

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
新たな住宅セーフティネット検討小委員会（第1回）

平成28年4月19日

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、ご多用のところご参集いただき、ありがとうございます。また、小委員会への参画のご快諾をいただき、改めて御礼申し上げます。

私は、事務局を務めております〇〇でございます。しばらくの間、進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

まずは、この小委員会の設置及び委員等の指名についてでございますが、住宅宅地分科会運営規則第1条では、住宅宅地分科会長は、必要があると認めるときは小委員会を設置して調査させることができるものと、また、同運営規則第2条では、小委員会に属する委員等は住宅宅地分科会に属する委員等から分科会長が指名することと規定されています。

2月23日に開催されました第46回住宅宅地分科会において、〇〇分科会長から、小委員会の設置についてご発言いただきましたが、資料1の委員名簿のとおり、分科会長から、この小委員会の委員の皆様をご指名いただいております。また、小委員会の委員長及び委員長代理についても、同運営規則第3条の規定により、分科会長からあわせてご指名いただいております。

また、本日の議事については公開とさせていただいておりますが、会場のスペースの都合から、報道関係者のみの取材とさせていただいております。なお、本日の資料及び発言者氏名を除いた議事録については、後日、当省のホームページで公開させていただきたいと考えております。

次に、本日、お手元にお配りしております資料についてですが、議事次第のとおりですので、ご確認をお願いいたします。あわせて、座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと存じます。

また、審議中にご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますようお願いいた

します。

続きまして、本日は第1回の小委員会になりますので、本日、ご出席の委員の皆様を紹介させていただきます。

まず、委員長の〇〇委員です。

【委員】 〇〇です。よろしくお願いします。

【事務局】 委員長代理の〇〇委員です。

【委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、〇〇委員です。

【委員】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員です。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員です。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いします。

【事務局】 〇〇委員です。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 なお、〇〇委員におかれましては、熊本地震の対応のため、急遽、ご欠席されることとなりましたので、本日は代理として、〇〇にご出席いただいております。

【委員代理】 ご迷惑をおかけしますが、〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは、議事に入りたいと思いますが、この後の議事進行は〇〇にお願いをしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

【委員】 こんにちは。それでは、議事に入りたいと思います。

本日の議事は、住宅セーフティネットをめぐる現状と課題、それから、新たな制度の構築に向けた論点・方向性について等でございます。

それでは、議事の説明に先立ちまして、〇〇よりご挨拶をお願いいたします。

【事務局】 〇〇でございます。

本日は、〇〇委員長をはじめ、お忙しいところ、各委員の先生方にお集まりをいただきまして、ほんとうにありがとうございます。

ご案内のとおり、熊本で大変な地震が起こってしまいまして、お亡くなりになられた方や、あるいは被災された方々、たくさんいらっしゃいますので、心からお悔やみ、あるいは

はお見舞いを申し上げたいと思っております。

その関係で、実は大変、当省はばたばたしております、省を挙げて、今、対策に取り組んでいるところでございますけれども、私も、この会議、1時間程度で抜けさせていただいて、また省内のほうの会議に戻らせていただきますことを、まず、冒頭、お許しをいただきたいと思っております。

さて、先般、新しい住生活基本計画を策定いただきまして、閣議決定をさせていただきました。計画内容、大変、自分で言うのも何ですけれども、大変好評でございます、各方面から、いろんな形でのご関心を寄せていただいております。

その中でも、関心の中で、幾つか非常に関心をいただいているポイントがあるんですけれども、最大に関心をいただいているポイントの1つに、今日、ここでご審議をいただきます、いわゆる住宅確保要配慮者の増加に対応するために、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を含めた住宅セーフティネットの機能を強化する。これは参考資料につけておりますけれども、この目標3の第1番目の基本的な施策、この部分について非常に関心を寄せていただいております。

もともと、1億総活躍の担当のほうからは、おそらく、この文脈であれば、高齢者や、それから、住宅の要配慮者の人たちにきちんと活躍をしてもらうための住基盤をきちんとつくるんだという面から、いろいろなご注目いただけるかなというふうに、そこは予想しておったんですけれども、それ以外にも、実は経済財政諮問会議でございますとか、産業競争力会議の委員会の委員の先生方や会議のメンバーからも、大変、この部分の注目をされております。

特に、若者世帯、子育て世帯の住居費の負担が、やはりかなり大きくて、1つには、子育て、結婚になかなか結びついていないのではないかとという問題意識が1つと、それから、本来、そこで重たい住居費がかかるものですから、若者世帯の消費が伸びない。それが日本の経済発展について、必ずしもいい影響を与えていないのではないかと。今後、ますますそういう傾向が強まると、若者世帯で本来、消費をすべき部分の伸びが想定できなくなってしまうので、ぜひ、若者世帯の住居費負担というものの軽減を考えてもらいたいと。そういうコンテキストから、ご意見なり、あるいはご関心を寄せていただく面が非常に強い施策でございます。

各方面から非常に注目をされている施策でございますので、私どもも、できる限り一生懸命、いろんな面での準備をさせていただいて、この委員会でご議論をいただけるような

環境づくりを進めてまいりたいと思いますので、できるだけ活発なご意見をいただきまして、後でご説明をさせていただこうかと思いますが、夏ごろをめどに一定の中間的な方向性をいただければと。それをもって、概算要求なり、税制改正要望なりにつなげていくというようなことを考えたいと思っておりますので、ちょっとご無理なスケジュールでお願いをすることになりますけれども、ぜひ、ご審議のほど、よろしくお願いを申し上げます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、事務局より、順次、資料の説明をお願いいたします。なお、資料4については、資料3までの事務局の説明が終わった後に、〇〇委員の代理としてご出席いただいております〇〇からご説明をお願いいたします。

では、お願いします。

【事務局】 それでは、事務局のほうより、まず、資料の2に基づきまして、新たな住宅セーフティネット検討小委員会の設置についてご説明をいたします。

本小委員会の設置の趣旨でございますが、先ほど〇〇からもございましたように、3月に閣議決定された住生活基本計画、ここに位置づけられた住宅セーフティネットの強化について具体的検討を行うため、住宅宅地分科会の下に本小委員会を設置するものでございます。

検討事項といたしましては、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現するため、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、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をご検討いただくものでございます。

検討のスケジュールといたしましては、本日、住宅セーフティネットをめぐる現状と課題、新たな制度の構築に向けた論点・方向性についてご議論いただいた後、6月の第2回で、地方公共団体からのヒアリング及び論点整理、7月の第3回で、論点整理及び中間取りまとめを行っていただきたいというふうに考えてございます。

続きまして、資料の3によって、住宅セーフティネットをめぐる現状と課題についてご説明をいたします。

表紙をおめくりください。1ページでございますが、人口の推移と将来推計でございます。我が国の人口は、既に減少傾向に入っておりまして、2010年から2025年までに、赤のグラフ、生産年齢人口が1,000万人以上の減少が予想されるという一方で、高齢人口は700万人以上の増加が予想されるという状況でございます。

2ページでございます。世帯類型別世帯数の変化でございます。2010年の時点で、一番上の青色のグラフ、単身世帯が約32%で、最も多い類型となっております、今後とも増加する見通しです。また、子育て世帯については、夫婦と子の世帯、カラーでは黄緑色が減少する一方で、紫色、ひとり親世帯については増加が見込まれているというところでございます。

3ページに参りまして、高齢者世帯数の推移でございます。65歳以上の高齢夫婦世帯、単身世帯とも増加が見込まれており、2010年から2025年までに、合計で300万世帯以上の増加が見込まれているという状況でございます。

4ページから、所得や支出の状況でございます。まず、所得別の世帯の割合ですが、4ページ左のグラフは、所得が200万円未満及び350万円未満の世帯数の推移で、いずれも、1990年代の前半以降、増加の傾向にあります。

右側のグラフは、世帯の類型別に5分位の所得金額の階級の分布を示したものでございます。高齢者の世帯や母子世帯において、第1分位、すなわち下から20%のところに該当する世帯の割合が多くなっています。

左のグラフの200万円、350万円という線は、現状、おおむね、右のグラフの第1分位と第2分位、あるいは第2分位と第3分位の境界の収入に一致するという状況でございます。

5ページに参ります。生活保護受給世帯に関するもので、左のグラフは受給世帯数の推移です。近年、受給世帯数が増加をしております、厚生労働省の統計では、2000年に75万世帯だったものが、2014年には160万世帯余となっております。

右のグラフは、生活保護受給世帯の住む住宅の種類で、持ち家、約5万世帯に対し、公営住宅が約26万世帯、公営住宅以外の借家が約73万世帯などというふうになってございます。

6ページに参りまして、家賃と家賃支出割合の推移でございます。左のグラフは、右側の借家に居住する勤労者の世帯の家賃と家賃支出の割合を示したものでございます。地代を含む家賃支出は、近年、6万円台ということで推移しております、その割合は上昇傾向となっております。

右のグラフは、家賃の可処分所得に占める割合を示したもので、特に若年の単身の世帯で高い比率となっております。

7ページでございます。若年の勤労単身世帯における住居費の負担の状況、これを男女

別に示したものでございます。それぞれ、一番上、昭和44年の時点では、男女とも5%程度であったものが、年々、割合が高くなりまして、平成21年の時点では、住居費の負担が男性で約2割、女性で約3割を占めるというふうになっています。

続きまして、8ページでございますが、居住水準の推移を示したものでございます。直近、2013年の調査では、誘導居住面積水準を達成する住宅に居住する世帯が全体の約59%。これに対し、最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯が約4%というふうになっています。

9ページと10ページでございますが、こちらは、民間の賃貸住宅に関する状況でございます。

まず、9ページであります。住宅確保要配慮者の方々に対する入居制限等の状況でございます。まず、左側の円グラフですが、住宅確保要配慮者の入居に対する大家さんの意識を示したもので、高齢者、障害者、それから外国人に対して、6割から7割が拒否感を持つということを示しています。

右側は、入居制限の有無、あるいは、その理由を示したものでして、入居制限の理由としては、家賃の不払いに対する不安が約6割で最多。それから、居室内の死亡事故への不安を挙げるものも約2割あるというふうなことでございます。

