

公的住宅の供給等に関する行政評価・監視
結果報告書

平成30年1月

総務省行政評価局

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

第1 行政評価・監視の目的等	1
第2 行政評価・監視の結果	2
1 公的住宅の概況	2
2 供給量の的確な設定等	8
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	24
(1) 住宅に困窮する者の円滑な入居の促進	24
ア 保証人の確保が困難な入居希望者への対応	24
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	39
(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援	47
(3) 高額所得者等に対する的確な対応	64
4 住宅確保要配慮者に対する居住支援の的確な対応	72
(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	72
(2) 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援	86

図 表 目 次

1 公的住宅の概況

図表 1-①	公的賃貸住宅の管理戸数（平成 27 年度末現在）	3
図表 1-②	公的賃貸住宅の供給に係る主な予算の推移	3
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）	4
図表 1-④	公営住宅の管理戸数、入居戸数等の推移（全国）	4
図表 1-⑤	公営住宅の長期空き家数の推移（全国）	5
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）	5
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）	6
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）	7
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）	7

2 供給量の的確な設定等

図表 2-①	公営住宅の供給目標量等に関する規定	14
図表 2-②	住生活基本計画における公的賃貸住宅の供給に関する目標等	15
図表 2-③	公営住宅の供給目標量設定支援プログラムのフロー	17
図表 2-④	公営住宅法における入居者資格等に関する規定	18
図表 2-⑤	要支援世帯数の推計に関する考え方	19
図表 2-⑥	新都道府県計画における要支援世帯数、「公営住宅等の供給計画」及び 公営住宅の供給目標量の設定状況	20
図表 2-⑦	要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の設定に関する意 見	21
図表 2-⑧	独立行政法人都市再生機構から空き家募集戸数の情報が提供されなかつ た例	21
図表 2-⑨	旧都道府県計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績の 把握が不適切な例	22
図表 2-⑩	要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」に対する実績 （平成 23 年度～27 年度）	22
図表 2-⑪	旧都道府県基本計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実 績についての分析例	23

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

図表3-(1)-ア-①	公営住宅への入居に関する規定	28
図表3-(1)-ア-②	保証人に関する通知	29
図表3-(1)-ア-③	入居辞退の発生状況等（平成27年度）	31
図表3-(1)-ア-④	入居辞退者の例	31
図表3-(1)-ア-⑤	特例措置の対象とする属性別の都道府県等数	32
図表3-(1)-ア-⑥	特例措置を導入していない主な理由	32
図表3-(1)-ア-⑦	特例措置について積極的な取組を実施している例	33
図表3-(1)-ア-⑧	家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている都道府県等の状況	33
図表3-(1)-ア-⑨	家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない主な理由等	34
図表3-(1)-ア-⑩	家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている例	35
図表3-(1)-ア-⑪	家賃債務保証及び入居者の緊急時の対応を行っているNPO法人の例	36
図表3-(1)-ア-⑫	家賃債務保証会社の登録制度に関する規程	37
図表3-(1)-ア-⑬	家賃債務保証会社の登録制度の概要	37
図表3-(1)-ア-⑭	入居辞退の把握状況（平成27年度）	38
図表3-(1)-ア-⑮	特例措置及び法人保証を認める措置の導入を求める自立相談支援機関の意見	38

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

図表3-(1)-イ-①	公営住宅の目的外使用に関する規定	42
図表3-(1)-イ-②	公営住宅の目的外使用に関する通知	43
図表3-(1)-イ-③	一時生活支援事業に関する規定	44
図表3-(1)-イ-④	一時生活支援事業の概要	45
図表3-(1)-イ-⑤	調査対象市区における一時生活支援事業の実施状況等	46
図表3-(1)-イ-⑥	自立支援部局において一時生活支援事業での宿泊先の確保に苦慮している例	46

(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

図表3-(2)-①	公営住宅の家賃滞納に関する規定	52
図表3-(2)-②	公営住宅の管理の適正化に関する通知	52
図表3-(2)-③	住宅部局と福祉部局との連携に関する通知	53
図表3-(2)-④	代理納付に関する規定	54
図表3-(2)-⑤	代理納付の実施に関する通知	55
図表3-(2)-⑥	滞納期間別の家賃滞納者数の推移（全国）	56

図表3-(2)-⑦	公営住宅の家賃滞納額等の推移（全国）	57
図表3-(2)-⑧	都道府県等別の家賃滞納世帯割合の状況	57
図表3-(2)-⑨	都道府県等における主な家賃滞納整理事務の流れ（例）	58
図表3-(2)-⑩	家賃滞納期間別の家賃滞納理由が不明又は未把握である世帯数	58
図表3-(2)-⑪	家賃滞納理由を把握していない例及びその理由	59
図表3-(2)-⑫	公営住宅への居住の実態がないにもかかわらず、その実態が把握されずに家賃滞納が長期間に及んでいる例	59
図表3-(2)-⑬	家賃滞納者への対応について住宅部局と福祉部局が連携した支援を行うための明文化した仕組みがある例	60
図表3-(2)-⑭	家賃滞納理由を迅速に把握していれば、生活状況の悪化を防ぐことができたと考えられる例	61
図表3-(2)-⑮	住宅部局と福祉部局との連携の必要性に関する意見	61
図表3-(2)-⑯	公営住宅の入居者に対して、工夫して代理納付を実施している例	62
図表3-(2)-⑰	住宅部局において工夫して代理納付を活用している例	63

(3) 高額所得者等に対する的確な対応

図表3-(3)-①	高額所得者等に関する規定	67
図表3-(3)-②	高額所得者等に関する通知	68
図表3-(3)-③	公営住宅の入居戸数、収入超過者数及び高額所得者数の推移（全国）	69
図表3-(3)-④	認定期間別の高額所得者数（平成27年度）	70
図表3-(3)-⑤	高額所得者に対する明渡し請求の実施状況等（平成27年度に高額所得者認定を行った者のうち、28年12月1日現在も引き続き入居している高額所得者への対応状況）	70
図表3-(3)-⑥	明渡し請求を実施していないこと等の主な理由	70
図表3-(3)-⑦	高額所得者への対応として積極的な取組を実施している例	71
図表3-(3)-⑧	収入未申告者に対する収入調査の実施状況	71
図表3-(3)-⑨	収入未申告者に対する収入調査を実施していない主な理由	71

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

図表4-(1)-①	民間賃貸住宅の活用に係る事業の変遷	77
図表4-(1)-②	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律の概要	78
図表4-(1)-③	民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業により改修された住戸への入居者に関する規定	79
図表4-(1)-④	民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業の実施状況	80

図表4-1-⑤	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	80
図表4-1-⑥	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施状況	82
図表4-1-⑦	居住支援協議会における住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業に係る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状況等	82
図表4-1-⑧	居住支援協議会における住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業に係る業務の実施状況	83
図表4-1-⑨	「公営住宅等の供給計画」における民間賃貸住宅の位置付け	84
図表4-1-⑩	改正住宅セーフティネット法（平成29年10月施行）における賃貸住宅の供給目標の設定に関する規定	85

(2) 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援

図表4-2-①	居住支援協議会に関する規定	90
図表4-2-②	居住支援協議会の概要及び設立状況	91
図表4-2-③	居住支援協議会の活動等に関する通知	91
図表4-2-④	重層的住宅セーフティネット構築支援事業の概要	93
図表4-2-⑤	改正住宅セーフティネット法（平成29年10月施行）における住宅確保要配慮者居住支援協議会に関する規定	94
図表4-2-⑥	居住支援協議会における居住支援の取組状況	94
図表4-2-⑦	都道府県協議会において居住支援に係る取組が実施されていない理由	95
図表4-2-⑧	自立相談支援機関における居住支援へのニーズに関する意見	95
図表4-2-⑨	市区町村協議会において積極的な支援が行われている例	96
図表4-2-⑩	都道府県協議会において相談受付件数が低調になっている例	97

