

地方自治関連立法動向研究21

## 住宅セーフティネット法の改正 (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(平成29年法律第24号))

権 奇 法

### はじめに

高齢者、子育て世帯、低所得者、障害者、被災者など住宅市場において適切な住宅の確保が困難な「住宅確保要配慮者」に対応するための法律である「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(平成19年法律第112号)(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(以下、「改正法」という。))が、平成29年4月19日に可決・成立し(4月26日公布)、同年10月25日から施行された。今回の改正は、増加する民間の空き家・空き室を有効活用することで同じく増加傾向にある住宅確保要配慮者への対応を図ろうとするものである。

主な改正内容は、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、都道府県等による賃貸住宅の登録制度の創設、登録住宅の改修・入居支援、住宅確保要配慮者居住支援法人の指定、家賃債務保証の円滑化、生活保護受給者の住宅補助費等に関する代理納付の推進等である。

以下では、法改正の背景と経緯、改正の内容、国会における審議内容を整理し、法改正の意義と課題、地方公共団体への影響について述べることとする。

## 1. 法改正の背景・経緯

### (1) 住宅政策の変遷

日本の住宅政策は、戦後の絶対的な住宅不足に対処するため、住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）、公営住宅制度及び日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）を「3本柱」として、「住宅建設計画法」（昭和41年法律第100号、平成18年住生活基本法の制定に伴い廃止。）に基づく住宅建設5ヵ年計画のもと、住宅の量の確保や水準の向上に一定の役割を果たしてきたといえる。地方公共団体は低所得者のために低家賃の公営住宅を建設し、住宅公団は大都市の中間層に向けて集合住宅の団地を開発し、また住宅金融公庫では中間層の持ち家取得に対する低利の住宅ローンを提供する「階層別住宅供給」政策<sup>(1)</sup>が採られていたのである。

このような公共部門が中心となった「新規・大量供給」の住宅政策は、次第に「市場重視」への方向転換が行われた。その方向付けを行ったのが、規制緩和による市場化を進めるよう政策転換すべきとした、平成7年の社会資本整備審議会住宅宅地分科会答申「21世紀に向けた住宅・宅地の基本体系について」であると言われている。その後も、「量の確保から質の向上への移行」と「市場重視・ストック重視」が維持され、例えば、同審議会の平成17年答申においては、①国民・事業者・行政が共有して目指すべき住宅政策の基本理念を確立し、②その実現のための各主体の役割を明確化し、③基本理念に基づき、他の行政分野との連携を緊密にしつつ、各種施策を総合的かつ計画的に進めるための制度的枠組み、すなわち、住宅政策に関する基本法制と、これに基づく新たな計画体系を整備するための新たな制度の構築が必要であるとした<sup>(2)</sup>。このような理由から、平成18年「住生活基本法」（平成18年法律第61号）が制定され、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定めた。同法においては、4項目の基本理念の一つとして、いわゆる住宅セーフティネットの構築により「居住の安定の確保」が図られるべきことを規定した。

平成19年、この基本理念を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促

---

(1) 平山洋介「住宅セーフティネット法をどう読むか」国民生活2017年12月号11頁。

(2) 社会資本整備審議会住宅宅地分科会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」（平成17年9月26日）12頁。

進に関する基本方針の策定、地方公共団体、宅地建物取引業者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体等による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の居住支援協議会等について定める「住宅セーフティネット法」が成立した。また、同法に基づき、「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基本的な方針」が策定された。

## (2) 住宅セーフティネットに関する施策

住宅セーフティネットに関する法律上の制度は以下のようなものがある。

### ① 公営住宅制度

公営住宅とは、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げ<sup>(3)</sup>を行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るものである（同法2条）。住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする（同法1条）。公営住宅の入居者資格には収入基準が設けられており、収入分位50%（25万9,000円）を上限として、収入分位25%（15万8,000円）を参酌基準として、条例で定めることとしている。また、公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定めることとなっている（同法16条1項）。

### ② 地域優良賃貸住宅制度

地域優良賃貸住宅制度は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度であり、複雑な過程を経て現在の制度に至っている。まず「特定優良賃貸住宅の供給を促進する法律」（平成5年法律第52号）に基づいた「特定優良賃貸住宅制度（特優賃）」と、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年法律第26号）に基づいた「高齢者向け優良賃貸住宅制度（高優賃）」

---

(3) 民間事業者が建設又は所有している住宅を地方公共団体が借り上げて、公営住宅として供給する制度として、平成8年に導入された制度である。

が導入された。平成19年の「住宅セーフティネット法」の制定によって、「特優賃」は「地域優良賃貸制度（地優賃）」として再編され、高齢者向け優良賃貸住宅に対する助成は、地域優良賃貸住宅として実施することとなった。その後、平成23年に、「高齢者住まい法」の改正により、「高優賃」は「サービス付き高齢者向け住宅制度（サ高住）」として地域優良賃貸住宅制度に一体化された。つまり、現行の地域優良賃貸住宅制度は、中間所得者向け住宅制度（旧特優賃）と高齢者向け住宅（旧高優賃）、障害者世帯、子育て世帯向け住宅（旧地優賃）の他に、サ高住も束ねる制度となっている。

### ③ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

「住宅セーフティネット法」に基づいて、空き家を活用した公営住宅の補完を目的として創設された制度として、住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対する支援を行うものである。2015年に導入されたが、今回の法改正で新たな住宅セーフティネット制度が導入されたことで、2016年限りで廃止された。

### ④ 住宅確保要配慮者居住支援協議会制度

住宅確保要配慮者居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係業者、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、住宅情報の提供等の支援を実施するものである。2017年9月30日時点において、全ての都道府県を含む69協議会が設立されている<sup>(4)</sup>。

