

（住宅セーフティーネット法の一部を改正する法律が成立）

去る4月26日「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の一部を改正する法律案」が4月7日衆議院国土交通委員会で、4月11日衆議院本会議で、4月18日参議院国土交通委員会で、4月19日参議院本会議でいずれも全会一致で可決されたことを受けて、4月26日、同法が「平成29年4月26日法律第24号」として公布された。公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行される。

この法律案は今年2月3日に国会に提出され、①都道府県、市町村が住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者として国土交通省令で定める者、以下同じ）向けの賃貸住宅の供給計画を策定することができること、②都道府県知事は、賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設することができること、③都道府県等は登録住宅の情報公開を行うとともに、住宅確保要配慮者の入居に関し賃貸人への指導監督を行うことができること、④住宅確保要配慮者の円滑な入居・居住を支援するため、支援活動を公正かつ的確に行うことができる法人を住宅確保要配慮者支援法人として指定できることとすること、⑤生活保護受給者の住宅扶助費等については、本来、この中から生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃を、生活保護の実施機関が賃貸人に代理納付ができるようにすること、などを通じて貸主の入居拒絶を減じることを主な骨子とするものである（図表1）。

(図表1)

●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の一部を改正する法律案 <予算関連法律案>

背景・必要性

○住宅確保要配慮者[※]の状況 ※高齢者、子育て世帯、低所得世帯、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加(うち民間賃貸入居者22万人)
- 若年層の収入はピーク時から1割減(30歳代給与:<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円(▲12%))
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」(16%)
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%(H26:一人親世帯296万 ⇒ 夫婦子世帯688万円)
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

→ **空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

— 大家の入居拒否感 —

単身の高齢者	65%
生活保護受給者	60%
高齢者のみの世帯	58%
一人親世帯	34%

(H25民間調査)

空き家・空き室の現状

空き家等	約820万戸
二重床の住宅	5.0% (41万戸)
実質間の住宅	52.4% (429万戸)
子分の住宅	38.8% (318万戸)
うち新築性等があり要が5割以上の住宅	48万戸
うち新築性等があり要が1割以下の住宅	137万戸
要期間の住宅	3.8% (31万戸)

法案の概要

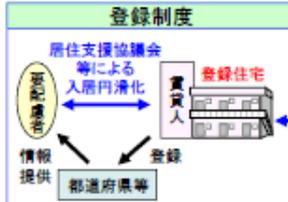
○国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合
 - (耐震性能、一定の居住面積等)
 - ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
 - ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定
- 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督
- 登録住宅の改修・入居への支援
 - 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

登録制度



改修等への支援



H29予算案 専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○家賃債務保証の円滑化

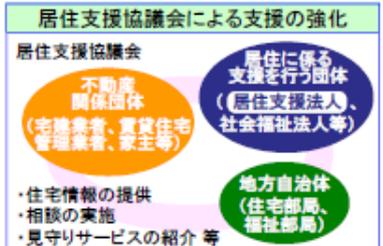
- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付[※]を推進

※本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算案 ➢ 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

居住支援協議会による支援の強化



【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現(KPI) 登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸(年間5万戸相当)(2020年度末)

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合 40% (①669+②19 = 688市区町村)(2016年度末) ⇒ 80% (①+② ≥ 1393市区町村)(2020年度末)

(居住支援協議会の活動支援)

国土交通省は、2007年に成立した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律」(以下「住宅セーフティーネット法」という。)10条1項の規定により、高齢者や障害者など住宅確保が困難な

人々の入居を円滑にするため、従来から自治体と不動産関連団体、NPOなどで構成される「居住支援協議会」の設立を各地の自治体などに呼びかけてきた。「居住支援協議会」は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、賃貸住宅情報の提供等の居住の支援の実施を目的とするもので、同省は2020年度までに市町村単位でのカバー率80%を目指しているが、今年3月末時点での設立数は40%にとどまっている。このため、国土交通省は居住支援協議会の設立を含めた活動の支援強化を図るため、平成29年9月29日まで、居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する活動に対して、必要な費用を補助（補助限度額：協議会あたり1,000万円）する公募を行っている¹。

（依然厳しい住宅確保要配慮者を巡る状況）

国土交通省が、日本賃貸住宅管理協会に委託して、2010年（平成22年）調査と2015年（平成27年）に行った調査結果によると、高齢者、小さい子供のいる世帯、母子世帯は住宅確保要配慮者への入居選別意識を持つ貸主の割合は上昇しており、住宅確保要支援者を巡る状況は依然厳しいものがあり、入居環境の整備の必要性が高いことが示されている。これを見ると、高齢者世帯だけでなく、障害者のいる世帯、小さい子供のいる世帯、母子世帯でも、入居拒否は深刻な問題であることがわかる（図表2）。