第1 行政評価・監視の目的等

1 目的

この行政評価・監視は、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実に資する観点から、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。

2 対象機関

(1) 調査対象機関

国土交通省、厚生労働省

(2) 関連調査等対象機関

16 都道府県（北海道、山形県、群馬県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、奈良県、広島県、山口県、徳島県、高知県、福岡県、鹿児島県）

53 市区（札幌市、函館市、釧路市、苫小牧市、山形市、米沢市、鶴岡市、前橋市、さいたま市、川越市、川口市、春日部市、大田区、板橋区、八王子市、立川市、横浜市、川崎市、横須賀市、藤沢市、名古屋市、岡崎市、春日井市、豊田市、京都市、福知山市、宇治市、亀岡市、大阪市、堺市、豊中市、東大阪市、奈良市、大和高田市、橿原市、広島市、呉市、三原市、東広島市、下関市、宇部市、山口市、徳島市、阿南市、美馬市、高知市、室戸市、土佐清水市、北九州市、福岡市、鹿児島市、薩摩川内市、霧島市）

関係団体等

3 担当部局

行政評価局

管区行政評価局 全局（北海道、東北、関東、中部、近畿、中四国、九州）

行政評価事務所 2事務所（東京、神奈川）

4 実施時期

平成28年12月～30年1月

第2 行政評価・監視の結果

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。

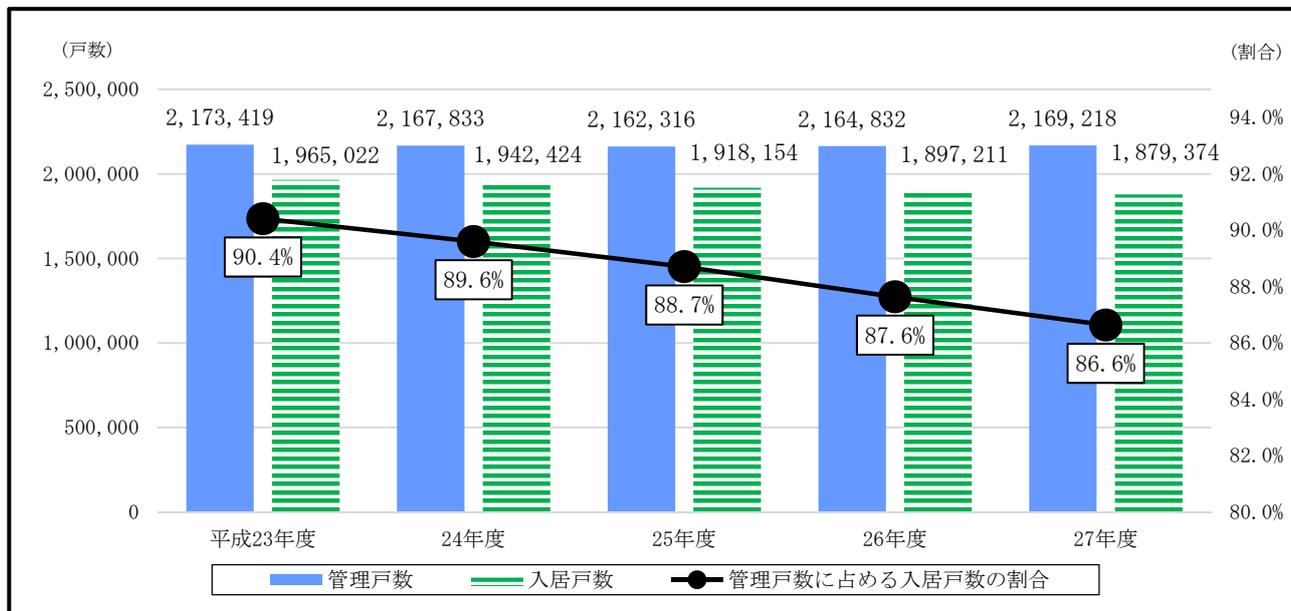
2 各年度末時点の戸数である。

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。

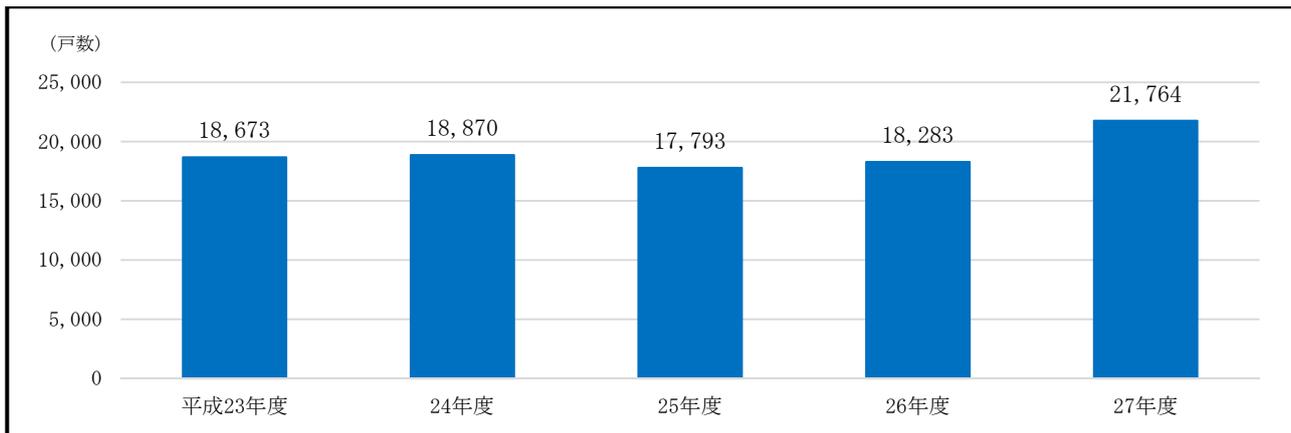
5 長期空き家以外に、直近の入居者の退去後 1 年未満の短期空き家のほか、直近の入居者の退去後、大規模修繕や用途廃止等のため、入居者の募集を行っていない空き家などがある。