このような制度のうち、民間の住宅ストックを活用した住宅セーフティネット制度を比較すると、【表1】のように整理することができる。

---

(4) 国土交通省「居住支援協議会制度の概要」(<http://www.mlit.go.jp/common/001206684.pdf>) 参照。

【表1】 民間住宅を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅制度の比較

	借上公営住宅	地域優良賃貸住宅	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業住宅
概 要	低所得者の居住の安定を図るため、地方公共団体が、民間住宅を借り上げ、公営住宅として転貸	地域の住宅政策推進の観点から、地方公共団体が必要と認めるものについて、民間事業者等が賃貸住宅を供給	公営住宅を補完する観点から、民間空き家等の既存ストックを改良し、民間事業者等が賃貸住宅を供給
施策対象	低額所得者	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等（一定の所得要件あり）	低額所得者である、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯
ストック数	2.5万戸（公営住宅全体では216万戸）	0.6万戸（前身の特優賃等を含め17万戸）	0.02万戸（前身の民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業を含め2.9万戸）
事業主体	地方公共団体	民間事業者等	民間事業者等
家 賃	入居者の収入及び住宅の立地・規模・築年数・利便性に基づく応能応益家賃	近傍同種家賃と均衡を失しない額 地方公共団体は任意の額の家賃低廉化支援を行う	公営住宅の家賃に準ずる
収入超過者の取扱い	収入超過者は明渡努力義務高額所得者の場合、明渡命令の対象になり得る	継続居住可能（収入調査は入居時のみ）	継続居住可能（収入調査は入居時のみ）
国の支援	整備・改良及び家賃低廉化に要する費用について、地方公共団体を支援	整備・改良及び家賃低廉化に要する費用について、事業主体を支援する地方公共団体を支援	既存ストックの改良費用について、民間事業者等を直接支援

注) ストック数は、公営住宅は平成26年度末時点、地域優良賃貸住宅は平成25年度末時点、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業住宅は平成27年度末見込み。

出典：平成28年4月国土交通省住宅局発表資料「住宅セーフティネットを巡る現状と課題」

### (3) 住宅セーフティネットに関する法案提出までの議論状況

ハウジング・プア向けの住宅セーフティネットに関する議論は従来から行われてきたが、今回の法改正に直接繋がる議論は次のように整理することができる。まず平成26年9月、高齢者、子育て世帯、障害者等の多様な世帯の安心な住まいの確保に向けた目指すべき方向性、今後取り組むべき対策等を検討するため、国土交通省によって

「安心居住政策研究会」が設置され、同研究会は、平成27年4月、住宅確保要配慮者の現状と課題を整理するとともに、安心な住まいの実現に向けて、今後取り組むべき対策等を整理した中間とりまとめを公表した。この中間とりまとめにおいては、今後の住まいのあり方と政策の方向性として、①環境に優しく、「多様な世帯」が、「コミュニティ」の中で、「安心」して、「健康」、「快適」に、「自己実現」して暮らせる場としていくことが重要、②各地の実情を踏まえたまち全体のコンパクト化に合わせ、まちのしかるべき単位に、高齢者、子育て世帯、障害者など、多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる日常生活圏域（「住生活クラスター」）の形成を進めるべきとしたうえで、このような方向性を踏まえ、高齢者、子育て世帯、障害者の各々について、現状と課題を整理し、今後、安心な住まいの確保に向けて、取り組むべき具体的な対策を整理している。そして、これらの取組みはいずれも、持続可能なものとなるよう、地域における産学協働や市場（マーケット）機能の活用などの視点を踏まえながら行うものとされている。

その後、平成28年4月、さらに取り組むべき対策及び中間とりまとめで整理した対策等の進捗状況について整理したとりまとめ「多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて」を公表した。同とりまとめにおいては、今後さらに取り組むべき対策として居住支援協議会の取組強化を挙げている。そのための対策として、国として居住支援協議会の早期設立を促進するとともに、居住支援協議会を支援するため、①居住支援協議会の全国会議やシンポジウムの開催等による情報共有、設立促進のための相談対応、新たな取組みの働きかけ、②地方公共団体や関係団体等への居住支援（協議会）に係る活動指針の整理及び周知徹底、③モデル的な取組みを行う居住支援協議会に対する重点的な支援など、各地域の居住支援協議会の活動を支援することを通じて、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた取組みの全国的な実施を促進することが必要であるとしている。また、中間とりまとめで示した「今後取り組むべき対策（当面の工程表）」等の進捗状況を整理している。

ほぼ同時期の平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、「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、これを受けて、平成28年4月、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、社会資本整備審議会住宅地分科会に「新たな住宅セーフティネット検討小委員

会」が設置された。同小委員会は、平成28年7月に、中間とりまとめを公表し、平成29年2月に、法的枠組みや予算の検討状況を踏まえた最終とりまとめを公表した。その概要は以下のとおりである。

**【最終とりまとめ — 検討の基本的な方向性（概要）】**

- 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。
- 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。
- 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に活用されていない空き家・空き室を有効活用する。
- 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。

家賃債務保証については、「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」の中間とりまとめにおいて、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が具体的な施策の方向性として位置付けられたことを受け、平成28年10月に「家賃債務保証の情報提供等に関する検討会」が設置された。同検討会は、同年12月に「家賃債務保証の情報提供等に関する方向性」をとりまとめ公表した。その内容は以下のとおりである。

- ① 一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、情報提供する制度を設けることにより、家賃債務保証業の適正な運営の確保、家賃債務保証業の健全な発達、賃貸人等の利益の保護に資すること。
- ② 家賃債務保証業の業界団体における自主ルールの制定及びその遵守等を推進すること。
- ③ 登録業者に対するインセンティブの付与など、登録業者の活用が促進されるような制度的枠組みを検討すること。
- ④ 家賃債務保証の利用を希望する住宅確保要配慮者について、居住支援協議会

の関与等により家賃債務保証の引受けを促し賃貸人の不安感を取り除くこと。  
また、家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画を促すこと。

また、平成28年11月には、住宅に困窮する若者や高齢者の単身世帯に対して提供できる低廉な住宅として、既存ストックを活用したシェアハウス等の共同居住型住宅の活用が期待できることから、「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」が設置され、同年12月の第3回検討会では、住宅全体の面積や専用居室の数及び面積、共用空間に設ける設備の設定等に関する基本的な条件及び検討の方向性・留意点が整理された<sup>(5)</sup>。

