては、現在、空き家・空き室が多く存在しておりまして、今後も増加する見込みとなっております。その中でも、容易に活用可能と推計される空き家につきましては、賃貸用では137万戸程度、その他空き家につきましては48万戸程度が使えるのではないかとといったような推計もございます。

そういう背景によりまして、今回の新たな住宅セーフティネット制度を検討してまいりました。今回の制度の全体の枠組みについて、資料3を使ってご説明をしたいと思います。

まず、今回の制度の枠組みのベースとなるのが青い箱の部分になります。住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度というものが、今回、創設されます。まず、都道府県と市区町村が住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画を策定することが法律に位置づけられます。国の基本方針に基づきまして、供給目標、それから施策等を計画に定めるということになります。それから、この制度の対象となる住宅確保要配慮者の範囲についても、法律ないしは供給促進計画で位置づけられることになりまして、この要配慮者の範囲、法律上の範囲としては高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯、それから低額所得世帯、その他外国人世帯等を想定しております。

2. のところで、賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県、政令市、中核市に登録をする制度となります。これは、指定登録機関による登録、登録事

務をアウトソーシングすることも制度上可能となっております。登録基準につきましては、耐震性能、それから一定の居住面積を定めることとしております。この登録基準につきましては、供給促進計画により地方公共団体の基準の強化、緩和が可能となっております。

それから、後ほど詳しく説明しますが、共同居住型住宅、いわゆるシェアハウスの面積の基準についても設定をする予定としております。この登録を受けた住宅につきましては、都道府県等が情報開示、それから賃貸人の指導監督をすることになっております。

それから、左下の黄色の枠の中に、この登録住宅に対する支援制度について記述しております。まず、登録住宅の改修に対する支援措置として、①登録住宅に対する改修費補助といった予算も計上しております。補助対象となる工事につきましては、要配慮者に必要となるバリアフリー工事ですとか、耐震改修工事、用途変更の工事等を想定しております。補助率につきましては、ベースとなるのは社会資本整備総合交付金等による場合ですが、この場合は国が3分の1、地方が3分の1、そして大家が3分の1を負担するというような補助金になりますけれども、制度の立ち上がり期に限定をいたしまして、当面の間、国が3分の1、直接補助を行うといった補助制度も用意してございます。入居者の要件等につきましては、収入や家賃水準についての一定の要件を課すということを想定しております。それから、直接的な補助のほか、②住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費の融資等も用意しております。

①の改修費補助につきましては、補助を受けた住宅は専用住宅にすることが条件になります。登録住宅につきましては、先ほどご説明したとおり、入居を拒まない賃貸住宅という扱いですので、要配慮者以外の入居も可能ですけれども、改修費の補助を受けたものについては、要配慮者だけが入居できる専用住宅にするということが一つ条件として加わることになります。

それから、黄色い枠の2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置についてです。補助対象といたしましては、家賃低廉化に要する費用と入居時の家賃債務保証料に対する補助、この2つがございます。家賃低廉化に要する補助につきましては、大家が家賃を下げの部分について、国が2分の1、地方が2分の1を補助しますという制度です。国費の上限が戸当たり・月当たり2万円ということですので、地方公共団体がさらに2万円を出すと、最大で月当たり4万円の補助が出せるという補助制度になっております。

入居時の家賃債務保証につきましては、これまでなかった新しい制度でございまして、先ほども申し上げたような連帯保証人ではなくて、家賃債務保証が主流になってき

ていて、今後も増えていくだろうということから、入居時の家賃債務保証料についても補助をすることとしておりまして、国費の上限が3万円、地方も同じだけ出すと、戸当たり6万円出せるといったような補助制度になってございます。この際には、入居者の要件として、入居者の収入、それから補助の期間について一定の要件があるということになります。

それから、右上の緑色の箱の中ですけれども、これはソフト的な施策になっております。用意された登録住宅について、住宅確保要配慮者がうまく入居できて、さらには継続的に入居できるような支援についての施策です。

まず、1つ目といたしまして、都道府県による居住支援法人の指定という制度を設けます。これは、都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人ですとか、社会福祉法人ですとか、そういったところを指定するという制度になります。

2つ目として、居住支援法人等による登録住宅の情報提供、入居相談といったことも想定しております。

3.生活保護受給者の住宅扶助費等について、賃貸人からの通知に基づいて代理納付を判断するための手続を設けるということ、今回、行います。これについては、後ほど別の資料で詳細に説明をしたいと思います。

それから、4.にありますように、居住支援活動を行う方々に対しての支援、補助についても予算に計上しております。

5.住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化といたしまして、①適正に家賃債務保証を行う業者について情報提供を行うとともに、住宅金融支援機構の保険引き受けの対象とするといったような措置を行っております。この適正に家賃債務保証を行う業者につきましては、国で登録制度を設けることを想定しております。これについては後ほど詳しく説明をしたいと思います。登録の要件として幾つかの条件をつけることを想定しております。②といたしまして、居住支援法人が家賃債務保証を実施するということが想定しております。