10ページですが、家賃債務保証会社の利用の状況でございます。賃貸借契約において、連帯保証人ですとか、保証会社などの機関保証による家賃債務保証が求められる割合が約97%というふうになっておりまして、これは平成26年の時点でございますが、約6割の契約において、家賃債務保証会社が利用されているということございまして、4年前の調査と比較して、増加の傾向にあるということでございます。

続きまして、11ページでございますが、空き家の状況であります。空き家の総数、820万戸となっておりますが、このうち、賃貸用または売却用のものが約460万戸ということで、最も多いというふうになっておりますが、いわゆるその他の住宅の空き家も約318万戸となっており、こちらは、20年間で約2.1倍に増加しているという状況でございます。

それから、12ページからが公営住宅の状況になってまいります。まず、公営住宅の管理戸数でございますが、全国の公営住宅の管理戸数は、現在、約216万戸となっております。これは平成17年度をピークに微減の傾向にあります。ただ、平成26年度に関しましては、東日本大震災の災害公営住宅の整備等に伴って、若干増加しているという状

況でございます。

それから、13ページであります。公営住宅のストックを建設の年度別に整理したものでございます。これを見ていただきますと、太い矢印で書いてございますが、築30年以上のストックが約131万戸ということで、全体の約6割を占める状況でございます。

それから、14ページに参りまして、公営住宅の入居者の属性、年齢と収入を示してございます。左側のほうが、世帯主の年齢の構成でございまして、60歳以上の高齢者のほうが、直近の平成26年度で約6割というふうになってございまして、この割合は年々増えている状況です。

それから、右側は入居者の収入でございまして、一番下、月収10.4万円以下、すなわち収入分位が最も低い10%以下の世帯の割合が約8割となっておりまして、これも少しずつ増えております。

15ページですが、公営住宅の応募倍率の推移でございます。大都市圏を中心に高い状況が続いてございまして、東京都、カラーの資料で濃い青の点線でございますが、これが、直近、平成26年度で22.8倍、全国、赤い線ですが、これが5.8倍というようになってございます。

続きまして、16ページをごらんください。重層的な住宅セーフティネットと題して、概念図を示したものでございます。まず、一番左側、低額所得者向けに地方公共団体が供給する公営住宅がございまして、これに加えて、民間の事業者を活用させていただく真ん中の地域優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅ですとか、あるいは、一番右というか、一番大きな円になりますが、居住支援協議会などと連携した、民間賃貸住宅への入居の円滑化の枠組みなどによって重層的な住宅セーフティネットが構築されていくというような考え方を示しているものでございます。

それから、17ページでございますが、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の制度を比較したものでございます。一番左側は、公営住宅のうちの借上公営住宅でございまして、地方公共団体が民間の住宅を借り上げて、低額所得者に転貸をするというものでございます。ストックの数を3行目に書いてございまして、約2万5,000戸。それから、家賃がその2段下でございますが、入居者の収入や住宅の面積などに応じた応能応益の家賃で、低額に抑えられております。このため、国は整備費ですとか家賃の低廉化の費用の一部を公共団体に対して補助をしております。

真ん中は地域優良賃貸住宅で、地域の住宅政策の方針に基づいて、民間事業者が賃貸住

宅を供給するといったもの。施策の対象としては、原則、収入分位が70%以下の高齢者世帯、障害者等世帯、子育て世帯等となっておりまして、平成19年度の開始から、累計で約6,000戸が供給されております。前身の特優賃等と合わせますと、約17万戸という状況です。家賃については、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないように定めることとされております。整備費のほか、一定の世帯に対しては、国と地方で家賃の引き下げのための補助を行うということも可能な制度となっております。

それから、一番右側、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業というもので、公営住宅を補完する観点から、空き家等のストックを使いまして、低額所得者である高齢者、障害者、子育て世帯等を対象としています。制度が開始された平成27年度の供給は約200戸程度ということですが、前身の事業と合わせまして、約3万戸弱というふうになります。家賃は、空き家を活用することによりまして、公営住宅に準じた水準を上限としているというところでございます。国は、既存ストックの改良費用につきまして、民間事業者に対して直接の支援をしているというものでございます。

いずれの事業も、公営住宅の全体のストック、約200万戸超と比較すれば、実績は少し少ないということですが、要因として、例えば借上公営住宅の場合ですと、大家さんとの間で、公共団体があらかじめ一定期間借り上げを行うというような契約をとることが一般的でございまして、その後、空き家が出るなど需要が変化するということに対して、あまり柔軟には対応できないということがあろうかというふうに考えてございます。

資料3につきましては以上でございます。

【委員代理】 資料4についてご説明申し上げます。

冒頭、私どもの会長の、〇〇のお話をいただきましたが、熊本地震の対応で、現地で張りついているということと、あと、今週、この委員会と、あと民泊の検討会もございまして、途中で携帯が鳴ったりはしませんけれども、ブーブーいたしますけれども、お許しいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

この資料の説明でございますが、この資料の説明の前に、この日本はどうあるべきかということ、私ども、ここではいろいろ話し合っておりました。そして、9年前から国交省さんにいろいろと教えていただいている中で、この課長さんはこんな問題を持っている、この課長さんはこんな課題を持っているということをいろいろ教えていただきながら、これとこれを結びつけたらいいものができるんじゃないかということで、本来は家主の団体が発言することではないと思っておりますが、この世のためになるのであれば、何かしら、

紙に落として、ご提案させてもらうべきではないかということで、最終的に上層部の判断を得て、今回の意見書という段取りになりました。よろしくお願いいたします。

まず、表題でございますが、勝手につくっておりますので、不適切な文言がありましたら、ご指導いただきたいと思っております。セーフティネット法の特例による民間住宅ストックを活用した公営住宅機能の拡大により、「国民の住宅の量的確保と質的向上」を図る、セーフティネット&ステップアップ（SS）住宅の制度構想についてでございます。

1枚めくっていただきまして、SS住宅は何なのと。セーフティネットは、もう皆様ご存じのとおり、住宅確保要配慮者の方々。ステップアップ住宅というのは、後でステップの意味をつけたんですが、S、Single、ひとり親家庭、Self、自立している高齢者、自立している障害者、T、Transfer、震災等がございまして、移住者、または被災による移住者、そして、E、Expect、生産性を期待できる方々、P、Pair、若夫婦、子育て世帯等に対して、より一層の生産性を高めていただくための安心、安全、快適な住宅ということでございます。より一層のというのが、いい環境で、より仕事をして、納税をしていただきながら、子育てもしていただけるような環境づくりという意味合いでございます。

そして、グリーンで白抜きしております左側のセーフティネットは、ご存じのとおり、世帯年収は約450万円以下、両親、子供2人の場合と考えております。

右側のステップアップ住宅は、平均所得よりも相当高いのですが、約600万円ぐらいの年収の方々、これも両親、子供2人という形で設定をしております。

そして、下のほうに両方の対象者を具体的に書いておりますが、セーフティネットの方は高齢者、低所得者、貧困世帯の住宅確保を実現。いわゆる公営住宅入居対象者の住宅セーフティネットとして、公営住宅と民賃との家賃差額を補助することによって、当然、公営住宅の抽選に漏れた方々も対象とするということでございます。

右側のステップアップ住宅は、いわゆる若夫婦、子育て世帯等の住生活と生産性の向上を実現と。公営住宅の入居要件以上の収入であるが、生産性の向上が見込め、子育て等が円滑に行える方々に差額家賃を補助するものであると。ちょっとほじくった言い方だと、これは家賃補助と言いながら、生活費じゃないのと言うかもしれませんけれども、あくまで家賃補助という考えで、8万円の部屋で、何とか入れるんだけれども、もうあと2万円補助することによって、もう1部屋があると。そして、新たなお子さんが生まれて、そういう環境もできるという意味合いです。

続きまして、2ページ目、次のページでございます。SS住宅の対象となる住宅でござ

いますが、1、戸建て、また長屋建ての空き家を改修して、ファミリー向け賃貸住宅として活用。リフォーム、間取りの変更、家賃補助をしながら、空き家、約345万戸問題への対応ができるのではないかと。空き家820万戸のうちの空き家、345万戸ということでございます。

下のほうでございますが、2番目、民間賃貸住宅の空き室を改修して、単身者、若夫婦向け賃貸住宅として活用。これもリフォーム、間取り変更、家賃補助等をしながら、820万戸のうちの空き室、360万室あるということを解消していこうということでございます。

続きまして、3ページ目、SS住宅の制度設計をする上でのポイントとして、幾つか書き上げています。次のページまで、6個あります。

(1) 家主の理解、協力を求め、住宅の量的確保を図るためのポイント。まず、数が出ないと対象者に対して提供できませんので、多少、積極的な政策が必要ではないかということでございます。

①積極的な協力が得られる政策、固定資産税、所得税の優遇措置、いろいろあるかと思いますが、一例を書いております。

②改修費の助成。従来の住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の要件緩和及び予算額の拡大。マックス100億円あったものが、今は25億円というようになっております。いろんな理由はございますが、これをもう一回、復活させるという手もあるのではないかとということでございます。

③大規模修繕費の積み立て。約10年単位に必要とされる共有部分の修繕積立金の非課税化や補助等でございます。これはなぜかといいますと、新築の住宅を提供するわけではございません。空き家、空き室を改修して提供となりますと、もう既に何年、何十年たっておりますので、大規模修繕も当然、伴うということでございます。その多額の大規模修繕費は、大家さん、自分でやりなさいとなると、手を挙げてくれないこともございますので、こちらもご検討いただきたいということでございます。

(2) 入居者のための住宅の質的向上を図るためのポイント。これは今度、質的向上でございます。

①標準とする建築基準。耐震性の問題、遮音性、特に木造等の2階建てのアパートです。耐熱性、省エネ性、バリアフリー化、手すり化。私見ですが、旧耐震は改修費用がかかるので、あまり対象としないほうがいいのではないかとこのように考えております。