その他に、平成28年12月には、生活困窮者、高齢者、障害者、子育て世帯等のうち生活や住宅に配慮を要する者の住まいの確保や生活の安定、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、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、厚生労働省と国土交通省の両省の関係職員による情報共有や協議を行うための「福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会」が設置された<sup>(6)</sup>。

#### (4) 住宅ストックの現状

【表2】で見ると、住宅ストックの総量は約6,060万戸であり、総世帯数（約5,250万世帯）に対して約16%多く、量的には充足している状況にある。このうち居住世帯のある住宅総数の約28%（約1,460万戸）を占める民間賃貸住宅が微増している。一方、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、平成17年をピークに微減傾向にあり、応募倍率も大都市を中心に高い状況にある（平成26年東京都約22.8倍、全国約5.8倍）<sup>(7)</sup>。住宅ストックのうち約820万戸が空き家・空き室であり、そのうち賃貸用の住宅が約429万戸、2次的利用や賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」が約318万戸ある。「その他空き家」には、旧耐震基準時代に建築されたストックが多く、さらに腐朽・破損状況、立地を勘案すると利活用可能なストック数は限定的であるものの、利活用が有望なストックも全国で約48万戸あると推計されている。賃貸用の住宅についても、利活用が有望なストックが約137万

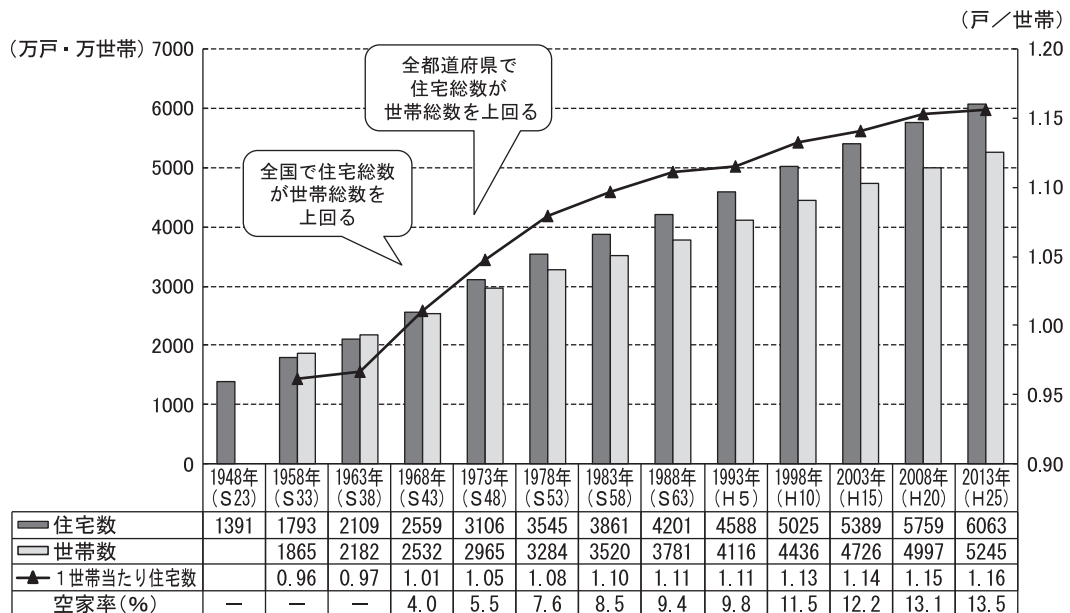
(5) 国土交通省資料「第3回既存ストックの活用による共同居住型住宅の居住水準に関する検討会資料(3) — 検討の方向性について」。

(6) 平成29年11月8日までに計4回の協議会が開催されている。

(7) 社会資本整備審議会住宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会「最終とりまとめ」（平成29年2月）4頁。



【表2】 住宅ストックと世帯数の推移



注：世帯数には、親の家に同居する子供世帯等（2013年＝35万世帯）を含む。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

戸あると推計されている<sup>(8)</sup>。

今後も空き家・空き室はさらに増加する見込みであり、国土交通省としては、それらの活用が重要な課題となっている。

## 2. 改正内容

改正法は、低額所得者、高齢者、子育て世帯等の賃貸人から入居を制限される懸念のある者を「住宅確保要配慮者」と位置づけ、民間の空き家・空き室を有効活用した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とともに、住宅確保要配慮者に家賃債務の保証、円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助等を行う「住

(8) 総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）と国土交通省「空家実態調査」（平成26年）をもとにした国土交通省推計。

宅確保要配慮者居住支援法人を指定することができることとするなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図るものである。

### (1) 住宅確保要配慮者の範囲

改正法は、住宅確保要配慮者として、①その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者（低所得者）、②被災者（発生後3年以内）、③高齢者、④障害者、⑤子育て世帯（18歳未満）、⑥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、と規定している。低所得者の収入について、国土交通省令は、公営住宅法に定める算定方法と同じく、15.8万円以下（収入分位25%以下）の者としている<sup>(9)</sup>。被災者を発生後3年以内に限定したのは、災害による住宅不足は3年以上経過すれば解消されることが通常であることと、3年が経過しても住宅確保が困難な場合は「その他、住宅の確保に特に配慮を要する者」として対応できるとの理由からであるとされている。「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」としては、外国人、中国残留邦人、児童虐待被害者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、海外からの引揚者、犯罪被害者、更正対象者、生活困窮自立支援対象者、被災者等を定めている<sup>(10)</sup>。（第2条）

### (2) 基本方針

国の基本方針において定めるべき事項として、既存の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基本的な方向、②住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項、③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する基本的な事項、④その他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重要事項に加え、新たに、①住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項、②住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項、③都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項、が追加された。（第4条）

---

(9) 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施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第2条。

(10) 同施行規則第3条。

### (3) 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画

都道府県及び市町村は、基本方針に基づき、賃貸住宅供給促進計画を作成することができることとなり、供給促進計画の作成については、国土交通省から「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」が提示されている。

#### 1) 都道府県賃貸住宅供給促進計画

都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標を定め、この目標を達成するために必要なものとして、①住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項、②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する事項、③住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項を記載することとした。