次に、資料4についてです。資料4は、今、ご説明した内容とかなり重複しておりますので、詳細な説明は省略させていただきますけれども、今回のこの制度は法律のどこに反映するかということです。住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、いわゆる住宅セーフティネット法と呼んでおりますけれども、こちらの法律を改正いたしまして、今回の所要の措置を行うことを想定しております。

この住宅セーフティネット法につきましては、平成19年に議員立法により制定されております。当初の規定ですと、理念的な規定ですとか、居住支援協議会の根拠の規定などが置かれておりますけれども、今回の改正によりまして、実際に登録をしたり、あとは住宅金融支援機構の業務の特例ですとか、そういった規定を設ける改正を想定しております。

次に、資料5をごらんください。先ほども触れましたけれども、生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進の措置について、ご説明いたします。

生活保護受給者の代理納付の制度というのはどういう制度かといいますと、右側の真ん中あたりに図がありますけれども、本来であれば、生活保護の受給者に対して住宅扶助費等が生活保護の実施機関から支払われまして、それを生活保護の受給者が賃貸人に対して支払うというのが通常の内容になっております。ただ、受給者の方によっては、住宅扶助費を家賃として支払わずに別の用途に使ってしまう方もいることから、保護の実施機関の判断によって、賃貸人に対して直接支払うといった制度が現在もございます。

上の箱の中にありますけれども、公営住宅では代理納付の制度が比較的進んでおりまして、約6割あるんですけれども、民営借家での代理納付の実施率というのは、まだなかなか進んでおりませんで、13.7%という状況になっております。そのときの課題としては、住宅・賃貸人の適正性というところが大きな課題としてありまして、例えば不適切な貧困ビジネスと言われるようなもので、非常に狭い賃貸住宅に住まわせて住宅扶助費等を受け取るような賃貸人もいることから、この保護の実施機関で直接、賃貸人に渡すという判断がなかなか進まないといった状況もございます。

そこで、今回、法律で措置しようとしている内容は、この代理納付を推進する枠組みとして、今、申し上げた住宅の適正性を登録住宅制度を使って担保することを前提といたしまして、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備いたします。まず、賃貸人から、生活保護受給者の家賃滞納等の情報を保護の実施機関に提供、例えば受給者の方が既に家賃滞納しているとかいうことを保護の実施機関に通知すると。それを受けた保護の実施機関が、必要な事実確認を行って代理納付の可否を判断するといったような仕組みを、今回、設けることとしたいと考えております。

次の資料6についてです。福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会というものを設置いたしました。

これは、住宅困窮者、高齢者、障害者、幅広い方々について、生活や住宅に配慮する方々の住まいの確保、生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて一

層緊密な連携を図るために、厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有、協議を行うための協議会でございます。構成員につきましては、左にありますとおり、厚生労働省は社会・援護局、老健局、雇用均等・児童家庭局、国土交通省は住宅局、土地・建設産業局の関係者が入っての協議会でございます。

現在の開催状況につきましては、昨年12月に第1回連絡協議会を行いまして、塩崎厚生労働大臣、それから末松国土交通副大臣にも出席をいただきまして、意見交換を行いました。次回は今月を予定しておりますけれども、今後もこういった協議会を通じながら連携を深めていくこととしております。

次に、資料7をお開きください。家賃債務保証の情報提供等に関する方向性ということで、先ほど申し上げました家賃債務保証業者の登録制度について、どのような制度とすべきかということ、犬塚先生を座長とします専門の方々のご意見を伺いまして、検討会を2回実施いたしました。その中で、この登録制度についての骨格をお示しいただきました。

左のほうの要点だけご説明しますが、まず登録の要件といたしましては、社内規則がしっかりと整備されている、社内研修を実施している、相談窓口を設置している、実務経験者が一定数従事している、財産的な基礎がしっかりしているといったことをもって登録する。

それから、その登録業者が業務を行う際のルールについても定めることとしております。契約締結までに重要な事項に関して説明する、その書面を交付する、契約書をきっちりと交わすといったルール、そのほか虚偽告知、誇大広告の禁止、従業者であることを称する証明書を従業員に携帯させるといったようなルールを定めます。

③登録業者に対する指導等といたしまして、そういったルールを破るような場合には、その業者に対して報告徴収、それから資料の提出を国から求め、必要に応じて指導、助言、勧告、不適切な場合には登録の抹消を行う。さらには、登録の抹消を行った事業者を公表することで、任意の登録制度ではありませんけれども、登録業者の業務の適正化を図っていかうといったような内容になってございます。

次に、資料8をごらんください。もう一つ、既存ストックの活用による共同居住型住宅の居住水準に関する検討会というのものも、昨年末、進めてまいりました。これは浅見先生に座長になっていただきまして、専門の方々にお集まりいただき、計3回検討を進めてまいりました。

最終的には方向性をお示しいただきましたけれども、次のページに概要を掲載しており

ます。左上の箱の中に、基本的な条件が記載されております。2つ目の丸、具体的な案は以下を基本とすることが考えられるということで、まずシェア居住するときの住宅全体の面積としては、13～15㎡×居住人数プラス10㎡以上必要であることを条件としますが、この13～15㎡につきましては、実際に登録基準とするときまでには数字を確定したいと考えております。検討会では、13～15㎡と幅のある中で、国土交通省のほうで精査して決めてくださいというような扱いになっております。