②標準とする住宅設備。バスルーム、トイレ、洗面台、いろんなスペックがございますけれども、これもやっぱり標準とする、この最低ラインですか、標準というものを決めなければいけない。

③標準とすべき付帯設備。東日本大震災のときでもそうでしたが、エアコンがあるとかないとか、コンロがないとか、照明器具、給湯器、カーテン。特に給湯器は大体10年ぐらい、8年から10年で壊れますので、そういうことも、何年以上のものは使ってはいけないというふうなルールも必要かと思えます。

④標準とする生活家電。どこまで面倒を見るかはわかりませんが、洗濯機、冷蔵庫、テレビ、炊飯器、電子レンジ、電気ポット、一般的な家庭にはあるであろう家電も必要なかどうかということがございます。

⑤修繕履歴の明確化。修繕の箇所、修繕の履歴、そういうものを蓄積して行って、適切にメンテナンスをするということが必要であろうかと思えます。

6番目、防犯、防災への対策。防犯対策、防災対策、不正使用の対策、警察官巡回所の指定、鍵交換等と。特に防犯は、よく言われています、監視カメラというわけにもいれないんですが、大体、市街地の通り沿いに、商店街には監視カメラがついておりますし、もう少し簡易なもので防犯をしなければいけないということ。そして、特に木造のアパートにオートロックの設置というのは構造的に不可能でございますので、過度な対策はできないかと思えます。

ただ、3つ目の不正使用対策というのは、これは特殊詐欺の不正使用で、変な方に入っただけで、特殊詐欺の受け子の場所にならないような対策も必要だし、同時に、警察官巡回所の指定を張ってもらうような形で、そういう悪いことの起きないような環境づくり。そして、鍵の交換も、簡単にコピーができるような鍵でなく、もう少し、カード式とか、もしくは、今、いろいろはやりもありますけれども、複雑な技術を持った鍵に交換ということも必要かと思えます。

3つ目、入居条件や家賃補助等のルール化のポイント。

①入居の条件、入居規約、退去明け渡しのルールの明確化。特に退去の明け渡しというものについては、今、賃貸の業界でも大変問題になっておりますが、家賃滞納保証に入っていればいいということではなくて、あくまでSS住宅でございますので、極力、家賃が払えなくなった時期から半年、もしくは1年間は、払えなくても保険等でそこに住めるというふうなセーフティネットの機能が必要かと思っておりますので、保険等で対応する。

もしくは、基金を積み立てて対応するという必要かと思ひます。

②入居者、建物、家賃等の管理体制の整備。これは賃貸住宅管理業者登録制度という任意の登録制度がございますが、立派な登録制度がございますので、そういった方々が登録管理をしているということのお墨つきも必要かと思ひますし、また、より多くの管理を請け負う方々に登録制度に登録していただくということも促進していくことも考えております。

③住宅確保要配慮者、特に単身高齢者への配慮。生活支援、安否確認、孤独死対応。これは特に単身高齢者の方が亡くなることによって、遺品の整理だけじゃなくて、原状回復費用に多額のお金がかかるという事例がございますので、テレビ、もしくはトイレ、洗面、必ず1日に1回は通るであろうところに安否確認のセンサー、大体、月額2,000円までですね。1,500円か2,000円までのものをつけて、安否の確認と、そして、亡くなったとき、体調が悪くなったときの早期の対応ができるようになれば、よりいいのかなと思ひます。

5番目、その他、近隣住民とのトラブルの回避。特に小さいお子さんがいらっしゃるとか、高齢者でもトラブルもありますので、そういうものを回避しなければいけない。

次のページでございます。4番目、入居者の属性への対応ポイント。それぞれ、セーフティネットの部分には、①の単身の高齢者、先ほどお話ししたように孤独死の対応、安否確認、緊急時の連絡先、24時間駆けつけサービスもございます。そういう対応が必要。

②子育て世帯につきましては、当会のガイドブックでも出しておりますが、キッズルームを併設したアパートのリフォーム、もしくは、子育て相談、そういった手厚い対応も必要かと思ひます。

③被災者の世帯につきましては、やっぱり生活の再建の相談の対応というものも必要になってきます。

④障害者の世帯。これは障害度に、重度に適した住宅設備、そういったものへも細かな対応も必要かと思ひます。

⑤全ての入居対象者。家賃債務の保証、所得補償等も考えられると思ひます。

(5) 入居者募集、契約、退去のポイント。

①公営住宅と同様に、入居者の公募が望ましい。応急借上住宅でも、公募という形でして、番号を皆さんにお渡しして、その番号順に案内するという、平等を必ず保って、私どもは対応しておりますので、そういうものが必要だと思ひます。括弧書きで、入居条件の

公開、公募、入居審査、抽選、入居許可、入居手続、入居、管理、報告。これは、公営住宅に準じた形ですので、列記しております。

②通常退去の場合。前向きに退去されたという考え方がよろしいかと思えます。退去の申請、原状回復、退去の明け渡し、精算。これはスムーズに進むかと思えます。

問題は次でございますが、③強制退去の場合。この当時の強制退去という言い方をしましたが、先ほど保険等で、セーフティネットでございますので、半年から1年はそこで生活できるということを極力守るような形にして、あまり行政に相談とか注意、勧告とか強制退去というような、押しやるような考えではございません。当初は、どういう問題か、いろいろ考えたんですが、いろんな課長さん等にご相談しましたら、やっぱり安心なほうがいいよねということでございますので、ただ、そのときのルールはどうするのかということも必要かと思えます。

④管理業務。家主の自主管理、また、専門業者への管理委託はどうあるべきかと。先ほどお話ししましたとおり、管理業務を賃貸住宅管理業者登録制度に登録している業者に選定するべきかどうかということも必要かと思えます。

⑤家賃債務保証。入居者所得補償の保証会社はどこにするべきなのか。これも登録制度があるのかなのかということも1つございます。

最後に、6番、入居者へ周知するべきルール。今はやりの民泊ですが、又貸し、民泊、目的外使用とならないためのルール化。一時期、公営住宅とかURさんも民泊に使われたという実績も残っておりますので、そうならないようなルールづくりが必要かと思えます。

あと、2番目、共同生活を遵守させるためのルール化。3番も同じですが、その他、近隣とのトラブル回避。こういった細かいことも気をつけて、ルール化が必要かと思えます。

参考資料としまして、先ほど住宅局さんのほうで、たくさん細かい資料を出していただきましたので、ちょっと大ざっぱなものだけをおつけしました。

1つは、民間賃貸住宅の全国の平均家賃。都道府県別に、1部屋タイプ、2部屋タイプ、3部屋タイプ。これは、分母が全管協共済会という、一番シェアを持っている少額短期保険契約、60万から70万と言われていますが、そのうちの一番、平均値に近い真ん中の10%、6万5,000契約をサンプルとして平均値を出しておりますので、ほぼ、これに近いかと思われます。

ちなみに、右下に、全国で1部屋は約4万8,000円、2部屋は約5万7,000円、3部屋が約6万6,000円と考えると、都内はいかに高いのかというのがわかるかと思ひ

ます。

そして、次に、公営住宅と民間賃貸住宅の家賃、坪単価の比較でございます。これは総務省統計局が出しておりますが、これも都道府県別に、公営と民営、そして、民営と公営の倍率、大体、右下にございますとおり、坪単価、約3倍ということでございます。公営住宅が安くなっているのか、民賃が高いのか、私にはちょっと判断が付きませんが、家賃補助のときには1つの参考になるかと思えます。

そして、7ページ目、最後になりますが、こんなに、そうだったのかなと私は思ったんですが、平均初婚年齢の推移。昭和の初期は全然違ったんですが、平成26年は、夫が31.1歳、妻が29.4歳。これは20年前に比べると大分違いますので、びっくりしました。

それと、一番大事なことですが、初婚者の家族構成の推移と児童手当並びに家賃補助の対象期間と。これは平成26年の平均初婚者をモデルに書いてみました。31歳の夫と29歳の奥さんが共働きで働きました。3年内に第1子が生まれたとします。そして、また3年内に第2子が生まれたとします。このままだと、この国は多分、希望出生率1.8は実現できないと思いますので、もう1子、ほんとうは第3子まで生んでいただけるほうがありがたい。でも、お金もないし、家も狭いしということもございますので、そこに家賃補助をして、そして、児童手当を受けるまでの間、もしくは、一部、重なっているかもしれないけれども、そのときに安定的な生活をして、そして、児童手当をいただきながら、できたら、中古の家を利用し、直して移っていただくという生活があれば、より子供も増えて、生活も安定するんじゃないかと。希望も込めて、勝手につくってみました。

以上でございます。少し長くなりまして申しわけございませんでした。

【事務局】 続きまして、資料の5についてご説明いたします。

ここでは、民間事業者を主体として、公営住宅とともに住宅セーフティネット機能を強化するための新しい仕組みを構築するに当たって、留意点、それから基本的な考え方を入れています。

最初の観点としては、多様な住宅確保要配慮者を対象とし得ること。次に、空き家、それから民間賃貸のストック、空き室の活用を促進する。それから、入居する住宅確保要配慮者の多様な特性に応じて、必要な質や広さの住宅が提供される。それから、居住支援に関するサポート、サービスとの連携がなされると。最後に、公営住宅等と適切な役割分担がなされると。

こうした点に基づいた上で、居住者、大家さん、それから地方公共団体、それぞれの視点から見た主な課題、議論の方向性、それから課題への対処方策について、次のページから示してまいります。

2ページをごらんください。左側に、まず、居住者の視点から見た課題、それから、右側には、その課題に対応するために、番号が対応する形で、議論の方向性、それから課題への対処方策の例ということで、住宅確保要配慮者である居住者の居住安定の視点から、必要と考えられる方策を幅広く挙げているものでございます。

上から順にご説明してまいります。

まず、①ですが、住宅確保要配慮者にとっては、家賃、広さ、設備の面で適切な住宅が容易に見つけれないといった課題がございます。これに対して、右側、議論の方向性、対処方策の例としてですが、まずは、セーフティネットの機能を持つ民間住宅を都道府県や市町村に登録する仕組みというものが考えられるかと思えます。あわせて、入居を希望する方々に、こうした登録住宅の情報を提供する仕組みというものが考えられるかと思えます。