都道府県賃貸住宅供給促進計画には、必要に応じて、UR又は地方住宅供給公社による住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備及び賃貸その他の管理に関する事業の実施に関する事項や特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載することができるが、この場合、事業の実施主体又は都道府県の区域内の市（特別区を含む。）の長にあらかじめ同意を得なければならない。

都道府県賃貸住宅供給促進計画の策定に当たっては、案の作成段階からより地域の実情に精通している市町村と協議しなければならないこととされ、また、この場合、住宅確保要配慮者居住支援協議会又は地域住宅特別措置法による地域住宅協議会を組織している都道府県は、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会又は地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。

都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。（第5条）

#### 2) 市町村賃貸住宅供給促進計画

市町村は、基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては、都道府県賃貸住宅供給促進計画）に基づき、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成することができる。市町村賃貸住宅供給促進計画においては、当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標を定め、この目標を達成するために必要なものとして、①住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項、②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の

促進に関する事項、③住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項を記載することとなっている。（第6条）

#### （4） 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の供給を促進するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について、都道府県知事等による登録制度を創設し、登録を受けた賃貸住宅の改修及び入居への支援措置を講じることとともに、賃貸人に対して必要な監督を行うこととした。

##### 1) 登録制度と受入れ義務

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（「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」）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、この登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（「登録事業」）を行う者（「登録事業者」）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<sup>(11)</sup>。そして、登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者（当該登録住宅について入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定めた場合にあつては、その範囲に属する者。）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。ただし、登録事項において受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を登録事項に定めた場合はその範囲に限られる。（第8条から第17条）

##### 2) 登録住宅に係る特例

地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法第21条に規定する業務のほか、都道府県又は市町村の賃貸住宅供給促進計画に記載した都道府県又は市町村の区域において、委託により、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（登録住宅であるものに限る。）の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができる。（第18条）

そして、独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法第13条第1項に規定する業務のほか、登録住宅の改良（登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことがある建築物の改良を

---

(11) 登録事項の公示の方法としては、「インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより行うものとする」とされた。施行規則第18条。

含む。)に必要な資金を貸し付けることができる。登録住宅は既存の空き家・空き室を想定していることから、これらの住宅を融資の対象とすることで、登録を促すための措置である。(第19条)

また、同機構は、適切な家賃債務保証業者が保証する登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務について、機構による保険の引き受けができる。住宅確保要配慮者の家賃の滞納等に不安を抱えている賃貸人が多い一方、住宅確保要配慮者の家賃滞納リスクが高い理由で保証保険契約ができない場合が多い状況において、家賃滞納に係る不安を払しょくさせることで、住宅確保要配慮者に係る家賃債務保証の円滑化を図るための措置である。また、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ようにするため、省令等により家賃債務保証業者の任意の登録制度が創設されることとなった<sup>(12)</sup>。(第20条)

さらに、登録事業者(第51条第1項の住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であることその他の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件に該当する者に限る。)は、生活保護受給者である登録住宅入居者(入居予定者を含む。)が家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を保護の実施機関に通知することができる。生活保護法(昭和25年法律第144号)上の代理納付制度<sup>(13)</sup>の活用を図るため、登録住宅に居住する生活保護受給者が家賃の請求に応じない場合など居住の安定の確保を図る上で支障となる事情がある場合は、登録事業者は保護の実施機関に通知をすることができ、保護の実施機関は速やかに事実確認を行うこととされている。代理納付の判断が円滑化されることにより、代理納付による入居の円滑化を図るねらいである。国土交通省令・厚生労働省令で定める事情としては、被保護入居者が①家賃等の請求に応じない場合、②家賃等を滞納している場合、③過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家

---

(12) 省令においては、住宅確保要配慮者居住支援法人のほか、家賃債務の保証を適切かつ確実に実施することができる者として国土交通大臣の登録を受けているものとしている。施行規則第19条。

(13) 生活保護の実施機関が被保護者に代わり直接賃貸業者に家賃を支払う制度。

賃等を滞納するおそれが明らかである場合である<sup>(14)</sup>。(第21条)

### 3) 監督

都道府県知事は、登録事業者に対し、登録住宅の管理の状況について報告を求めることができ、虚偽の報告をした者等は20万円以下の罰金に処される(第63条)。また、①登録事項が事実と異なる場合、②登録事業が基準に適合しない場合、③登録事業者が登録事項の公示又は入居拒否の制限に違反した場合は是正の指示をすることができる。さらに、都道府県知事は、登録事業者が登録拒否要件に該当するに至った場合及び登録事業者が不正な手段により登録を受けた場合は登録を取り消さねばならず、登録事業者が登録事項の変更に係る届出義務に違反した場合又は是正指示に違反した場合は、登録を取り消すことができる。(第22条から第24条)

### (5) 指定登録機関

都道府県知事は、その指定する者(指定登録機関)に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務の全部又は一部を行わせることができる(25条)、指定登録機関の欠格条項(26条)、指定の基準(27条)、公示(28条)について定めている。そして、指定登録機関及びその職員の秘密保持義務(29条)と指定登録機関の事務(30条)及び都道府県知事の監督等(31条～36条)についても規定している。登録に係る手数料を徴収する場合、指定登録機関は、地方自治法(昭和22年法律第67号)に基づき、条例で定めるところにより、当該手数料を自らの収入とすることができる(37条)。なお、地方住宅供給公社は、指定登録機関としての指定を受けることはできないが、その本来の業務に支障のない範囲内で、都道府県等から業務委託を受けることは差し支えないとされている<sup>(15)</sup>。

### (6) 住宅確保要配慮者居住支援法人

都道府県知事は、NPO法人、一般社団・財団法人、社会福祉法人、居住支援を目的とする会社等であって、業務に関し一定の基準に適合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(「支援法人」)として指定すること

---

(14) 平成29年厚生労働省・国土交通省令第1号第2条。

(15) 国土交通省住宅局長通知「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等の施行について」(平成29年10月25日国住備第102号、国住心第252号、国住民支第150号)。