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。

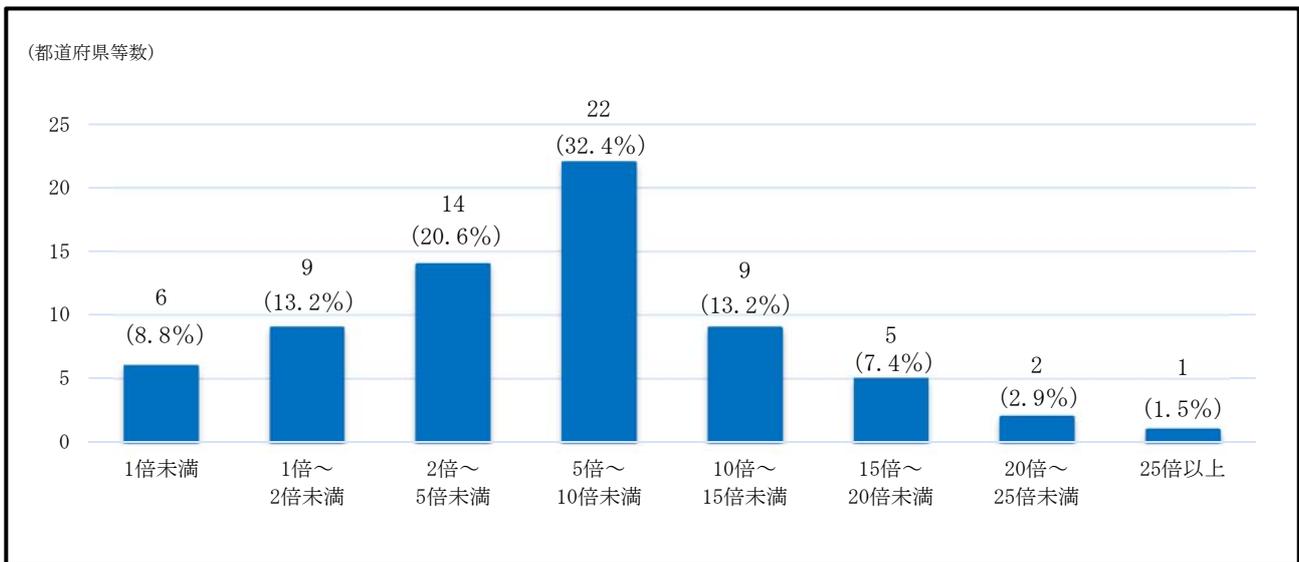
(6) 調査した都道府県等における公営住宅の応募等の状況

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）

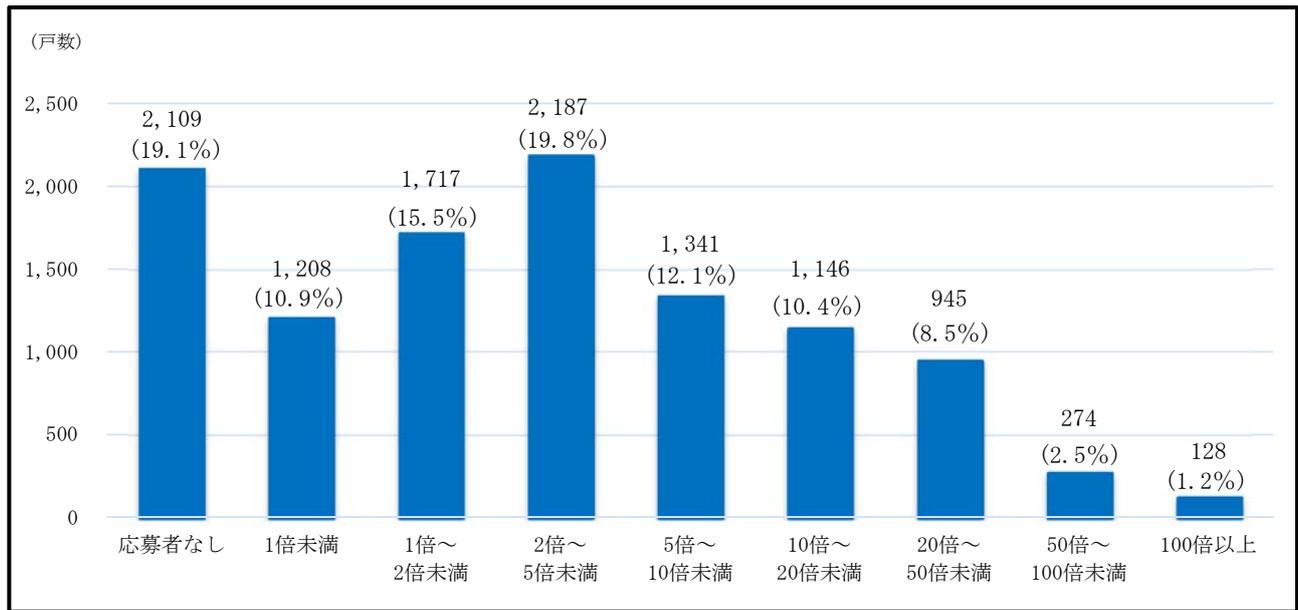


- （注） 1 当省の調査結果による。
2 調査した 69 都道府県等のうち、平成 27 年度の応募倍率が把握できた 68 都道府県等の状況である。
3 () 内は、全体（平成 27 年度の応募倍率が把握できた 68 都道府県等）に占める割合である。

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）

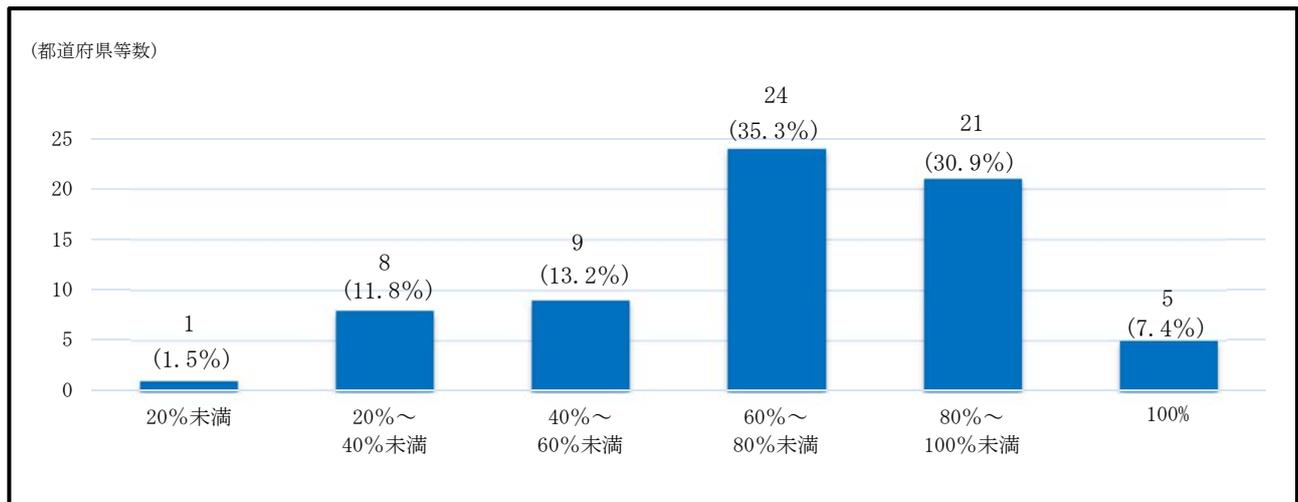


- (注) 1 当省の調査結果による。
 2 調査した 69 都道府県等のうち、平成 28 年度第 1 回定期募集分の住戸別の応募倍率が把握できた 62 都道府県等の 1 万 1,055 戸の状況である。
 3 () 内は、全体（平成 28 年度第 1 回定期募集分の住戸別の応募倍率が把握できた 62 都道府県等の 1 万 1,055 戸）に占める割合である。

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見ると、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

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>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としてされている（公営住宅法第7条第1項）。</p>	<p>図表 2-①</p>
<p>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、</p> <p>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、</p> <p>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、</p> <p>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、</p> <p>が示されている。</p>	<p>図表 2-②</p>
<p>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。</p>	<p>図表 2-③</p>

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。

図表 2-④

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

図表 2-⑤

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、世帯年収と民営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。

【民営借家家賃㎡単価×最低居住水準面積÷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

(7) 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と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。

図表 2-⑥

(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見られた。

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(以下「旧都道府県計画」という。)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

図表 2-⑦

図表 2-⑧

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。

図表 2-⑨

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。

図表 2-⑩

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。

図表 2-⑪

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

<p>ること。</p> <p>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。</p>	
---	--

図表 2-① 公営住宅の供給目標量等に関する規定

○ 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）〈抜粋〉

第三章 住生活基本計画

（全国計画）

第 15 条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五・六 （略）

3～6 （略）

（都道府県計画）

第 17 条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第 15 条第 2 項第 5 号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、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。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号）第 5 条第 1 項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第 2 項第 5 号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6～8 （略）