それから、②ですが、低額所得者で家賃を払えない、あるいは、まとまった敷金が準備できないということに対しては、低額所得者の方々が入居しやすいように、例えば家賃の上限を設定する、あるいは、家賃の低廉化のための支援を行って、入居者の負担額を抑えるというような仕組みがあり得るかなど。また、入居者が生活保護の受給者である場合には、住宅扶助の代理納付を活用することが考えられます。

また、③、④ですが、高齢者等で保証人や緊急連絡先を確保できないといったケースについては、登録住宅の家賃債務保証を引き受ける事業者さん、一定の基準を満たす事業者を登録する仕組みであるとか、あるいは、その住宅確保要配慮者に対する居住支援の関連サービス。例えば、高齢者の方では、見守り等の安否確認などですが、そういったものを居住支援協議会ですとか、あるいは地方公共団体が指定する法人を活用して提供するといったことと連携するというのがあるかと思えます。

それから、⑤番ですが、病気、障害等を理由に入居を拒否される場合があるということ。これについては、登録住宅として登録された住宅については、病気、障害、高齢等を理由にした入居拒否がなされないための仕組みを講じるということ。それから、要配慮者の方の入居については、大家さんが家賃の支払いその他に不安感を持つ可能性があります、家賃の支払い等に問題のない登録住宅の入居者の方については、定期借家契約の場合も含

めて、契約の更新を阻害しないための仕組み。例えばですが、地方公共団体が契約の更新をお願いするといった仕組みなどが考えられるかと考えております。

3ページをごらんください。民間の事業者である大家さんの視点から見た課題、それから、要配慮者の方が入居する場合の不安を少なくするために検討が必要な方策の例でございます。

まず、1番目、要配慮者の方の入居に当たっては、家賃債務保証とか家賃徴収などをめぐってトラブルの不安があるかと思えます。これにつきましては、その登録住宅において、家賃の滞納者ですとか、それから不良な居住者に対する対応のルールを事前に明示するといった仕組み。あるいは、登録住宅でのトラブルについて、居住支援協議会ですとか地方公共団体が指定する法人などを活用しまして、相談を受ける仕組み。あるいは、紛争が起きた場合に、裁判外で紛争処理を行う仕組み。さらには、再掲でございますが、住宅扶助の代理納付の活用などが考えられると思えます。

それから、②番、高齢、病気、障害を抱える要配慮者の方については、やっぱり大家さんの側としては、サポートの体制が伴わないと入居が不安であるといったことが考えられると思えます。これにつきましては、再掲ですが、右側、居住支援関連のサービスとの連携ということが考えられるかと思えます。

それから、③番、④番ですが、必要に応じて改修などを行うことも含めて、利用できる空き家が世の中に多数存在するということがございますし、それから、大家さんの側としては、住宅の提供に当たって、財政上、税制上、金融上の支援のニーズがあり得るかと思えます。こういったことについては、住宅を登録して、その希望者に情報を提供するという仕組みのほか、登録住宅の改修を行う大家さんを支援すると。あるいは、改修等の場面で、登録住宅に関する税制面、金融面での支援措置を講じるというようなこと。それから、登録住宅について、一定の要件を備えた管理事業者が関与する仕組みとすることなどが考えられるというように考えております。

最後に、4ページでございますが、地方公共団体から見た課題、それから、新しい制度の構築に当たって検討が必要な方策でございます。

まず、①番ですが、やはり地域ごとに住宅の事情とか、それから対象となる、対象とすべき住宅確保要配慮者の状況が異なるということがあろうかと思えます。これに対しましては、地域の実情に応じて、地方公共団体が制度の対象となる住宅確保要配慮者、あるいは対象の住宅の基準、こうしたものを定められる仕組みでありますとか、あるいは、要配

慮者の方の将来的な需要の変化に柔軟に対応できる仕組みということが必要だということに考えられるかと思います。

それから、②番、③番でございますが、やはり公共団体としては、最低居住面積水準以下の住宅に居住する世帯を解消していきたいといった視点ですとか、あるいは、住宅だけでなく、生活支援のサービス等を一体的に供給すべきといった視点があり得ます。これに対しては、右側ですが、登録住宅に対する家賃の低廉化、改修への支援、それから、再掲ですが、税制の支援、さらには、グループ居住なども含めての多様な住まい方でありますとか、多様な生活支援へのニーズに対応できる仕組みとしていくことなどが考えられるかと思います。

また、④番でございますが、居住の安定に関して、やはり部局間の連携ということが必要になってくるかと思います。対応策としては、やはり住宅行政だけではなくて、福祉行政、それから雇用行政等の連携を強化していくということが求められてくるかなと思います。

最後に⑤であります。地方公共団体としては、この制度を実施していくに当たって、やはり追加的な人員を確保するということが難しいということも考えられます。これに対しては、住宅の登録とか、それから、登録住宅に関する情報の提供などを公共団体がみずから行うかわりに、公共団体が指定する法人がそういった事務を行うということが考えられるかと思います。それから、先ほどからの再掲ですが、要配慮者の方に対する支援サービスなどについて、居住支援協議会とか、公共団体が指定する法人を活用して提供するといったことが考えられるかなと考えております。

なお、地方公共団体の課題につきましては、今後、ヒアリング等を通じて、さらなる把握を行っていくこととしてございます。

資料の説明は以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、これまでのご説明につきまして、意見等をお願いいたします。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 済みません。ご説明ありがとうございます。

ちょっと基本的なところにつきましてご質問なんですけれども、今回ご説明いただいた点というのは、2つの方向性が示されているように思うんですが、1つは、セーフティネットということで、主に公営住宅として、地方公共団体が直接供給するというような形で

提供していたものを、マーケットだけではないんでしょうけれども、マーケットを利用して、あるいは、過去に利用されていた民間のストックを利用して、それから、不動産とか住宅を供給していたプレーヤーだけじゃなくて、居住支援を行う、そういったさまざまなプレーヤーの力をかりて、供給面から多様なものを供給していく。それを税とか、いろいろなものを利用して支援をしていくという、供給側が非常に柔軟になっているということが1つ言えると思うんです。

もう一つは、セーフティネットの対象となる者なんですけれども、それについて、1つの考え方の整理としては、公営住宅に、要するに伝統的なセーフティネットの対象となっていた人たちに対して、公共団体による直接供給だけじゃなくて、供給側の工夫によって、より柔軟な支援を確保しましたということは、私は非常にいいことだと思うんです。

もう一つ、ここでご提案があるように思えるのは、このセーフティネットの対象となっている多様な住宅確保要配慮者を対象とし得ることというところで、伝統的なセーフティネットの対象となっている人にプラスアルファをするような形で、セーフティネットの対象とするというようなどころがあるように思います。

冒頭の由木局長のご説明の中でも、例えば、若者世帯に対する消費拡大などの期待も、かなり世の中の的にはあるというお話なので、そういった場合に、どこまでの階層といいますか、どういう人間をセーフティネットの対象とするのかというのは、少し整理をしておいたほうがいいように思います。

若者全般の消費拡大するために住宅で支援をするというのは、やや力不足のところもありますし、その住宅という現物支給の中でセーフティネットの対象とする新たな階層というのはどういうものなのかということは、少しそのイメージを共通に持っていたほうがいいんじゃないかなと思ひまして、それで、やや抽象的ではございますけれども、ご質問させていただきました。

【事務局】 ○○でございます。

今の供給手法の多様化につきましては、○○がおっしゃるように、我々としては、先ほどの資料の3の一番最後のページにありました現行制度と借上公営住宅ですとか、民間ストックの活用をする制度は幾つかあるんですけれども、数が出ていないという点もありますが、やはりもう少し、さまざまな仕組みを使って供給したいというのと、あと、要配慮者の中には、例えば高齢者であれば見守りのサービスですとか、そういうものもついでにすることで、安心した居住もできるという意向もあって、おっしゃるとおり、そういうソフ

トのサービスも含めた、対象者によっては必要なことということで、現段階においては、なるべく幅広い議論ということで、本日はいろいろご提示させていただいております。

もう一点の対象者なんですけれども、公営住宅制度も、伝統的な公営住宅制度は、確かに低額所得者、所得制限がございますが、実は、制度上は、参考資料の2、こちらのほうにいろんな制度の参考資料がついていますけれども、参考資料の2の1ページ目でございます。表紙をめくった裏側にあるかと思いますが、これの入居者資格というところをごらんいただければわかるんですが、左下ですね。

実は、いわゆる伝統的という感覚からいいますと、その括弧書き、月収15万8,000円、収入分位25%を参酌し、条例で設定という、公営住宅は下から4分の1階層の低額所得、これは昔でいうと原則階層と申しておりました。現在、さらなる上限が収入分位50%、要は、全体の半分のところまでを上限として、それ以下で、公共団体が条例で、地域の実情に応じて定めるようなこともできる制度になってきております。

これは、地方分権で緩和されて、従来は収入分位40%までだったところが50%まで広がって、以前は25%を原則階層、40%を裁量階層と申しておりました、主に裁量階層で自治体が設定していたのは高齢者ですとか障害者ですとか、場所によっては子育てみたいなのも設定しておりました。現在、これが50%まで広がっておりまして、これに基づきまして、いろいろな自治体が、やはり公営住宅もいろいろな使い方ができるといいう中で、地域の状況に応じて広げてきております。

そうはいつでも、25%以下のような方、特に低額、さらには、資料3のほうにありましたけれども、実際は第1分位と言っている、収入分位10%以下の階層がずっと増えてきていたりするという中で、一方で、1つの団地に収入分位10%以下が固まり過ぎることに関しての問題意識で、もうちょっと、こういう収入の上の方も制度上可能なことから、そういうものをソーシャルミックスするようなこととかに取り組まれようとしているような事業主体もいるという中で、ただ、そうはいつでも、公営住宅は今、老朽化ストックの建てかえで、財政的には結構、手いっぱい気味な中で、その限られた公営住宅ストックをどこの施策対象に充てるかを考えつつ、地域の住宅事情の中で、どの分野に手を差し伸べられるかということで、その際に、民間の賃貸住宅のストックの中にも、使える空き物件も出てきているので、そこを少し、いろいろな財政、税制、いろんな支援をすることで、そこを幅広いセーフティネットに、住宅として使えるところということ、我々は今、意図しております。