ができる。従来、法的位置づけがされていなかったこれらの主体を支援法人として指定することで、より積極的な居住支援活動を期待するものである。指定の基準は、①職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること、②支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること、③役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること、④支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること、⑤そのほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること、となっている。（第40条）

都道府県知事は、支援法人の指定をしたときは、支援法人の名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならないが、支援法人がその名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、事前に都道府県知事に届け出なければならない。（第41条）

支援法人は、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をすること、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、相談その他の援助を行うこと、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こと、④①から③までに掲げる業務に附帯する業務を行うこととされた。支援法人は、必ずしもこれら業務を全て行う必要はないが、定款に各業務の実施に関することが記載されているかなど、各業務を行う備えがあることについては、指定の際に、都道府県が確認する必要がある。（第42条）

支援法人は、都道府県知事の認可を受けて債務の保証の決定以外の家賃債務保証業務の全部または一部を金融機関等に委託することができる。そして、債務保証業務規程及び毎事業年度の支援業務に係る事業計画等について都道府県知事の認可を受けなければならないが、支援業務に係る事業報告書等を都道府県知事に提出しなければならない。都道府県知事は、債務保証業務規程が不相当となったと認めるときは変更命令ができる。（第43条から第45条）

そして、支援法人は、債務保証業務及びこれに附帯する業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならないが、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。（第46条から第47条）

都道府県知事は、支援法人に対し、支援業務に関する監督命令、報告徴収及び立入検査をすることができ、支援法人が①変更の届出、事業計画等の認可、事業報告書等の提出、区分経理及び帳簿の備付け等の義務規定に違反した場合、②債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行った場合、③債務保証業務規程の変更命令及び支援業務に関する監督命令に違反した場合、④支援法人の指定基準に適合していないと認める場合、⑤支援法人又はその役員が支援業務に関し著しく不適当な行為をした場合、⑥不正な手段により指定を受けた場合は、その指定を取り消すことができる。（第48条から第50条）

支援法人において、支援事業に関する帳簿を備え付けなかった者や、虚偽の報告をしたもの等は、30万円以下の罰金に処せられることとされている。（第62条）

#### **(7) 住宅確保要配慮者居住支援協議会**

地方公共団体の住宅部局と福祉部局、住宅確保要配慮者居住支援法人、社会福祉法人、NPOなどの居住支援団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家主などの不動産関係団体など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。（第51条及び第52条）

#### **(8) 雑 則**

大都市等に関する特例として、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録等については、都道府県又は都道府県知事の権限に属するものとされている事務は、政令指定都市若しくは中核市又は政令指定都市の長若しくは中核市の長が行うこととされた。（第58条）

### **3. 国会における審議**

#### **(1) 審議の経過**

本法案は、平成29年2月3日に内閣提出法案として衆議院に提出され、同年4月26



日に法律第24号として公布された。国会における審議の経過は以下のとおりである。

項 目	内 容
衆議院付託年月日／衆議院付託委員会	平成29年4月4日／国土交通
衆議院審査終了年月日	平成29年4月7日／可決（全会一致）
衆議院審議終了年月日	平成29年4月11日／可決（全会一致）
参議院付託年月日／参議院付託委員会	平成29年4月12日／国土交通
参議院審査終了年月日／参議院審査結果	平成29年4月18日／可決（全会一致）
参議院審議終了年月日／参議院審議結果	平成29年4月19日／可決（全会一致）

## （２） 参考人招致

法案の審議過程において、衆議院と参議院いずれにおいても、参考人を招致し意見を聴取している。衆議院国土交通委員会における参考人招致は、浅見泰司氏（東京大学大学院工学系研究科教授）、稲葉剛氏（立教大学大学院特任准教授）、坂庭國晴氏（国民の住まいを守る全国連絡会代表幹事）の3名、参議院国土交通委員会においても、中川雅之氏（日本大学経済学部教授）、土肥真人氏（東京工業大学環境・社会理工学院建築学系准教授）、塩崎賢明氏（立命館大学政策科学部特別招聘教授）の3名に対する参考人招致が行われた。

本法案の審議に直接関係する冒頭陳述の内容としては、まずは、住宅セーフティネットの柱である公的賃貸住宅の供給促進がおろそかにされていることの問題指摘があった（坂庭、塩崎）。住宅確保要配慮者の範囲をめぐっては、犯罪被害者、あるいは矯正施設を退所した者、外国人が含まれていないこと（浅見）や生活保護受給者、ホームレス、若年低所得世帯を明記すべき（坂庭、土肥）、災害発生から3年を経過していない者に限定することは現実には合わない（塩崎）などの問題点が指摘された。また、社会の持続可能性の面から、家族政策・少子化対策の一環としての若者向けの住宅政策が求められているとの指摘（稲葉）もあった。家賃低廉化措置の不十分さと予算措置にとどまっていることの問題点（稲葉、坂庭）や、新制度が「貧困ビジネス」に悪用されないようにするための地方公共団体の監督の重要性が指摘されている（坂庭）<sup>(16)</sup>。

(16) 衆議院に係る内容は、第193回国会衆議院国土交通委員会会議録第7号（平成29年4月7日）、参議院に係る内容は、第193回国会参議院国土交通委員会会議録第9号（平成29年4月18日）を参照した。以下の審議内容においても同じである。