（注）下線は当省が付した。

図表 2-② 住生活基本計画における公的賃貸住宅の供給に関する目標等

○ 住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）〈抜粋〉

第 2 目標と基本的な施策

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

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、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（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

（基本的な施策）

- (1) 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
- (2) 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- (3) 公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

第 4 施策の総合的かつ計画的な推進

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ② 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 年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

別紙 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家

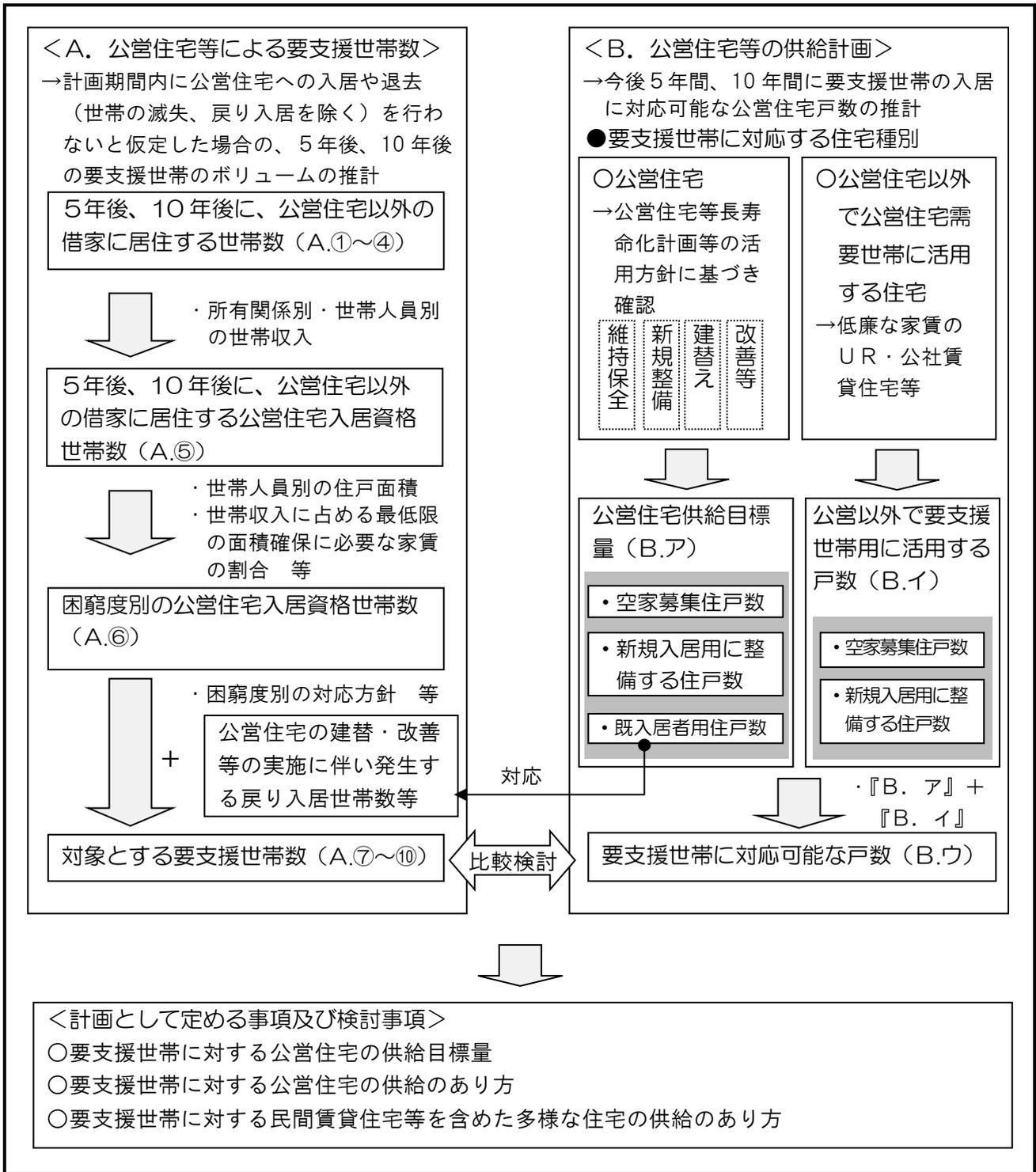
募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。

2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、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すること。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。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。

3 （略）

（注）下線は当省が付した。

図表 2-③ 公営住宅の供給目標量設定支援プログラムのフロー



（注）国土交通省の資料による。

図表 2-④ 公営住宅法における入居者資格等に関する規定

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（入居者資格）

第 23 条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- 一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。
 - イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
 - ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
- 二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

（入居者の選考等）

第 25 条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、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。

2 （略）

○ 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）〈抜粋〉

（入居者資格）

第 6 条 法第 23 条第 1 号イに規定する政令で定める金額は、25 万 9 千円とする。

2 法第 23 条第 1 号ロに規定する政令で定める金額は、15 万 8 千円とする。

（入居者の選考基準）

第 7 条 法第 25 条第 1 項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- 六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

図表 2-⑤ 要支援世帯数の推計に関する考え方

公営住宅収入基準 ↑ 年 収	最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収以上 * 地域の実情や政策に応じて設定 (但し、(4)より優先度高い) 例) 年収 400万円 居住面積 40㎡	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収以上 (4) うち 高家賃負担率以上 * 地域の実情や政策に応じて設定 例) 年収 400万円 居住面積 60㎡ 家賃 18万円 (家賃負担率 54%)
	(1) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収未満 * 10年間で必ず 100%算入 例) 年収 300万円 居住面積 40㎡	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収未満 (2) うち 高家賃負担率以上 * 10年間で 100%算入が理想 例) 年収 300万円 居住面積 60㎡ 家賃 15万円 (家賃負担率約 60%)

著しい困窮年収
: 350万円
高家賃負担率
: 37.3%の場合

居住面積

最低居住面積水準

【用語解説】
 「公営住宅収入基準」：収入分位 25%、高齢者等は地方公共団体により 40～50%
 「最低居住面積水準」：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
 (原則：単身者 25㎡、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡)
 「著しい困窮年収」：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や世帯人数別に算出したもの。
 (民間借家賃㎡単価×最低居住面積÷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時に負担できる限度の家賃割合)
 「高家賃負担率」：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家賃負担率で算出

(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

図表 2-⑥ 新都道府県計画における要支援世帯数、「公営住宅等の供給計画」及び公営住宅の供給目標量の設定状況

(単位：世帯、戸、%)

区分	要支援世帯数	「公営住宅等の供給計画」(要支援世帯に対応可能な戸数)(a)	公営住宅の供給目標量(b)	
				「公営住宅等の供給計画」に占める割合(b/a)
1	17,399	18,242	17,930	98.3
2	91,095	91,102	49,335	54.2
3	24,300	24,300	17,150	70.6
4	18,569	18,724	17,909	95.6
5	24,899	25,272	25,272	100.0
6	92,966	93,054	49,650	53.4
7	26,272	26,487	16,210	61.2
8	171,816	174,210	105,451	60.5
9	137,345	139,873	137,831	98.5
10	9,405	9,756	9,196	94.3
11	112,495	113,221	91,141	80.5
12	56,037	57,936	30,547	52.7
13	76,385	78,189	57,109	73.0
14	12,560	12,590	8,390	66.6
15	7,281	7,280	6,950	95.5
計	878,824	890,236	640,071	71.9

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑦ 要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の設定に関する意見