先ほど、最初の資料5の1ページ目に書いた、「し得る」と言ったのは、これは多分、今、考えているのは、公共団体の意見を今後、聞いてまいりますけれども、地域によって、この制度を使うときに、いろいろな階層によって使い方を変えてくるのではないかと思っております。近年の地方分権の考え方から言いますと、国で一律にがちと絞り込むよりは、ある程度、柔軟に公共団体が使いつつ、最も地域がやりたい住宅政策が講じられる制度にするのがいいかなという思いも持ちつつ、今日の資料5の方向性を構成させていただいているというところで、現実問題、今後、制度上、どこを酌み取ってバックアップすべきかという議論をしていく中で収れんをさせたいと思っておりますけれども、我々としては、地域の住宅事情や世帯の状況は異なりますので、できるだけ多様な階層を対象に、公共団体が使いやすい制度というものを目指したいというふうに今は考えているところでございます。

【委員】 ありがとうございます。

わかりやすくご説明いただいたと思うんです。私の理解としては、私が伝統的と思っていたものよりも、多分、制度的には広目の対象を公営住宅とか住宅政策上のセーフティネットというのは対象にしている、それが公共団体の直接供給という手法、それ自体は、それほど意識的に広げるというような感じよりも、それよりは、地方公共団体の直接供給よりも、その供給手法をすごく地域的にとか、状況によって、非常に柔軟なことができるような政策として、今回は構成していると思えばよろしいということですか。

【事務局】 はい。そういう方向で制度を、我々として、国として、何をやらなきゃいけないかということを考えていきたいというふうに考えております。

【委員】 ほかにいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】 ご説明と資料をもとに、私なりに不十分ながら理解したところを、質問と交えて、少しお話をさせていただきたく存じます。

まず、資料5でお示しいただいたセーフティネットというのは、法的な仕組みとしては登録の制度ということになるだろうと思います。この登録の制度は、これまでも、参考資料2の4ページにある住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業においても採用されていると思いますが、これが補助だけであるのに対して、今回は給付だけではなく規制の要素もかかわってくることから、考慮しなければならない点が出てくるだろうと、大枠として思っております。

その中で、アクターの面から見ますと、居住者と大家との間の契約が基盤にあると思い

ますが、そこに地方公共団体による登録という仕組みが関わってくる、実際には指定法人が行うという提案をしていただいております。加えて、居住支援協議会もアクターとしてかかわってくるかと思えます。こうやってアクターを見ますと、まず、地方公共団体が指定をするその指定法人と地方公共団体との関係で、特に何らかの事故が起こったときに、どのようにその責任をとるかというリスクの問題について、この両者の関係をもう少し考える必要があるのではないかと思います。

また、そもそも地方公共団体として、都道府県か市町村かというお話がございましたけれども、参考資料2の5ページにある居住支援協議会のデータを見ますと、都道府県はほぼ全部ですが、区市はほとんどない。なぜ、都道府県レベルでこの協議会が設立されているのか、広域的な地方公共団体が主体となるということによろしいのか、教えていただきたく存じます。

あと、居住支援協議会は、地方公共団体と居住支援団体と不動産関係団体、これらの利害関係者による協議会ということでございます。こういった地方公共団体もメンバーになっている協議会と指定法人、そのどちらかがやるという制度設計が幾つか資料5に出てまいりましたが、協議会と指定法人との関係や役割分担についても、もう少し考える必要があるのではないかと思います。

その上で、こういったアクターの中のルールをどうするのかということにつきましては、ちんたい協会のご意見のなかに、非常に具体的なルールが示されていると思います。資料4の3ページから4ページを見ますと、まず、3ページの(1)は、国がやるべきことなのではないか、それに対して、(2)のほうは登録要件にかかわってくるのではないかとともに思います。この登録要件を、ここだけではなく、対象者も含めて、誰が定めるのかということで、地方公共団体が地域の特性に応じて定められるようにというお話がございました。

ここで質問として、現在のあんしん居住推進事業の中で、参考資料2の4ページでは、補助の要件のなかで、入居対象者に関して、居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定めることができますとありますけれども、ここはどのような仕組みになっているのか、お教えいただきたいと思えます。

と申しますのは、居住支援協議会等が認める場合ということになりますと、こういった利害関係者の協議会が決めれば、ここに適用されるルールが、条例などのローカルルールにできるという仕組みになっているのか、もしそうであれば、今回の仕組みにおいてもモデルとして使うことができるだろうかと思ひまして、質問をさせていただいた次第です。

それから、もう一つルールとして必要なのが、居住者と大家との間のルールでありまして、ちんたい協会の資料によりますと、(3)以下に具体的に示していただいておりますけれども、このルールを誰が定めるのかということが問題になるかと思えます。例えば、居住支援協議会、利害関係者の協議会で定めるのか、あるいは、地方公共団体が定めるのかといったことが問題になるだろうと思えます。

最後に、規制という面で、特に大家に対して一定の程度で締約強制を課す、入居拒否がなされないための仕組みということが資料5の2ページに出てまいります。この点につきましては、現在はかなり多くの大家が入居制限をしているという状況に鑑みますと、規制の方向に働き得るだろうと思ひまして、ここをどのように制度化し得るのか、法的にも考えたいと思っております。

質問も交えながらの意見で申しわけございません。以上でございます。

【事務局】 済みません。居住支援協議会とあんしん事業の現状というところだけ、まずご説明させていただきたいと思ひます。

居住支援協議会につきましては、参考資料2の5ページのほうに資料をつけさせていただいております。いわゆる住宅セーフティネット法、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法律がございますけれども、この法律に基づいて設置されている協議会でございます。

設立状況を左のほうに書いておりますけれども、この協議会自体は都道府県が設立している場合、それから、市区町村が設立している場合、両方、設立主体としては、法律上は地方公共団体ということになっておりますので、どちらもございます。

実態としては、都道府県レベルで、今、46とありますけれども、山梨県を除いて、今、設立されているという状況でございます。それから、都道府県ということではなくて、区市町で独自に設立しているというところが、ここにあるように14の区市町ということでございます。

ほぼ全都道府県に設立されているわけですが、実態としては、市町村レベルで、全国が全てカバーされているのかというと、そうではございません。市町村の中でも、もちろん独自に居住支援協議会を立ち上げているところもありますし、それから、都道府県の協議会のメンバーとなっている市町村もありますし、あるいは、逆にメンバーとなっていない市町村ということもあります。

ですので、実態としては、どれぐらいの市町村が都道府県の協議会のメンバーになって

いたり、あるいは、独自にカバーされているのかというと、ざっと申し上げると3割、30%ぐらいが都道府県の協議会のメンバー、あるいは独自での協議会の立ち上げということになっております。

ですので、実態としては全ての市町村がこの協議会という形でカバーされているわけではございません。これをできるだけ設立、あるいは、カバーされる割合を広げていくというのは、やっていかななくてはいけないことだろうと思いますし、そういう取り組み、できるだけ設立の促進であったり、あるいは、よりよい活動を広めていくということを我々は促進をしていきたいというふうに考えております。

この今回の仕組みの中でも、住宅確保要配慮者に対して居住支援協議会がかかわる形で、居住支援関連サービスを紹介したりとか、提供につなげていくという取り組みを行っていくということが必要だと思います。ただ、当然、居住支援協議会、今、申し上げたとおり、設立されていない、あるいは市町村によってはカバーされていないというところがございますので、ここはまた自治体の仕組みによっては、自治体のほうで指定法人を指定していただいて、それを活用するといった取り組みも考えられるのかなということでは考えております。

いずれにしても、居住支援協議会が既に立ち上がっていて、ある程度、その活動が軌道に乗っているところについては、居住支援関連サービスの事業者とも連携しながら、必要なサービスの提供につなげていくような仕組みができないかというように考えております。それが1点です。

それと、あんしん事業についてご質問がございましたので、若干、触れさせていただきたいと思います。

まず、あんしん事業そのものは、前身の事業があったわけですがけれども、あんしん事業という名前になってからは、平成27年度にできた事業でございます。それで、ご指摘のとおり、これはあくまでも法律上の位置づけではございません。あくまでも予算事業ということで行われているものでして、その予算についても、既存ストックの改良費用を行う民間事業者を直接支援するというものでございます。したがって、予算補助と申し上げても、家賃等を補助するとか、そういったものではございません。まず、そこをご確認いただければと思います。

その上で、どうしても予算事業としての制約ということもございまして、済みません、申しおくれましたけれども、参考資料2の4ページのほうにあんしん事業の概要というこ

とで、つけさせていただきます。これについては、予算事業ということの制約もございまして、入居対象者のところでもございますけれども、収入分位25%以下、低所得の高齢者世帯、障害者等世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している世帯ということで、補助要件、一定の入居対象者に限定されているということがございます。基本的には、現にこういった入居対象者の方を10年間以上、この対象世帯の方に限定して入居していただくというようなことしております。また、住宅要件ということで、一定の面積であったり、それから、バリアフリー化がなされているといった要件もあって、かなり入居対象者であったり、あるいは住宅要件というところでも、一定の限定、制約をかけたような形になっているというところがございます。

それから、対象事業について、今、飯島先生からご指摘がありましたとおり、幾つか対象事業になっているものがございますけれども、バリアフリー改修工事であったり、あるいは耐震改修工事であったり、共同居住のための改修工事、こういった改修費用、改修の部分について、国のほうから民間事業者に対して直接補助を行うというものでございます。

それと、その下に、入居対象者の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等が必要と認める改修工事ということでございまして、これがまさに先生がおっしゃっていただいたように、ローカルルールという理解で間違いございません。