### (3) 審議内容

#### ● 住宅確保要配慮者の数・定義

- 岩田和親（衆） 民間借家にお住まいの、低額所得であり、かつ高家賃負担であり、さらに最低居住面積水準を下回る住居に住んでいる者はどのくらいか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 平成25年の住宅・土地統計調査をもとに推計した資料によると、公営住宅を除く借家に居住している収入分位が25%（月収約15万8,000円）以下の世帯及び収入分位25%から50%（月収約31万3,000円）、その高齢者、障害者、子育て世帯で、最低居住水準未満の面積の住宅に高家賃負担で居住する世帯は、合わせて約28万世帯と推計。
- 黒岩宇洋（衆） 子育て世帯は法律に明記されているが、生活保護受給者や外国人が法律に明記されていない理由はなぜか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 生活保護受給世帯は、住宅確保要配慮者として規定されている低額所得者に該当するためであり、外国人については、住宅確保要配慮者として国土交通省令で定める予定。
- 本村伸子（衆） 災害被災者について、発災時から3年以内と限定しているが、発災から3年を超えたからといって機械的に被災者を切り捨てるようなことは許されないのでは。
- 石井啓一（国土交通大臣） 公営住宅法及び被災市街地復興特別措置法のいずれにおいても、通常災害を念頭に、住宅不足が解消する発災後3年まで、公営住宅で被災者の住まいを確保するための特例が措置されていることと整合している。一方、大規模災害につきましては、3年が経過しても、住宅不足が解消せず、住宅に困窮する場合があります。例えば東日本大震災においては、東日本大震災復興特別区域法において、被災者に関する特例を最長10年間としている。今回の改正案においても、省令において、個別の災害状況に応じて丁寧かつきめ細かい対応をしていく予定。
- 椎木保（衆） 住宅確保要配慮者の範囲については、地方公共団体がそれぞれの地域の実情に応じて定められるようにすべきではないか。
- 石井啓一（国土交通大臣） 本法案において、住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育している者のほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして省令で定める者と定義をしておき、省令で定める者として、地方公共団体が作成する賃貸住宅供給促進計画において、地域の住宅事情に

応じて、要配慮者を追加できるよう規定する予定。

○鉢呂吉雄（参） ホームレスあるいは外国人、あるいはDV被害者とか例えば被生活保護者というような方は、やっぱりこの定義の中で明記することが至当ではないか。

○石井啓一（国土交通大臣） 法律では、この住宅確保要配慮者には低額所得者が明記をしているが、ホームレスや、住居を失い不安定な雇用等によりインターネットカフェなどで寝泊まりしている方については、通常この法律案で住宅確保要配慮者として定義している低額所得者に該当するため、法律上規定がなされているものと考えている。

#### ● 入居資格

○黒岩宇洋（衆） 住宅確保要配慮者の専用賃貸住宅への入居要件は入居時のみにかかるのか。

○由木文彦（国土交通省住宅局長） 入居資格については、入居段階において要件を満たしていればよく、例えば、入居後に所得が上がって住宅確保要配慮者に該当しなくなったとしても、入居資格が失われるわけではない。

#### ● 登録住宅の改修・入居支援

○行田邦子（参） 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅に登録することのインセンティブとして改修費の補助があるが、地方自治体が補助金制度を創設しなければ補助を受けることができない。地方自治体にどのように補助金制度設置を促すのか。

○由木文彦（国土交通省住宅局長） 公共団体に対する説明会の実施などを通じて、先進事例、優良事例を紹介することで、事業の必要性や意義を訴えていく。なお、当分の間ではあるが、公共団体の負担がなくても改修費の3分の1を国が直接補助をするという制度を当初設けることとしており、大家さんに対してはまずその措置もインセンティブになると考える。

#### ● 賃貸住宅の供給促進計画

○椎木保（衆） 地方公共団体が行う登録基準については、住宅事情等はそれぞれの地域によって異なり、地域の主体性を尊重する観点からも、住宅の登録基準については、地方公共団体が柔軟に設定することができるように配慮すべきでは。

○石井啓一（国土交通大臣） 登録住宅の基準においては、原則的な全国共通の基準として、耐震性能や一定の床面積を有すること等を定めることを予定。しかし

ながら、住宅事情等は地域によって異なることから、地方公共団体が供給促進計画を定める場合には、例えば床面積の基準を強化、緩和できるなど、地域の実情に応じて柔軟な運用ができるようにしていきたい。

● **家賃保証制度・代理納付制度**

- 黒岩宇洋（衆） 住宅金融支援機構が家賃債務保証保険契約を締結できる家賃債務保証業者の要件は何か。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 適正な家賃債務保証業者の要件については、今後、省令において、一つは、新たに設けられる国土交通大臣による登録制度の登録を受けた家賃債務保証業者であること、または都道府県の指定を受けた居住支援法人であること、のいずれかということである予定。
- 石井正弘（参） 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付は、全般としてどのように実施をされており、本法案第21条の規定によって生活保護行政の現場において何か変わっていくのか。
- 中井川誠（厚生労働大臣官房審議官） 現在、代理納付は、住宅扶助を支給している全国約139万世帯のうち22%の世帯で実施している。一方で、現状においては、生活保護受給者が家賃を滞納している状況を福祉事務所が知る機会が必ずしも十分ではなく、福祉事務所が、例えばその家計管理の支援などをケースワークを通じて適切なタイミングで必要な支援を行うことが困難な状況もある。今般の法律改正により、登録住宅の賃貸人から家賃滞納のおそれ等の事情を福祉事務所に通知することができることになり、この情報を基に福祉事務所が速やかに代理納付を始めとする所要の措置を講ずることができることから、生活保護受給者の地域における安定した居住につながると考えている。
- 行田邦子（参） 居住支援法人が引き受けることになるであろう家賃債務保証は特にリスクの高いものになるだろうが、このようなリスクの高い家賃債務を保証しても問題がないのか。
- 藤井比早之（国土交通大臣政務官） 居住支援法人につきましては、その指定や債務保証業務規程の認可に当たり、家賃債務保証等の支援業務を公正かつ適確に行うことができることを都道府県知事が判断する。また、都道府県知事は、必要があると認めるときは居住支援法人に対して指導監督を行うことができる。これらに加え、居住支援法人が行う家賃債務保証については、住宅金融支援機構による保険引受けの対象とすることを予定しており、仮に家賃滞納が発生して居住支

援法人が家賃債務保証を実施した場合には、その金額の7割を住宅金融支援機構が保険金として支払うことにより居住支援法人のリスク低減を図ることとしている。

● **家賃低廉化措置**

- 黒岩宇洋（衆）・本村伸子（衆） 家賃の低廉化が法律に明記せず、予算措置としたのはなぜか。法定補助とすべきではないか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 一定の要件に該当するものを広く対象とするような制度の場合には、予算補助となっているのが通例である。今般の制度では、民間の住宅ストックを活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を広く供給して、市場においてマッチングが図られることを狙いとし、登録住宅全てについて助成がなされるというわけでもないため、公的関与の度合いが強い認定などによるのではなく、一定の要件に該当するものは登録をするという制度に仕立てている。法律に助成措置を書き込むということではなくて、柔軟かつ機動的な支援が可能な予算補助として措置をしている。
- 石井啓一（国土交通大臣） 本制度における家賃低廉化等については、継続的な支援を行い、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る必要があり、地方公共団体における取り組み状況等を踏まえながら、必要な予算の確保に努めたい。

