**６　民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業**

（会計課長）　では、定刻前ですが、説明者の方が参りましたので始めさせていただきたいと思います。では、早速でございますけれども、説明者の側から５分間、時間厳守でご説明の方を簡潔にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

（住宅局）　住宅局でございます。どうぞよろしくお願いいたします。６番目の民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業ということでございます。お手元の資料の６－１ページでご説明申し上げたいと思いますが、この事業の目的あるいは概要につきましては、後半の方にありますパワーポイントの資料をもちましてご説明をさせていただきたいと思います。

　６－１０ページ、１１ページをお開きいただけますでしょうか。６－１１ページに重層的なセーフティネットについてというページがございます。この中にございますように、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という、住宅セーフティネット法と通称されておりますが、この中におきまして、国は住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃貸することができるように必要な施策を講ずるよう努めなければならないとされております。

　このセーフティネット法の規定を踏まえまして、６－１０ページでございますけれども、事業の概要ということでございます。上の四角にございますように、住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと等を条件といたしまして、改修工事に要する費用を補助いたしまして、既存の民間賃貸住宅の質の向上をさせる、そして住宅確保要配慮者の居住の安定を図るということを目的としているものでございます。

　対象住宅は、その下にございますように①、②、③と要件ございますけれども、空き家であることに加えまして、２番目、３番目にありますように、規模ですとか、あるいは設備ですとか、そういったことに要件を課し、また、改修工事につきましては、ございますような耐震改修、バリアフリー、省エネルギー工事、こういった性能向上に資する工事のうちの少なくとも１つを必須の工事といたしまして求めております。そして、１０年間の管理というところでございますけれども、丸が幾つか並んでおりますが、２つ目にありますように、最初の入居者は住宅確保要配慮者とするとした上で、その後も要配慮者の入居を拒まないという条件を付けて、そしてその下にありますように、公共団体などからそういった物件の情報の提供を行うと、こういうものでございます。

　恐れ入ります。６－１ページに戻っていただきまして、予算額につきましては、中ほどございますけれども２４年度から３年間、１００億円ということで計上されております。また、成果目標のところでございますけれども、住生活基本法に基づきまして閣議決定されました住生活基本計画の中から関連の深い指標ということで２つ選定をして記載させていただいております。

　それから、次の６－２ページに進んでいただけますでしょうか。事業所管部局による点検・改善のところでございますが、これに関連しまして、事前勉強会でご指摘をいただきましたことにつきまして関連します追加資料を説明させていただきたいと思います。

　パワーポイントの方の６－１５ページでございます。実際に民間賃貸住宅市場でどれぐらい入居選別が行われているのかということにつきまして、実際に入居を拒否しているオーナーの割合について、６－１５ページでございますが調査結果を列挙させていただきました。一番上が賃貸管理業者の団体による調査でございます。２番目と３番目は公共団体による調査ということで、それぞれ調査主体が違っておりますし、またアンケートの対象が業者さんに対してのものとか、あるいはオーナーさんに直接したものとかいうことで多少違っておりまして、それによって数字にも幅がございますけれども、こういう実態がございます。

　それから、１ページ飛ばしまして６－１７ページでございます。これも勉強会のときにご指摘がございまして、前回、勉強会のときにも示しました円グラフ左の方にありますが、このうちの未入居のものが今どうなっているのかと、２５年の１２月時点の数字です、の未入居のものが現在どうなってるのかということで、サンプルを調べました結果、右側にありますように、１５物件なんですけれども、１７戸について調べますと、ご覧のようなことで、入居が進んでおります。未入居のもののうち８割弱が入居しているということで、さらにその後、追加で２０戸調べましたところ、ほぼ同様の状況でございました。さらに追加で調べたところ、同じような結果でございました。

　もう一度６－２にお戻りいただけますでしょうか。最後に点検・改善の方向性ということでございます。今回のレビューを通じまして、あるいは私ども自己点検も通じまして、あるいは事前の勉強会におきましても既に本事業の課題あるいは問題点についてご指摘を頂戴しております。また、今日もまたいろいろなご指摘を頂戴できると思いますけれども、こうしたご指摘あるいは自己点検の結果を踏まえまして、今後、セーフティネット法で冒頭に申しました、定められました、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居促進という国の責務を果たすために、従来の枠組み、仕組みにとらわれることなく、最適な施策のあり方ということを抜本的に見直して検討していく必要があると、このように考えております。簡単でございますけれども、以上でございます。