No.	意見
1	<p>要支援世帯について、i) 障害者世帯が算入できないシステムとなっていること、ii) 収入分位は 25%以下と 40%以下の 2 分類とされているが、実際の公営住宅の入居者の 9 割は収入分位 10%以下になっており、実態と合っていないことから、入居世帯の実態に合った世帯属性とし、収入分位は実態に合わせて現在より細かく設定することが必要ではないか。</p>
2	<p>要支援世帯は、県独自の基準により、低額所得者のうち高額貯蓄者を推計して、目標量設定支援プログラムにより推計した要支援世帯から除外しているが、この考え方は全国統一的に行うべきと考えている。低額所得者のうち高額貯蓄者について現状では推計による方法しかないため、国において高額貯蓄者の実態調査を行うなどして、目標量設定支援プログラムにより算出できるようにしてほしい。</p>
3	<p>収入が少なくても金融資産の保有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。公営住宅申込者に占める高齢者の割合が高まる中で、預貯金等の金融資産の保有状況を考慮せず、年金等の収入基準だけで「著しい困窮世帯」を設定することは現状にそぐわない。</p>
4	<p>目標量設定支援プログラムにおける公営住宅の供給量の算出方法は、人気がない団地、長期空き家等の募集を繰り返し行っても入居に至らない団地、長期空き家等の募集を繰り返し行っても入居に至らない戸数が増えると、過去の募集実績を加味して設定することとされている「空き家発生率」が高くなり、それによって入居機会が多く提供されると判断されてしまうため、何らかの補正が必要である。</p>

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑧ 独立行政法人都市再生機構から空き家募集戸数の情報が提供されなかった例

事例の概要
<p>新都道府県計画策定の際に、独立行政法人都市再生機構に対し、機構賃貸に関する情報提供について協力を依頼したところ、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として提供されなかった。このため、都道府県の公社賃貸の空き家率を適用して推計を行った。(2 都道府県)</p>

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑨ 旧都道府県計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績の把握が不適切な例

No.	事例の概要
1	「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績には、本来、空き家募集戸数、新規整備戸数等新たに供給した戸数を計上することとされているが、要支援世帯の入居実績を計上した結果、供給戸数と入居戸数が同数となっている。(5 都道府県)
2	新都道府県計画策定の際に、独立行政法人都市再生機構に空き家募集戸数の実績の情報提供を依頼したが、経営上の理由により提供されなかった。このため、供給実績には、機構賃貸を除いた戸数を計上した。(2 都道府県)

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑩ 要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」に対する実績
(平成 23 年度～27 年度)

(単位：世帯、戸、%、倍)

区 分	要支援世帯数の推計及び公営住宅等への入居実績			「公営住宅等の供給計画」及び供給実績			(参考 1) 供給実績 に対する 入居実績 の割合 (b/d)	(参考 2) 応募倍率 (平成 27 年度)
	要支援世帯数の推計(a)	入居実績 (b)	割合 (b/a)	「公営住宅等の供給計画」 (c)	供給実績 (d)	割合 (d/c)		
1	39,917	26,488	66.4	39,706	45,107	113.6	58.7	5.0
2	13,531	7,280	53.8	8,356	9,594	114.8	75.9	3.4
3	4,436	2,518	56.8	5,042	4,461	88.5	56.4	1.4
4	3,252	1,811	55.7	3,563	3,440	96.5	52.6	1.5
5	5,400	3,314	61.4	3,786	4,798	126.7	69.1	2.2
6	91,567	48,463	52.9	66,464	67,152	101.0	72.2	21.8
7	42,190	—	—	44,190	48,879	110.6	—	6.4

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査した 16 都道府県のうち、「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績が正しく把握できている 7 都道府県
の状況であり、平成 23 年度から 27 年度までにおける要支援世帯数の推計値及び「公営住宅等の供給計画」の供給量の想定値とそれぞれに対する実績である。

図表 2-⑪ 旧都道府県計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績についての分析例

事例の概要
<p>徳島県では、平成 23 年度から 32 年度までを計画期間とする徳島県住生活基本計画において、23 年度から 27 年度まで及び 23 年度から 32 年度までの「公営住宅等の供給計画」及び要支援世帯数を算出している。</p> <p>このうち、平成 23 年度から 27 年度までの「公営住宅等の供給計画」及び要支援世帯数について、同県が把握した実績をみると、「公営住宅等の供給計画」3,563 戸に対して供給実績が 3,440 戸（供給計画の 96.5%）、要支援世帯数の推計値が 3,252 世帯に対して入居実績が 1,811 世帯（要支援世帯数の 55.7%）で、住宅の供給はほぼ想定どおりであるものの、要支援世帯数の入居実績は 5 割程度となっている。</p> <p>これについて、同県では、入居者が入居したい公営住宅と、地方公共団体が供給する（できる）公営住宅にミスマッチが生じていることが理由であると考えており、今後は、ミスマッチ解消のため、古い不人気物件は廃止を検討し、立地などの条件が良い物件を建て替えや改修していくよう市町村に求めていくとしている。</p>

（注）当省の調査結果による。

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

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【調査結果】</p> <p>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。</p> <p>(7) 保証人となる者の要件の設定状況</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>図表3-(1)-7-①</p> <p>図表3-(1)-7-②</p>

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。

(イ) 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。

(エ) 法人保証を認める措置の導入状況

図表 3-(1)-7-③

図表 3-(1)-7-④

図表 3-(1)-7-⑤

図表 3-(1)-7-⑥

図表 3-(1)-7-⑦

<p>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(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。</p>	
<p>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。</p>	図表 3-(1)-7-⑧
<p>家賃債務保証会社を保証人とするを認めていない 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。</p>	図表 3-(1)-7-⑨
<p>一方、家賃債務保証会社を保証人とするを認めている 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。</p>	図表 3-(1)-7-⑩
<p>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も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。</p>	図表 3-(1)-7-⑪
<p>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。</p>	図表 3-(1)-7-⑫ 図表 3-(1)-7-⑬
<p>(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。</p>	
<p>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</p>	

<p>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。</p>	<p>図表 3-(1)-7-⑭</p>
<p>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。</p>	<p>図表 3-(1)-7-⑮</p>
<p>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。</p>	
<p>【所見】</p>	
<p>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。</p>	

図表 3-(1)-7-① 公営住宅への入居に関する規定

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（入居者の募集方法）

第 22 条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

（入居者の選考等）

第 25 条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、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。

2 （略）

○ 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）〈抜粋〉

（入居者の選考基準）

第 7 条 法第 25 条第 1 項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- 六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(1)-7-② 保証人に関する通知

○ 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）＜抜粋＞

（住宅入居の手続）

第 10 条 県（市）営住宅の入居決定者は、決定のあった日から 10 日以内に、次の各号に掲げる手続をしなければならない。

一 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。

二 （略）

2 （略）

3 知事（市長）は、特別の事情があると認める者に対しては、第 1 項第 1 号の規定による請書に保証人の連署を必要としないこととすることができる。

4 知事（市長）は、県（市）営住宅の入居決定者が第 1 項又は第 2 項に規定する期間内に第 1 項の手続をしないときは、県（市）営住宅の入居の決定を取り消すことができる。

5・6 （略）

（説明）

本条は、県（市）営住宅の入居手続を規定したものである。選考によって、入居者が定まれば、入居を決定した旨をその者に通知する。この通知を受けた者は、通知を受けた日から 10 日以内に請書を提出し、敷金を納付することとした。