地元の居住支援協議会、この右側にスキーム図がありますとおり、この事業そのものが居住支援協議会との連携を要件としておりまして、居住支援協議会において必要な事業、住宅情報について把握をし、登録をして、住宅情報を提供していくということを居住支援協議会で行っていただきますので、そういった居住支援協議会との連携をきちんと図っていただくということをこの事業の要件としております。

そういう居住支援協議会がもともとかわる形でのスキームになっておりますので、居住支援協議会が必要と認める改修工事であれば、例にあるような一定のローカルルールということで、対象工事を拡大することも可能ですというたてつけとしております。

これは予算事業ということの限定があったりとか、それから、やっぱり補助要件、あるいは対象工事等、もちろん補助限度額等の限度もございますので、そういったこともあって、先ほどこの事業の実績が200戸ということで、日本全国でいうと、1年間の数としては少ないわけですが、そういったこともあって、事業者の方に、もう少し取り組んでいただきたいというところは、気持ちはあるわけですが、なかなか広がっていないというところも現状かと思えます。

こうしたあんしん事業の現状も踏まえつつ、今回、新しい仕組みの構築に当たって、こういったあんしん事業のスキームも参考にしながら、新しい仕組みをどうつくっていくかということは、我々も考えていかななくてはいけないというように考えております。

済みません、長くなりましたが、以上でございます。

【事務局】 登録の話ですとか、居住者と大家のルールの話の幾つかご質問をいただきましたけれども、まず、登録要件につきましては、まず、この登録制度というのが法律になるのか、今、予算と言われましたが、予算上の制度になるのか、まだそこも、我々としては決め切っているわけではございません。ただ、いずれにせよ、どちらの制度にしる、例えば登録する住宅の要件として、例えば国として最低限求めるものというものはあるのかなという部分はあります。例えば、耐震性がなければいけないとかですね。それが自動的に、新耐震のものだけになるという書き方になるのか、古いものであっても耐震性があるものはいいというふうになるのか、それはあり得ると思いますが、例えば耐震性は、国としては求めるみたいなことはあるんじゃないかと思っています。

一方で、登録住宅を供給する対象者に対して、地域のストックの事情などに応じて、あるいは、例えば単身の方向けに、主に自治体は使うとなれば、あまり面積基準はうるさいことは言わなくてもいいんじゃないかと。だけど、ファミリー向けを中心にいくんだったら、あまり狭過ぎるのは、今度は最低居住水準とかの問題も起こりますし、その辺はローカルルールになるのかもしれない。

ということで、国がナショナルミニマム的に登録要件を最低限示していく部分と、ローカルルール的な部分というのがあるような制度になるのではないかというふうに漠然と今は思っております。

居住者と大家の関係については、基本は賃貸借契約になりますので、借地借家法の民民の契約になるわけですので、契約に基づいてということになると思うんですけども、例えば、入居拒否がなされないための仕組みという点については、その契約のところというよりは、ここは入居者を拒否しない仕組み、例えば登録住宅についていえば、この住宅は高齢者の方の入居は拒みませんということを情報開示して、そういう住宅ですということで募集をかけていただいて、入居いただく。

という以上は、仮にそれを拒否したという事実が例えば発覚すれば、登録を取り消す、あるいは、場合によると、事業者の登録みたいなものをしているなら、何回もそういうことがあれば事業者を取り消すみたいなことも、もしかしたら、あるかもしれません。例え

ば、そういう入り口要件のところみたいなものはあります。

さらに、居住者と大家の間のルール化について、これも基本は契約だとは思いますが、ここもまだ法律上、ほんとうにあり得るかどうかは、今後、ずっと詰めなければいけませんけれども、例えば、今日のペーパーにも対処方策の例として書きましたが、資料5の3ページの①の最初のところに書いておりますが、例えば登録住宅において、滞納者や不良入居者への対応ルールを事前明示する仕組みというあたりで、国の制度として、例えば、ある一定期間の滞納があったら、次はこういうプロセスに進んでみたいなものを明示しておくような制度。それが果たして強制にできるのか。それはあくまでも契約上の問題なのかという議論もあると思うんですけども、そのあたり、法律上、どこまで可能なのか。これはまだ、ほんとうに、今日の資料もかなりアイデアベースの部分も、幅広ということで出してあります。

そのあたりは、ちんたい協会さんからのご提案の中も、さっきは保険みたいな話もありました。そういう保険みたいな制度でやることで、一定期間の間には退去いただく。ただ、それでも、例えば半年、1年で退去いただけなかったときは、最後は明け渡しを訴訟して退去してもらいたいになりますけれども、それまでの手続を、どういう段取りを踏むのかをルール化しておくのか。それが法制度的にやるのか、何か別の仕組みでやるのかというあたりの議論になるかと思っております。その辺は、登録制度で登録を抹消するみたいなところでやるルール化みたいなものもありますし、契約のところの標準的なやり方を決める、国としてガイドライン的に決めるやり方もあるし、多分、いろいろなやり方はあると思っております。どれが最適なやり方かを具体の制度設計をする中で、我々としては考えたいというふうに思っております。

【委員】 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 ○○でございます。

私もちょっと質問をいたしますが、参考資料の2ページに借上公営住宅制度の概要というのがありまして、これは平成8年に制定されてから、もう20年たっているながら、約2万4,000戸しか、まだ建っていないということもありまして、20年もたつて、広がらなかった理由です。予算措置もあるかと思いますが、なぜ広がらなかったのかという点も知りたいというのが1点。

それから、もう一点は、居住支援サービスです。ここの居住支援協議会ですけども、ここは県単位の居住支援協議会が多く設立されているようなんですが、本来からいえば、

もっと地域レベル、ほんとうに小単位の市区町村レベルで1つあってもいいような状況なのに、これが広がらないというのはなぜかということ。

それから、多分、ここがキーポイントと思うものは、居住支援協議会の中に高齢者や母子家庭や、いろいろな援助をしている各NPOというのがありますが、この居住支援協議会にそのようなNPOが入っていないということが、私は、住宅の確保が広がらない1つではないかと思っています。例えば、うまくいっている事例があれば、ぜひ、モデルケースとして幾つか国交省さんのほうで挙げていただくことも、私は大事と思っています。

そののことも含めて、地域の不動産事業者の方のほうがよくご存じではないかと思うんですが、ここに地域支援協議会という名前ではなくても、うちのほうではそういうことをやっているとか、小さいものでもあれば、そういうこともぜひ、情報提供いただきたいなと思います。

以上です。

【事務局】 借上公営住宅が20年近くたって2万4,000余という、進まなかった要因ですが、これは制度上、借上公営住宅については、新築あるいは既存ストックも、どちらもありというふうになっているんですが、まず、公共団体が借上げをして管理する性格上、現実的には、既存のものを住戸単位で借上げるとなると、借上公営の住宅と一般の民間がまざり合うということになって、多分、現実的にはいろいろ管理責任の問題とかになって、結局、あまり既存ストックの借上げが、結局、1棟、丸ごと借上げるタイプになりがちになってきたと。住戸単位は全くゼロではないんですけども、基本は1棟丸ごと借上げが多いはずでございます。

結果として、新築してもらって借上げるタイプのほうが比率的にはおそらく多くなっておりまして、そうしますと、今度、新築で借上げてやるとなると、実は、公営住宅を供給している公共団体は、現在、既存の老朽化した団地の建てかえに注力しておりまして、そういった形で、団地をリニューアルする形をしております。

そうしますと、もともと土地があるところの団地を建てかえますから、結局、建てる建設費の部分をどう回収していくかということになりまして、その場合、国から大体、半分ぐらい国庫補助金が出まして、建てかえますので、残りの公共団体が負担した部分を、その後、家賃で長い間をかけて回収していくというスタイルになるわけです。それは、入居者からの家賃もありますし、公営住宅の場合、入居者家賃が安いので、その部分は、国からまた家賃の低廉化のための補助金も若干出ます。そうしますと、建てたときに地方債

とって、1回借金した部分を公共団体は返済していくんですが、それは入居者の家賃ですとか、国からの家賃補助みたいなもので回収はある程度できるので、賃貸経営的センスからいいますと、長い目で見ると払い切れるスキームができ上がるのが基本形なんです。

ところが、民間で新築で建てていただいたものを借り上げて、低所得者に供給するとなると、いわゆるサブリースになりますので、借り上げた家賃、大家さんに払う家賃と、入居者から入る家賃というのが、当然、差があります。ここが地方の負担が発生しまして、基本は、この差額の半分は国から補助金が入るんですけども、残りの半分は地方が負担し続けることになっていまして、ということで、必ずこの半分は、ずっと公共団体は支出だけ出るとい形式になりまして、絶対に回収し切れない、財政的にいうと支出がずっと出るとい形になります。

ですので、地域によるんですが、全体のストックが、長い目で見れば、トータルでは、この地域はだんだん減らしていいとか、あるいは、街なかに例えば居住をさせたいようなところで、建物の一部に公営住宅として一時的に借り上げて居住させるみたいなスタイルとか、借り上げだけの目的でやるというよりは、何らか、ほかの施策、目的なんかも兼ね合わせたようなところで借上公営をやっているタイプはあるんですけども、純粹に公営住宅のストックとして借上公営をやることは、地方の財政負担的にいうと、老朽化ストックの建てかえをやっていくことで必要戸数を確保していくほうが、財政的には合理的だとい判断をしがちだったところもあって、借上公営の供給量がそれほど伸びなかったのではないかと。これは実際、公共団体なんか聞いても、借り上げをやりますと、ずっと支出が続くんですねということをおっしゃる自治体なんかもあります。

そのような点があって、なかなか借上公営が、20年かけて、このぐらいの戸数だったという部分があるのではないかというふうに考えております。

【事務局】 居住支援協議会について、済みません、事実関係だけお話しさせていただきます。

先ほど申し上げたとおり、設立状況としては、都道府県がほぼ全都道府県で、市区町村での設立というのは14ということにとどまっております。居住支援協議会そのものは、自治体と、それから不動産関係団体と居住支援団体、この3者が連携した形で協議会を設立していくということになります。