（会計課長）　どうもありがとうございました。私どもで考えられる論点案を２つほどご提示させていただきたいと思います。

　１つ目は住宅確保要配慮者の居住の安定確保が図られているかという観点でございます。本事業の目的、住宅確保要配慮者に住宅確保するという政策目的自体は非常に重要なものだと思っておりますけれど、子育て世帯、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないということを条件といたしまして、空き家のある民間賃貸住宅の改修工事を手助けという、こういう事業、この制度自体が、現行の制度が果たして先ほどの施策目的を果たすのに十分資するものになっているかという論点が１点目かと思っております。

　２点目が既存の民間賃貸住宅の質の向上が図られているかという点であろうかと思ってございます。民間賃貸住宅の空き家自体増加傾向にある中で、既存の民間賃貸住宅の質を向上させつつ空き家を有効活用するといったことで、住宅確保要配慮者にセーフティネットを確保するという本事業の目的というのは、非常にそれはそれでよろしいかと思いますけれど、それが現行の制度が住宅確保要配慮者のニーズにそもそも合ったものになっているのかとか、先ほど申しましたとおり、そもそも民間賃貸住宅の質の向上が図られているのかといったところが論点となろうかと思います。

　それでは、今から３５分程度でございますが、４５分過ぎまでにご議論をお願いしたいと思います。

（長谷川）　では、どなたでもよろしくお願いします。

（永沢）　住宅確保要配慮者という定義をしてるんですけれども、低額所得者とか高齢者とか障害者という概念というのはそれぞれ違うものだと思いますし、ましてや子育て世帯というのは全く違うイメージなんですけれども、先ほど大家さんがどれぐらい拒むかという表があって、いろんなアンケートによって全然その値が違うように思いますが、少なくとも神戸と三重県というのはかなり限られた地域の抽出例だと思いますので、そういう意味では一番上の１５８社、オーナー数が１００万件から回答というのが統計としては一番信頼し得るものかなというふうに思いますが、小さい子供のいる世帯は不可というのが１．２％しかないと。

　一方で、全体の空き家率が２割を超える地域がさほど少なくないという状況の中で、わざわざ小さい子供のいる世代をこだわらないということだけで改修費の３分の１を１００万円を限度に補助するというのが果たして政策目的に合っているのかどうかというのが非常に疑問に感じるところですが、それについてどう考えているのかということをお伺いしたいのと、こちらの資料の中で６－５というのが民間企業等の支出先の一覧なんですが、不動産業者、それから個人のオーナーにとっても、例えば１億３，１００万円を支出しているということは、この会社は１３１戸少なくとも改修してるということであって、そうすると空き家が１３０もあるオーナーということになるとすると、相当な資産家あるいは事業規模の大きいところだろうと。

　ましてや、４番の個人というのは個人で５，２００万円支出してるということは、５２戸以上の空き室を抱えているオーナーということになりますので、恐らく空き室率２割と考えると、２５０戸以上の不動産を所有している方であろうと。そういう方々に改修費を補助するということで、果たしてセーフティネットという政策目的が達成されるのかというのが非常に疑問ではないかなというふうに思うんですが、それについて担当者としてはどのようにお考えなのかお聞かせいただければというふうに思います。

（住宅局）　ありがとうございます。住宅確保要配慮者というのは非常に、先生ご指摘のようにいろんな多様な世帯が含まれております。特に子育て世帯のお話がございましたけれども。子育て世帯ということになりますと、やはり広い住宅の面積が一般的には必要でございます。その一方で養育費などの負担もございますので、相対的に住宅費の負担能力は低くなっておりますし、また、先ほどそれほど入居拒否が多くはないという話ございますけれども、地域によって、あるいは大家さん、オーナーさんに直接聞いたデータなどではかなり厳しい数字も出ておりまして、これは騒音などによって近隣住民などとトラブルなどが起こる、そういった不安から入居を拒否するオーナーの方がいらっしゃるということもございます。

　そういったことで、住宅セーフティネット法の中で住宅確保要配慮者ということで位置付けられておるわけでございますけれども、確かに高齢者とか障害者の方とかとあるいは子育て世帯を一緒に扱っている、そういう今の制度の枠組みというのに十分でない部分があることはご指摘のとおりかと思いますので、そこはしっかりと世帯の属性というものをきちんと見ながらきめ細かい対応が必要なんだなと、こんなふうに、そういうことをやっていく必要があるというふうに考えております。

　それから、２つ目の点でございます。オーナーさんのメリットになっているのではないかということでございますけれども、これは入居対象者の方にできるだけメリットが行くように、要配慮者の方にメリットが確実に行くようにということで、いろんな制度の見直しというのはあり得ると思うんですけれども、例えば今、入居対象者、３か月経過後も必ずしも多くない、３割という状況に留まっておりますけれども、これを３か月経過した後、今どなたでも入れる仕組みになっておりますけれども、こういったものを住宅確保要配慮者にもう３か月経った後も限定していくというようなこととか、あるいは改修工事のあり方も、要配慮者の方の居住の安心にまさに寄与するような形でしっかりと見直していくというようなことも検討していく必要があると思っております。

　そういったことによって、要配慮者の方がメリットを確実に享受できる仕組みになるように、これも今の仕組みに全くとらわれることなく、抜本的に検討していく必要があると、こんなふうに考えております。

（永沢）　これ、打率が３割というか３割切ってる状態で、あと、つまりせっかく補助を出したにもかかわらず３割しか利用されてなかったということをどう考えるかということと、または通常の空き家について、要配慮者はどのぐらいの割合でいるかということの比較でないと、もしかすると通常の空き家でも新入居者というのは住宅確保要配慮者でも３割しかいないとすると、この政策の価値がないということになるかと思いますし、あるいは住宅確保の要配慮者にとって家賃が安くなるというメリットがこの補助があることによってあるのであれば、それはそれでデータとして示していただかなければならないと思いますが、要は、公営住宅への入居がなかなかできないというのは、公営住宅が民間住宅に比べると安いからだということからすると、良質な安い住宅を供給するための施策として今回の施策は妥当しているのかどうかというのが非常に疑問ではないかなというふうに思います。これは私の意見です。

（住宅局）　先生ご指摘のとおり、最初の住宅確保要配慮者の入居が少ないという、これは６－１２ページに２５年度１２月時点ということで１年足らず経ったときのデータを示しておりまして、その割合が限定的であるということはおっしゃるとおりでございますので、ここで、今これは要配慮者の方が３か月経った後、今どなたでも入れるようになってるわけですけど、そこを要配慮者の方に提供することなどによって、要配慮者の方の入居が確実に進められる、促進できるような、そういう考え方といいますか、取組み等も、そういう抜本的見直しをしていく必要があるというふうに考えております。

（上村）　まずレビューシート１枚目ですけれども、やはりこの成果指標はやっぱり問題があると思ってまして、事業目的から考えると、住宅確保要配慮者がどれだけ入っているのかということとか、もしくは空き家率を用いるべきかなというように思っています。

　それは意見ですけれども、事前勉強会の後に回答いただいた資料の９ページ目に、民間賃貸住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業に係る改修工事項目別の支出という表がありますけれども、そちらを拝見しますと、下の方に合計欄があるわけですが、専用部部分と共用部分の補助対象工事費の金額があります。これ見ていくと、共用部分が極めて多いということで、だいたい９割ぐらい多いんですけど、そういう意味では共用部分というのはオーナーにかなり利益が関わる部分ですので、これでいいのかなという気がいたします。

　しかも、共用部分の内訳を見ていくと、ほとんどが一番右下の欄ですけれどもその他に集中していて、その他というのは屋根、外壁の防水工事、太陽光発電設置工事等となっていまして、これがまさに個別の世帯に裨益するものなのかというところをちょっと疑問に思うわけですけど、いかがでしょうか。

（住宅局）　ありがとうございます。この制度の元々の仕組みは、ご指摘のように、専用部分は先ほどのバリアフリー、省エネ改修に限定しておりまして、共用部分は居住者全体が使う部分ということで、そこで行われる工事全体を対象にしておりました。結果、先生今ご指摘のとおり、こんな状況になっております。防水工事なども雨水の侵入を防止するという観点から非常に重要な工事だと思いますけれども、いずれにしましても、ご指摘踏まえまして、こういった改修工事の対象のあり方ということですか、これを要配慮者の居住の安全とか安心に直接寄与するように、そういうものになるように改修工事のあり方ということもきちっと検討していく必要があると、こんなふうに考えております。

（上村）　もう１つ質問させてください。空き家のある民間賃貸住宅が補助対象になってるというふうに考えていますけど、空き家のあるというのはどういう意味で空き家があるんでしょう。例えば１００部屋あったうちの１部屋でも空き家があれば、それは補助対象なんでしょうか。

（住宅局）　お手元の資料、６－１０ページで空き家のご説明申し上げております。対象住宅というのが一番上にございまして、１棟、住宅棟の中で１戸以上空き家があるものということで、これは募集しても３か月以上空いているものというふうにして、そういうものを対象にしております。

（上村）　わかりました。そうすると、１００戸あって、うち１戸空き家があるという状態でも、共用部分の補助ができるという解釈ですか。

（住宅局）　１点補足しますが、１戸当たり、空き家戸数当たり１００万円といった限度額を設けてございますので、こちらは１戸の場合については補助金額としては１００万円が頭打ちになるという制度でございます。

（水上）　まず事実関係を確認したいんですけど、住宅確保要配慮者の世帯数というのは結局何万件いるということを前提にしてるんでしょうか。

（住宅局）　要配慮者につきましては、いろんなやはり属性ございますけれども、子育て世帯あるいは、例えば単身の高齢者の世帯は、例えば今、２０１４年度は１，０００万世帯でございます。それが２０３５年では１，４００万世帯。

（水上）　それも書いてあるからそんなこと聞いてるのではなくて、つまり住宅確保要配慮者全体の世帯数は何万世帯あるというふうに考えてるんですか。だって、これは、わざわざまとめてるんでしょう。高齢者単身世帯だけではなくて、住宅確保要配慮者というふうにわざわざパッケージでまとめてるんだから、パッケージでまとめた世帯は結局何万世帯あるんですか。

（住宅局）　そこは申し訳ありません。重複とかいろいろございますので、合計幾らという数字は今持っておりません。

（水上）　いや。だって、まとめてるんでしょう、自分たちで。自分たちでまとめてて、その世帯数を把握してないというのはどういうことですか。

　どういう意味でその質問してるかというと、じゃあちょっと聞きますけど、６－１２の方は住宅確保要配慮者というのと一般世帯というので２８．７％と４２．１％という数字が出てますよね。今回の事業で空き家が解消されたところに対して入った割合で。その後の調査ではもうちょっと一般世帯の割合が高くなっていて、住宅確保要配慮者の割合は、もっと小さくなってるという話なんですけど、これと世帯における割合との差はどれぐらいなんですか。

　つまり、世帯全体で見たときの住宅要配慮者は全体の中の例えば３０％なんだけど、こっちの方は４０％だから、世帯全体の割合よりも空き家が解消したところについては住宅要配慮者の人たちの割合が高いんですという説明ができるのか、できないのかという質問なのですけれど、そこ把握してないとその説明はできないということですか。

（住宅局）　直ちに今できかねる状況でございます。

（水上）　もう１件聞いていいですか。公営住宅の応募倍率ってあるじゃないですか。これは住宅要配慮者の応募倍率なんですか。

（住宅局）　公営住宅の場合は基本は低所得者の方が入居対象になりますので、基本的には全て要配慮者に該当してる方々が応募していることが想定されます。

（水上）　要配慮者の中の一部の人の応募倍率が公営住宅の応募倍率が７．５倍ということですか。

（住宅局）　低額所得者の中にももちろん高齢者の方もいらっしゃいますし、子育て世帯の方もいらっしゃって、そういう重複が複雑にありますので、なかなか分解は難しいんですけれども、全てが要配慮者になっているということでございます。

（水上）　そうだとすると、ここの数字からわかるのは、住宅確保要配慮者の人が困っているというメッセージではなくて、公営住宅は普通の民間住宅に比べて賃料が安いので、賃料が安い住宅の方がより倍率自体は高いと。ただ、居住全体の環境を見ると需要に比べて供給量の方が多くて空き家があるから、別に住宅自体の事情としては逼迫しているわけではないというメッセージがここからは見て取れるんですけど、そういう理解でいいですか。

（住宅局）　民間賃貸住宅市場を見ますと、やはり要配慮者の方に対する、もちろん差はございますけれども入居拒否が行われているという状況がございますし、それから例えばバリアフリー化率などを見ても相当質が十分でないという状況もございますので。

（水上）　バリアフリーの話はちょっと置いておいてください。拒否があるかという話についてはアンケート結果は大変ばらばらなんだけれども、一番沢山の人から回答を得ているアンケートについては、正直そんなに沢山拒否してるわけではないですよね。かなり差がありますけど、少なくとも一番上の日本住宅管理協会の調査の方が神戸市の調査よりもより信用できないという事情はないので、だとすると、そんなに沢山拒否されているわけではなくて、かつ住宅の空き家自体は１３％とかあるでしょう。だとすると、今の時点でも吸収できてるんじゃないですか。

（住宅局）　やはり１点は拒否されてる実態と、それからもちろん前回ご説明申し上げた拒否感ということもあったんですが、拒否感というところではかなり大きな数字も出ているので、そこはこういうインセンティブによってできるだけ入居拒否するということはなくしていただきつつ、また、やはり質の問題があろうかと思います。入居拒否がなくても、やはり質が足りない、質が十分でないということがありますので。

（水上）　すみません。だって、質の問題が改善したというところを言うんだとしたら、今回の事業を受けたところについては住宅確保要配慮者がこぞって入ってるはずではないですか。実際にはこの事業を行ったところについてでさえも過半数以上は一般世帯なんですよね。これが普通の世帯数の割合と比べてどうなのかは残念ながら比較するデータいただけませんでしたけど、少なくとも過半数は一般世帯が入ってるんでしょう。という状況からすれば、この工事が必要だということを積極的に説明する事情自体はそもそもないのではないかと思います。

　もう１点だけ質問します。この事業を受ける人というのは元々拒否していた人たちなんですか。

（住宅局）　いえ。そうではありません。

（水上）　どのぐらいの割合の人が拒否してた人たちなんですか。元々拒否してなかった人がこれを受けたんだとしたら、元々拒否してないですよね。拒否してて、この事業を受けたことによって拒否しなくなったというオーナーはどれぐらいいるんですか。

（住宅局）　この事業に関しての把握はしていないんです。ただ、先ほど申し上げたように、日本賃貸住宅管理協会とかこういったデータを基に現に拒否してるものは存在してると。加えまして、最初の３か月につきましては要配慮者に限定をかけて優先入居をかけているということで、ただし、今回、事業をやったところ、ご指摘のように要配慮者の入居率の方が低いというのは事実でございますので、先ほど申し上げたように要配慮者に３か月を超えても限定をするといったことも考えており、要配慮者の入居が確実に進むよう見直しといったものを図っていきたいと、こう考えております。

（水上）　ここから意見を言いますが、ここまででわかったことは、そもそも要配慮者に改修してまで拒否しない部屋を作らなければいけないというニーズがあるのかどうかが説明されなかったと。さらに言うと、この事業って別に拒否してる人たちが対象ではないので、これによって拒否する人が減るのかどうかもよくわからない。加えて、改修した部屋の入居者構成を見ると、特に要配慮者が多く入っているというわけでもないと。

　ちなみに、３か月経過後も要配慮者に限定するっていう施策をもし取るとすると、この補助を選択するオーナーはいなくなると思います。というのは、だって現時点で要配慮者がこぞって入ってきてくれてるわけではなくて、余っていてしょうがなくて一般入居者に入ってもらってるのに、一般入居者が入れられなくなってしまったらそのまま空き家になりますから、だとしたら、この補助事業を入れてしまったせいでずっと空き家になってしまうかもしれないリスクを負うオーナーがいるわけがないので、今のような施策にするとオーナーの方は絶対選ばなくなります。

　そのように考えると、この事業は要配慮者に対する施策という意味はなく、空き家率の改善という意味もない。空き家率の改善、何で意味がないかというと、空き家率というのは全体の需給環境によって決まるのであって、特定のオーナーのところの空き家率が改善しても別のところが空き家になるだけだから、全体の空き家率は改善しない。ということになると、結局これって特定のオーナーを優遇してるだけの施策であって、とても社会正義に適うような事業とは思えないので、直ちに廃止すべきだと思います。以上、意見です。

（赤井）　私もかなり近い意見なのですが、まず住宅の需給バランスがどのように決まるのかというと、確かに低所得者向けに公営住宅が必要だという話もあるかもしれないです。空き家についてですが、基本的に空き家になっているということは、その住居が社会的にもニーズがないというか必要とされてないと。要するに、そのオーナーが提供しているサービスが、値段が高いからなのか、場所が不便なのかわかりませんけれども、需給バランスで決まっているようなものの空き家自体が社会的な問題なのかどうかというところがまず１つです。

　本来の目的は空き家を減らすことではなくて要配慮者向けだということなので、そこは良いのですけれど、あまり空き家がなくなるとか空き家の活用となると、この目的とは違ってるのかなということと、空き家が実際になくなることは良いことだし、有効活用することは良いことだと思うんですけども、そのために民間の需給バランスで決まってるものにお金を使う必要はないのではないかということです。

　それと、これも水上さんと一緒ですけど、入居を制限されている場合があるから新たなものを作るんだということですけど、制限されている場合があっても、まだ空き家があるということは、そこに住みたい人がどこを回っても入居が制限された人が全く入るところがない、逆に言うと、入居が制限された人の入れる空き家が全く存在しないなど、そういうような社会的な状況がない限り、どこかには入ってるというのであれば、また新たに入居を制限しないようなものを作っても逆に埋まらないということにもなりますから、そこのところをもう少し丁寧な調査の上でそこをやらないと、結果として実際作ってみても目的としてる配慮者があまり入ってこないということになるのかなというふうに思います。

　意見なのですが、最後は、確保要配慮者ってものはすごく幅が広いですよね。それを１つの政策でやろうとすると、どうしてもばら撒き的なものになってしまって、結果としては思っていた人が、それぞれニーズに合うような形の政策になってないので、配慮者が結局３０％しか入らないということになるのではないでしょうか。あとは一般世帯ですから、そこまでお金をつぎ込まなくてもいいような世帯に単に補助して、逆に言うと住宅を提供している民間の人への補助、そこからさらに行くかもしれませんが、一般世帯への補助という形になって、日本全国で住宅の質を上げましょうみたいな形の目的の事業にすり替わってしまってるのではないかと。それも重要だということであれば、そこのところからのアプローチをしないとなかなか難しいんじゃないかなと思いました。以上、意見です。何か返答あればお願いします。

（住宅局）　ありがとうございます。先生がご指摘のように、空き家の解消というのはもちろん空き家を上手く使ってというのは手段にはなり得ると思うんですけれども、この目的、本来の目的ではございませんで、それはおっしゃっていただいたとおり、住宅確保要配慮者向けの居住の安定ということを主たる目的としております。

　そこで、やはりおっしゃったように、要配慮者って非常に広い概念になっておりますので、そこを世帯の属性ということをもう少しきちんと見て、きめ細かく見て、きちんとした制度設計というのをしていかなきゃいけないという、そういう必要があるということは非常に認識しております。

（赤井）　本当に拒まれた人が来てるのかどうかとか、あとは拒まれても別のところに入れてるなら問題ないかもしれないし、その辺のそれこそ地域ごとにニーズを見ていかないといけないし、地域格差だったらまた自治体でもやってるかもしれないし、そこのところもありますし、そこは国全体としてどのレベルまでやるのかとか、もう少し中身をちゃんと詰めないといけないのかなと思います。以上です。

（村木）　データ取るのすごく難しいのはわかってるんですけれども、要は要配慮者というのがどのぐらいいるのかがわからないと、結果的に幾つ作ればいいのかというそこがわからなくて、達成状況というのを評価することができないと思います。現況のデータからすると、先生方おっしゃっていたたように２８％しか入ってない。その数字から見てしまうと、そもそもそれだけしか作らなくていいんじゃないかというふうに判断されても仕方ないと思うんですね。それはだからマーケットと、あと今作られているもののマッチングが上手くできていないというご回答なのであれば、それがわかるようなものが必要だと思いますし、あと普通の人が沢山入っているという状況はやはり施策の話からすると問題だというふうに私も思います。

　仮に人がニーズがあるのに対して全然入居率が低いということだとすると、対象としている補助の物件、それの場所が悪いのかもしれませんし、場所が悪いというのはつまり子育てにとって、例えば的確な保育園だとか幼稚園とかが近いところにないからダメだとか、高齢者が行きたい施設がそばにないとか、その辺の選定というのが上手くできてないからこんな感じに空き家が沢山発生してしまうのかもしれない。そんなことも思いました。

　なので、その辺りのもし調査等されているのであればそれをお答えいただきたいと思いますし、これ今、国交省からまず公募・補助でＵＲリンケージさんのところに行って、そこが事業者を選定してますよね。そうすると、選定の基準というのをどうやってやってるか。手が挙がれば皆あげるのか。この辺がもう１つ鍵になるのではないか、そんなふうに思いました。