参考までに、国のほうでこれまで定めておりました最低居住面積については、10㎡×居住人数プラス10㎡ということになっておりまして、シェア居住の場合には1人当たり3㎡～5㎡広いものが必要であろうということになっております。

それから、全体の面積としては今、申し上げたとおりですけれども、各個人が使う専用居室につきましては9㎡以上が必要といった結論になっております。

そのほか、共用空間には、台所、食事室、便所、浴室、洗面所、洗濯室を設けること。また、便所、浴室、洗面所を水回りの1ユニットといたしまして、おおむね居住人数5人につき1カ所、5人につき1ユニットが必要であろう。それ以上の場合には、2ユニット必要といったことで結論をいただいております。

左下の検討の方向性・留意点についてですけれども、今回の結論は喫緊の課題である単身者を対象として行いました。専用居室に、例えばひとり親世帯のように2人以上の方が住むようなシェア居住については、現在は事例の蓄積が少ないために今後の検討課題としましょうということになっております。また、若年単身者と高齢単身者では配慮すべきことが違うとか、地域ごとに要配慮者の実情が異なることにも配慮が必要ということになっております。

また、右側の3.のところに基準設定に当たっての配慮事項とありますけれども、各地方公共団体において実態を踏まえて、強化または緩和を可能とすることが望ましいということで、例えば住宅全体の面積ですとか、専用居室の面積については、公共団体がそれを強化、緩和できるようにしないと、柔軟な対応ができないといったことを配慮事項として掲げております。

次に、資料9についてご説明したいと思います。資料9は、この小委員会としての「最終とりまとめ」となります。昨年7月22日に取りまとめていただいた「中間とりまとめ」に、現在までの検討状況を踏まえまして、加筆、修正を行ったものでございます。「中間とりまとめ」で、かなり幅広く、丁寧に書き込んでいただきまして、また、その内容がおお

むね法律案や予算案に反映できましたので、大きな抜本的な修正はございませんでした。

それでは、3ページからご説明したいと思います。

まず、はじめにといたしまして、昨年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において、「住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化」することとされた。

これを受けて、住宅セーフティネット機能を強化する上での課題の整理、制度の基本的方向などについて必要な検討を行うため、住宅宅地分科会に「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」が設置され、昨年4月より4回にわたり議論を行った。

昨年7月22日には、小委員会での議論を踏まえて、今後の検討を進めるに当たっての課題、留意点等を「中間とりまとめ」として中間的に整理した。この「最終とりまとめ」は、その後の法的枠組みや予算の検討状況等を踏まえ、これまでの議論を再整理し、新たな住宅セーフティネット制度のあり方について取りまとめたものである。

4ページに進みます。2.住宅セーフティネットを巡る現状と課題、(1)住宅ストックの現状、①空き家・空き室の現状。

全国には、空き家・空き室が約820万戸あり、そのうち賃貸用の住宅では約430万戸が、また賃貸・売却用以外のいわゆる「その他の住宅」では約320万戸が空き家・空き室となっている。そのような空き家・空き室の中には、比較的容易に活用可能なものが相当数あるものと考えられる。(空き家・空き室のうち耐震性等があり駅から1キロ以内のもの 賃貸用の住宅：約137万戸 その他の住宅：約48万戸)

将来的には、全国的に世帯数が減少することから、空き家・空き室はますます増加する見込みであり、それらの活用が重要な課題となっている。

②公営住宅等の現状。

高齢者等の住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットである公営住宅については、応募倍率は大都市圏を中心に高い状況にあり、希望しても入居できない世帯が多く存在する状況にある。(公営住宅の応募倍率 平成26年 東京都22.8倍 全国5.8倍)。

一方で、地方公共団体は、財政状況に鑑みて、老朽化したストックの改修や建てかえを優先せざるを得ず、また、将来的な人口減少等を見据え、新規の公営住宅の供給には慎重であることから、今後も公営住宅の大幅な増加は見込めない。(公営住宅の管理戸数 平成26年 約216万戸(築後30年以上：約131万戸))

民間住宅を活用した住宅セーフティネットである、借上公営住宅、地域優良賃貸住宅や住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業などについては、改修費や家賃低廉化への支援を実施してきたが、借上公営住宅は地方公共団体の財政負担や管理に係る負担が課題であり、また、地域優良賃貸住宅や住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業は住宅確保要配慮者の入居に対する家主の不安などが課題となり、どちらも供給は進んでいない状況にある。

次、5ページに進みます。(2)住宅確保要配慮者の現状と課題、①高齢者世帯の現状と課題。

高齢者世帯のうち、特に単身世帯の増加が見込まれる。(高齢者(単身)世帯数 平成27年 約601万世帯→平成33年 約701万世帯)

現在、単身の高齢者世帯のうち約2割が民間借家に居住している。(高齢者(単身)世帯のうち民間借家に基準する世帯の割合 平成27年 21.9%)。

今後、以下のような理由により、高齢者世帯が現在居住している民間借家や持ち家から転居する場合が想定される。

1)同居人の減少や離職に起因する収入減等により、継続的な家賃負担等が困難になる。(配偶者の死去による厚生年金の減少 高齢者夫婦世帯22.6万円→高齢者単身世帯13.8万円)