● **居住支援協議会**

- 岩田和親（衆） 居住支援協議会がさらに実効性を持って機能していくためには、国レベルでは国土交通省と厚生労働省など関係部局の連携、自治体レベルでは住宅部局と福祉部局などとの連携が十分になされること、そして、最前線で活動する居住支援法人やNPO、地域の実情をよく知る社会福祉協議会や民生委員などが一体となって機能することが必要であるが、どのように取り組んでいくのか。
- 石井啓一（国土交通大臣） 国及び地方公共団体における住宅部局と福祉部局の連携や、居住支援を行うNPOなどの民間団体との連携など、さまざまなレベルで連携を進め、一体となって取り組むことが重要。特に、市町村レベルでの取り組みが重要であることから、住宅部局、福祉部局が連携して居住支援に取り組む居住支援協議会について、市町村レベルでの設立や参画を進めるとともに、NPOや社会福祉協議会などの民間団体の居住支援協議会への参画を働きかける。また、国レベルでの連携の観点からは、昨年、厚生労働省との間で局長級の連絡協議会を設置した。

- 佐藤英道（衆） 自治体によって財政力も違い、居住支援協議会を支える行政職員の数も全く違う状況である。そうしたことを踏まえて、きめ細やかな対応を国交省にはお願いしたいが、自治体の実情に対応するため、国交省として具体的にどのような取り組みを行うのか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 規模が小さい市町村など、みずから設立することが困難な場合には、都道府県の居住支援協議会に参画をしてもらいたい。事務局を公共団体が務める場合もあるが、例えば、社会福祉協議会などの公共団体以外の団体が居住支援協議会の事務局を務めている例も現に出ている。国においては、こうした団体の活動への助成も行うので、いろいろな工夫をした取り組みについて御紹介をして、それぞれの実情に応じて取り組んでもらえるようにしていきたい。
- 黒岩宇洋（衆） 現行の支援協議会と改正後の支援協議会とでは、法律上、位置づけは変わるのか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 法律の名称を変更しただけで、既に設立されている居住支援協議会と何ら位置づけが変わるものではない。
- 小宮山泰子（衆） 支援法人の対象活動範囲は都道府県の全域を対象としている必要があるのか、あるいは、都道府県内の一部の区域を示すものなのか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 必ずしも都道府県の全域を対象とする必要はなく、一部の区域においても活動することが可能である。

## ● 監 督

- 黒岩宇洋（衆） 登録事業者が入居拒否制限に違反した場合、すなわち、要配慮者であることを理由に入居を断った場合、この場合の罰則はどうなっているのか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 任意で登録する制度で、罰則を科すことにはなじまない。一方で、必要な指示とか、指示に従わない場合の登録の取り消しができる形にしており、この指導権を的確に都道府県知事が行使することが必要。
- 椎木保（衆） 今回の住宅セーフティネット制度が社会的弱者を利用した貧困ビジネスに悪用されることは考えられないのか。
- 由木文彦（国土交通省住宅局長） 今回の登録を受ける住宅については、まず、安全性を確保するという観点から、耐震性を有することや消防法等に適合していることを要件としたいと考えており、居住水準を確保する観点から、トイレ、台所等の設備が設置されていることや、最低居住面積以上であることを定めること

としたい。さらに、不当な利益を得ることを防ぐ観点からは、近傍同種の賃貸住宅の家賃の額と均衡を失しない点について審査を行うこととしたい。また、都道府県知事等による登録を受けた住宅の賃貸人に対する指導監督により、今般の制度が貧困ビジネスに悪用されることがないように担保していきたい。

● **自治体への財政支援**

- 石井正弘（参） 登録住宅に対する改修費の補助、あるいは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、さらには低額所得者の入居負担軽減のための支援措置などを地方が実施をした場合において国がその半分を財政的に支出する仕組み、いわゆる間接補助の仕組みのようであるが、地方公共団体の負担も相当なものになりかねないかということが懸念される。国の財政的支援はどのように考えているのか。
- 末松信介（国土交通副大臣） 本制度の登録住宅の改修費や家賃対策への支援における地方公共団体に対する財政支援については、地方交付税の算定の基礎となる基準財政需要額において、人口に応じた所要の費用が新たに計上されることとしている。これは、公営住宅や特定優良賃貸住宅の家賃対策等と同様。

**(4) 附帯決議**

① **衆議院国土交通委員会における附帯決議**

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に対する附帯決議

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

- 一 本法による住宅セーフティネット機能の強化とあわせ、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅政策についても、引き続き着実な推進に努めること。
- 二 低額所得者の入居負担軽減を図るため、政府は必要な支援措置を講ずること。
- 三 高齢者、低額所得者、ホームレス、子育て世帯等の住宅確保要配慮者について、入居が拒まれている理由など各々の特性に十分配慮した対策を講ずること。
- 四 住宅確保要配慮者が違法な取立て行為や追い出し行為等にあわないよう、

- 政府は適正な家賃債務保証業者の利用に向けた措置を速やかに講ずること。
- 五 住宅セーフティネット機能の強化のためには、地方公共団体の住宅部局及び福祉部局の取組と連携の強化が不可欠であることから、政府はそのために必要な支援措置を講ずること。
- 六 災害が発生した日から起算して三年を経過した被災者についても、必要が認められるときには、住宅確保要配慮者として支援措置を講ずること。