請書には、保証人の連署を必要とすると規定したが、保証人をつけることを要件としなくても差支えないし、逆にこれを連帯保証人とすることも差支えない。

第 3 項では、保証人を免除する場合について規定した。保証人になってくれる人がいない場合でも、本人に家賃の支払いその他賃貸借契約に基づく債務の履行について誠意と能力があると認められるときは、保証人は必ずしも要しないからである。また、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることに鑑みると、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べきである。

（以下略）

○ 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）＜抜粋＞

二 「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日建設省住総発第 153 号）に示されているように、公営住宅入居の際の保証人要件については、事業主体の判断によるものであり、公営住宅への入居が決定した生活保護の被保護者の努力にかかわらず保証人が見つからない場合等には、事業主体の判断により公営住宅への入居に際して必ずしも保証人を要しない等とすることができるものであるこ

と。

○ 配偶者からの暴力被害者の公営住宅への入居について（平成 16 年 3 月 31 日付け国住総第 191 号国土交通省住宅局長通知）〈抜粋〉

第一 公営住宅への入居の取扱いについて

一～三 （略）

四 事業主体においては、DV被害者の置かれている状況にかんがみ、公営住宅への入居が決定されたDV被害者については、保証人の連署を必要としないことも含めて可能な限り弾力的に運用するよう配慮するものとすること。

○ 留学生に対する公営住宅への入居の取扱いについて（平成 21 年 1 月 14 日付け国住備第 96 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）〈抜粋〉

公営住宅に入居する際の保証人の取扱いについては、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日建設省住総発第 153 号）により、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べきであると示している。

我が国の大学等高等教育機関に在籍する留学生については、保証人がみつからない等の理由により宿舎の確保が困難な事例が多く見受けられ、宿舎確保に困窮する留学生への配慮が求められているところである。

については、公営住宅への入居が決定された留学生については、大学等による機関保証を認めるほか、保証人の免除など可能な限り弾力的に運用されるよう特段の御配慮をお願いします。

（以下略）

○ 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）〈抜粋〉

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについては、公営住宅法令で特段の規定を設けておらず、保証人の要否については、事業主体である地方公共団体の判断に委ねられておりますが、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることを踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日付け建設省住総発第 153 号住宅局長通知）においては、「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」こととされております。

特に東日本大震災においては、多くの生命や財産が失われた極めて甚大な被害であったことから、保証人を確保できない場合も多いと考えられます。

つきましては、災害公営住宅への円滑な入居による被災者の居住の安定を図るため、災害公営住宅への入居を希望する被災者の方の努力にも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、保証人が見つからない場合の対応を募集案内へ記載するなど特段の配慮をお願いいたします。

(以下略)

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(1)-7-③ 入居辞退の発生状況等 (平成 27 年度)

(単位：都道府県等、%)

調査対象都道府県等	入居辞退件数を把握している		入居辞退件数を把握していない
	入居辞退者がいる	入居辞退者がいない	
69(100)	43(62.3)	11(15.9)	26(37.7)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () 内は、「調査対象都道府県等」に占める割合である。

図表 3-(1)-7-④ 入居辞退者の例

No.	入居辞退者の例
1	精神障害がある単身の生活保護受給者
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
4	単身高齢者
5	外国籍の3人世帯

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(1)-7-⑤ 特例措置の対象とする属性別の都道府県等数

(単位：都道府県等、%)

区 分	特例措置を 導入している 都道府県等	生活保護 受給者	高齢者	障害者	配偶者からの 暴力の被害者	留学生	子育て 世帯	母子・ 父子世帯	親族が いない
都道府県	11 (100)	5 (45.5)	4 (36.4)	4 (36.4)	1 (9.1)	0 (0)	0 (0)	1 (9.1)	1 (9.1)
市区	37 (100)	17 (45.9)	9 (24.3)	6 (16.2)	9 (24.3)	3 (8.1)	1 (2.7)	1 (2.7)	2 (5.4)
合計	48 (100)	22 (45.8)	13 (27.1)	10 (20.8)	10 (20.8)	3 (6.3)	1 (2.1)	2 (4.2)	3 (6.3)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査した 69 都道府県等 (16 都道府県及び 53 市区) のうち、特例措置を導入している 48 都道府県等 (11 都道府県及び 37 市区) の状況である。

3 複数の属性を特例措置の対象としている都道府県等についてはそれぞれに計上しているため、特例措置を導入している都道府県等数とは一致しない。

4 () 内は、「特例措置を導入している都道府県等」に占める割合である。

図表 3-(1)-7-⑥ 特例措置を導入していない主な理由

No.	理 由
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ってもらう者がいなくなるため。
3	保証人を例外的に免除すると、条例が形骸化してしまうおそれがあるため。

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(1)-7-⑦ 特例措置について積極的な取組を実施している例

事例の概要						
<p>名古屋市は、平成 9 年から特例措置を導入し、①高齢者、②障害者、③生活保護受給者、④配偶者からの暴力の被害者等を特例措置の対象としており、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を登録するよう求めている。</p> <p>公営住宅の入居希望者に対し、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ており、平成 29 年 3 月現在、市営住宅の全入居者 5 万 1,370 世帯のうち、1 万 5,554 世帯 (30.3%) が特例措置による入居者となっている。</p>						
<p>表 特例措置の適用状況 (平成 29 年 3 月現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位：世帯、%)</p>						
全世帯数	適用					不適用
		高齢者	障害者	生活保護受給者	その他	
51,370 (100)	15,554 (30.3)	10,871 (21.2)	2,872 (5.6)	1,392 (2.7)	419 (0.8)	35,816 (69.7)
<p>(注) 1 名古屋市提供資料による。 2 () 内は、「全世帯数」に占める割合である。</p> <p>なお、同市では、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 (図表 3-(2)-⑬参照) しており、平成 27 年度の家賃徴収率が 99.5%となっている。</p>						

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(1)-7-⑧ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている都道府県等の状況

(単位：都道府県等、%)

区分	調査対象都道府県等	認めている	認めていない
都道府県	16(100)	0(0)	16(100)
市区	53(100)	3(5.7)	50(94.3)
合計	69(100)	3(4.3)	66(95.7)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () 内は、「調査対象都道府県等」に占める割合である。

図表 3-(1)-7-⑨ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない主な理由等

No.	理 由 等
1	これまで家賃債務保証会社を保証人として認めてほしいとの要望を受けたことがなく、認めるかどうか検討していないため。
2	保証人には、滞納家賃の保証だけでなく、入居者の緊急時の対応をしてもらっており、親族や入居者の状況をよく理解している市内の居住者であれば、親身かつ迅速な対応が期待できるため。
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。
4	入居に当たっては敷金や引越費用等が必要となり、これらの費用を準備することができずに入居を辞退する者がいることから、低額所得者である入居希望者が、家賃債務保証料を支払えないことが想定されるため。
5	高齢かつ単身の者による応募が増加傾向にあることから、導入について検討したが、法人保証を認める措置を導入している都道府県等はまれであり、先例の研究ができずに結論が出なかった。国において、情報提供等をしてほしい。
6	他の都道府県等における法人保証を認める措置の導入状況を調査するとともに、家賃債務保証会社から資料を取り寄せて検討したが、他の都道府県等における導入例が把握できず、また、家賃債務保証会社において公営住宅を対象とした実績がなかったことから結論が出なかった。他の都道府県等の導入状況を踏まえながら引き続き検討したい。

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(1)-7-⑩ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている例