2)住宅の立地、広さ、バリアフリー性等の観点から、より生活状況に合った住宅に転居したい。(75歳以上の女性の自動車運転免許保有率 平成27年 11.6%)

3)住宅が老朽化し、解体等を契機に転居する。

しかし、民間賃貸住に転居する際には、以下のような問題が存在している。

1)民間賃貸住宅のうち約2割が昭和55年以前に建築されており、耐震性等の安全性の確保に課題があること。

2)家賃滞納のリスクがあること、連帯保証人がいないこと、孤独死のリスクがあること等により、賃貸人が入居を拒むことがあること。(高齢者の入居に対して拒否感を有する大家の割合 平成26年 60%)

3)居室が著しく狭隘で設備が十分でない住宅に生活保護受給世帯を住まわせて不当な利益を得ている「貧困ビジネス」が存在することや、家賃債務保証に関して不明瞭な請求等の相談が寄せられていること。

②若年・子育て世帯の現状と課題。

非正規雇用の増加等を背景として、若年層の収入はピーク時と比較して約1割減少して

いる。(30歳代の給与 平成9年474万円→平成27年416万円)(単身世帯の非正規雇用者数 平成17年168万人→平成27年230万人)

生涯未婚率や平均初婚年齢は上昇傾向にあり、収入も要因の1つと考えられる。(生涯未婚率 平成17年16%→平成27年24.2%(男性) 平成17年7.3%→平成27年14.9%(女性))(平均初婚年齢 平成17年29.8歳→平成27年31.1歳(男性) 平成17年28.0歳→平成27年29.4歳(女性))

教育費等の負担やそれに起因する住宅の狭さから子供を増やせない世帯が存在する。(若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由 平成27年 「子育てや教育にお金がかかり過ぎるから」71% 「家が狭いから」16%)

特に、ひとり親の子育て世帯は収入が低く、民営借家に居住する割合が高い。(子育て世帯(長子中学生以下)の年収 平成26年 ひとり親世帯296万円⇔夫婦子育て世帯688万円)(民営借家に居住する子育て世帯の割合 平成25年 ひとり親世帯57.4%⇔夫婦子育て世帯26.4%)

③その他の住宅確保要配慮者の現状と課題。

高齢者世帯や若年・子育て世帯のみならず、障害者、外国人、低額所得者等の住宅確保要配慮者についても、民間賃貸住宅に入居しようとする場合には、入居拒否や家賃負担等の問題が存在する。

災害時には、空いている民間賃貸住宅等を速やかに被災者に対して提供する必要がある。

住宅確保要配慮者のそれぞれの状況に応じ、民間賃貸住宅の入居に向けた相談に加え、入居後の見守り、生活面の支援など幅広い居住支援が求められている。

次のページに進みまして、3. 検討の基本的な方向性。これは「中間とりまとめ」のときと記述は変わってありませんが、ご紹介したいと思います。

以上のような現状や課題を踏まえると、住宅セーフティネット機能を強化するための新たな仕組みの構築が必要と考えられる。

その仕組みの検討に当たっては、以下の基本的な方向性に沿って進めるべきである。

①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も含め、多様な住宅確保要配慮者を対象とすることが考えられる。

②高齢者等の住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ、安全な民間賃貸住宅について、適切に情報提供を行うことが考えられる。

③子育て世帯等の住宅確保要配慮者が比較的広い住宅に居住できるようにするため、現

在の住宅市場において十分活用されていない空き家・空き室を有効活用することが考えられる。

④地域の多様な住宅事情等を踏まえ、地方公共団体の住宅政策に応じた柔軟な施策展開が可能な制度とする。

8 ページに進みまして、4. 施策の方向性。

新たな住宅セーフティネットに係る具体的施策については、以下のような方向性として考えられる。

(1) 新たなセーフティネット住宅について。①セーフティネット住宅の安全性等の確保。

提供されるセーフティネット住宅については、少なくとも耐震性など最低限の居住環境を確保すること。

共同居住型住宅とする場合には、一定の居住環境（専用部分の最低面積基準等）を備えたものとする。

②セーフティネット住宅への円滑な入居の確保。

高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅とすること。

家賃債務保証について、一定の能力等を備えた適正な事業者が提供するものの活用を図るとともに、住宅確保要配慮者が事業者や保証内容に関する情報を容易に入手できる仕組みとすること。

住宅確保要配慮者が、円滑に家賃債務保証を利用できるよう、適正な家賃債務保証業者について独立行政法人住宅金融支援機構による保険の引き受けを可能とすること。

居住支援を行う団体等による家賃債務保証についても推進すること。

入居者が生活保護受給者である場合には、住宅扶助の代理納付の活用を促進すること。その際、居室が著しく狭隘で設備が十分でない住宅に生活保護受給世帯を住まわせて不当な利益を得ている「貧困ビジネス」につながることを留意すること。

