

(はじめに)

表記については、平成19年に制定された「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」(以下「住宅セーフティネット法」という。)の一部を改正する法律案(以下「本法案」という。)が閣議決定され、平成27年2月3日に国会に提出された。

この法律の改正が必要になった背景としては、単身高齢者が今後10年間で100万人増加すると見込まれ、また、所得の低い弱者・子育て世帯への住宅政策上の対応の強化が求められる中で、特に、単身高齢者等の住宅確保要配慮者に対する貸主側の入居拒否感が強いことから(図表1)、行政は、これへの対応は来は公営住宅を受け皿として行われてきたところであるが、管理戸数が微減となり、引き続き、入居応募倍率が高いことから、公営住宅による対応だけでは限界がある一方、民間の賃貸・戸建住宅等の空き家は増大しており、この際、民間の既存住宅を活用して、住宅のセーフティネット対策を強化する必要があると判断されたことがある。

(図表1) 大家(賃貸人)の入居拒否感

単身高齢者	65%
生活保護受給者	60%
高齢者のみの世帯	55%
一人親世帯	14%

(注)国土交通省本法案説明資料による。(平成26年の民間調査による)

なお、本法案が対象とする住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅を、既存の公的な関与のある賃貸住宅と比べると、以下のようにその特徴を、公的関与度合いの小さい既存住宅の有効活用促進策であると整理できよう。

(図表2) 本法案が対象とする住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の位置づけ

	公営住宅・UR(都市再生機構)賃貸住宅	特定優良賃貸住宅	(サ高住)、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅
供給・管理	公共が直接供給・管理(民間で整備した住宅を購入・借り上げるものを含む)	民間の申請に基づいて地方公共団体が認定し、民間が供給・管理	民間の申請に基づいて地方公共団体が登録し、民間が管理。地方公共団体が関連情報を提供
補助	国が地方公共団体・UR(都市再生機構)に整備費・家賃対策費を補助	国、地方公共団体が民間に整備費・家賃対策費を補助(法律補助)	国、地方公共団体が民間に改修費・家賃対策費を補助(予算補助)
公的関与の度合い	直接供給	間接供給	枠組みの整備

(本法案の主な内容)

まず本法案が定義する住宅確保要配慮者とは以下のとおりである。

(図表3) 住宅確保要配慮者の範囲

低額所得者	その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者 ^(注)
被災者	災害により滅出若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日に居住していた者又は災害救助法が適用された市町村の区域に当該災害が発生した日に住所を有していた者
高齢者	65歳以上の者
障害者	障害者基本法第2条第1号に規定する障害者
養育者	子ども(18歳に達する日以降の最初の日の3月31日までの間にある者を言う。)を養育している者
上記以外の者	住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

(注) 現時点では、収入分位が下位25%以下が想定されている。

次に、具体的な、法律事項としては、大きくは、①地方公共団体に住宅の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県に登録する制度の創設、②居住支援法人による住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援である。

(住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定)

法律事項の第一は、都道府県、市町村は国の基本方針に基づき、区域内の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する供給促進計画を作成することができることである。ここでは、供給の目標、目標達成のための施策、計画期間が定められる。注目すべきは供給計画の策定が任意であることである。(都道府県が供給促進計画を定めている場合には市町村供給促進計画は都道府県供給促進計画に基づく必要がある)(5条、6条)。

(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業)

住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業(以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。)を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。そして、登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を行う者は、国土交通省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならないが、登録事業者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならない(17条)。

(登録の基準)

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が、国土交通省令で定める規模以上であること、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障がないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件が国土交通省令で定める基準に従い適正に定められること、が定められている(10条)。

(代理納付)

賃貸住宅の登録事業者は、生活保護法6条1項に規定する被保護者が住宅確保要配慮入居者であり、家賃の請求に応じない等国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、その旨を実施機関である市町村に通知することができ、当該実施機関は、生活保護法37条の2に規定による措置等(参考参照)を講ずる必要があるかどうかを判断するため、速やかに当該入居者の状況その他当該通知に係る事実について確認するための措置を講ずるものとされた。これにより、住宅確保要配慮者が生活保護受給者である場合に、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である市町村が賃貸人に直接支払ういわゆる代理納付が可能となり、賃貸事業者の家賃未収の不安の解消に寄与することになる(21条、22条)。

(参考) 1. 生活保護法37条の2の趣旨

「保護の実施機関(自治体)は、保護の目的を達するために必要があるときは、(中略)保護金品、(中略)被保護者に対して交付する保護金品又は(中略)葬祭を行う者に対して交付する保護金品のうち、介護保険料(介護保険法第129条第1項に規定する保険料をいう。)その他の被保護者が支払うべき費用であって政令で定めるものの額に相当する金銭について、被保護者に代わり、政令で定める者に支払うことができる」