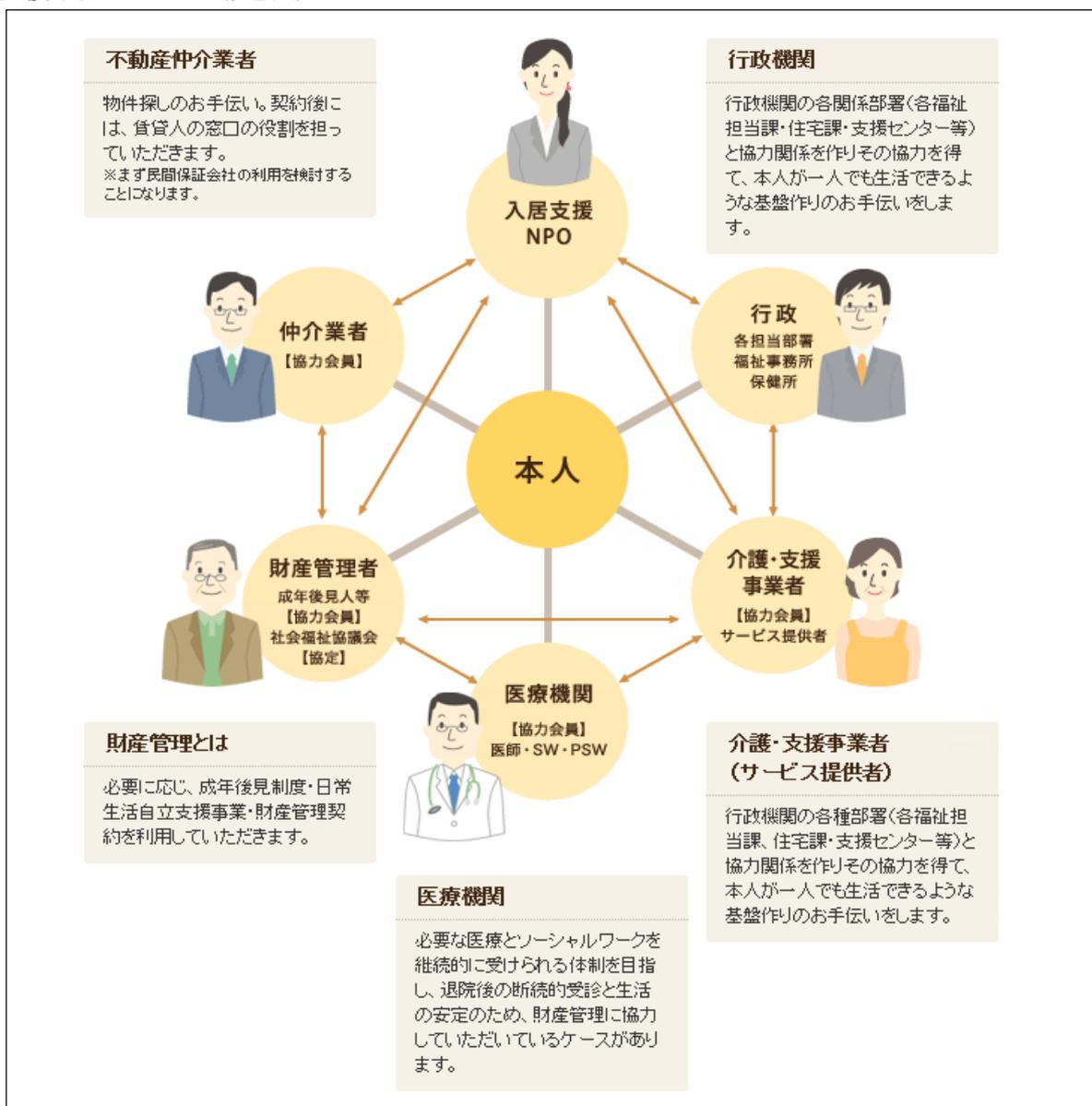
No.	事例の概要
1	<p>大田区は、区民から保証人を確保できないとの相談があったこと等を背景として、平成26年3月に、一般社団法人と家賃債務保証制度の利用に関わる協定を締結し、保証人を確保できない者に対し、個人の代わりに、同法人に属する家賃債務保証会社を保証人とすることを認め、入居募集時に法人保証を認める措置について周知している。</p> <p>平成27年度は、区営住宅に新規入居した40世帯のうち11世帯が、法人保証を利用して入居しており、保証人を確保できないことにより入居辞退した者はみられなかった。</p> <p>また、同区は、これまで（平成29年11月1日現在）に入居者が家賃等を滞納して家賃債務保証会社が代位弁済した例は1件としている。</p>
2	<p>米沢市は、高齢化社会の進展により、身寄りのない入居希望者が増えてきたこと等を背景として、平成28年3月に条例施行規則を改正し、保証人を確保できない者に対し、個人の代わりに、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とした。</p> <p>同市は、家賃債務保証を行う民間事業者と、保証委託料、範囲、内容等について合意する覚書を締結し、市営住宅の入居希望者に対し、入居募集時に法人保証を認める措置について周知している。</p> <p>平成28年度は、法人保証により、母子世帯を含む5世帯が入居でき、前年度に発生していた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。</p>

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(1)-7-⑪ 家賃債務保証及び入居者の緊急時の対応を行っているNPO法人の例

特定非営利活動法人おかやま入居支援センターでは、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等の住宅への入居に際して、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るネットワークを構築した上で、必要に応じて保証人となるなどの支援を行っている。また、同法人では、家賃債務保証だけでなく、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おり、支援対象には、民間賃貸住宅の入居者だけでなく、公営住宅の入居者も含まれている。同法人では、適時にネットワークで情報を共有しつつ、見守りを行うことにより、家賃滞納の深刻化を防ぐことができるとしており、これまで（平成 29 年 9 月現在）家賃債務保証を行った 138 件において、家賃債務を履行したのは 1 件（1 か月分）となっている。

〈支援ネットワークの概念図〉



(注) 特例非営利活動法人おかやま入居支援センターの資料による。

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-1)-7-⑫ 家賃債務保証会社の登録制度に関する規程

<p>○ 家賃債務保証業者登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 898 号）〈抜粋〉</p> <p>第 1 条 この規程は、家賃債務保証業を営む者の登録に関し必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、家賃債務保証の健全な発達を図ることを通じて、もって賃貸住宅の賃借人その他の者の利益の保護を図ることを目的とする。</p> <p>第 2 条 この規程において、「家賃債務保証業」とは、賃貸住宅の賃借人（以下単に「賃借人」という。）の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行うことをいう。</p> <p>第 3 条 家賃債務保証業を営む者は、国土交通省の登録を受けることができる。</p> <p>2 前項の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。</p>
--

図表 3-1)-7-⑬ 家賃債務保証会社の登録制度の概要

家賃債務保証業者の登録制度の概要

○ 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

<p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">①家賃債務保証業者の登録制度の概要</p> <p>○ 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）</p> <p>○ なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能</p>	<p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">③業務適正化のためのルール</p> <p>○ 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯 ・ 暴力団員等の排除 ・ 虚偽告知及び誇大広告の禁止 ・ 違約金等について消費者契約法に反する契約の制限 ・ 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付 ・ 契約締結時の書面交付 ・ 賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け ・ 登録業者であることを表示する標識の掲示 ・ 受領した家賃等について自己の財産と分別して管理 ・ 業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等
<p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">②登録の基準</p> <p>○ 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 暴力団員等の関与がない ・ 安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上） ・ 法令等遵守のための研修の実施 ・ 業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備 ・ 求償権の行使方法が適切である ・ 相談又は苦情に応ずるための体制整備 ・ 法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある ・ 使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等 	<p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">④登録業者に対する指導等</p> <p>○ 登録業者に対して以下の指導等を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出 ・ 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消 ・ 登録の取消等の事実の公表 等

○ 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うため、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)
 公布:平成29年10月2日
 施行:平成29年10月25日