③安心してセーフティネット住宅に居住できる仕組み。

管理を事業者へ委託する場合には、一定の能力等を備えた適正な事業者による管理を推進すること。

不適切な管理等を行う賃貸人に対して、都道府県等が指導監督できるようにすること。

家賃滞納時等におけるルールを入居時にあらかじめ明示する仕組みとすること。

終身建物賃貸借制度や定期借家制度の活用を促進するなど、大家や住宅確保要配慮者が

安心して賃貸借契約を締結できるようにすること。

賃貸人や家賃債務保証事業者等と、入居者との間のトラブルや紛争について、円滑に解決するための取組みをすること。

④空き家・空き室の活用。

量的には十分な住宅ストックが形成されていることを踏まえ、新築ではなく、既存の住宅を活用する制度とすること。

特に、賃貸住宅市場において活用されていない空き家・空き室を有効活用すること。

地方公共団体の要請等により、空き家・空き室をセーフティネット住宅として積極的に活用できるようにする仕組みとすること。

空き家・空き室が活用されるよう、耐震性、バリアフリー性、遮音性、安全性等を向上するための改修工事について、経済合理性を考慮しつつ、補助や融資による支援を行うこと。

⑤セーフティネット住宅の情報提供等。

セーフティネット住宅の情報を住宅確保要配慮者に広く提供するため、都道府県、政令市又は中核市に登録する仕組みとすること。

災害時には、被災者の住宅確保のために有効に機能する制度とすること。

⑥特に配慮が必要な住宅確保要配慮者世帯への対応。

家賃の負担が困難な世帯のため、比較的低い家賃での提供が期待できる空き家・空き室などの活用を促すとともに、改修等の支援を受ける場合には、不当に高い家賃とならないよう留意すること。

地域の住宅政策において特に配慮が必要な住宅確保要配慮者が入居するセーフティネット住宅については、財政状況にも留意しつつ、低廉な家賃等とするための持続可能な支援を行うことや、入居者の選定等に公的な機関が関与すること。

10ページに進みまして、(2)住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化について。

居住支援協議会が国や地方公共団体と協力し、セーフティネット住宅や家賃債務保証に係る情報提供を行うとともに、見守り等の居住支援サービスの紹介や具体的な支援につなげていく仕組みとすること。

居住支援の充実に向けて、民間事業者等との連携を促進するとともに、地方公共団体の住宅部局と福祉部局で住宅確保要配慮者の情報や入居後の支援等に関する情報の共有や連携を促進すること。

市町村単位での居住支援協議会の設立や、都道府県の協議会への市町村の参加を促進すること。

都道府県が居住支援を行う団体等を指定することにより、セーフティネット住宅のあつせんや家賃債務保証への関与等、より積極的な居住支援を行えるようにすること。

(3) 地方公共団体における制度運営について。

都道府県と市町村が、地域の実情を踏まえて、計画的にセーフティネット住宅の提供を促進するとともに、適切に役割分担することができる仕組みとすること。

セーフティネット住宅の登録等の事務については、地方公共団体の事務負担の軽減の観点から、その指定する法人が実施することも可能とすること。

国は、基本的な入居対象世帯を定めるが、地方公共団体において、地域の実情に応じて入居対象者を変更できるようにすること。

改修や家賃の低廉化等への支援を行う場合には、住宅確保要配慮者の状況も踏まえつつ、地方公共団体が対象や期間を設定可能とするなど、地域の実情や、国や地方の財政状況等を踏まえた持続可能な仕組みとすること。

最後、11ページに進みまして、5.おわりに。

国においては、新たな住宅セーフティネット制度について、本「最終とりまとめ」に基づいて、制度の実施に向けた具体的な検討を進めていくべきである。

制度の実施に当たっては、地方公共団体の住宅部局や福祉部局における対応に加え、不動産関係団体、福祉関係団体等の協力が不可欠であることから、国は、制度の周知普及や居住支援活動の働きかけ等に積極的に取り組む必要がある。また、住宅セーフティネット機能のさらなる充実強化に向けて、国の住宅部局と福祉部局は、より一層、緊密な協議を行うとともに、施策における連携を積極的に進めるべきである。

新たな住宅セーフティネット制度の実施により、住宅確保要配慮者の居住の安定がより一層図られることを期待する。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございます。

今、読まれて、ちょっと違っているところがあったとしたら、原文を優先するというところでよろしいですか。

【事務局】 はい。

【委員】 それでは、これまでのご説明につきまして、ご意見等をお願いいたします。

いかがでしょうか。

【委員】　　こういう制度をつくっていただいて、ほんとうに感謝しております。私どもも家主向けセミナー等で周知活動に取り組みたいと思っておりますが、二、三点、少し懸念される話をしたいと思います。

例えば、資料3のところ、支援の②、黄色の部分です。住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等とあります。とてもありがたいことですが、私の経験では、これは工事完了後の支払いと理解しています。それも3カ月程度後に支払いがされると理解しているんですけれども、実際に工事をした場合、かなりの費用になります。そうすると、つなぎの融資が必要とか、着手金がないとか、こういったことが少し懸念されます。