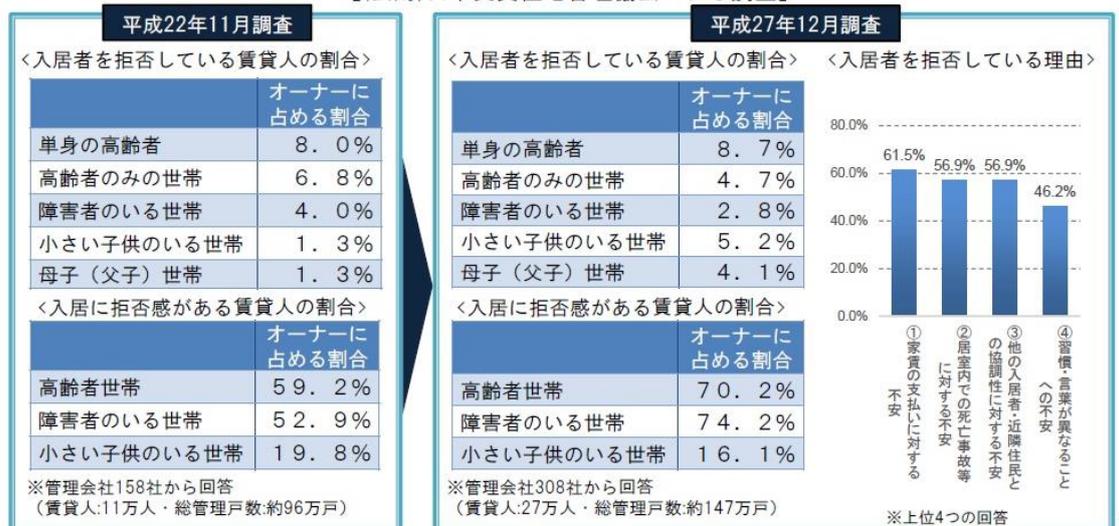
（図表2）

民間賃貸住宅における入居選別の状況

参考資料1

- 高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する入居選別は、平成22年11月調査と比較しても、改善が見られない。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅へ円滑に入居するためには、家主の家賃の支払い等に関する不安を軽減し、入居選別が行われない環境を整備する必要がある。

【(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査】



（注）国土交通省資料による。

¹ 今回の改正法により従前の法律10条1項に定める「居住支援協議会」は廃止されるが、改正法51条が「住宅確保要配慮者居住支援協議会」を組織できるという根拠規定を置いており、その機能は民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するという従前の居住支援協議会の機能と同様であることから、改正法の施行により従前からある居住支援協議会組織は改編することなく存続されるものとされている。

さらに、日本賃貸住宅管理協会が、賃貸住宅の貸主の意識を把握するため、2016年（平成28年）12月から平成29年2月にかけて行った賃貸人約36万人に対して行った調査でも、「高齢者の入居に拒否感がある」と回答した賃貸住宅の大家の割合は60.6%に上った。上記で紹介した1年前の2015年12月に同じ日本賃貸住宅管理協会が実施した調査に比べ、「高齢者の入居に拒否感がある」と回答した貸主割合は2015年の70.2%よりは低くなっているものの依然高水準であり、更に「一人暮らしの高齢者世帯の入居を制限している」、「高齢者のみの世帯の入居を制限している」貸主の割合が2015年調査よりもさらに上昇していることが懸念材料である。

上記3回のいずれの調査でも、一人暮らしの高齢者世帯や高齢者のみの世帯の入居を制限する貸主は、入居制限の理由として、「家賃支払いに対する不安」や「居室内での死亡事故に対する不安」を上げる者が多い（図表3）。

（図表3）平成28年～29年の最新調査において貸主の感じる高齢者世帯に対する意識

調査項目		回答割合(%)	
		最新調査	前回調査(注)
高齢者の入居に拒否感がある		60.6	70.2
一人暮らしの高齢者世帯の入居を制限している		14.2	8.7
高齢者のみの世帯の入居を制限している		13.4	4.7
入居制限 の理由	家賃支払いに対する不安	71.1	61.5
	居室内での死亡事故などに対する不安	30.3	56.9

（注）1.（公財）日本賃貸住宅管理協会調べによる。

2. 前回調査とは、図表2の平成27年12月調査の一部を再掲である。

（国会での審議事項と今後の課題）

今回の住宅セーフティーネット法の改正案は、①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国土交通大臣による基本方針の策定、②都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、③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の創設等について定めることにより、④改修費、家賃・家賃債務保証の予算補助を含む住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に向けた施策を総合的かつ効果的に推進することを目的としており、4月に公表された衆議院、参議院での国会議事録を見ると、改正案に反対する意見はなかったが、目を引くところとしては、①本法案が公的な本来の役割である公的賃貸住宅供給の削減の引き金になる恐れはないのか、②改正法は住宅確保要配慮者対策に、自治体の他に、住宅確保要配慮者居住支援法人や住宅確保要配慮者支援協議会などの多様なプレーヤー（担い手）登場させているが、自治体の本政策課題の解決に対する能力と意欲の確保及び本政策課題の戦略に沿った各主体間の連携が可能か、③住宅確保要配慮者居住支援法人の家賃債務保証等がどの程度期待できるか、④家賃補助をめぐる、補助自体が予算補助制度に留まり法的位置づけを欠く中で、2020年までに本住宅セーフティーネット法に基づく戸数目標（2020年度までに17.5万戸（年間5万戸相当）の登録に必要な家賃補助予算の確保が可能か（平成17年度家賃補助予算3億円では、家賃補助対象はせいぜい2500戸程度にとどまると見込まれること）、⑥公営住宅に入居する資格がありながら入居できない者にも、今回の制度とは別に家賃補助制度が必要なのではないか、⑦本当に住宅に困っている者に公営住宅に入居してもらおう入居管理の適正化が重要なのではないかなどの質疑があった。

今回の住宅セーフティーネット法の改正を契機に、これらの課題の解決に向けた対応の充実・強化等を通じて、住宅確保要配慮者に対する社会的な理解の醸成が一層進み、各種の政策が効果的に実行され、住宅確保要配慮者への環境整備が一段と進むよう期待するとともに、同様の目標の下に制度化されている、例えば「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年4月6日法律第26号）に定められている終身建物賃貸借の制度が所期の目的通りに活用されているかなどの利用状況等を併せて点検し、住宅確保要支援者対策の一層の推進に配慮してほしい。

（荒井 俊行）