2. 生活保護法施行令3条(抄)

「法第三十七条の二に規定する被保護者が支払うべき費用であって政令で定めるものは、次の表の上欄に掲げる費用とし、同条に規定する政令で定める者は、同表の上欄に掲げる費用の額に相当する金銭について、それぞれ同表の下欄に掲げる者とする」

支払うべき費用であって政令で定めるもの	政令で定める者
法第三十一条第三項の規定により交付する保護金品により支払うべき費用であって、住宅を賃借して居住することに伴い通常必要とされる費用のうち厚生労働省令で定めるもの	当該被保護者に対し当該費用に係る債権を有する者

(都道府県による居住支援法人の指定)

都道府県知事は、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であって、業務に関し一定の基準に該当すると認められるものを、その申請により、住宅確保要配慮者居住支援法人として指定することができ、当該法人は、当該都道府県の区域内において①登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証、②住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の支援、③賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助、を行う。なお、居住支援法人は、都道府県知事の認可を受けて、家賃債務保証業務のうち、債務の保証に関する決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者二委託することができる(40～43条)。

(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

地方公共団体、住宅確保要配慮者居住支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の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に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織することができる（51条、52条）。

（その他）

独立行政法人住宅金融支援機構は、登録住宅の改良に必要な資金を貸し付けることができ、また、家賃債務保証契約に係る保険を行うことができる。なお、後者の保険は、家賃保証債務保証業者が、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができると認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者に限り行うものである（19条、20条）。

（登録住宅に対する支援措置）

住宅確保要配慮者のための登録賃貸住宅の改修費及び家賃低廉化の補助については、国、地方公共団体が補助する旨が国土交通省のホームページにおける本法案の解説に記載されているが、特定優良賃貸住宅法の場合とは異なり、本法案には根拠規定はなく、予算補助制度として位置づけられている。2月22日の居住支援全国サミット（主催：厚生労働省、国土交通省）における国土交通省の担当者の説明によれば、補助対象は以下のとおりである。

（図表4）登録住宅の改修・入居への経済的支援

登録住宅に対する改修費補助	<ul style="list-style-type: none"> ・対象工事：バリアフリー工事、耐震改修工事、途変更工事等 ・補助率：国 →1/3(制度の立ち上がり期) ：社会資本整備交付金（通常時） →国 1/3（地方公共団体が補助する場合の間接補助）+地方公共団体 1/3
入居負担軽減のための支援措置	<ul style="list-style-type: none"> ・補助対象：家賃低廉化に要する費用（国費の上限は月、戸当たり2万円）及び入居時の家賃債務保証料（国費の戸当たり上限は3万円） ・補助率： →国 1/2(地方公共団体が補助する場合の間接補助) +地方公共団体 1/2

（注）入居者収入及び補助期間について一定の要件を定める。

（本法案の課題）

第一に、居住支援法人は地域の実情に詳しい市町村レベルでの指定が妥当のように思われるが、家賃保証を業務内容とするなど、かなり高度な業務を行う内容からして、資格要件はかなり厳格でなければならないであろう。そうすると都道府県の行う居住支援法人の指定は都道府県単位で活動を行う法人に落ち着くようにも思われるが、この制度は居住指定法人の指定をどのようなレベルで想定しているのだろうか。

第二に、今回の住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進計画には地方公共団体に策定義務がなく、

他方で、予算補助制度は供給促進計画の策定とは切り離して活用が可能であるという国交省の説明の意味をどう考えるかである。住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給は福祉政策の色彩の濃厚な住宅政策である以上、少なくとも都道府県レベルにおける供給計画を義務化し、供給計画と予算補助制度を連動させる必要があるのではないかと思われる。

第三は、家賃補助は、市場家賃並みの家賃で賃貸借契約が成り立つという前提で組み立てられているはずであるが、家賃補助制度の存在が、本制度の対象となる登録賃貸住宅の家賃形成を歪めることのないような制度設計が望まれる。

第四は改修費補助についてである。補助額の上限が示されていないが、もともと老朽化した賃貸住宅の改修に熱意のない民間賃貸住宅の貸主が、多少の改修費補助が得られるからといって住宅確保要支援者用の改修に応ずるだろうか問題となる。また、改修がなされた登録賃貸住宅が空き家にならないよう運用上の歯止めを設けることが重要であろう。

(荒井 俊行)