実態として、都道府県レベルでの協議会を先行してきたというところについては、いろいろ要因はあるかと思いますが、やはりそういった団体との体制づくり、団体と調

整をした上で一定の体制をつくっていくと。それから、具体的な事業として、そういった団体とも協力しながら、必要な、そういう要配慮者向けの住宅の情報発信であったり、住宅相談を行ったりとか、さまざまな事業を行っていくということになるわけですが、一言で申し上げて、そういった事業を行うだけの、団体との調整だったり、あるいは、いろいろな事業を行っていくだけの人的な問題であったり、あるいはお金の問題だったり、そういった部分でいうと、都道府県は当然、ある程度、体力があるので、できるわけですが、小さい市町村で、そこまで手が割ける、あるいは、そこまでやりましょうというところは少なかったというのが実態かと思えます。

ただ、最近では、市区町村の、今は14ということでございますけれども、ここ1年で結構、増えました。ですので、我々も引き続き、市区町村レベルでの立ち上げを、もうちょっと促進できるように、そこは少し知恵を絞り、また、よい取り組みをできるだけ周知していく中で、居住支援協議会を設立することによるメリットをできるだけ広めていきたいなというように考えております。

優良事例ということで、紙はまた次回にでもお出ししたいと思いますけれども、幾つか居住支援協議会、よくやっているところになると、わりと県というよりは、市町村でやっているところの中に、居住支援サービスを行っている事業者とよく連携をしたり、あるいは福祉関係の団体と連携をしながら、必要な方に必要な居住支援サービスが提供されるようになっています、紹介をしていくというような取り組みを行っているところでございます。

ここで挙げている区市の中でも、特に、例えば神戸市さんですとか、京都市さんですとか、ある程度、市の中でも、以前から居住支援というところに非常に力点を置いて、熱心にやっていただいているというところでございます。そういったところの取り組みをできるだけ広げていきたいなというように思っております。

それと、済みません、参考資料の2の説明で、5ページで説明させていただきましたが、6ページのほうに若干触れさせていただきますけれども、居住支援協議会の設立そのものを広げていくということもさることながら、やはり居住支援協議会、昨年の秋にアンケートをとった時点では50協議会あったわけですが、50協議会にアンケートをとったときに、なかなか居住支援協議会といっても、会議を開いて意見交換というところまで行っているわけですが、実際に必要な方、困っている方に何らかの居住支援サービスを提供している、あるいは事業者を紹介したり、あっせんしているといったところという、まだまだ、この中でいうと半分に至っていないという状況もございます。

今回のスキームの中でも考えていかななくてはいけないわけですが、居住支援協議会、単に居住支援協議会としての活動ということもさることながら、居住支援サービスを提供して、事業者とうまく連携しながら、必要なサービスを提供したり、あるいは紹介をしたりということですね。ここにいう家賃債務保証であったり、見守りだったり、生活支援だったり、こういったサービスが必要な方に、必要な時期にきちんと届くようにしていくと。そういったところの連携を深めていくというのが非常に課題ではないかなと思っていますし、また、今回のスキームの中でも、うまくそういう生活支援、居住支援というところに実際につなげていくような仕組みができたらというように考えております。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい、ありがとうございます。

【委員】 ほかにいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】 今回の検討は、公営住宅の役割を民間賃貸住宅で担っていこうということであると思います。資料3の15ページの資料を見ますと、公営住宅の応募倍率の推移というのがございまして、全国平均でも、約6倍の倍率で、東京に至っては22倍だというふうになっているので、これを見ると、全国216万戸の公営住宅というのは大変人気があって、もう満室状態なのかなというふうに思える半面、実際に地方なんかに行くと、あいている公営住宅もたくさんあるというふうにも聞くんです。

どうも、この応募倍率という出し方は、実際の稼働率とつながっていないような気がするんですが、民間賃貸住宅についても、人気のある場所とか物件にはたくさんの応募があって、一方では、少し不便な場所であったりとか、老朽化されたものについては、非常に募集に苦勞している実態がありますので、できれば、公営住宅についても、地域別であったりとか、あるいは建物別に入居率、空き室率、どちらでもいいんですが、実態がどうなっているかということをお示しいただきたいと思います。それが1点。

あと、ちんたい協会さんの資料4の6ページに、参考資料という形で、全国の公営住宅と民間住宅の家賃の比較表がございまして、出所は総務省統計局ということですから、国の資料だと思いますが、これを見ると、全国平均で見ても、現状で3倍の開きがあるわけですね。民間賃貸住宅を公営住宅に活用していくということは、この3倍の開きの家賃の差額を誰かが負担をしていくというふうに、普通、理解をするんですけれども、この辺のところはどういうふうに考えていったらいいのでしょうか。

これは非常に大きな開きがあるわけですから、民間賃貸住宅を公営住宅化するというこ

とになれば、その差額分を、家主が泣くのか、あるいは公的な機関が、国か地方自治体がそれを負担していくのか、あるいは入居者が負担をしていくのか、それをミックスしていくのかということなんですけれども、そもそもとして、こういう実態の中で、この民間賃貸住宅を活用するときに、どういうふうに我々は考えていったらいいのか。問題提起としてでもいいんですけれども、もしお答えできるのであれば、どなたかお答えいただければというふうに思います。

【事務局】 まず、1点目の公営住宅の倍率ですが、確かに、おっしゃるとおり、人気物件とそうでないものというお話があると思っております。例えば、東京都、20倍を超えるというふうになっていきますけれども、東京都におきましても、非常に人気の高い物件は、多分、100倍を超えるような物件もあるでしょうし、古くて、例えばエレベーターがない、4階、5階みたいところで、立地がちょっと遠いみたいになってくると、かなり倍率は低い。

この倍率の、こちらとしてはデータ処理する関係上、データの処理的に、やり方としては、例えば年に空き家募集なんかを3回、4回やっていたりすると、そのときに、募集した住宅の戸数と、そのときに応募してきた人の人数みたいなことで平均倍率みたいに出しますので、そうしますと、非常に人気の高い物件になかなか当たりませんから、常に申し込んでくる人がすごくいたりすると、そこでものすごい応募人数が増えるみたいな現象が起こるので、おっしゃるとおり、個々の物件まではいけないかもしれませんが、例えば、この辺だとこんなものとか、東京都なんかについても、実は、大分幅があるはずです。

そのあたりは、今後、公共団体にも、我々、いろいろ今後、制度設計するに当たってヒアリングしていく中で、多分、そういう意見が公共団体からもあると思いますので、そういう中で実態をちょっと聞いて、場合によりますと、公共団体から何らか、ちょっと資料を提供していただくとかということも考えてみたいと思います。

2点目の家賃ですけれども、ちんたい協会から出していただいた、これは統計データなので、こういうのも多分、平均化されてしまっているのですが、公営住宅の家賃も平均化されていた場合に、非常に古い、狭いものの安いもの、これは平米単価ですから、ただ、そうはいっても、古いものが結構、公営住宅、ストックが多いですから、かなり単価は低いでしょうし、あと、公営住宅の家賃というのが、多分、応能応益の収入の低い人のほうに引上げられた家賃になっているのか、この統計データをどういうふうに出していくのかもあ

ります。

実際の物件の感じからいいますと、多分、借上公営で実際やられているところですか、あるいは、今日の資料の中にもあった地域優良賃貸住宅、公営よりちょっと上の人も入るものですが、公営階層みたいな階層に対しては若干の家賃補助を入れたりする制度もありますが、そういったところでの民間の市場家賃の感覚と公営の感覚からいうと、若干、この3倍近く離れているというのは、かなり離れている感じとしては、我々の実感としては思っております。

今回、制度設計するに当たっては、使わせていただく民間のストックというのも、基本、今回はストック活用をイメージしていますので、あまり新築で民間に建ててもらって何かするというよりは、既存のストックで、そんなにぼろぼろじゃないもの。ですが、もともと空き室になっているものなので、市場ベースでいうと、総体的には少し低目のあたりのものを使わせていただきながら、入居者にどこまで負担していただくか。

そのときに、入居者の負担を完全に公営並みの負担まで落とすのか、あるいは、公営階層の比較的上のほうの階層であれば、入居者の負担の考え方を少し変えるのか。あと、自治体として、どこまで家賃助成が出せるのか。実際、先ほども言いました地域優良賃貸住宅というのは、国として補助金を出すのは、地方が負担する半分で、かつ2万円を上限にしているので、地方が最大4万円まで家賃補助するところまで、国は2分の1、つき合いますという予算補助制度になっています。

それぐらいのオーダーまで今回やるのかどうかを、予算の財政負担的にですね。今度の新しい制度でどれぐらいのストックを最終的に形成していくかによって、将来的な財政負担にもつながっていきますので、いろいろな要素を勘案しながら、我々としては、家賃をもし低廉化するところに国費を投入するのであれば、どういう考え方があるのかを整理しながら、将来的な財政フレームなんかも当然、考えないと、予算化をすることは困難だと思っておりますので、いろいろな方面の意見を聞きながら、制度設計をしていきたいと思っております。

【委員】 ありがとうございます。それでは、今、言われたような、1つ、イメージがあると思うんですが、そういう中で、民間と公営住宅の賃料の比較のようなものを、ぜひ、資料としてご用意いただくと検討しやすいので、よろしく願いいたします。

【事務局】 1点だけ。データでいうと、先ほどの、多分、これは実際の家賃から計算されているので、実際、稼働している部分の平均値でございます。この外には、空き室に

なっているもの、つまり収入ゼロのものが、大家側から見るとそういうのがある。ということも加味していただいて、我々としては、この制度に寄っていただければ空室率が下がるとすれば、その分もある程度、メリットとしてカウントして、どういうところにご協力いただけるか、そういうようなことも検討できればと思っています。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 ○○と申します。

まず、住居の優良化といいますか、優良な住居を提供するということで、今まで協議をしてきたわけですが、前にもお話ししたんですが、ここにも例が出ていますが、東京の場合、もう平均の賃料が6万円を超えているわけですね。