もう1点は、家賃債務保証の件です。私は熊本なんですけれども、うちのスタッフが居住支援協議会に出ているんですけれども、この文章でも家賃債務保証に関してはどういう団体でもできると。これはいいことなんですけれども、自分の経験上、2つも3つも債務保証の関係が出てくると、現場でどういう問題が起きるかという、申請書に対して書類が全部違うため現場は大混乱します。例えば一般賃貸の保証に関して例を挙げると、A社で申請して却下されると、B社で新しい申請書を書く。B社で却下されると、C社で新しい申請書を書く。要するに、二重、三重に手間がかかっているわけです。

申請書類に関しては統一化とかを進めていく必要があると思います。債務保証会社で80歳、90歳の方を受け入れて保証している会社も現にあるわけですから、まず自治体は既存の会社の情報提供をする。新しいものをつくるのは、その次でいいのではないかと。そして、一定の基準の中で書面関係のやりとりができるようなルール化をしていただかないと、子育ての方、高齢者の方、単身の方が来られると、全部書類が違って、全部書くことが違ってということで、それだけで莫大な時間のロスがかかると理解していますので、この辺を少し配慮していただけたらと思います。

【委員】　　ありがとうございます。今のご発言は、「最終とりまとめ」の修正案というよりは、それ以降の。

【委員】　　そうです。

【委員】　　ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】　　〇〇でございます。〇〇としては、この「最終とりまとめ」については大変いいものであるということで賛同をいたします。その上で、幾つか申し上げたいと思いま

す。

1つは、「最終とりまとめ」の8ページ、③安心してセーフティネット住宅に居住できる仕組みのポツの1番目のところに「管理を事業者に委託する場合には、一定の能力等を備えた適正な事業者による管理を推進すること」と明記していただきました。これはとても重要なことございまして、確かに箱物の機能も大事なんですけど、そこに住まわれる方がうまく生活できるかというのは非常に管理にかかってきます。そして、今回のスキームですと、1つの共同住宅の中に一般の方と要配慮者の方が同居するということが考えられます。そうすると、ほかの一般の方との関係とか、近隣との関係をうまくやっていると、この制度は広がっていきません。そういう意味では、管理というものが非常に重要であると思います。ぜひ、この制度の中に、具体的にここに書かれている内容、つまり適正な事業者による管理を推進するという点を盛り込んでいただきたいと思います。

それから、資料3についてですが、左下のところです。登録住宅の改修・入居への経済的支援の2.のところに、低所得者の入居負担軽減のための支援措置ということも挙げてあります。これは、我々業界としても非常に注目をしておりまして、民間賃貸住宅に入る低所得者の方に対する家賃補助であったり、保証料の補助ができるということですが、これについては国の補助が半分で地方自治体が半分ということで、地方自治体を実施する場合には国が半分補助するという点でございますので、地方自治体がこの支援をしない場合には国の補助というのはあり得ないと考えます。そうすると、この制度が普及するためには、地方自治体が積極的に家賃補助や保証料の補助を進めていく必要があるわけですが、地方自治体も非常に財政難ということもございまして、ぜひ国として地方自治体が家賃補助や保証料の補助を実施できる支援をお願いしたいと考えております。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。2点ございましたけれども、2点とも「最終とりまとめ」案の文言を変えるという意味ではなくて。

【委員】 ではないです。

【委員】 配慮してほしいということですね。

【委員】 はい。

【委員】 ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。

もしよろしければ、私のほうから1点ちょっとお聞きしたいんですが、今回の「最終と

りまとめ」案では「居住支援法人」という言葉は出てきませんが、制度イメージとしては法人と出てきまして、別に「最終とりまとめ」案と全く一緒にする必要はないんですけれども、これについてはよろしいということでしょうか。質問という意味でお伺いするんですが。

【事務局】 居住支援法人というダイレクトな言葉は出てこないんですけれども、「最終とりまとめ」の10ページ目をごらんいただきますと、(2)の4つ目のポツのところに都道府県が居住支援を行う団体等を指定することによるということ、直接の単語は出てこないんですけれども、制度としてはここに反映されております。

【委員】 どうも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】 すみません、単純な質問なんですけれども、「最終とりまとめ」でも、セーフティネットを広げるために空き家・空き室を活用するということが積極的にうたわれていて、資料などでもそういう説明の仕方をして、多分、国民もそういう理解をしていると思うんですけれども、今回、ご説明いただいた新しい住宅セーフティネット法を見る限りにおいて、セーフティネット住宅の供給とか、入居を一般的に促進する制度となっています。私がぱっと法律を見る限りでは、空き家・空き室に特別な措置がついているようにはやや見えないんですけれども、そういう意味では、基本的には一般的なセーフティネット住宅の供給、それから入居の支援をしているけれども、改修補助などを付けていることで、実態上、空き家・空き室の活用が進められるだろうと、そういう理解でよろしいのか。

国土交通省自体は、住生活基本計画で空き家・空き室の増加を抑制するという目標を掲げているので、例えばセーフティネット住宅の供給に当たって、空き家・空き室がどれくらい使われているのかなどについて、計画上コントロールしないにしても、ウオッチをするといいますか、そういうことはされるのでしょうか。そういう視点で質問をさせていただきます。

【事務局】 確かに、法律上、明確には空き家・空き室を使うということは出てきませんが、〇〇おっしゃるとおり、例えば支援措置については新築部分への支援がないというところで、空き家・空き室を使っていくことが前提の制度になっております。それから、空き室発生抑制についてですけれども、もちろん空き家・空き室がどのくらい使われるのかということとはできるだけ追っていきたいと思っておりますし、今ある空き家・空き室をどの程度活用していこうかというのは、簡単な推計ではありますけれども、将来

的にはできれば50万戸ぐらいを登録住宅として活用していくことを目標に進めていきたいと思っております。

【委員】 今のお話は、登録するときにそういった情報を集めることはできるわけですね。

【事務局】 はい。もちろん集めることはできます。

【委員】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 私からは、居住支援協議会という形をメインに捉えたと思っております。国土交通省といたしましたら、やはりハード面は国土交通省が設定する、ソフト面は厚生労働省がやってというようなニュアンスであると思います。あまり空き家、空き家と表立って言うと、これはあくまでも福祉という視点があるので、そこは少し押さえられたという気がいたします。

やはり居住支援協議会というものを見ますと、各都道府県レベルは非常に設置しやすいと思いますが、実はむしろ市区町村レベルで充実させていっていただきたいシステムなんです。一つでも多く居住支援協議会を設置できるかということが、私はセーフティネット法の成否の鍵と思っております。財政だけではなく、人や知恵も国土交通省のほうからお出しになられて、いろいろな案を、事例を出しながら設置を広める工夫をぜひお願いしたいと思っております。

あと1点は、先ほど〇〇委員からありました、多分、シェアハウスのことをおっしゃられているのかなという気が私はしたんですけども、シェアハウスに関しては、私は一つには非常にいい案だと思っています。ただし、やはり一般の人と同居という形も考えられますし、この法律の対象者になるような、住宅確保が難しい方だけのシェアハウスということもあるかと思えます。そうなってきた場合、管理は一体誰がするのか、問題が起きたときに誰が対処するのかというようなことも含めて、シェアハウスという部分を考えていかないと、先々これはまた大きなトラブルの要因になるかと思っております。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。2点ございましたけれども、これは「最終とりまとめ」案を修正するということではなくて、配慮していただきたいということによろしいでしょうか。

【委員】 そうですね。はい。

【委員】 ほかは、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 法律案を交えまして、幾つか質問させていただきたいと思います。

法律案によりますと、計画手法を新たに法律で規定するというところでございます。計画手法を法定することの意味、計画自体は地方公共団体独自でも策定することはできると思うんですけれども、法律で定めることの意味をお伺いしたいと思います。

計画策定は、登録制度とは一応、別個のものであらうと読みました。そのことを踏まえまして、この法律の中ではトップダウン型の計画体系、つまり、国の基本方針に基づいた都道府県の計画、市区町村の計画となっております。そのなかで、おそらく計画制度を採用することの一つの理由である地域の住宅事情の考慮というものが、どこまで、どのように盛り込め得るのか。計画策定手続もパブリック・コメント等いろいろと工夫がされておりますけれども、実体面でどのような点が計画手法のポイント、目玉になり得るのかについてお伺いしたいと思います。法律案の中で直接出てきますのは、第10条の登録基準の1項5号のところ、当該市町村、都道府県の計画に照らして適切なものであることという要件が定められておりますけれども、それに限らず、計画を策定することの意味についてお教えいただきたいと思います。

もう1点は、登録制度は都道府県と指定都市、中核市が担うということですが、中間報告では都道府県または市町村となっております。これは、おそらく負担面に鑑みて大都市である指定都市と中核市に絞ったんだろうと思うんですけれども、そうしますと、市町村の役割、市町村にとって新たな制度がどのようなインセンティブとなり得るのか。以前、大阪府へのヒアリングにおきまして、大阪府は市町村を担い手とするということで進めていると伺いましたが、そういった動きもある中で、市町村の役割が新たな制度の中にどのように位置づけられている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。

【委員】 2点ありましたが。

【事務局】 1点目の計画制度の意味ということですが、〇〇がおっしゃいましたように、住宅の事情というのは東京をはじめ大都市部と地方部で大分違ってまいりますので、その点は都道府県なり、市町村なりで、それぞれの地域の住宅事情を反映して、要配慮者の状況も違いますし、セーフティネットの中核は公営住宅でございますけれども、公営住宅の状況も違います。また、新しいセーフティネットはどのくらいの戸数目標でやっていくとか、そういうところは変わってまいりますので、それを定めていくということが趣旨の一つの大きな点でございます。

あと、法的に申し上げますと、例えば第7条で特優賃の規定とか、そういうものは都道府県の計画の中に位置づけて、今までの特優賃の中からこちらの登録制度に持っていか、そういう法的な特例はつけさせていただいております。また、法律のちょっと下になりますけれども、実は登録住宅の基準などを国土交通省令で定めようということで考えておりますが、その基準につきましても、当然、地域の状況に応じて住宅の状況、もう少し基準を強化するとか、あるいは緩和するとかいうことも、こういう計画の中でいろいろ定めていただけたらというようなことも考えているところでございます。それが第1点目でございます。