（住宅局）　ありがとうございます。１つ１つお答え申し上げたいと思います。

　１つは最初にお話になりましたように、要配慮者のための安定確保のためにどれぐらい住宅が必要なのかということをこれからをきちんと精査していくべきではないかというお話、まさにおっしゃっておられるとおり、水上先生からもご指摘いただいたとおりだと思いますので、そこをしっかりとこれから把握をしていって、そのうち民間賃貸住宅の方の入居円滑化はどういうふうに図っていくべきなのかという、そういうことについてもきちんと把握していくことが必要だというふうに考えております。

　立地といいますか利便性とかそういうことでございますが、今手元にある資料で、前回ご指摘もありました範囲で若干調べてみました。その結果でございますけれども、やはり利便性ということでは最寄り駅からの徒歩の時間というのを調べてみましたところ、やはり最寄り駅から便利なところに沢山今回の補助対象になった住宅は立地していて、不便なところのものは少ないという傾向ございました。ただ、入居率を見てみますとさほど大きな差はなくて、全体平均の入居率が７割ぐらいになっておりますけれども、だいたいそれの前後で、立地にはあまり影響を受けない、そういう結果になっております。最寄り駅からの時間だけで今ちょっと申し上げましたけれども。

　最後、３点目の事務事業者が事業者を採択するというところでございますが、現時点では応募のあったところで要件を満たしているものについては全て採択をされております。

（村木）　今お答えがあった立地の場所なんですけども、駅から遠いと相対的に家賃が下がりますよね。だから余計そういう、そもそものお金が少ない方たちがそちら側に行かれる。そういうふうに遠く不便なところに対して補助をすることが本当に良いのかどうかというのもお考えになった方が私はいいと思っていて、国土交通省全体として今コンパクトシティの必要性とか言われていますよね。郊外の比較的利便性の低いところに対して補助を与えてそういうストックの維持をしていくことが本当に良いのかということもぜひお考えになっていただければいいかなと思います。これはコメントです。

（水上）　私自身は６－１２で今の時点で２８．７％、２，６５８戸しか住宅確保要配慮者が入ってないので、補助をする戸数を２，６５８戸に例えば減らすとすると、その２８．７％しか基本的に住宅確保要配慮者やっぱり入らないと思います。というのは、元々住宅確保要配慮者が入る人というのが最初からわかれば１００％になるかもしれませんけど、実際にはわからないので、戸数を減らしたところでこの割合は別に高まらなくて、単にこれは市況によって変わっているだけだという理解をしています。

　そのように考えたときに、結局この事業は空き家対策だというのだったらまだわからなくはないけれども、住宅確保要配慮者との関係ではあまり関係のある事業ではなくて、本当に住宅確保要配慮者を支援したいのだったら、住宅確保要配慮者に対して家賃の一部を補助するとか、何かもっと直接的なことをしないと、多分実際にはここに効く補助はできなくて、一方でそれを本当にしようと思うと莫大なお金がかかると思うんですね。結局、それでは莫大なお金がかかるので効果がないことをやってお茶を濁しているというふうに、この事業の建付けを見るとやはり評価せざるを得ないということだと思います。

　ですから、問題は、大きく言うと２つで、住宅確保要配慮者に家賃の差額を補助してまで支援しなければいけないぐらい彼らが困っているのかどうかというところを確認して、本当に困っているんだったらどんなにお金がかかってもそれをやらなければいけないかもしれないし、公営住宅を作らなければいけないかもしれないと。そこまでではないのだとしたら、別に事業自体やる必要がないという基本的には二択になるのではないかと思うんです。

　なので、そこのニーズをよく確認していただいて、現状のデータを見る限りだと、ここまで空き家があると、そんな莫大な国家予算を投入してまでそこを支援しなければいけないほどに彼らが困っているというデータは明らかではないと思うんですが、もし万が一そういう事情があるのであれば、むしろやるべきは本当に公営住宅を増やすか、あるいは住宅確保要配慮者に直接家賃補助をするか、そういう話であって、こんな一部のオーナーの改修費を持つという制度だと、結局、住宅確保要配慮者との間では関係ないということになってしまうと思いますが、ちょっと聞きたいのは、もし本当に住宅確保要配慮者が本当に困っているという事情があった場合には、そういう思い切った施策も含めて考えられてるんですか。

（住宅局）　住宅確保要配慮者が非常に民間住宅市場においては一定の質、ふさわしい質の住宅をきちんと確保できないという状況があるという認識は持っておりますし、まさに要配慮者の方に民間賃貸住宅への円滑な入居を促進していくということは、冒頭に申し上げましたセーフティネット法に基づく私どもに課せられた責務というふうに認識しておりまして、それに向けてどういう施策が一番良いのかということをしっかり検討していきたいと思っております。

　いろんな選択肢がもちろんあろうかと思いますけれども、例えば家賃減額の支援、家賃補助というところになりますと、先生がご指摘のように、継続的に将来にわたって非常に大きな財政負担となりますのでなかなか慎重な検討が必要だと思いますし、それ以外のいろんな選択肢があろうかと思いますけれども、その中で最適な方法を探していく必要があろうかと考えております。

（長谷川）　よろしいですか。それでは、とりまとめの方を発表したいと思います。

　本事業に関する評価結果につきましては、事業全体の抜本的な改善が１名、廃止が５名という結果になっております。

　主なコメントですけれども、各先生方順不同ですけれども、赤井先生の方からは、住宅確保要配慮者を対象にするのであれば、彼らのニーズに合わせた効果的な政策というのをゼロベースで考えるべきではないかと。使われ方として、共用部分の工事、こういう部分は目的と全く合っていないのではないかと。あと、入居拒否のアンケート調査についても、拒否されている原因とか、その人たちが実際にどうなっているのかという、そういう実態調査を踏まえた上でニーズを掬い上げて制度設計すべきなのではないかという意見です。

　これは私の方ですけれども、補助対象戸数に見ましても未入居率の高さですとか、あるいは確保要配慮者の入居占有率の低さ、あるいは共用部分の工事比率の高さ等々見ましても、政策の目的とは全く合致しておらず、貢献しているとは言いがたい。実質的にはオーナー、特に比較的大規模に賃貸住宅を運営しているオーナーに対する改修補助になってしまってるのではないかという意見です。

　上村先生も同じくですけれども、まず成果指標としても事業目的と全く合っていないと。要配慮者の入居率等をまず指標とするべきではないかと。あと、補助の使途についても、９割が共用部分の補助になっているので、これは実質的に住宅オーナー、または既に住まれている世帯が裨益するというふうに考えられるので、要配慮者の利益に繋がっている部分は相対的に小さいのではないか。

　水上先生ですけれども、そもそも要配慮者に改修をしてまで拒否しない部屋を作らないといけないというニーズがそもそもないのではないかと。ニーズ自体が何ら明らかに今なっていないと。あと、要配慮者が３か月経っても入っていない場合、その場合でも要配慮者に限定しますよということを言いましたけれども、そういう政策をすると、ますます改修したけど空き家の部屋というのが増えるだけになりますので、そういう意味でも、空き家率の改善という意味でもあまり効果がないのではないかと。要配慮者の政策という意味では全く別の政策を考えるべき。

　永沢先生ですけれども、こちらは住宅確保要配慮者というものを定義して政策を今策定しておりますけれども、そういう状況が全く異なる人たちを１つのパッケージにして補助を打って政策をしていくということ自体が無理があるんじゃないんですかと。あとは他の先生方と同じですけれども、賃貸住宅オーナーへの改修費補助に実質的になっているのではないか。政策としての合理性というのは求められない。

　村木先生の方ですけれども、ニーズがそもそもどれだけあるのかという、要配慮者の実数も含めてですけれども、そちらの把握というのが必要じゃないんでしょうかと。この政策の成果の把握という意味でも、なぜ補助対象戸数の２８％しか要配慮者が入らないのかというのをもう少し分析すべきではないかと。あるいは、改修対象の選定にもコンパクトシティ等の観点から問題があるのではないかというような意見がございました。

　これらの意見を踏まえまして、この公開プロセスの評価結果のとりまとめとしましては、評価結果としては廃止。コメントとしましては、住宅確保要配慮者の多様性、実態やニーズを客観的に把握して、効果的な政策をゼロベースで検討すべき。住宅確保要配慮者のセーフティネットという政策目的に合致する事業内容とすべき。事業目的に適った成果指標とすべきとさせていただきたいと思います。ご意見等ございますでしょうか。

（会計課長）　よろしければ、このコマはこれで終了ということで。ご苦労様でした。