ここで、例えば生活保護の方が、今、区市町村、少しばらつきがあるのかもしれませんが、けれども、家賃補助が大体、5万4,000円弱ぐらいなんです。そうすると、こういう方は徐々に入れなくなってきていて、木賃の共同住宅というのが、なかなかなくなってきている時代です。

ですから、空き家の活用というのは、これは極めて有効になると思うんですが、片や戸数が減っていくという事情もあるので、今の場合は、これ以上の家賃の契約をすると、逆に生活保護を受けられないんですね。だから、この差額について、行政のほうで、あるいは国のほうで補助をするのか。

それから、障害者の問題なんですけれども、精神障害の場合、これは障害者差別解消法のときもヒアリングに私、行ったんですが、今、民間移管をされているので、何であなた方は受けないんだという質問を受けたんです。ただ、障害者の中でも、精神障害の方というのは極めて扱いが難しいというのがあるので、成功事例はあるんです。ただ、成功事例は、我々、不動産業者、これは管理、それからNPO法人が入り、核に、そういう患者さんを扱う病院が入っていて、一番大事なことは、薬をちゃんと服用するか、しないかというのが問題なんだということも聞いています。

ですから、こういうチェックができないところで、精神的な疾患のある方を入れてしまって、私も経験があるんですけれども、共同住宅ですから、ほかの方を傷つけてしまったり、実際、事例があるんですね。私の経験でも2件ありました。ナイフで刺したんです。だから、これは民間に持ってくる中身じゃないんじゃないかというのは前から思っています。

それと、賃借人とのトラブルの解消の方法なんですけれども、この資料の中にも書いて

ありましたけれども、裁判外、ADRですね。この場合、調停とか仲裁という方法もあるんでしょうけれども、たしか、これは強制できないんじゃないですかね。合意がないとだめなんじゃないかな。

だから、滞納者あるいは不良賃借人の立ち退きを請求するときに、いつも私は思うんですけれども、今、賃貸管理士という制度があるんです。これは公じゃないんですけれども。何らかの資格に、いわゆる訴訟補助みたいなことをできる、今は弁護士法に抵触してしまうので、なかなかできないんですけれども、お金を取らないからいいよという話じゃないと弁護士さんに言われましたので、これはだめだと。ただ、簡易裁判所の範疇は、そんな難しくなくて、訴状が相談センターで全部つくれちゃうんです。

だから、こういうことは、高齢の家主さんの場合には、私たちがしてあげて、法廷の中で、代理人には当然、なれないんですけれども、こういう制度も考えていったほうが、家主さんも安心して物件を出せるんじゃないかというふうに思います。

それと、こういう民間賃貸住宅を手入れして、耐震改修もしくは設備改修をして、多額の資金がかかるわけですね。これをまずしておいて登録をなさいと言われても、家主さんはちょっと不安があるんじゃないかと。まして、耐震改修までするとすると、小さなところでも最低200万ぐらいかかります。そこに設備改修。

これは、じゃ、例えば、この高齢の方がファイナンスを受けられるのかと。ファイナンスの道。先ほど税制、金融という側面からの支援も必要と書いてありました。当然、こういうことは必要なんですが、高齢の方は、ファイナンスは実際、受けられないんじゃないかと。

こういう面も、もう少し国でも地方行政団体でもいいんですけれども、少し真剣に考えていただいて、側面援助といいますか、ただ助成金を出せばいいということではなくて。

先ほど協議会が増えつつあるというお話ですけれども、実際に、私たちがこういうことをやろうとしたときに、窓口となる、あるいは同じテーブルにつける方たちというのがなかなか見当たらない。だから、東京ですけれども、区単位もしくは市町村単位で、ほんとうに皆さんがやっていただければ、この支援協議会みたいなものを区市町村の単位で立ち上げて、ここで、この協議の場で、こういう物件があるんだけど、家主さんはこういう事情ですと、どうしましょうかという具体的な提案あるいは相談ができるようなシステムをやっぴりスピードアップしてつくってほしいというふうに思います。そうでないと、なかなか広まっていけないんだろうというふうに考えます。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。特に回答はいいですか。

【委員】 はい、結構です。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 皆様のご意見を聞いていて、コメントなんですけれども、これはやっぱり需要側への補助じゃなくて、生産側、供給側への補助ですから、要するに、画一的に公共団体が供給するよりも、いろんなプレーヤーが共同して協力し合って生産したほうが効率的だからという制度だと思うんです。ですから、それは効率的な制度ということについて、何らかの認定をして、それで、その補助なり支援なり、あるいは新しい規制の権限を与えらるか、そういう仕組みが多分、必要だと思うんです。

そこで、例えば土田先生が言ったように、成功したモデル、要するに、すごく多様なことを頭に置いているわけですね。高齢者の登録プラス家賃債務保証をやって、それから、亡くなったときの葬儀とか、そういういろんなプレーヤーの組み合わせがあるだろうし、あるいは、障害者プラスNPOとあるだろうし、それから、母子世帯プラス、何かわからないけれども、いろんな組み合わせがあって、ものすごく画一化したような、定型化したフレームは、今のところ、少なくとも示せていないと思うんです。

だから、そういう中で、支援すべき、効率的な生産体制とか供給体制は何なのかというのは、ある程度、超えないと、どうしても、その制度にのってこないもので、それをどう考えるか。要するに、その制度をつくるまでに、もしも住宅局のほうで、こういうものが典型的であって、それについては、ここの部分について、家賃債務保証についてはこういうものがあってとか、そういうものを示せるのであれば、それは基本的に、全国的に、本格展開すべき制度として言われると思うんですが、なかなか効率的な生産体制に対するイメージとかフレームを出せないんだとすると、それはやっぱり1件1件について、国が認定とかそういうものについて関与をしていくというような、そういう制度として組まざるを得ないのかな。

何を申し上げているかということ、例えば、アメリカで、公営住宅をデモリッシュして、その後にミクストのところをつくって、どっちかということ、労働訓練施設とか、そういうものと一緒になって、ワークフェアみたいな感じで、新しい福祉の中で公営住宅も生かしていくというときに、ハウジングオーソリティーという地方の団体が手を挙げれば、連邦のブロックグラウンドみたいなものを使えますということで、プロジェクトベースとか、

1件1件ベースで連邦が関与するというのは、そんな仕組みが多分あると思うんです。

そういう意味で、もしも、典型的なものが事例に示せないんだとすると、やっぱり国はプロジェクトの執行とか制度の執行の部分でも、少なくとも、それが見えるまでの間は関与をし続けるみたいな、そういう制度として仕組まざるを得ないのかなと思うんですけれども、そういう意味で、多分、この研究会で、典型的にはこうですよとか、モデルとなるのはこうですよとか、成功事例はこうなんですよということを、できればお示しいただいて、だから、こういう支援が必要なんだということをご説明いただければ、結構、すっとくるのかなと思います。

【委員】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょう。

じゃ、ちょっと私のほうから伺いたいですけれども、先ほど居住支援協議会の話がありまして、これが全市町村の大体3割ぐらいをカバーしているとおっしゃったんですが、都道府県としては、大体、ほとんどカバーしているにもかかわらず、市区町村として考えると3割ぐらいということで、その理由としては、あまりニーズがないということなのか、それとも何か別の理由があるのか、そのあたりは何かあるんでしょうか。

【事務局】 そうですね。そのあたりは、済みません、分析をしてみないと何とも言えないところもございますが、一部は、そもそもそんなにニーズというか、入る必要がないだろうという判断はあるんだろうとは思いますが。

一方で、居住支援の必要性ということについていうと、個別のそういう協議会の会員になるかどうかということについていうと、まだまだ3割なんですけれども、居住支援というところについて、まさに今回の新しい仕組みの中でも、いかに要配慮者の方に対して、例えば福祉だったり、就労面の支援ということも連携してというお話もありましたが、生活に困窮されている方、どちらかという福祉サイドで今までは受けていたというところがありますし、生活保護とか福祉のサイド、あるいは、そこに就労支援がかかわってくるというところだったわけですが、一方で、そういった方の住まいの問題はどうするんだということでは、生活困窮者対策の中でも、ある程度、そういったところも課題を抱えている、あるいは、そういうところを認識しているということも、認識としては広がってきているのかなとは思いますが。

その辺の要因分析は、済みません、それ以上は私、申し上げられませんけれども、また調べてみたいなというふうに思います。

【委員】 ありがとうございます。大体よろしいでしょうか。何かありますか。代理で

も何か、〇〇委員が言いそうなことを発言いただくことは可能なんです、何かあれば。

【委員代理】 今、〇〇さんがおっしゃった生活保護のことに関しては、〇〇はよくご存じで、私が言うことじゃないんですけれども、大体、5万3,700円、東京、川崎等。それで、今のところ、私ども、300人ほどお問い合わせいただいています、こちらでも対応できていますし、川崎の生活保護の簡易宿泊所の火事があった事件ですね。こちらでも700名ほど手を挙げています、二百何名、秋口からアパートに入ってもらっていますので、そんなに無理がないということ。

ただ1つ、ちょっとわがままな受給者が多くございまして、今、2DKで家賃10万払っている、小型のペットが2匹いる、そのまま移動して、5万3,700円で探してくれと。もともとペットがいるのであれば、まず、ペットを離して、身軽にして、生活保護を受けるといふスタンスがまずできていないんじゃないんですかということ、ケースワーカーさんにお断りしましたけれども、1つずつ聞いていくと、一応、入れてくれるところがあれば、ぜひお願いしたいということで、今のところは生活保護のほうでは問題ないと思います。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、大体、予定していた時間となりましたので、本日の議事はこれで終了といたします。

事務局から連絡事項がありましたら、よろしく願いいたします。

【事務局】 本日は、長時間にわたるご審議をいただきまして、ありがとうございます。

次回の委員会の日程でございますが、6月21日火曜日の16時から18時に開催させていただきます。テーマといたしましては、幾つかの地方公共団体に委員会にご出席いただきまして、ヒアリングを行うとともに、論点を整理していただければと考えてございます。詳細につきましては、委員の皆様にご追ってご連絡させていただきたいと思っております。

以上でございます。

【委員】 それでは、本日はこれで終了といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —