

公的住宅の供給等に関する行政評価・監視
結果に基づく勧告

平成 30 年 1 月

総 務 省

前 書 き

国は、高度経済成長期の住宅不足を背景に、住宅の新規供給を支援する「量」の確保を重視していた住宅建設計画法（昭和 41 年法律第 100 号）を平成 18 年に廃止し、居住環境の維持向上や、既存の住宅の有効活用を中心とした「質」の向上への政策転換を行うため、新たに住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）を制定した。また、同法に基づき、住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定。以下「全国計画」という。）を策定し、この中で、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者等（以下「住宅確保要配慮者」という。）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、その基本的な施策として民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化、公営住宅等の適切な供給等を掲げている。

平成 27 年度末現在、主な公的住宅の管理戸数は、公営住宅が約 217 万戸、地域優良賃貸住宅が約 15 万戸、独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅が約 74 万戸であり、この他に、補助金を受けて住宅確保要配慮者向けに改修された民間賃貸住宅などが整備されている。公的住宅のうち最も多く整備されている公営住宅は、都道府県又は市区町村がその整備、管理等を担っており、全国計画では、住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠であるとしている。このようなことから、全国計画では、都道府県が策定する都道府県住生活基本計画において、区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況や、民間賃貸住宅の需給状況等を踏まえ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握した上で、必要な公営住宅の供給の目標量を設定することとしており、その際、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの活用も図ることとしている。

このような中、公営住宅の応募倍率は特に大都市圏を中心に高倍率で推移し、少子高齢化の急速な進展に伴う単身高齢者世帯や高齢者夫婦のみの世帯の増加等多様化した住宅困窮者等に対する住宅の確保が課題となっているほか、公営住宅等の入居者の高齢化等に対応した生活面の支援のための住宅部局と福祉部局などの関係機関との連携等が重要となっている。

この行政評価・監視は、以上のような状況を踏まえ、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図る観点から、公営住宅の供給目標の設定状況、住宅困窮者等の入居に係る各種施策・事務の実施状況等を調査し、関係行政の改善に資するために実施したものである。

目 次

1	公的住宅の概況	1
2	供給量の的確な設定等	9
3	公営住宅への入居希望者及び入居者に対する的確な対応等	16
(1)	住宅に困窮する者の円滑な入居の促進	16
ア	保証人の確保が困難な入居希望者への対応	16
イ	緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応	20
(2)	家賃滞納者に対する的確な対応及び支援	24
(3)	高額所得者等に対する的確な対応	30
4	住宅確保要配慮者に対する居住支援の的確な対応	35
(1)	ニーズを的確に把握した民間賃貸住宅の活用と事業の検証	35
(2)	関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援	41

1 公的住宅の概況

(1) 制度の概要

平成18年に制定された住生活基本法（平成18年法律第61号）では、国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有することとされている。

また、平成19年には、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者等（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的として、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。）が制定され、公的賃貸住宅の供給に関し、国及び地方公共団体が、住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならないとされた。このような中、住宅に困窮する低額所得者に対しては、地方公共団体が、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき、公営住宅を供給しており、国土交通省では公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置付けている。

さらに、公的賃貸住宅に関しては、住生活基本法に基づき国が策定することとされている住生活基本計画（平成28年3月18日閣議決定。以下「全国計画」という。）において設定される八つの目標の一つである「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の基本的な施策として、その適切な供給が掲げられている。

加えて、平成29年4月には、住宅セーフティネット法が改正（注1）され、国土交通省は、空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の供給等による住宅セーフティネットの強化を進めることとしている。

なお、国は、公営住宅法第7条等により、予算の範囲内において、公営住宅の建設等に要する費用の2分の1等、公営住宅の建設等又は共同施設の建設等に係る補助を行うこととされている。また、同法第17条では公営住宅の家賃に係る国の補助について規定されており、国は、毎年度予算の範囲内において、公営住宅の近傍同種の住宅の家賃（以下「近傍同種家賃」という。）

(注2) の額から入居者負担基準額(注3)を控除した額に2分の1を乗じて得た額について補助することとしている。

- (注) 1 本調査では、原則として平成29年4月の改正前の住宅セーフティネット法に基づく取組状況について調査しており、「改正住宅セーフティネット法」と表記したものを除き、改正前の住宅セーフティネット法を指す。
- 2 「近傍同種家賃」とは、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第3条に基づき、毎年度、地方公共団体が定める家賃である。
- 3 「入居者負担基準額」とは、公営住宅法第17条第4項に基づき、入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額に、当該公営住宅の立地状況や床面積等に応じた係数を乗じた額をいう。

(2) 公的賃貸住宅の管理戸数の状況

住宅セーフティネット法等において、公的賃貸住宅は、公営住宅、独立行政法人都市再生機構が整備する賃貸住宅(以下「機構賃貸」という。)、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅(以下「公社賃貸」という。)等とされている。

平成27年度末現在における全国の公的賃貸住宅の管理戸数をみると、公営住宅が約217万戸、機構賃貸が約74万戸等となっている(図表1-①)。

図表1-① 公的賃貸住宅の管理戸数(平成27年度末現在)

(単位:戸)

公営住宅	機構賃貸	地域優良賃貸住宅	公社賃貸
2,169,218	741,815	150,586	129,380

- (注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。
- 2 「地域優良賃貸住宅」とは、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の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が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、国や地方公共団体が住宅の整備や家賃補助等に要する費用を助成した賃貸住宅を指す。

(3) 公的賃貸住宅の供給に係る主な予算の推移

平成25年度から29年度までの国土交通省における公的賃貸住宅の供給に係る主な予算についてみると、公営住宅の整備費及び家賃に対する補助のほ

か、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業等の民間賃貸住宅の改修への補助等が計上されている（図表1-②）。

図表1-② 公的賃貸住宅の供給に係る主な予算の推移

（単位：百万円）

区 分 \ 年 度	平成 25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度
公営住宅等整備費補助	—	1,500	2,000	1,800	1,700
住宅建設事業調査費	233	333	333	333	329
公的賃貸住宅家賃対策補助	14,976	10,089	8,780	9,100	9,800
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業	10,000	10,000	—	—	—
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	—	—	2,500	2,500	—
重層的住宅セーフティネット構築支援事業	—	—	230	210	450

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 「—」は、該当事業に予算措置がされていないことを示す。

3 公営住宅関連予算としては、本表に掲げるもののほか社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金及び沖縄振興公共投資交付金がある。

(4) 公営住宅の管理戸数等の推移

平成23年度から27年度までの公営住宅の管理戸数は、23年度以降微減傾向であったが、26年度以降、東日本大震災に係る災害公営住宅の整備等に伴い増加傾向に転じている。また、入居戸数については、平成23年度以降微減傾向にある（図表1-③、④）。

さらに、長期空き家数は、平成23年度から26年度まで1万8,000戸前後で推移していたが、27年度に約3,000戸増加し約2万1,000戸となっている（図表1-③、⑤）。

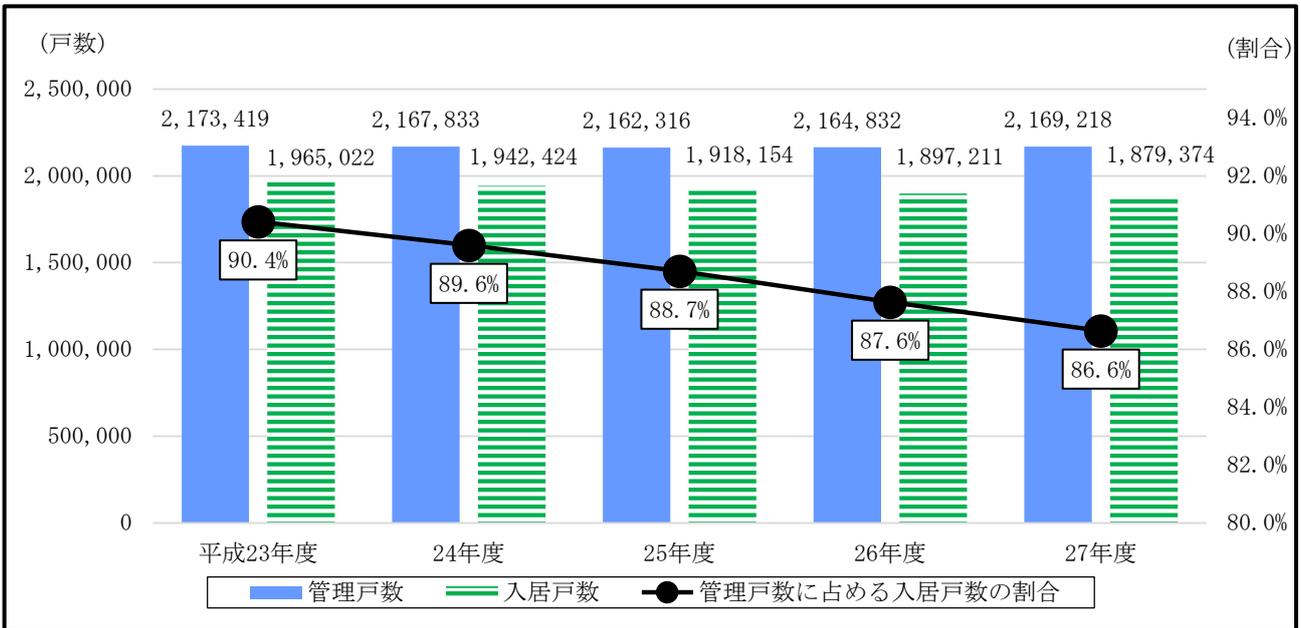
図表1-③ 公営住宅の管理戸数、入居戸数及び長期空き家数の推移（全国）

（単位：戸、％）

区 分	年 度				
	平成 23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
管理戸数 (a)	2,173,419 (100)	2,167,833 (99.7)	2,162,316 (99.5)	2,164,832 (99.6)	2,169,218 (99.8)
入居戸数 (b)	1,965,022 (100)	1,942,424 (99.8)	1,918,154 (97.6)	1,897,211 (96.5)	1,879,374 (95.6)
管理戸数に占める 入居戸数の割合 (b/a)	90.4	89.6	88.7	87.6	86.6
長期空き家数	18,673 (100)	18,870 (101.1)	17,793 (95.3)	18,283 (97.9)	21,764 (116.6)

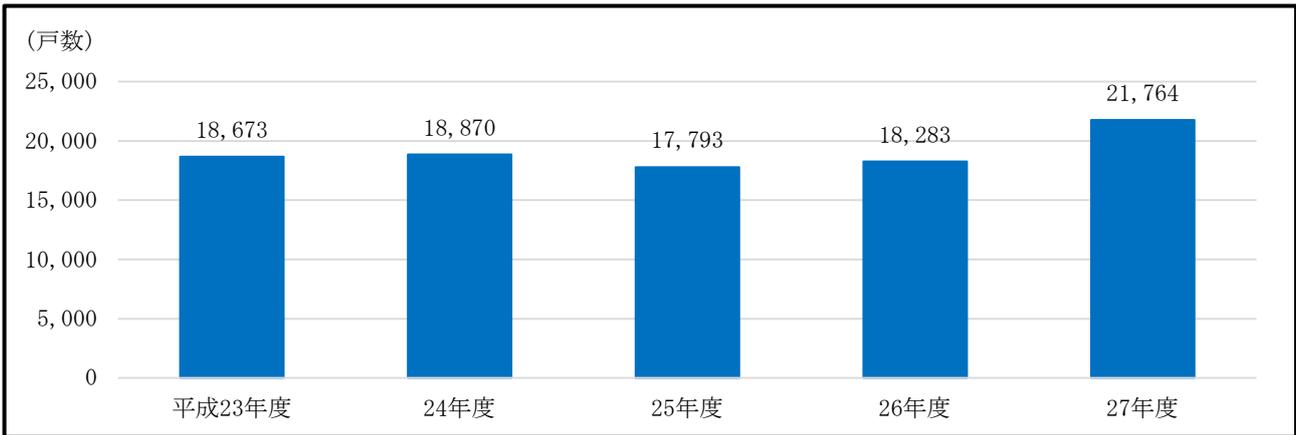
- (注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。
 2 各年度末時点の戸数である。
 3 () 内は、平成 23 年度を 100 とした指数である。
 4 「長期空き家」とは、入居者の募集を行ったが、応募者の不足や辞退等により年度末時点で入居決定を行えない空き家で、直近の入居者の退去後 1 年以上の空き家を指す。
 5 長期空き家以外に、直近の入居者の退去後 1 年未満の短期空き家のほか、直近の入居者の退去後、大規模修繕や用途廃止等のため、入居者の募集を行っていない空き家などがある。

図表1-④ 公営住宅の管理戸数、入居戸数等の推移（全国）



(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

図表1-⑤ 公営住宅の長期空き家数の推移（全国）



(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

(5) 公営住宅の募集戸数等の推移

平成23年度から27年度までの公営住宅における入居者の募集及び応募の状況をみると、募集戸数は増加傾向にあるものの、応募戸数は減少傾向にあることから、応募倍率も減少傾向となっている。また、募集戸数に対する入居戸数の割合は、平成23年度以降減少傾向となっている（図表1-⑥）。

図表1-⑥ 公営住宅の募集戸数、応募戸数、応募倍率及び入居戸数の推移（全国）

(単位：戸、倍、%)

区 分	年 度				
	平成 23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
募集戸数 (a)	83,928 (100)	91,003 (108.4)	97,556 (116.2)	107,365 (127.9)	114,779 (136.8)
応募戸数 (b)	671,590 (100)	678,861 (101.1)	642,614 (95.7)	617,514 (91.9)	564,693 (84.1)
応募倍率 (b/a)	8.0	7.5	6.6	5.8	4.9
募集戸数に対する入居戸数 (c)	55,656 (100)	58,843 (105.7)	57,159 (102.7)	59,531 (107.0)	58,942 (105.9)
募集戸数に対する入居戸数の割合 (c/a)	66.3	64.7	58.6	55.4	51.4

(注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 () 内は、平成 23 年度を 100 とした指数である。

3 各年度における入居戸数については、年度後半に入居者を募集した住戸等において、入居決定者の入居が翌年度となったことから実績が翌年度分に計上されているものがある。

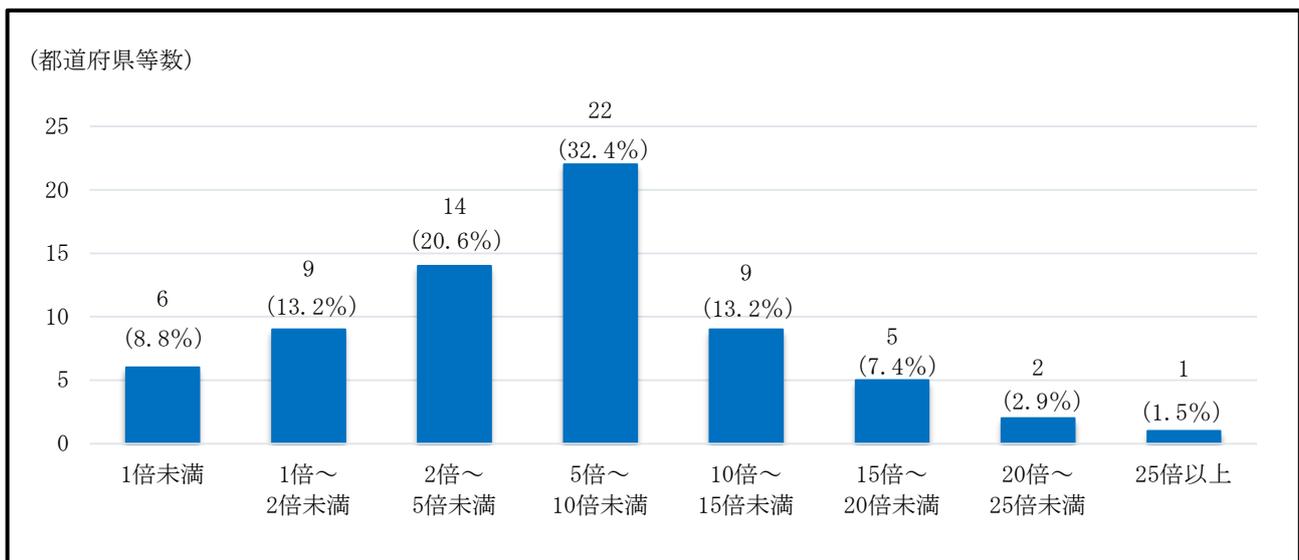
(6) 調査した都道府県等における公営住宅の応募等の状況

ア 都道府県等における公営住宅の応募倍率

調査した69都道府県等（注）のうち、平成27年度の応募倍率が把握できた68都道府県等では、倍率が5倍以上10倍未満のものが22都道府県等（32.4%）と最も多く、次いで2倍以上5倍未満のものが14都道府県等（20.6%）となっている。なお、最も応募倍率が高い都道府県等で67.0倍、最も低い都道府県等で0.4倍となっている（図表1-⑦）。

（注） 16都道府県及び53市区の公営住宅管理担当部局（以下「住宅部局」という。）を調査した。なお、調査対象とした都道府県等は、公営住宅の管理戸数等を勘案して選定した。

図表1-⑦ 都道府県等別の公営住宅の応募倍率（平成27年度）



（注） 1 当省の調査結果による。

2 調査した69都道府県等のうち、平成27年度の応募倍率が把握できた68都道府県等の状況である。

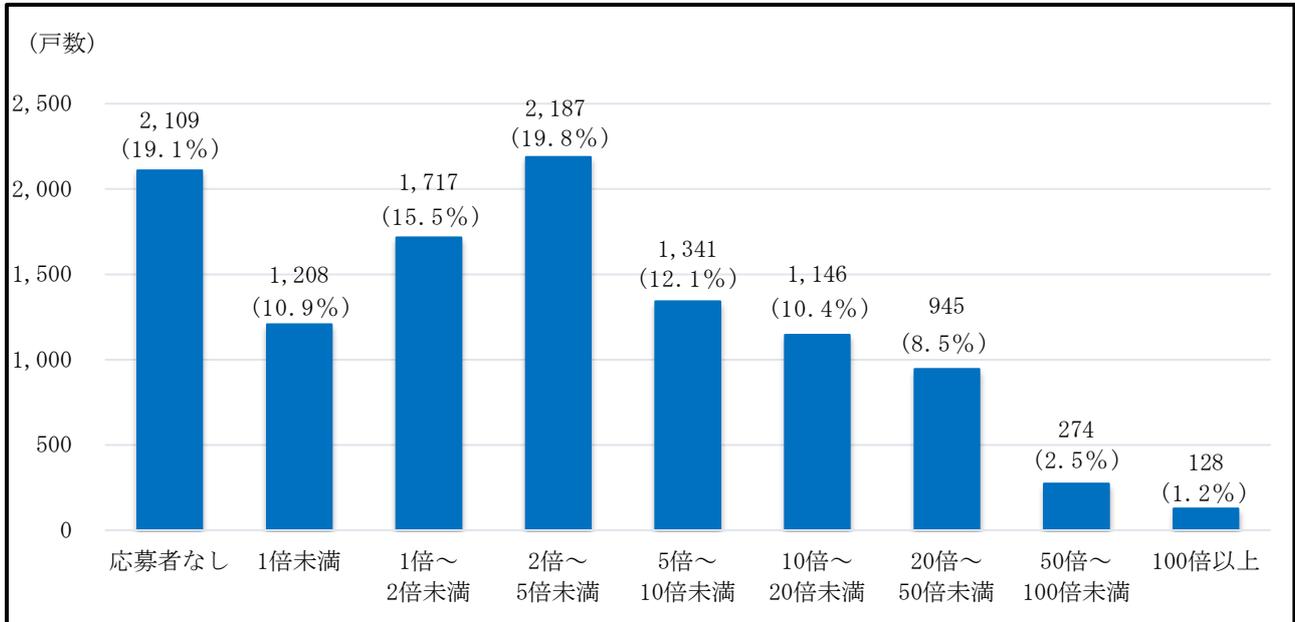
3 () 内は、全体（平成27年度の応募倍率が把握できた68都道府県等）に占める割合である。

イ 都道府県等が管理する公営住宅の住戸別の応募倍率

調査した69都道府県等のうち、平成28年度の第1回目の定期募集の実績を把握できた62都道府県等における募集戸数1万1,055戸について、住戸別の応募倍率をみると、倍率が100倍以上となっているものが128戸（1.2%）みられた一方で、1倍未満となっているものが1,208戸（10.9%）、

応募者なしのものが2,109戸(19.1%)みられた(図表1-⑧)。なお、これらの募集住戸で最も応募倍率が高い住戸では、521倍となっている。

図表1-⑧ 都道府県等が管理する公営住宅の住戸別の応募倍率(平成28年度第1回定期募集分)



(注) 1 当省の調査結果による。

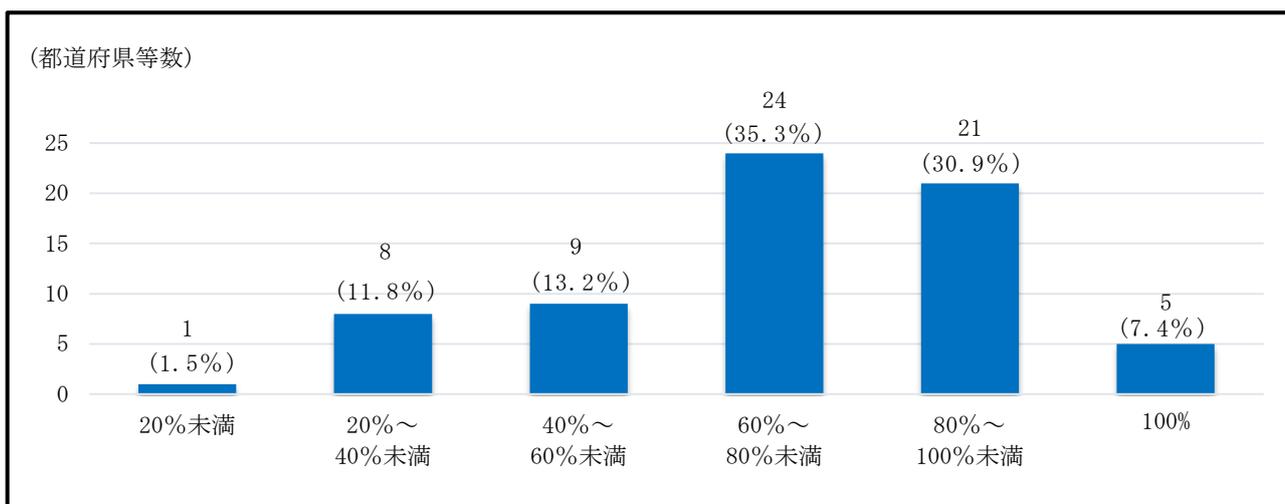
2 調査した69都道府県等のうち、平成28年度第1回定期募集分の住戸別の応募倍率が把握できた62都道府県等の1万1,055戸の状況である。

3 ()内は、全体(平成28年度第1回定期募集分の住戸別の応募倍率が把握できた62都道府県等の1万1,055戸)に占める割合である。

ウ 都道府県等の募集戸数に対する入居戸数の状況

調査した69都道府県等のうち、平成27年度の募集戸数及び入居戸数が把握できた68都道府県等における募集戸数に対する入居戸数の割合をみると、全体では、募集戸数4万389戸に対し入居戸数は2万1,889戸で54.2%となっている。また、この割合を都道府県等別にみると、60%から80%未満のものが24都道府県等(35.3%)と最も多い(図表1-⑨)。

図表1-⑨ 都道府県等別の募集戸数に対する入居戸数の割合（平成27年度）



(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査した69都道府県等のうち、平成27年度の募集戸数及び入居戸数が把握できた68都道府県等の状況である。

3 () 内は、全体（平成27年度の募集戸数及び入居戸数が把握できた68都道府県等）に占める割合である。また、四捨五入のため、割合の合計は100にならない。

2 供給量の的確な設定等

【制度の概要】

- ① 住生活基本法では、国は、全国計画を策定し、都道府県は、全国計画に即して、都道府県住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）を策定することとされている（住生活基本法第15条第1項及び第17条第1項）。

また、同法では、都道府県計画において、計画期間における公営住宅の供給の目標量を設定することとされている（同法第17条第2項第5号）。

さらに、都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならないとされ（同法第17条第3項）、公営住宅の供給目標量については、あらかじめ、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならないとされている（同法同条第4項）。

加えて、公営住宅法では、事業主体（公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。以下同じ。）が都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等をする場合に、国は、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用の2分の1を補助するものとする（公営住宅法第7条第1項）。

- ② 全国計画では、政策推進のために八つの目標が設定されており、その一つに、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられている。また、この目標を達成するための基本的な施策の一つとして、公営住宅、機構賃貸等の公的賃貸住宅を適切に供給することが掲げられているほか、都道府県計画における公営住宅の供給目標量の設定の考え方として、
- i) 公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という。）の数を的確に把握すること、
 - ii) その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること、
 - iii) その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること、
- が示されている。

③ 公営住宅の供給目標量を設定する方法の例として、国土交通省は、都道府県に対し、目標量の設定のためのプログラム（公営住宅供給目標量設定支援プログラム。以下「目標量設定支援プログラム」という。）を提供している。目標量設定支援プログラムは、需要量として5年後及び10年後の都道府県における要支援世帯数（注1）を推計するとともに、要支援世帯数に対応可能な供給量として5年間及び10年間の「公営住宅等の供給計画」を算出するものとなっている。

また、目標量設定支援プログラムでは、要支援世帯数については、公営住宅法上の入居者資格として定められている収入要件及び住宅困窮要件（注2）を基本として推計されるものとなっており、住宅の困窮度として、次の4類型に分類されている。

- i) 最低居住面積水準（注3）未満に居住し、著しい困窮年収（注4）未満である世帯
- ii) i) と同等の所得層で、居住面積は i) より広いが、高家賃負担率（注5）である世帯
- iii) 最低居住面積未満に居住し、著しい困窮年収以上である世帯
- iv) iii) と同等の所得層で、居住面積は iii) より広いが、高家賃負担率である世帯

これらの各類型別に算出された世帯数に対し、都道府県が5年間及び10年間に公営住宅の供給対象とする世帯数の割合を算入率として乗じることにより要支援世帯数が推計されるようになっている。

算入率について、国土交通省は、上記類型の i) は10年間では必ず100%算入、ii) は10年間では100%算入が理想、iii) 及び iv) は地域の実情や政策（高齢者対応・定住対策等）に応じて設定するが、iv) より iii) の類型の方が優先度が高いとの考え方を示しており、実際の算入率の設定は、都道府県がその根拠を明確にしながら行うことが重要であるとし、これにより推計した要支援世帯数に対しては、計画期間内に確実に公営住宅の供給（入居機会の提供）を図ることが望ましいとしている。

また、目標量設定支援プログラム上の「公営住宅等の供給計画」（以下、単に「公営住宅等の供給計画」という。）に関し、国土交通省は、公営住宅

については、空き家募集の実績、建替計画等を踏まえ供給量を算出し、公営住宅以外の公的賃貸住宅等については、各都道府県における要支援世帯用に活用する戸数の考え方等を踏まえ、活用想定戸数を算出するとしている。このうち、公営住宅の供給量が住生活基本法上の公営住宅の供給目標量となる。

- (注) 1 要支援世帯数は、公営住宅入居資格世帯（需要の最大値）を、平成27年度末から5年後（32年度末）及び10年後（37年度末）の両時点までに、公営住宅への入居や退去が行われないと仮定した場合の公営住宅以外の借家に居住する低額所得者等の世帯として推計し、地域の状況に応じて算入率を乗じることによって抽出した世帯の数である。
- 2 公営住宅法では、公営住宅の入居者の資格は、事業主体が条例で定める金額を超えないこと（収入要件）及び現に住宅に困窮していることが明らかであること（住宅困窮要件）の両条件を具備する者でなければならないとされている（公営住宅法第23条第1号及び第2号）。
- 3 「最低居住面積水準」とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準であり、原則、単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡×世帯人数+10㎡とされている。
- 4 「著しい困窮年収」とは、世帯年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいう。
計算式は、次のとおり。
【 $\text{民間借家家賃} \text{㎡単価} \times \text{最低居住水準面積} \div \text{地域別家賃負担限度率}$ （平均的な相場で家賃を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合）】
- 5 「高家賃負担率」とは、当該地域の年収200万円以下の世帯のうち民間借家居住世帯における平均の家賃負担率以上のものである。

- ④ 都道府県では、平成28年3月の全国計画の策定を受けて、28年度に同年度から37年度までを計画期間とする新たな都道府県計画（以下「新都道府県計画」という。）を策定しているところが多い。これに合わせ、要支援世帯数は平成32年度末及び37年度末の世帯数が、また、「公営住宅等の供給計画」は28年度から32年度までの5年間及び37年度までの10年間の活用想定戸数が算出されている。

なお、全国計画については、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うとされている。

【調査結果】

今回、16都道府県における都道府県計画策定に係る要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の算出状況、当該計画に基づく実績についての分

析・評価の実施状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

ア 都道府県計画策定に係る要支援世帯数の推計状況等

(ア) 要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の算出状況

調査した16都道府県のうち新都道府県計画を策定しているのは、15都道府県ある（注）。

これらの15都道府県では、全て目標設定支援プログラムの考え方を基本として要支援世帯数を推計しており、平成37年度末の要支援世帯数の推計に当たり都道府県が設定した算入率をみると、上記【制度の概要】における4類型のうち、i)は全ての都道府県で100%に設定しているが、ii)からiv)までについては、国土交通省の考え方を参考としつつ、各都道府県でそれぞれ設定している。

これにより推計された15都道府県の要支援世帯の総数は、計87万8,824世帯であり、当該要支援世帯数に対応可能な戸数を算出した「公営住宅等の供給計画」の総数は、計89万236戸となっている。

また、このうち、公営住宅の供給目標量として設定されているのは、64万71戸であり、全体の約7割を公営住宅で、残りの約3割を地域優良賃貸住宅、機構賃貸、公社賃貸等の公営住宅以外の公的賃貸住宅等で対応することとされている。この割合を都道府県別にみると、全て公営住宅で対応している都道府県がある一方で、5割程度を公営住宅で対応している都道府県もある。

（注） 1都道府県は、平成25年3月に都道府県計画を策定しており、新都道府県計画は、29年3月末現在で未策定である。

(イ) 要支援世帯数の推計方法

要支援世帯数の推計について、国土交通省では、目標設定支援プログラムは、全国計画の考え方を基に標準的な推計方法として提供したものであり、目標量設定支援プログラム以外の方法を用いて要支援世帯数を推計しても差し支えないとしているが、上記(ア)の15都道府県に独自の方法

により推計しているものはない。

このような中、都道府県からは、目標量設定支援プログラムを用いて要支援世帯数の推計を行うに当たり、①収入が少なくても金融資産の状況等により公営住宅への入居を希望しない者も多く存在することから、高額貯蓄者を除いた要支援世帯数を推計できるようにすべきである、②一般的な世帯に対する公営住宅の入居要件は、収入分位(注)4以下であるが、実際には、入居者の9割は収入分位1以下の収入の世帯となっていることから実態に合った要支援世帯数を推計できるようにすべきである等、その内容の見直しに関する意見が聴かれた。

(注) 「収入分位」とは、公営住宅法第16条第1項に基づき毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分であり、収入分位1が世帯の収入月額10万4,000円以下、収入分位4が同13万9,000円を超え15万8,000円以下とされている。同法第23条では、低額所得者の入居者資格を、世帯の収入月額15万8,000円を上限として事業主体が条例で定める金額とされている。

(ウ) 「公営住宅等の供給計画」算出時の関係機関からの情報提供状況

「公営住宅等の供給計画」について、調査した15都道府県では、公営住宅に関しては、区域内の市町村が管理する公営住宅の空き家募集の実績や新規入居者用の建設予定戸数を把握すること等により、供給量の見込みを算出しており、これらの実態把握に基づき、区域内の市町村に対して公営住宅の供給目標量の協議を行っている。

また、公営住宅以外の公的賃貸住宅について、都道府県では、供給主体から管理戸数や空き家募集戸数の実績の把握のほか、低廉な家賃の住宅数を把握すること等により活用想定戸数を算出することとしている。しかし、都道府県の中には、機構賃貸を管理する独立行政法人都市再生機構から管理戸数は提供されたものの、空き家募集戸数は経営上の理由から提供されず、その活用想定戸数を独自に推計しているところがみられた。

イ 公営住宅等の供給実績の分析・評価の実施状況

平成23年度から32年度までを計画期間とする都道府県計画の策定時に設

定された要支援世帯数及び「公営住宅等の供給計画」について、国土交通省は、都道府県が新都道府県計画を策定する際に、23年度から27年度までの5年間の計画に対する空き家募集戸数等の供給実績の報告を求めるとともに、要支援世帯の入居実績についても可能な範囲で把握するよう依頼している。

このうち、供給実績について、調査した都道府県の中には、①空き家募集戸数を計上すべきにもかかわらず入居実績を計上しているもの(5都道府県)、②「公営住宅等の供給計画」算出時と同様に、経営上の差し障りがあること等により、機構賃貸の空き家募集戸数の実績が提供されず、想定どおり供給されたか不明であるとして、これを除いて実績を計上しているもの(2都道府県)等があり、これらの都道府県ではその実績が的確に把握できていない状況となっている。

一方、これらの実績が正しく把握できている7都道府県では、「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績が約89%から127%までとおおむね想定どおり供給できている状況となっているが、公営住宅等の供給が適切なものとなっているかについては、要支援世帯の入居実績等と併せて分析・評価する必要があると考えられる。

この点について、上記7都道府県のうち要支援世帯の入居実績を把握・推計している6都道府県では、供給実績に対する入居実績が約53%から76%までとなっており、想定どおり住宅が供給されていても、これらの住宅に必ずしも要支援世帯が入居していない実態がうかがわれるものとなっている。

このうち、要支援世帯の入居実績が供給実績の5割程度にとどまっていた都道府県では、需給のミスマッチが生じているものと分析し、今後、市町村に対して需給バランスに応じたストックの管理を要請するとともに、建て替えや補修を行うことによりミスマッチを解消していく方針であるとして、分析結果を施策に反映しようとしている。

一方、供給実績について、国土交通省は、都道府県に対し、新たな供給目標量の設定に当たり過去5年間の供給実績を考慮することは求めているものの、供給住戸への要支援世帯の入居状況を踏まえた需要と供給の分析・評価までは求めている。

このようなことから、「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績につい

ては、国土交通省が入居実績や応募倍率等を踏まえた分析・評価の例を示すことにより、都道府県や市町村において供給量が適切であるかどうかを分析・評価し、施策の見直しに活用できる指標となり得ると考えられる。

【所見】

したがって、国土交通省は、公営住宅等の的確な供給を図る観点から、全国計画の見直しに当たり、以下の措置を講ずる必要がある。

- ① 「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績について、都道府県等の取組事例を踏まえ、供給方針の見直し等施策に反映され得る具体的な分析・評価の例を示すこと。
- ② 都道府県等の意見を踏まえ、目標量設定支援プログラムの見直しを検討すること。
- ③ 独立行政法人都市再生機構に対し、都道府県による公営住宅の供給目標量の設定に向けた確実な情報提供についての協力を要請すること。

3 公営住宅への入居希望者及び入居者に対する的確な対応等

(1) 住宅に困窮する者の円滑な入居の促進

ア 保証人の確保が困難な入居希望者への対応

【制度の概要】

公営住宅の入居募集に当たっては、収入要件及び住宅困窮要件を満たす者に入居の機会が公平に付与されていることが必要であり、事業主体は原則として公募を行わなければならないとされている（公営住宅法第22条第1項）。

公募の結果、入居申込者数が募集戸数を上回った場合、事業主体の長は、住宅に困窮する実情を調査し、公営住宅法施行令で定める基準に従い、条例で定めるところにより公正な方法で選考して当該公営住宅の入居者を決定しなければならないとされている（同法第25条第1項及び同施行令第7条）。

事業主体は、選考等により入居が決定した者（以下「入居決定者」という。）に対して、条例で定めるところにより、保証人の連署する請書等の必要書類の提出を求め、一連の手続が完了した者に対して入居を認めている。

このうち、保証人については、公営住宅法上規定されていないものの、国土交通省は、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知）で示した公営住宅管理標準条例（案）において、「入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事（市長）が適当と認める保証人の連署する請書を提出すること」、「知事（市長）は、特別の事情があると認める者に対しては、（中略）保証人の連署を必要としないこととすることができる」としている。

また、国土交通省は、事業主体に対し、同条例（案）や「災害公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（平成27年9月15日付け復本第1329号・国住備第115号復興庁統括官付参事官・国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等において、入居者の努力にかかわらず、保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行うことを示している。

【調査結果】

今回、69都道府県等における公営住宅入居の際の保証人となる者の要件の設定状況、保証人を確保できないことによる入居辞退の発生状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

(7) 保証人となる者の要件の設定状況

調査した69都道府県等の全てで、条例等により、入居決定者の入居手続として、保証人を求めており、このうち、44都道府県等（63.8%）で1人、25都道府県等（36.2%）で2人の保証人を求めている。

また、調査した都道府県等における保証人となる者の要件の設定状況をみると、全ての都道府県等で要件を設定しており、入居決定者と同程度以上の収入を有する者など収入要件を設定しているものが63都道府県等（91.3%）、市内に居住している者など居住地要件を設定しているものが53都道府県等（76.8%）などとなっている。

(4) 入居辞退の発生状況

平成27年度に保証人を確保できないことによる入居辞退件数を把握している43都道府県等のうち、11都道府県等で計65件の入居辞退が生じている。

これら65件の中には、民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる①精神障害がある単身の生活保護受給者や、②単身で高齢の生活保護受給者、③身体障害がある単身高齢者などがみられた。

また、調査した自立相談支援機関（注）が受け付けた住居の確保に関する相談の中には、保証人を確保できず、公営住宅への入居募集に応募するに至らなかったものとして、精神障害がある妹と同居し、知的障害、身体障害、発達障害がある3人の子どもがいる母子世帯の例がみられた。

（注） 「自立相談支援機関」とは、生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に基づき、生活困窮者自立相談支援事業を実施する機関のことをいう。

(ウ) 保証人を免除する措置の導入状況

調査した69都道府県等のうち、保証人を免除する措置（以下「特例措置」という。）を導入している48都道府県等において、その対象となる者の主な属性をみると、①生活保護受給者が22都道府県等（45.8%）、②高齢者が13都道府県等（27.1%）、③障害者が10都道府県等（20.8%）、④配偶者からの暴力の被害者が10都道府県等（20.8%）となっているが、中には、留学生のみを対象としている例もみられた。

また、特例措置を導入していない21都道府県等では、その理由として、①保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、保証人を免除すると、入居者の緊急時の対応をする者がいなくなるため、②家賃滞納への対応及びその保証をする者がいなくなるため等を挙げている。

これらの懸念に対して、特例措置を導入している48都道府県等の中には、①入居者の緊急時の対応のため、保証人に代えて緊急時の連絡先の登録を求めるとともに、②家賃滞納が生じた場合には、自立相談支援機関と連携した支援を実施することとしている例がみられた。当該都道府県等では、入居募集時に特例措置についてホームページ等により周知を図った上で、高齢者、障害者、生活保護受給者等を対象として特例措置を適用し、その結果、平成29年3月現在で特例措置による入居者が全入居者の約3割を占める状況となっている。

(I) 法人保証を認める措置の導入状況

保証人の確保が困難な者への措置としては、上記(ウ)のとおり、特例措置の導入が望ましいが、家賃債務保証会社（注）等の法人に家賃債務保証料を支払うことができる者に対する措置として、個人の代わりに、法人を保証人とすること（以下「法人保証」という。）を認める措置を導入することも考えられる。

調査した69都道府県等のうち、法人保証について条例又は施行規則に規定して家賃債務保証会社を保証人とすることを認めているものは3都道府県等（4.3%）のみとなっている。

家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない66都道府県等

では、その理由として、①家賃債務保証会社を保証人とすることを認めるかどうか検討していないため、②保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、家賃債務保証会社には入居者の緊急時の対応をしてもらえないため、③適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報がないため等を挙げているが、中には、他の都道府県等における法人保証を認める措置の導入に関する情報がなく検討できないとして国からの情報提供を求めているものもみられた。

一方、家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている3都道府県等の中には、①一般社団法人と家賃債務保証制度の利用に関わる協定を締結し、保証人を確保できない者に対し、同法人に属する家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、平成27年度に11世帯が入居できた例や、②市長が認める家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、28年度に母子世帯等5世帯が入居できた例がみられた。なお、これらの都道府県等では、法人保証を認める措置の導入後、保証人を確保できないことにより入居辞退した者はみられなかった。

このほか、岡山県では、条例に基づき、県営住宅への入居希望者に対して、法人保証を認める措置を導入しており、当該保証を担っている特定非営利活動法人おかやま入居支援センターでは、家賃債務保証だけでなく、自立相談支援機関を担う社会福祉協議会や医療機関等により構築した居住支援のネットワークを活用して、入居者の緊急時の対応をしている。

なお、国土交通省では、平成29年度に一定の要件を満たす家賃債務保証会社を国に登録する制度を創設し、適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報提供をすることとしており、この制度が適切に運用されれば、都道府県等が法人保証を認める措置を導入するに当たっての検討材料にもなり得るものと考えられる。

(注) 「家賃債務保証会社」とは、賃貸住宅の賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃等の支払いに係る債務を保証することを業として行う法人のことをいう。当該賃借人は、家賃債務保証料を支払うことで、家賃等の支払いに係る債務を立て替える保証サービスを活用することができる。

公営住宅は、国土交通省において、住宅セーフティネットの中核として位置付けられているものの、上記(イ)のとおり、民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる高齢者や障害者、生活保護受給者等が保証人を確保できないことにより入居辞退した例がみられ、その機能を十分に発揮しているとは言い難い状況にある。また、調査した69都道府県等のうち、26都道府県等では、入居辞退者について実態把握していない。

さらに、調査した自立相談支援機関の中には、支援する者等の公営住宅の円滑な入居のため、特例措置や法人保証を認める措置の導入を求める意見が聴かれた一方、住宅部局の中には、これら措置の導入に当たって、入居者の緊急時の対応等について懸念している意見も聴かれた。

このような状況がみられたことから、都道府県等が保証人の確保が困難な者に対する支援について検討するに当たり、国が、都道府県等における入居辞退の発生状況や、特例措置及び法人保証を認める措置の導入状況に加え、保証人の代わりに緊急時の連絡先の登録を求める取組や、居住支援のネットワークを活用した入居者の緊急時に対応する取組といった住宅部局の懸念を解消する取組例も把握し、都道府県等に対して情報提供することが重要である。

【所見】

したがって、国土交通省は、公営住宅への入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、都道府県等における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、都道府県等に対し特例措置や法人保証に関する必要な情報提供等を行う必要がある。

イ 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応

【制度の概要】

- ① 公営住宅は、上記項目3(1)アの【制度の概要】のとおり、公営住宅法の規定により、入居者の募集に当たっては入居資格を有する者に入居の機会が公平に付与されていることが必要とされている。このため、

事業主体は、定期募集や随時募集等により入居者を募集し、抽選等により入居者を決定しており、原則として、緊急に住居を確保する必要がある低額所得者に対して、空き住戸を公募等の手続を経ないで提供することはできない（注）。

ただし、公営住宅を管理する事業主体は、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）第22条の規定に基づく国土交通大臣の承認を得ることにより、公募等の手続を経ないで公営住宅を使用（目的外使用）させることができるとされている。

国土交通省では、「解雇等により住居の退去を余儀なくされる者の公営住宅への入居について」（平成20年12月18日付け国住備第85号国土交通省住宅局長通知。以下「平成20年離職退去者対応通知」という。）において、いわゆるリーマンショック等による雇用先からの解雇等に伴い、現に居住している住居から退去を余儀なくされる者等に該当することが客観的に証明される者に公募等の手続を経ないで公営住宅を供給する場合は、入居開始から1か月以内に地方整備局長等に事後報告することにより上記の国土交通大臣の承認があったものとみなす（以下「包括承認」という。）としている。

（注） 公営住宅法第22条第1項に規定された特定入居の対象となる災害や不良住宅の撤去等により住居を失った又は失うおそれのある者を除く。

② 厚生労働省は、平成27年度に施行された生活困窮者自立支援法に基づき、緊急に住居を確保する必要がある低額所得者等を支援する施策として一時生活支援事業を開始しており、福祉事務所を設置する地方公共団体（都道府県、市及び一部の町村）では、必要に応じ民間賃貸住宅やホテル等を活用して本事業を実施している。

また、同省では、同事業を実施する地方公共団体に対して生活困窮者就労準備支援事業費等補助金を交付している。

【調査結果】

今回、53市区（注）における一時生活支援事業での公営住宅の活用状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

（注）今回調査した69都道府県等から16都道府県を除外した市区を指す。

(7) 一時生活支援事業における公営住宅の活用状況

都道府県等が管理する公営住宅は、上記項目1のとおり、一年以上空いているものは平成27年度時点で約2万1,000戸あり、これらの住戸の中には、緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への支援のために活用が可能なものがあると考えられる。

調査した53市区のうち平成28年度に一時生活支援事業を実施しているものは27市区（50.9%）あるが、これらのうち公営住宅を活用しているものは1市区のみとなっている。

当該市区の生活困窮者自立支援制度担当部局（以下「自立支援部局」という。）では、平成27年4月から一時生活支援事業を実施しているが、同事業を開始するに当たって、民間賃貸住宅やホテルの借上げを検討したものの協力が得られなかったことから、平成20年離職退去者対応通知に基づく包括承認を得て、当該市区が管理する公営住宅の空き住戸を同事業の宿泊先として活用することとし、27年度に4件の利用実績がある。

また、当該市区が平成27年度に受け付けた相談の中には、一時生活支援事業により公営住宅の利用を検討したものの、相談者が包括承認の対象とならない自己都合退職の者であったため、住宅部局から「目的外使用に係る事前承認を地方整備局から得る必要がある」とされ、初回相談から公営住宅の利用に至るまで15日間要している状況もみられた。

このような状況について、国土交通省は、「一時生活支援事業に公営住宅の空き住戸を活用する場合、自立支援部局と住宅部局とが連携することが望ましい」としており、両部局が連携して、緊急に住戸を確保する必要がある場合に備えて、受入環境を事前に整備しておくことが重要

であると考えられる。

(4) 一時生活支援事業における公営住宅の活用に関する意見等

調査した53市区の自立支援部局における一時生活支援事業での公営住宅の活用に関する希望の有無についてみると、意向を確認できた41市区のうち16市区(39.0%)で活用を希望している。また、調査した69都道府県等の住宅部局において、意向を確認できた57都道府県等のうち14都道府県等(24.6%)で活用に肯定的な意向を示している。

また、調査した53市区の自立支援部局の中には、①市区の地域内に民間賃貸住宅が少なく一時生活支援事業の宿泊先の確保に苦慮しているもの、②一時生活支援事業に活用する部屋(シェルター)が不足した場合、入れなかった生活困窮者は一時的にネットカフェ等に行かざるを得ない場合もあるとしているもの、③住宅部局に対して一時生活支援事業に公営住宅を活用することについて相談したものの、住宅部局の内部規則で利用が認められていないとして活用を断られたものなど、同事業の宿泊先の確保に苦慮している市区がみられた。

さらに、一時生活支援事業での公営住宅の活用に肯定的な意向を示した住宅部局からは、古い公営住宅の場合、浴室の給湯器や風呂釜、室内の照明設備等が設置されていない住戸があることから、活用に当たっては、住宅部局と自立支援部局における費用負担について整理する必要があるとの意見が聴かれた。

【所見】

したがって、国土交通省及び厚生労働省は、緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への支援を充実させる観点から、次の措置を講ずる必要がある。

- ① 都道府県等の住宅部局及び自立支援部局に対して、一時生活支援事業での公営住宅の活用例等を周知すること。(国土交通省、厚生労働省)
- ② 都道府県等の住宅部局に対し、自立支援部局から一時生活支援事業に係る公営住宅の空き住戸の提供に関する相談・依頼があった場合には、

管理する公営住宅の状況等を踏まえて適切に対応するよう要請すること。
(国土交通省)

(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

【制度の概要】

ア 家賃滞納者への対応と関係機関との連携

公営住宅法では、入居者が家賃を3月以上滞納したときは、事業主体は、その入居者に対して明渡しを請求することができる（公営住宅法第32条第1項第2号）。

公営住宅の家賃滞納者への対応について、国土交通省は、「公営住宅の管理の適正な執行について」（平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知。以下「平成元年管理適正化通知」という。）を発出し、事業主体に対して、入居者に家賃滞納が生じた場合、家賃支払の督促等の措置を早期に講ずること、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対する負担軽減及びその際の民生部局との連携を図ること等を求めている。

しかし、平成26年9月に、千葉県銚子市において、県営住宅の家賃を滞納した母子世帯が、明渡しの強制執行当日に心中を図る事件が発生したことを受け、国土交通省では、福祉部局と住宅部局との連携強化等が必要との認識の下、「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」（平成26年11月5日付け国住備第135号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）を発出し、事業主体に対して、平成元年管理適正化通知の徹底を求めるとともに、特に困窮度が高い世帯について、関係機関と公営住宅の存する市区町村との緊密な連携を要請している。

イ 公営住宅に入居する生活保護受給者に対する住宅扶助の代理納付

生活保護法（昭和25年法律第144号）第33条第4項の規定により交付される住宅扶助については、保護の実施機関（注）が被保護者に代わり、家主等に支払うことができるとされている（生活保護法第37条の2。以下、この取扱いを「代理納付」という。）。

厚生労働省は、代理納付の実施により、住宅扶助費が家賃支払に的確に充てられる必要があるとして、「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」（平成18年3月31日付け社援保発第0331006号厚生労働省社会・援護局保護課長通知）により、保護の実施機関に対し、家賃等を滞納している被保護者について代理納付の積極的な活用を求めるとともに、代理納付の実施に当たっては、被保護者の同意及び委任状は要しない旨通知している。

また、国土交通省においても、「公営住宅の家賃の取扱い等について」（平成14年3月29日付け国住総第216号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により、事業主体に対し、公営住宅に入居する生活保護の被保護者の家賃の滞納防止を図るため、代理納付の活用に努めるよう求めている。

（注） 「保護の実施機関」とは、保護を決定し、実施する都道府県知事、市長及び社会福祉法（昭和26年法律第45号）に規定する福祉に関する事務所を管理する町村長を指す。

【調査結果】

今回、69都道府県等における家賃滞納者への対応状況及び公営住宅に居住する住宅扶助受給世帯に対する代理納付の活用状況並びに53市区の生活保護担当部局における代理納付の実施状況をそれぞれ調査した結果、以下のよう状況がみられた。

ア 公営住宅の家賃滞納者の現状

平成27年度末現在、家賃を1か月以上滞納しているものは20万7,232世帯（注1）となっている。このうち、滞納期間が1か月以上3か月未満のものが8万6,979世帯（42.0%）となっている一方で、12か月以上のものも5万8,839世帯（28.4%）みられた。また、同年度の家賃調定額（注2）の合計は4,946億1,282万円であり、これに対する家賃徴収済額は4,827億5,412万円で、収納率は97.6%となっている。なお、平成27年度末時点の退去者の滞納額を含む滞納家賃の総額は504億2,218万円となっている。

今回調査した69都道府県等のうち、平成28年11月末現在の家賃の納付状況を把握できた62都道府県等における入居世帯数は85万4,639世帯であり、このうち同年10月分の家賃から遡って1か月以上家賃を滞納しているものは9万6,132世帯（11.2%）、家賃滞納額は74億5,085万円となっている。また、入居者に占める家賃滞納者の割合を都道府県等別にみると、5%未満となっているものが5都道府県等である一方で、30%を超えるものが4都道府県等あった。

- (注) 1 平成27年度末までの家賃について、同年度の出納閉鎖日経過後も家賃を滞納している者の数である。
- 2 公営住宅法第16条等により、公営住宅の家賃は、当該住宅を管理する事業主体が定めることとされており、この定められた金額を家賃調定額という。

イ 都道府県等における家賃滞納者への対応状況

(7) 家賃滞納者に対する滞納理由の把握状況等

公営住宅の入居者に家賃の滞納が生じた場合、各都道府県等は、自ら定める条例や要領等に基づき、電話による納付指導、督促状の送付、呼出し指導、臨戸訪問、保証人への通知等を実施し、それでもなお納付が履行されない場合等には明渡し請求を行うこととしている。また、国土交通省では、上記【制度の概要】のとおり、家賃滞納が生じた場合、入居者の収入状況や事情を十分に把握することとしており、関係機関との連携の必要性を検討するに当たっても、家賃の滞納理由を早期かつ十分に把握することは重要である。

調査した69都道府県等のうち、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が3か月以上ある者への対応状況等を把握することができた67都道府県等において680世帯（注）を抽出したところ、入居者の死亡等居住実態がないものを除く622世帯のうち、98世帯（15.8%）で滞納理由が未把握又は不明となっている。

これらの中には、入居者との接触ができずに事情を把握できないとしているものがある一方で、①滞納整理事務を実施するに当たり、滞納者の事情を的確に把握するという事に考えが及ばなかったとするもの、

②不定期ではあるものの、滞納家賃の納付が行われているとして滞納理由を積極的に把握していないとするもの、③長期間の滞納があるにもかかわらず、家賃滞納が生じた当初の記録等対応記録の一部がないとしてその理由が不明であるとするもの等がみられた。

また、家賃の滞納期間が3か月以上あるもののうち、入居者の死亡や正式な退去手続を経ない転居により居住の実態がないものの中には、督促状の送付にとどまり居住の実態の確認が行われなかった結果、その事実により約10年間気付かずに滞納状態が継続している例などがみられた。

(注) 調査した都道府県等から、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が、①3か月以上6か月未満であるもの、②6か月以上12か月未満であるもの、③12か月以上であるものを滞納期間が長いものについて、それぞれ原則5世帯を抽出し、680世帯分の事例を得た。

(イ) 家賃滞納者に対する住宅部局と福祉部局との連携した取組の実施状況

上記【制度の概要】のとおり、銚子市における母子心中未遂事件を受け、国土交通省は、公営住宅の家賃をやむを得ず支払えない状況にある者に対する支援のための関係機関との緊密な連携を都道府県等に要請しており、家賃の滞納が生活の困窮に起因すると考えられる場合などには、住宅部局は、入居者の置かれる状況に応じ、生活保護担当部局等の福祉部局と連携した支援を行う必要がある。

調査した69都道府県等のうち、家賃滞納者に対して住宅部局と生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携した支援を行うことについて明文化した仕組みがあるとしているのは2都道府県等となっている。

また、福祉部局との連携に係る課題として、都道府県等の住宅部局では、入居世帯の生活困窮状況等に係る情報については、個人情報に当たるため、本人の同意なく福祉部局に提供できないこと等を挙げている。

しかし、自立相談支援機関が受け付けた相談の中には、公営住宅の家賃滞納者が、失業やギャンブル依存等で生活困窮に至り、その後に相談に訪れた例がみられるなど、滞納理由を的確に把握し、迅速に福祉的な

支援につながることができれば、生活状況の悪化を防ぐことができたと考えられる例がみられた。また、調査した自立相談支援機関からは、住宅部局との連携に当たり、具体的なルールがあった方がよいとする意見が聴かれた。

一方、生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携する仕組みを設けている都道府県等の住宅部局では、家賃滞納者に対して自立相談支援機関を案内し、2週間から1か月経過後、反応がない者に対しては、住宅部局の職員に加え、自立相談支援機関の職員も同行して臨戸訪問を行い、必要な支援につなげることとしている例がみられた。

なお、福祉施策との連携に関連して、全国計画においても、八つの目標の一つとして「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられている。この目標を達成させるための基本的な施策の中に、平成27年度から施行された生活困窮者自立支援制度等と連携することが示されているが、この施策は、民間賃貸住宅への入居者又は入居希望者を念頭に置いたものとなっている。

ウ 代理納付の実施状況等

(7) 住宅部局における代理納付の活用状況

住宅扶助は、用途を限定して交付されるものであることから、当該扶助を一般生活費に充てることは、生活保護法の趣旨に反するものであり、家賃支払に的確に充てられることが必要である。

調査した69都道府県等の住宅部局のうち、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する世帯を把握しているのは31都道府県等となっている。当該31都道府県等の住宅部局における住宅扶助受給世帯数及び代理納付の活用状況（注）をみると、住宅扶助を受給する1万6,165世帯のうち代理納付が活用されているのは9,782世帯（60.5%）となっている。また、代理納付が活用されていない6,383世帯のうち1,572世帯（24.6%）が家賃を滞納している状況となっている。

（注） 31都道府県等のうち30都道府県等については、平成28年11月分の家賃に係る代理

納付の活用状況を、1都道府県等については、29年1月分の家賃に係る代理納付の活用状況を把握したものである。

(イ) 生活保護担当部局における代理納付の実施状況

調査した53市区の生活保護担当部局において、公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯のうち、代理納付を行っておらず家賃を滞納している世帯の数を把握しているのは23市区となっている。当該23市区における平成28年11月分の家賃に対する代理納付の実施状況をみると、住宅扶助を受給する1万4,224世帯のうち代理納付が実施されているのは9,537世帯（67.0%）となっている。また、代理納付が実施されていない4,687世帯のうち531世帯（11.3%）（注）が家賃を滞納している状況となっている。

このように、市区の生活保護担当部局の中には公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯の家賃の滞納状況を把握していないものがみられたほか、住宅扶助受給世帯に家賃滞納があるにもかかわらず代理納付を実施していない市区の生活保護担当部局の中には、入居者とのトラブル防止のため、入居者本人の同意を得なければ代理納付を実施できないとしているものがみられた。

（注） 住宅部局と生活保護担当部局の滞納世帯数の割合が異なる要因の一つとして、各部局が滞納の事実を把握する時期が異なることが考えられる。

(ウ) 住宅部局と福祉部局における代理納付の実施に係る情報共有の実施状況

調査した53市区のうち40市区の生活保護担当部局では、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する家賃滞納者に対して、住宅部局と連携した対応を講ずるための仕組みはないとしている。一方で、住宅部局からは、住宅扶助を受給する公営住宅の入居世帯に対する代理納付の実施について一定のルールを求める意見が聴かれた。

これについて、住宅部局と連携した取組を行っている生活保護担当部局の中には、個人情報の取扱いを個人情報保護審議会に諮った上で、情

報共有の仕組みを設け、家賃を3か月以上滞納している世帯等に対し、職権で代理納付を実施しているものなど、工夫した取組を行っている例がみられた。

このほか、調査した都道府県等の住宅部局の中には、生活保護担当部局から入居者の住宅扶助等の保護の開始、廃止等について連絡を受けることで住宅扶助の受給状況を把握しており、これを基に住宅扶助受給者に対し代理納付を実施するよう生活保護担当部局に依頼している例がみられた。

【所見】

したがって、国土交通省及び厚生労働省は、公営住宅に入居する家賃滞納者に対し適切な指導や支援を行う観点から、次の措置を講ずる必要がある。

- ① 都道府県等に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請すること。（国土交通省）
- ② 福祉的な支援を必要とする者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援の具体的な例を都道府県等に示すこと等により、両部局間の連携の促進を図ること。（国土交通省、厚生労働省）
- ③ 家賃を滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局の情報共有について、具体的な例を都道府県等に示すこと等によりその取組を促した上で、生活保護担当部局における代理納付を的確に実施させること。（国土交通省、厚生労働省）

(3) 高額所得者等に対する的確な対応

【制度の概要】

- ① 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入や当該公営住宅の立地条件等に応じ、事業主体が定めることとされている（公営住宅法第16条第1項）。

公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令で定める基準を超える収入がある者（以下「収入超過者」という。）に対しては、当該公営住宅の明渡し努力義務が課される（同法第28条第1項）。また、公営住宅に引き

続き5年以上入居し、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入がある者（以下「高額所得者」という。）に対しては、事業主体は期限を定めて当該公営住宅の明渡し請求の実施をすることができることとされている（同法第29条第1項）（注）。これらの者に対しては、条例に基づき知事（市長）が高額所得者等として認定し、その旨が通知されている。

さらに、高額所得者として認定された後も引き続き入居しているときには、当該公営住宅の毎月の家賃は、近傍同種家賃が適用される（同法第29条第6項）。加えて、事業主体は、明渡し請求を受けた者が、期限が到来しても当該公営住宅を明け渡さない場合には、期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種家賃の2倍に相当する家賃を徴収することができることとされている（同法第29条第7項）。

一方、事業主体が収入状況の報告の請求をしたにもかかわらず、収入を申告しない者（以下「収入未申告者」という。）に対しては、近傍同種家賃を適用し、事業主体が収入調査を実施することができることとされている（同法第16条第1項、第34条）。

（注） 公営住宅法は、平成29年7月26日に改正され、事業主体は、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、低額所得者の居住の安定を図るため特に必要があると認めるとき、同法第29条第1項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡し請求に係る収入の基準を別に定めることができるとされている。

なお、本調査は、平成28年12月1日現在の状況について調査したものである。

- ② 国土交通省は、都道府県に対し、高額所得者や収入未申告者等に対する適切な措置の実施について、累次にわたり、通知を発出している。「公営住宅における高額所得者等に対する明渡しの促進等の措置の実施について」（平成22年12月2日付け国住備第84号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知。以下「平成22年高額所得者措置実施通知」という。）では、明渡し請求を猶予すべき特別の事情がないことを把握しているにもかかわらず請求を行わない等の事態が生じないように、高額所得者に対する明渡し請求や収入未申告者に対する収入調査などの適切な実施を求めている。

る。また、平成22年高額所得者措置実施通知により、事業主体における高額所得者や収入未申告者等に対する取組の実施状況の調査（以下「実施状況調査」という。）を実施し、当該調査の結果、取組が不十分な事業主体については、個別に改善を求めることとしている。

【調査結果】

今回、69都道府県等における高額所得者等の公営住宅への入居状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

ア 高額所得者等の公営住宅への入居状況

平成27年度末現在で、全国の公営住宅に入居する187万9,374世帯のうち、収入超過者は15万3,421世帯（8.2%）、高額所得者（収入超過者を除く。以下同じ。）は7,070世帯（0.4%）となっている。

調査した69都道府県等において、平成27年度に認定された収入超過者は7万6,836世帯、高額所得者は3,996世帯であり（注）、また、高額所得者の認定期間別の世帯数をみると、1年目が1,740世帯、3年目以上が486世帯となっている。

（注） 平成27年度に認定された世帯の27年度末現在の数値であり、同時点において公営住宅に入居していない世帯を含む。

イ 高額所得者等への対応状況

（ア）高額所得者に対する明渡し請求の実施状況

調査した69都道府県等において、平成27年度に高額所得者としての認定を受け、28年12月1日現在も引き続き入居している者は、54都道府県等で1,726世帯となっている。このうち、明渡し請求を猶予すべき特別の事情を把握していない又は猶予すべき特別の事情がなく明渡し請求を実施していないものは9都道府県等（16.7%）で210世帯となっており、中には、平成12年度から27年度まで16年連続して高額所得者として認定している例がみられた。

明渡し請求を実施していないこと等の理由として、都道府県等では、家賃滞納整理事務を優先していること等を挙げている。一方、調査した都道府県等の中には、高額所得者に該当することが明らかになった者に対し、文書又は口頭により、高額所得者が明渡し請求の対象である旨を説明し、自主的な退去を促している例がみられた。

(イ) 収入未申告者に対する収入調査の実施状況

上記【制度の概要】のとおり、収入未申告者に対しては、近傍同種家賃が適用されるものの、当該収入未申告者が高額所得者であったとしてもその事実が確認できない場合には、高額所得者に適用される明渡し請求の実施及び近傍同種家賃の2倍に相当する家賃の徴収を行い得ない。

調査した69都道府県等において、平成27年度末現在の収入未申告者は、62都道府県等で1万1,184世帯となっており、このうち、収入調査の一部又は全部を実施していないものは13都道府県等（21.0%）で411世帯となっている。

収入調査を実施していない理由として、都道府県等では、収入未申告者に対し、高額所得者と同様に近傍同種家賃を徴収していることから支障がないと考えたこと等を挙げている。

しかし、収入調査が実施されている1万773世帯のうち、432世帯（4.0%）が高額所得者として確認されており、収入調査が実施されていない世帯の中にも一定程度の高額所得者が存在している可能性がある。

(ウ) 国土交通省における対応状況

平成22年高額所得者措置実施通知に基づく国土交通省における対応状況をみると、平成23年度以降、実施状況調査を継続的に実施し、当該実施状況調査の結果を都道府県等に情報提供するとともに、高額所得者への対応として、①認定通知の発出、②明渡し請求を猶予すべき特別の事情の把握、③明渡し請求の実施のいずれも未実施である都道府県等に対しては、個別に改善を求めてきている。

しかしながら、高額所得者等に対する的確な対応を徹底するためには、

上記(ア)でみられた高額所得者への対応が不十分な例や、上記(イ)でみられた収入未申告者に対する収入調査を実施していない例の場合にも、個別に改善を求めることが重要である。

【所見】

したがって、国土交通省は、高額所得者等に対する的確な対応を図る観点から、高額所得者に対する明渡し請求や収入未申告者に対する収入調査を実施していない都道府県等に対して、実施状況調査の結果に基づき必要な改善を求める必要がある。

4 住宅確保要配慮者に対する居住支援の的確な対応

(1) ニーズを的確に把握した民間賃貸住宅の活用と事業の検証

【制度の概要】

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進するため、国は、平成19年に住宅セーフティネット法を制定している。また、国土交通省では、空き家を有効に活用して住宅確保要配慮者向けの住宅を供給するため、近年では、次のような事業を実施してきた。

① 民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業（平成24年度～26年度。26年度予算100億円）

子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと等を条件として、空き室のある民間賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部を国が補助（補助率1/3、補助限度額100万円/戸）

② 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（平成27年度、28年度。28年度予算25億円）

住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き室のある民間賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部を国が補助（補助率1/3、補助限度額50万円/戸）

その後、平成28年3月に、全国計画において、「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」するとされ、29年4月に、①住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度の導入、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③居住支援協議会（注）等による住宅確保要配慮者と登録住宅のマッチング及び入居支援等を枠組みとする改正住宅セーフティネット法が成立し、同年10月25日に施行された。

（注） 居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に基づき、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で構成される組織であり、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の協議を行うことを目的としている。

なお、改正住宅セーフティネット法では、「住宅確保要配慮者居住支援協議会」に改称さ

れている。

【調査結果】

今回、調査した18居住支援協議会における住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の供給に係る事業の実施状況、改正住宅セーフティネット法施行に向けた都道府県の取組状況等について調査した結果、以下のような状況がみられた。

ア 民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業

本事業で改修された住戸については、改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者としなければならないとする一方で、募集を開始してから3か月以上入居者を確保することができない場合は、その他の者を入居させることも可能であるとされている。

このように、入居者が必ずしも住宅確保要配慮者に限定されていないことから、本事業を活用して平成24年度から26年度までに改修された2万9,684戸について29年5月末現在の入居状況をみると、住宅確保要配慮者世帯の入居住戸数は、6,622戸(22.3%)にとどまっている。また、本事業により改修したものの、空き住戸となっているものも6,721戸(22.6%)みられた。

イ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

上記アのとおり、民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業により整備された住戸への住宅確保要配慮者の入居が低調であったこと等から、平成27年度から開始した住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業(以下「あんしん居住推進事業」という。)では、入居対象者を住宅確保要配慮者に限定するとともに、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業補助金交付要綱(平成28年4月1日付け国住心第267号。以下「あんしん事業補助金交付要綱」という。)により、新たに、居住支援協議会等がその所管区域について次の取組を行うものとされた(注)。

① 所管区域における入居対象者の世帯数や事業により整備することが

必要な住戸の供給量を把握すること。

- ② 事業の実施意向のある者の募集を行い、対象住戸に係る情報の登録を行うこと。
- ③ 入居対象者等に対して、登録した対象住戸に係る情報を提供すること。
- ④ 入居対象者のニーズを踏まえ、補助対象と認める改修工事の内容を定めること。
- ⑤ 補助事業者に対して、毎年度、対象住戸に係る入居状況の報告を求めること。

また、あんしん事業補助金交付要綱では、補助事業者は、居住支援協議会等から事業により整備した住戸への入居者の要請を受けた場合には、当該要請に係る者を入居させることとされ、居住支援協議会等は、整備住戸と住宅確保要配慮者とのマッチングを担うものとされたが、事業実績及び居住支援協議会の活動は次のとおり低調となっている。

(注) あんしん事業補助金交付要綱において、所管区域は、居住支援協議会等に都道府県が含まれる場合は当該都道府県の区域とし、都道府県が含まれず市区町村が含まれる場合には当該市区町村の区域とすることとされている。

(7) 住戸の整備状況

国土交通省は、平成27年度の事業の実施見込みを5,000戸としていたが、実績は148戸と見込みの約3%にとどまっており、これらの住戸に実際に入居しているのは、29年5月末時点で45戸と改修戸数の約30%となっている。

また、国土交通省は、平成28年度においても、27年度と同様に5,000戸を見込んだが、実績は640戸(注)と見込みの約13%にとどまっており、事業実施の2年間を通じて、その実績は極めて低調になっている。

この理由について、調査した都道府県では、本事業により改修した住戸が事業終了後原則10年間は入居者を住宅確保要配慮者に限定する必要があることから賃貸人にとって空き家のリスクがあること、また、賃貸人が入居者の家賃の滞納や居室内での事故等への対応に不安を感じる場合が少なくないのではないか等としている。

(注) 平成28年度の改修戸数は、補助金交付申請ベースの数値である。

(イ) 居住支援協議会の事業への取組状況

あんしん居住推進事業の実施に際し居住支援協議会等が取り組むこととされている上記イの①から⑤までの事項について、国土交通省は、協議会が行うべき最低限の取組としているが、調査した18居住支援協議会（都道府県14、市区町村4）（注1）における取組状況は次のとおり低調となっている。

- i) ①の入居対象者の世帯数及び事業により整備することが必要な住戸の供給量の把握については、都道府県の居住支援協議会が把握することとしている市区町村の3協議会を除く15協議会でその取組を行う必要があるが、2協議会では実施されていない。また、把握しているとす13協議会でも、本事業を実施するに当たり、国土交通省から提示された「入居対象世帯数」及び「事業実施が見込まれる住戸数」をそのまま用いており、独自にこれらの数値を把握している協議会はない（注2）。独自に把握していない理由について、居住支援協議会では、算出に当たり他に適切な方法が見いだせなかったため等としており、本事業導入時に居住支援協議会が担う大きな役割とされたニーズの把握のための取組は形骸化している。
- ii) 18協議会のうち、②の事業実施意向のある者の募集が未実施であるものが4協議会、④の補助対象とする改修工事の内容設定が未実施であるものが3協議会となっている。

また、平成28年12月1日現在で、所管区域内に本事業で整備された住戸が所在する9協議会のうち、③の登録住戸の情報提供が未実施であるものが4協議会あり、⑤の入居状況の報告が未実施であるものが8協議会となっていた。

これらの取組が未実施となっている理由として、居住支援協議会では、活動方針がまとまらずほとんどの取組を行っていないことや、事業の実施が低調であることから主体的な取組を取りやめたこと、募集や情報提供及び入居状況の報告は本事業の補助金交付事務を行う「住

宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室」が専用システムにより実施しているため主体的に実施する必要性を感じていないこと等を挙げている。

- iii) 居住支援協議会等が担うとされたマッチングを実施している協議会は皆無となっている。これについて、居住支援協議会では、整備された住戸は不動産仲介業者を通じた入居契約を行っており、要請が必要な例がないとの理由を挙げているほか、特に都道府県の居住支援協議会からは個別の支援を行うのであれば市区町村で行うべきとの意見が聴かれ、協議会として個別の支援の必要性を感じているところは少ない。

(注) 1 あんしん居住推進事業の対象となる住戸は、あんしん事業補助金交付要綱に基づき、上記①から⑤までの取組を実施する居住支援協議会等の所管区域内に所在することが要件とされており、今回調査した24居住支援協議会のうち、当該要件に当てはまるとされているものは18協議会である。

2 供給量の把握について、国土交通省は、都道府県又は市区町村の居住支援協議会のいずれかが把握すればよく、どちらが行うかは地方公共団体に任せているとしている。

これを受け、上記18協議会のうち、3市区町村の供給量等の把握は、各市区町村が所在する都道府県の居住支援協議会が行っている。

ウ 都道府県における住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の活用方針

上記項目2のとおり、都道府県は、住生活基本法に基づき、都道府県計画に「公営住宅の供給目標量」を設定することとされている。本目標量を設定するに当たり、全国計画では、都道府県に対し要支援世帯数の把握と公営住宅の供給を補完するための公的賃貸住宅の活用等を図ることを要請している。これを受けて、都道府県では、地域優良賃貸住宅や、機構賃貸のほか、独自施策等により民間借家に対応する住戸を合わせた活用想定戸数として「公営住宅等の供給計画」を算出しており、国土交通省では、民間借家には、あんしん居住推進事業等補助事業により改修された民間賃貸住宅や、改正住宅セーフティネット法により新たに整備される予定の登録住宅等を含むことも可能であるとしている。

調査した16都道府県のうち、新都道府県計画を策定している15都道府県

において、「公営住宅等の供給計画」に民間賃貸住宅の活用を盛り込んでいるのは5都道府県あるが、民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業及びあんしん居住推進事業により整備された住戸を計上しているのは1都道府県のみとなっている。

また、10都道府県では「公営住宅等の供給計画」に民間賃貸住宅の活用を見込んでおらず、その理由として、公営住宅や他の公的賃貸住宅を活用することにより要支援世帯への供給が可能であり、民間賃貸住宅を活用する必要がないことを挙げている。

上記ア及びイのとおり、これまで取り組まれてきた民間賃貸住宅の活用は、その目的を十分に果たしているとはいえず、居住支援協議会が行うこととされているニーズ把握も形骸化しており、さらに、都道府県が設定する「公営住宅等の供給計画」における位置付けも明確になっていない状況にある。

一方、改正住宅セーフティネット法では、国が策定する基本方針に「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」を盛り込むこととされ、都道府県及び市町村は、基本方針に基づき、当該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促進に関する計画（以下「賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができるとされている。また、民間賃貸住宅が登録を受けるためには、賃貸住宅供給促進計画に照らして適切なものであることが求められており、賃貸住宅供給促進計画は、新たな制度を支える重要なツールとなっている。このことから、新たな制度を円滑に運用するためには、公営住宅への入居資格を持つ要支援世帯を含む住宅確保要配慮者全体の需要を的確に把握するとともに、これに対応する住宅の供給を公営住宅その他の公的賃貸住宅又は民間賃貸住宅の別にかかわらず総合的に検討していくことが重要である。

さらに、改正住宅セーフティネット法では、都道府県により指定された居住支援法人（注）が登録住宅に関する情報提供や入居相談等を行うという新たな仕組みが構築されるほか、国土交通省では、本制度導入に係るK P I（Key Performance Indicator）として、登録住宅を平成29年度中に2万5,000戸、32年度までに17万5,000戸とすることを掲げており、これらの新たな仕組みが

施策立案時に目指した目的に即したものとなっているかを評価し、その結果を的確に施策に反映させていくことも重要である。

(注) 居住支援法人に指定される法人としては、NPO法人や社会福祉法人等が想定されている。

【所見】

したがって、国土交通省は、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の円滑な供給の観点から、新たなセーフティネット制度に係る事業の実施において、次の措置を講ずる必要がある。

- ① 都道府県等が賃貸住宅供給促進計画を策定するに当たり、住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅のニーズを的確に把握できるよう支援を行うこと。
その際、賃貸住宅供給促進計画と都道府県による「公営住宅等の供給計画」との整合性が図られるようにすること。
- ② 制度が施行され一定期間経過した後に、居住支援法人の活動状況や住宅の登録状況等を把握して施策の検証を行い、必要に応じ見直すこと。

(2) 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援

【制度の概要】

上記項目4(1)のとおり、居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に基づき、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で構成される組織であり、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ことを目的としている（住宅セーフティネット法第10条第1項）。同協議会は、平成29年9月末現在、全ての都道府県及び22市区町村において設立されている。

国土交通省は、「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」（平成19年国土交通省告示第1165号）において、居住支援協議会の枠組みを積極的に活用して、各地域において、地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者等が密接に連携して住宅確保要配慮者に対する支援活動を行うことが重要であるとしている。

また、居住支援協議会を活用した住宅部局と福祉部局との連携については、累次にわたり国土交通省及び厚生労働省から都道府県等に対し通知が発出されており、「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」（平成27年5月15日付け厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課長・老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長連名通知。以下「包括サポート通知」という。）では、①相談窓口の設置、②住宅の提供、③家賃債務保証、④残置物処理、⑤安否確認、⑥一元的な情報発信などを居住支援協議会による取組の具体例として示すとともに、地域の関係機関と連携した住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実を求めている。

さらに、居住支援協議会によるこれらの活動に要する費用については、平成27年度から開始された重層的住宅セーフティネット構築支援事業から1,000万円を上限に補助金が交付されている。

このほか、全国計画では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、居住支援協議会の設置や同協議会の活動への支援が示されており、これを受けた改正住宅セーフティネット法では、居住支援法人が住宅確保要配慮者居住支援協議会の中核となって情報提供や入居相談等を行うことなどにより、同協議会による住宅確保要配慮者への支援を強化することとされている。

【調査結果】

今回、居住支援協議会を設置している16都道府県及び8市区町村における同協議会（以下、都道府県に置かれる協議会を「都道府県協議会」、市区町村に置かれる協議会を「市区町村協議会」という。）の活動状況等について調査した結果、以下のような状況がみられた。

ア 居住支援協議会の活動状況

調査した16都道府県協議会における平成27年度及び28年4月1日から12月1日までの活動状況についてみると、年数回の総会や意見交換等の開催のみとなっているものが5協議会となっている。また、包括サポート通知

で示された①から⑥までの取組のうち、⑥の一元的な情報発信としてホームページによる住まいに関する情報の提供等のみを行っているものが7協議会となっている。

包括サポート通知で示された②の住宅の提供等の取組を行っていない都道府県協議会では、自らの構成員が取組の一部を担っているためとするもののほか、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居できないような例はなく、居住支援のニーズがないためとするものがみられた。しかし、居住支援のニーズがないとする都道府県協議会の区域内にある市区の自立相談支援機関の中には、保証人を確保できずに民間賃貸住宅への入居を断念したという相談に対応したとする例があるなど、福祉部局では、相談等を通じ、住居の確保に困窮する者のニーズを把握しており、都道府県協議会の認識と異なる実態がみられた。

また、都道府県協議会の中には、住宅の提供等の個別ケースの支援を都道府県単位で行うことは困難であるとしているものもみられた。一方、調査した8市区町村協議会の中には、①民間事業者が提供する高齢者向けの居住支援サービス等を活用して安否確認等を行っているものや、②相談内容に応じ、住宅部局や自立相談支援機関等によって構成される個別ケース会議を開催するなどして住宅の提供及び生活支援を行っているものがあるなど、市区町村単位では個別ケースに対する支援を行っている例がみられたが、家賃債務保証については、体制の問題等から、市区町村単位での取組は難しいとの意見があった。

このほか、都道府県協議会の中には、相談窓口を開設しているものの、相談件数が年間で数件にとどまっている例がみられた。その理由として、当該都道府県協議会では、相談窓口の周知が十分でないことを挙げており、体制が十分確保されていない中で相談に的確に対応できないことを懸念している。

このような実態を踏まえると、改正住宅セーフティネット法の運用に当たっては、地域における居住支援のニーズを的確に把握するとともに、都道府県協議会と市区町村協議会とが役割分担を図りつつ、それぞれの体制を整備していくことが重要である。

イ 新たな住宅セーフティネット制度に係る施策の検証

上記【制度の概要】のとおり、国土交通省は、新たな住宅セーフティネット制度において、居住支援法人による情報提供や入居相談等により住宅確保要配慮者への支援を強化することとしている。また、同省では、当該施策の住宅確保要配慮者居住支援協議会に係るK P Iとして、同協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741市区町村）に占める割合を、平成28年11月の39%（686市区町村）から32年度末までに80%（1,393市区町村）とすることを掲げており、比較的規模の小さい市区町村においては、都道府県協議会に参画することを想定している。

しかし、上記アのように、都道府県協議会の活動が低調であり、かつその理由として、個別ケースへの支援が困難であること等が挙げられている中で、市区町村が都道府県協議会に参画したとしても、住宅確保要配慮者に対する効果的な居住支援の実施につながるとは限らない。このようなことから、新たな住宅セーフティネット制度に基づき住宅確保要配慮者居住支援協議会の活動の充実を図るためには、同協議会に期待する役割が果たされているかどうかを国土交通省が的確に検証することが重要である。

ウ 公営住宅の入居者に対する居住支援協議会のネットワークを活用した支援

居住支援協議会が位置付けられている住宅セーフティネット法は、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目的としており、また、包括サポート通知及び重層的住宅セーフティネット構築支援事業についても同様に民間賃貸住宅への入居支援に特化したものとなっている。このため、調査した居住支援協議会の中には、公営住宅の入居希望者や入居者を対象とした居住支援サービスを提供しているものはみられなかった。

しかし、上記項目3(1)及び項目3(2)のとおり、公営住宅においても、①保証人を確保できずに入居を辞退した入居希望者や、②福祉的な支援が必

要と考えられる家賃の滞納者がみられるなど、民間賃貸住宅と類似の課題が生じている状況にあり、民間賃貸住宅又は公営住宅のいずれかへの入居にかかわらず、居住支援協議会の構成員によるネットワークを活用した連携が重要となっている。

また、上記アのとおり、市区町村協議会の中には、民間賃貸住宅の入居者に対し安否確認等の居住支援サービスを提供している例や、住宅部局や自立相談支援機関を担う社会福祉協議会等で構成される個別ケース会議を開催するなどして住宅の提供を行うなど積極的な支援を実施している例がみられたほか、居住支援協議会の構成員である社会福祉協議会や民間事業者が提供する見守り等のサービスを公営住宅の入居者にも提供することを可能としている例がみられた。

このようなことから、公営住宅の入居希望者や入居者に対する居住支援の充実を図るためには、都道府県等において、新たな住宅セーフティネット制度の下で運用される住宅確保要配慮者居住支援協議会やその構成員によるネットワークを活用していくことも有効であると考えられる。

【所見】

したがって、国土交通省は、住宅確保要配慮者への支援を充実させる観点から、厚生労働省と連携して次の措置を講ずる必要がある。

- ① 住宅確保要配慮者居住支援協議会に対し、福祉部局が相談等を通じて把握した居住支援に係るニーズを共有し、これを踏まえた支援を実施するよう要請するとともに、都道府県協議会及び市区町村協議会の役割分担について参考となる例を示した上で、市区町村協議会の設置の促進を図ること。
- ② ニーズに対する居住支援の実施状況や居住支援による効果を把握するなど、住宅確保要配慮者居住支援協議会の活動の充実に向けた施策の検証を実施すること。
- ③ 公営住宅の入居希望者及び入居者に対する支援を促進するための方策として、住宅確保要配慮者居住支援協議会のネットワークを活用することについて都道府県等に要請すること。