

国土交通省が発表した「平成29年度予算決定概要」によると、住宅対策については、「安心して暮らせる住まいの確保と魅力ある住生活環境の整備」のタイトルのもとで、大きく①「空き家対策の推進、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」と②「子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる住まいの確保」という二本の政策の柱を掲げた。これに関連して、12月25日の日経新聞朝刊一面は、財務大臣と国土交通大臣との大臣折衝で復活が認められた「住宅セーフティネット制度の創設」を取り上げている(図表1)。その報道骨子は「国土交通省は空き家に入居する子育て世帯や高齢者に最大で月4万円を家賃補助する。受け入れる住宅の持ち主には住宅改修費として最大100万円配る。早ければ2017年秋に始める。(自治体が建てる公営住宅だけでは対応に限界があるため)、子育てや高齢者の生活を住宅面から支え、深刻になりつつある空き家問題の解決にもつなげる。このため、国土交通省は、次期通常国会に、低所得者などへの住宅供給の基本方針を定めた「住宅確保要配慮者に関する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成19年7月6日法律第112号)の改正案を提出する方針である」である。以下で、この制度の持つ政策課題についていくつかの観点から検討しておこう。

なお、国土交通省報道資料(図表2)においては、上記報道のような詳細な数値情報は1月末現在、まだ公表されていない。

(図表1) 日経新聞に紹介された新たな住宅セーフティネット制度の概要



(注) 日本経済新聞一面(2016年12月25日)朝刊記事による。

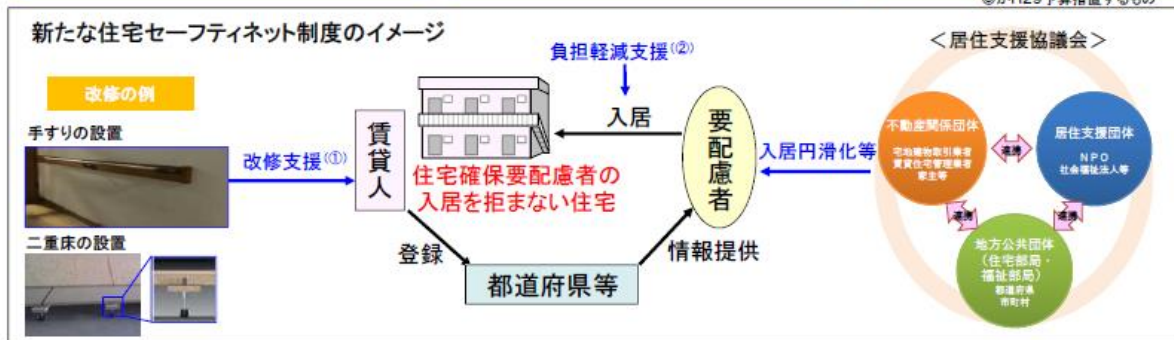
(図表 2)

## 新たな住宅セーフティネット制度の創設

- ・子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度を創設する。(法的枠組みも検討)
- ・住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動への支援を行う。

改修への支援	入居者負担の軽減への支援	入居円滑化の活動等への支援
◎改修に対する補助 (国1/3、地方1/3) <b>【社会資本整備総合交付金の内数】</b> ◎改修に対する国による直接補助 (国1/3) <b>【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】</b> <b>【要件】住宅確保要配慮者の専用の住宅の場合等…①</b> ○改修資金の融通	◎家賃の低廉化への補助 (国1/2、地方1/2) ◎家賃債務保証料への補助 (国1/2、地方1/2) <b>【公的賃貸住宅家賃対策補助の内数】</b> <b>【要件】住宅確保要配慮者の専用の住宅に低額所得者が入居する場合等…②</b>	◎住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための居住支援活動への補助など(定額) <b>【重層的住宅セーフティネット構築支援事業の内数】</b> ○家賃債務保証の円滑化

◎がH29予算措置するもの



図表 1、2 の通り、新たな住宅セーフティネット制度は、耳触りの良い対策が並んでおり、それ自体の推進に問題はないように思える。しかし、他の施策との関連性については必ずしも判然としていないものがある。

第一は、上記セーフティネット制度が国土政策・都市政策の一つの柱である、コンパクトシティを推進する立地適正化計画などといかなる関連性を持っているのかが不明である。総額 1106 億円の予算枠のうち、どれくらいの額が上記のセーフティネット制度に充てられるかは不明であるが、両者間には何らかの関連性が必要であるように思われる。

第二は、報道によれば、家賃補助は、専用住宅に入る子育て世帯や高齢者のうち、原則として月収 38 万 7 千円以下の人を対象とし、おおむね月収 15 万 8 千円以下（高齢者は 21 万 4 千円以下）とされる公営住宅の入居対象者より大幅に広げるといふ。公営住宅入居者は今でも入居世帯の約 1 割が基準収入超過者である。補助を真に必要とする者が公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅に入居できるようにすることが先決であり、それに十分な手を打たないまま、セーフティネットの対象を広げることは、今回の制度が、入居住宅への改修費補助、家賃補助という多額の予算措置を前提にしているだけに、希少な財政資金を効果的に投入するためにも、既存公的賃貸住宅の入居管理の適正化は避けて通れない課題であろう。

第三は賃貸契約の際の家賃の債務保証料（最大で 6 万円補助）を含む家賃補助制度が支払い能力の増

加を通じて、市場家賃の引き上げを招き、所得の低い人の負担軽減につながらない可能性はないかということである。国費を投入して家賃補助を行う以上、債務保証の対象業者をどうするのかに加え、補助対象者の優先順位をどうつけるのか、真に補助を必要とする者に補助の恩典が行き渡るよう、市場家賃の規制を含めた検討が必要であろう。

第四に、耐震改修やバリアフリー化の工事も促すため、セーフティーネットに供する専用住宅への補助を1戸あたり最大100万円まで認めるという。従来から、災害等特別の公共性がある場合を除き、国の補助金は極力個人財産の形成には使用しないという基本方針があるので、個人の所有する住宅の改修費への政策支援は、基本的には所得税及び固定資産税の軽減を通じて対応されてきた。今回これを直接補助に切り替えることの正当性をどう考え、また、改修費の補助を行って改修の対象とすべき住宅と除却すべき住宅との範囲をどのように線引きするのも大きい問題となろう。

第五に、昨年度税制改正で創設された相続に係る空き家の譲渡所得の3000万円控除制度は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた比較的古い住宅に限定して認められた。今回の家賃及び改修費の補助対象条件はこれとどう整合するのか。制度設計如何では、今回の措置は、抑制すべき空き家の更なる供給増加に道を開くものになりかねない。今回の措置が空き家対策をも念頭に置かれているものであるならば、空き家の新規供給の抑制にも十分配慮しなければならないはずであるが、その歯止めはあるのだろうか。

最後に、今回のセーフティーネット制度創設の前提として検討されている、空き家及び民間賃貸住宅の登録制度についてである。すでに、サ高住（サービス付高齢者向け住宅）、終身建物賃貸住宅、地域優良賃貸住宅など特定の住宅施策を展開するために様々な登録制度が存在している。利用者の立場に立ち、簡明なワンストップサービスにより、18歳以下の子どもがいる世帯や60歳以上の高齢者のほか、障害者や被災者などの対象利用者が手間をかけずに必要に応じて各種の住宅サービスが選択的に利用できるような配慮がほしい。

また、自治体が住宅に関する各種の情報を提供して入居希望者に利用を検討してもらうというが、多くの場合、もともと賃貸住宅に関する情報提供は不動産仲介業者が手がけている仕事である。自治体が形式的に関与しても、不効率な人材投入となる恐れがあり、屋上屋を重ねるだけで実効性が高まるとは思われない。自治体は、入居を希望する人の状況を把握する福祉部局と、物件情報を持つ住宅部局の連携を強化し、入居から入居後の見守りまで支援するNPO法人への支援に留意しつつ、本制度設計が昨年3月に閣議決定された住生活基本計画と整合的に作動するようかどうかをしっかりと検証し、足らざる政策を柔軟かつ機動的に補完する役割をはたしていただきたいと希望する。

なお、「住宅確保要配慮者に関する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」が第193通常国会提出予定法案として国土交通省から登録されており、本住宅セーフティーネット事業を実施するために、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に資するための地方公共団体による供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等の根拠規定が置かれるべく検討が進められている。

(荒井 俊行)