それから、第2点目の登録制度につきましては、住宅ですから、ある程度マーケットが市町村だけに限られる、1つの市町村だけでマーケットが限られている状況ではないということもありますので、一応、一覽性なり、一定量が登録されるであろう都道府県、政令市、中核市で登録をしていただいて要配慮者の方々に見ていただくということが、登録制度の主体を中核市までにしたという趣旨でございます。

では、市町村は何をするのかという話ですが、先ほど〇〇のお話にもございましたように、まさに要配慮者に対しまして住宅部局、あるいは福祉部局でマッチングをしていくというようなことを考えますと、やはり市町村の役割は非常に大きいものだと考えております。また、その際に補助制度、法律ではございませんけれども、予算のほうでも、家賃の低廉化なり、債務保証の支援などの制度も盛り込んでおりますので、そういうことも市町村のほうで、市町村の計画などとあわせまして、ご活用いただけたらと考えているところでございます。

【委員】 ほかに何か。はい、どうぞ。

【委員】 もう1点、当会で安心ちんたい検索サイトというものをやっているんですけども、こういった対象者の方々であれば、国交省のリフォームの助成金をいただいてやっているのですが、サイトに登録しても入居が決まってしまうんです。今回、この制度ができて、あまりルールで縛り過ぎると登録しないという形になりますし、逆に安易にやり過ぎるとまた問題が起きるという両方の問題があります。この前、未入居で50戸ぐらい登録していただきましたけれども、あっという間に決まってしまったというケースもあります。

せっかくこういったいい案ができたわけですから、私は家主の会の代表をやっていたけれども、安心して貸せるという状況がいろいろそろってききましたので、これをどうい

うように告知して、登録していただいて、利用していただくかということを進めることがすごく大事です。先ほどおっしゃったように、やはり居住支援協議会自体が1カ所しかないとなると、過疎地とかに対して片手落ちになる可能性がありますから、今後、新たな目標としてお願いしたいと思います。

【委員】 今の〇〇委員と大体似たようなことですが、住宅確保要配慮者といっても幅広いと思っています。例えば高齢者世帯だと、なかなか情報が、どこから得たらいかがわからないというようなこともあるかと思っています。それは福祉から伝えるという方法がありますけれども、若年・子育て世帯、特に若年層の低収入の方たちにとって、情報が直接届くような方法をとることや、情報がどこにあって、どういう形であるのかが見られるような状況を構築していただきたいと思っています。やはり要配慮者であっても、常日ごろ情報に疎いわけではないので、直接情報が届くようなシステムを何とか考えていただきたいと思っています。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

それでは、「最終とりまとめ」（案）につきましては、特に内容についてのご意見はなかったと思いますので、事務局案のとおりとしたいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【委員】 どうもありがとうございます。それでは、事務局案のとおり、当小委員会の「最終とりまとめ」といたします。

特に追加のご意見なければ、本日の議事はこれで終了といたします。

この小委員会では、4回の委員会を開催しまして、「最終とりまとめ」をまとめることができました。これをもちまして、この小委員会での審議は終了とさせていただきたいと思います。

最後に、〇〇より一言お願いいたします。

【事務局】 委員の皆様、4回にわたりまして熱心にご討議いただき、また、今日は最終の取りまとめをいただきまして、ほんとうにありがとうございました。

この制度、「中間とりまとめ」をいただいて、制度構築、法律面、予算面、それから先ほどもご紹介申し上げましたけれども、厚生労働省との協議をずっと重ねてまいりまして、非常に期待が大きい制度だなと感じております。今、国会の先生方、与党の根回しなども

やっているんですけれども、叱咤激励を受けることが多くて、制度をつくることが目的ではなくて、やはりそれをちゃんと使って、実際に要配慮者の方にきちんとした住宅が供給できるというところまで、執行するというところまで、きちんとやり遂げないといけないという思いを大変強くしております。

そういう意味では、本日いただいたご意見、むしろ執行面でのご意見を多々いただいたかと思っておりますので、直ちに取りかかりたいという部分もございますし、例えば融資の面については、これから検討させていただいてという部分も出てまいるかと思っておりますけれども、できる限り今日いただいた意見とか、それぞれの業界、さらには関係省庁や自治体、こういったところとよく意見交換をいたしまして、できる限り実効性の上がるようなことに努めてまいりたいと思います。

その面でも、引き続きこの制度をぜひ見守っていただいて、足りないところ等、その都度ご指摘をいただいて、きちんとしたい制度になりますように、我々も最大限努めてまいりますので、引き続きのご指導をよろしくお願い申し上げたいと思います。

ほんとうにありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございます。

なお、この「最終とりまとめ」につきましては、後日、住宅宅地分科会の委員の皆様方に参考として送付するよう、事務局にお願いしたいと思います。

最後に、事務局から連絡事項がありましたら、よろしくお願いいいたします。

【事務局】 連絡事項は特にございません。ご審議ありがとうございました。

【委員】 それでは、本日の委員会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 —