## ② 参議院国土交通委員会における附帯決議

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に対する附帯決議

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

- 一 本法による住宅セーフティネット機能の強化と併せ、公営住宅を始めとする公的賃貸住宅政策についても、引き続き着実な推進に努めること。
- 二 低額所得者の入居負担軽減及び安定的な住宅確保を図るため、政府は予算措置を含め必要な支援措置を講ずること。
- 三 高齢者、障害者、低額所得者、ホームレス、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居が拒まれている実態について、国土交通省と厚生労働省とが十分に連携し、住宅政策のみならず生活困窮者支援等の分野にも精通した有識者や現場関係者の意見を聞きながら、本法律の趣旨を踏まえ、適宜調査を行うなど、各々の特性に十分配慮した対策を講ずること。
- 四 住宅確保要配慮者が違法な取立て行為や追い出し行為等にあわないよう、政府は適正な家賃債務保証業者の利用に向けた措置を速やかに講ずること。
- 五 地方公共団体による賃貸住宅供給促進計画について、その策定の促進を図るとともに、地域の住宅確保要配慮者の実情に即し、かつ空き家対策にも資する実効性のあるものとなるよう、必要な支援を行うこと。
- 六 住宅セーフティネット機能の強化のためには、住宅確保要配慮者居住支援協議会の設立の促進とその活動の充実等を図ることが重要であり、また、地方公共団体の住宅部局及び福祉部局の取組と連携を強化することが不可欠であることに鑑み、各地域の実態を踏まえ、必要な支援を行うこと。



七 災害が発生した日から起算して三年を経過した被災者についても、必要が認められるときには、住宅確保要配慮者として支援措置を講ずること。

#### 4. おわりに — 課題と地方公共団体への影響

日本における住宅政策は、住宅難に対応するための積極的な住宅の建設・供給の時期を経て、市場機能・ストックの重視の方向への転換を迎えた。住宅セーフティネットも公営賃貸住宅ではなく、市場機能・住宅ストックを重視し、民間の住宅ストックを活用する方向に向かっている。行財政基盤の変化による国・地方公共団体の厳しい財政事情とともに、近年の空き家・空き室の増加とその活用が大きな課題となっていることがこのような政策転換に拍車をかける一つの要因となっているといえる。一方、社会・経済情勢の変化に伴い、拡大する高齢者の貧困、単身高齢者の増加、低所得若者の増加などによる住宅確保要配慮者は増加の傾向にある。本改正はこのような市場重視・ストック重視方針に則り、近年増加している空き家・空き室を活用した住宅セーフティネットの強化を目的とするものとされている。新しい制度が有効性の検証に当たっては、空き家・空き室の活用の面と住宅セーフティ機能の強化の両面における検証が必要となる。

本改正に当たっては、幾つかの課題も浮き彫りになった。まずは、住宅セーフティネット政策全般に関わる問題として、住宅セーフティネット政策の市場化に対する懸念である。「政府は、市場の中で住まいを確保できない世帯が存在することから、セーフティネットを用意せざるを得ず、そして同時に、市場領域を拡張するためにセーフティネットの役割を最小限に抑制するという矛盾した政策」であるとする指摘<sup>(17)</sup>からも分かるように、住宅政策の市場化と住宅セーフティネットの強化との間には、根源的な矛盾が存在することに留意しなければならない。住宅政策全体を視野に入れ、この矛盾にどう対処するかが大きな課題となっている。本改正で、住宅セーフティネットにおける公的賃貸住宅の重要性が後退していることへの憂慮とともに、やはり公的賃貸住宅の充実を図るべきという主張も同様の考え方である。

次に、多様な住宅確保要配慮者に配慮した政策推進が求められる。高齢者、障害者、低

(17) 平山・前掲12頁。

額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者は、例えば、高齢者の中にも、要介護の人がいれば認知症ケアが必要な人もいるように、同じカテゴリーの中でも実情は様々であり、それぞれに求められる住居の形も様々である。地方公共団体において、住宅確保要配慮者の実情に詳しいのは住宅部局ではなく福祉部局であり、両部局の連携が欠かせないところである。

また、法案の審議過程においても複数回指摘されたが、家賃低廉化措置が法律補助ではなく予算措置にとどまっていることの問題である。ここには住宅セーフティネットに係る財政支出を極力抑えようとする姿勢が見え隠れしていると考えられ、財政状況によっては住宅セーフティネットがおろそかにされかねない問題がある。今後、住宅セーフティネットの整備に当たっては、やはり財政的基盤の確保が何より重要な課題となっていくであろう。

最後に、本改正の地方公共団体への影響である。改正を受けて、都道府県（政令指定都市、中核市を含む）は、賃貸住宅供給促進計画の策定、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の実施、指定登録機関の指定、居住支援法人の指定、住居支援協議会の設置、各種監督などを行うこととなっており、都道府県の業務が大幅に拡大されている。一方、制度運用の実効性を高めるためには、各々の住宅確保要配慮者の実情に詳しいはずの市町村の役割に期待せざるを得ず、住居支援協議会などを通じた都道府県と市町村の協力体制の構築が必要となる。

法改正に係る地方公共団体の事務はいずれも法的義務ではなく努力義務として設けられており、耐震強度以外の登録住宅の条件については、地方公共団体が、賃貸住宅供給促進計画で定めることにより、緩和・強化することができる。地方自治法ないし条例との関連では、指定登録機関への登録の際に、地方自治法227条に基づく手数料を徴収しその手数料を当該指定登録機関の収入とさせようとする場合は条例で定める必要がある。

なお、法案成立後の政省令の整備などもほぼ完結している。施行期日に関しては、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（附則1条）とされていたが、平成29年9月8日の政令（平成29年政令第236号）により同年10月25日から施行された。また、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施行規則（平成29年国土交通省令第63号）は同年10月20日に、国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第1号）は同年10月24日にそれぞれ公布された。さらに、「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施行規則第11条ただし書及び第12条第2号ロの

国土交通大臣が定める基準」(平成29年10月20日国土交通省告示第941号)と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基本的な方針の全部を改正する告示(平成29年国土交通省告示第965号)等が同年10月25日に告示された。

(こん ぎぼう 愛媛大学法文学部准教授)

キーワード：住宅セーフティネット法／住宅確保要配慮者／  
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業／  
住宅確保要配慮者居住支援法人／  
住宅確保要配慮者居住支援協議会