(注) 国土交通省の資料による。

図表 3-(1)-7-⑭ 入居辞退の把握状況（平成 27 年度）

（単位：都道府県等、％）

調査対象 都道府県等	入居辞退件 数を把握し ている	入居辞退件数を把握していない		
		入居辞退者がいることは把握しているが、その件数は把握していない	入居辞退者の有無及びその件数も把握していない	
69(100)	43(62.3)	26(37.7)	12(17.4)	14(20.3)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () 内は、「調査対象都道府県等」に占める割合である。

図表 3-(1)-7-⑮ 特例措置及び法人保証を認める措置の導入を求める自立相談支援機関の意見

No.	意見
1	<p>自立相談支援機関に来る相談者は、単身で家族と疎遠な者も多いため、保証人を確保することが難しい。法人保証を認める措置が導入されれば、これらの者が家賃債務保証会社を利用すると思われる。</p> <p>保証人を確保できない者から住宅の確保に関する相談があった場合には、基本的に民間賃貸住宅を紹介しており、不動産会社を通じて大家に事情を理解してもらった上で、相談者の緊急連絡先として当自立相談支援機関を登録することにより、保証人を免除してもらうことがある。</p>
2	<p>自立相談支援機関に来る相談者は、単身で家族と疎遠な者も多いため、保証人を確保することが難しい。そのため、保証人を確保できず、公営住宅に入居できないという相談が月 2、3 件程度あり、そういった者に対して、家賃債務保証会社を利用できる民間賃貸住宅を紹介した例がある。公営住宅においても、家賃債務保証会社の利用について検討してほしい。</p>
3	<p>自立相談支援機関等の支援団体が入居者の見守り等の支援をしている場合においては、保証人を免除してほしい。</p>
4	<p>公営住宅は、原則保証人を確保する必要があり、住宅困窮者から住宅確保に関する相談が寄せられたとしても、紹介する選択肢から除外している。住宅困窮者には、身寄りが無いなど保証人の確保が困難な者も含まれており、居住支援協議会（注）等が保証人となる仕組みを構築してほしい。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>

(注) 当省の調査結果による。

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

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【調査結果】</p> <p>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。</p> <p>（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。</p>	<p>図表 3-(1)-イ-①</p> <p>図表 3-(1)-イ-②</p> <p>図表 3-(1)-イ-③</p> <p>図表 3-(1)-イ-④</p>

(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り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。

図表 1-③
(再掲)

図表 3-(1)-イ-⑤

図表 3-(1)-イ-⑥

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)

図表 3-(1)-イ-① 公営住宅の目的外使用に関する規定

○ 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）〈抜粋〉

（財産の処分の制限）

第 22 条 補助事業者等は、補助事業等により取得し、又は効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けずに、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。ただし、政令で定める場合は、この限りでない。

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（入居者の募集方法）

第 22 条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 （略）

（社会福祉法人等による公営住宅の使用等）

第 45 条 事業主体は、公営住宅を社会福祉法第 2 条第 1 項に規定する社会福祉事業その他の社会福祉を目的とする事業のうち厚生労働省令・国土交通省令で定める事業を運営する同法第 22 条に規定する社会福祉法人その他厚生労働省令・国土交通省令で定める者（以下この項において「社会福祉法人等」という。）に住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を社会福祉法人等に使用させることができる。

2～4 （略）

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(1)-イ-② 公営住宅の目的外使用に関する通知

○ 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）〈抜粋〉

第一 公営住宅の目的外使用について

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）（以下「補助金適正化法」という。）第 22 条の規定に基づく承認を得た上で、離職退去者へ一定期間における一時的な居住の場を確保するため、当該者に公営住宅を目的外使用させることができる。

事業主体は、目的外使用させる場合であっても、当該住宅の使用状況を把握すること等適正かつ合理的な管理を行うよう努めること。

目的外使用に係る国土交通大臣の承認については以下のように取り扱う。

一 次に掲げるすべての要件に該当する場合には、公営住宅を離職退去者に目的外使用させたときから 1 ヶ月以内に、別記様式により地方整備局長等（補助金適正化法第 26 条第 1 項の規定により国土交通大臣の権限を委任された地方整備局長、北海道開発局長及び沖縄総合事務局長をいう。）に事後報告することをもって、同法第 22 条に規定する承認があったものとして取り扱う。

① 目的外使用によって入居を認められる離職退去者は、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又はその同居親族に該当することが客観的に証明される者であること。

（例）・社員寮や社宅など雇用先が賃貸していた住居から退去を余儀なくされる者（解雇通知、寮・社宅からの退去通知等で確認）

・住居手当等により居住可能だった住居から退去を余儀なくされる者（解雇通知、給与明細、賃貸住宅の契約書等で確認）

・解雇等により離職したが、失業等給付を受給することができず、現に居住している住居から退去を余儀なくされる者（解雇通知、失業等給付の申請書（離職理由等）、賃貸住宅の契約書等で確認）

② 目的外使用に係る期間については、あらかじめ離職退去者から必要な期間を聴取した上で、離職退去者が新たな居住の場を確保するための期間を考慮しつつ、原則として 1 年を超えない期間を設定すること。

また、当該離職退去者の住宅に困窮する実情や事業主体における公営住宅ストックの状況等を勘案の上、使用期間の更新により継続して使用させる等弾力的に運用し、適切な期間とするよう配慮するものとする。

③ 目的外使用させる場合の使用料については、近傍同種の住宅の家賃以下で公営住宅の入居者に係る家賃と均衡を失しない範囲で、公営住宅の入居者家賃の決定に準じて、①の離職退去者の経済状況に応じて適切に設定するものとする。

二 一の基準に該当しないものであっても、不安定就労者であることからネットカフェなど住居

以外の場合で生活を営んでいる等の特別な事情がある場合においては、地方整備局長等の承認を得て目的外使用することができる。

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(1)-4-③ 一時生活支援事業に関する規定

○ 生活困窮者自立支援法（平成 25 年法律第 105 号）＜抜粋＞

(目的)

第 1 条 この法律は、生活困窮者自立相談支援事業の実施、生活困窮者住居確保給付金の支給その他の生活困窮者に対する自立の支援に関する措置を講ずることにより、生活困窮者の自立の促進を図ることを目的とする。

(生活困窮者自立相談支援事業)

第 4 条 都道府県等は、生活困窮者自立相談支援事業を行うものとする。

2 都道府県等は、生活困窮者自立相談支援事業の事務の全部又は一部を当該都道府県等以外の厚生労働省令で定める者に委託することができる。

3 (略)

(生活困窮者就労準備支援事業等)

第 6 条 都道府県等は、生活困窮者自立相談支援事業及び生活困窮者住居確保給付金の支給のほか、次に掲げる事業を行うことができる。

一 生活困窮者就労準備支援事業

二 生活困窮者一時生活支援事業

三 生活困窮者家計相談支援事業

四 生活困窮者である子どもに対し学習の援助を行う事業

五 その他生活困窮者の自立の促進を図るために必要な事業

2 (略)

(市等の支弁)

第 7 条 次に掲げる費用は、市等の支弁とする。

一・二 (略)

三 前条第 1 項の規定により市等が行う生活困窮者就労準備支援事業及び生活困窮者一時生活支援事業の実施に要する費用

四 (略)

(都道府県の支弁)

第 8 条 次に掲げる費用は、都道府県の支弁とする。

一・二 (略)

三 第6条第1項の規定により都道府県が行う生活困窮者就労準備支援事業及び生活困窮者一時生活支援事業の実施に要する費用

四 (略)

(国の負担及び補助)

第9条 国は、政令で定めるところにより、次に掲げるものの4分の3を負担する。

一～四 (略)

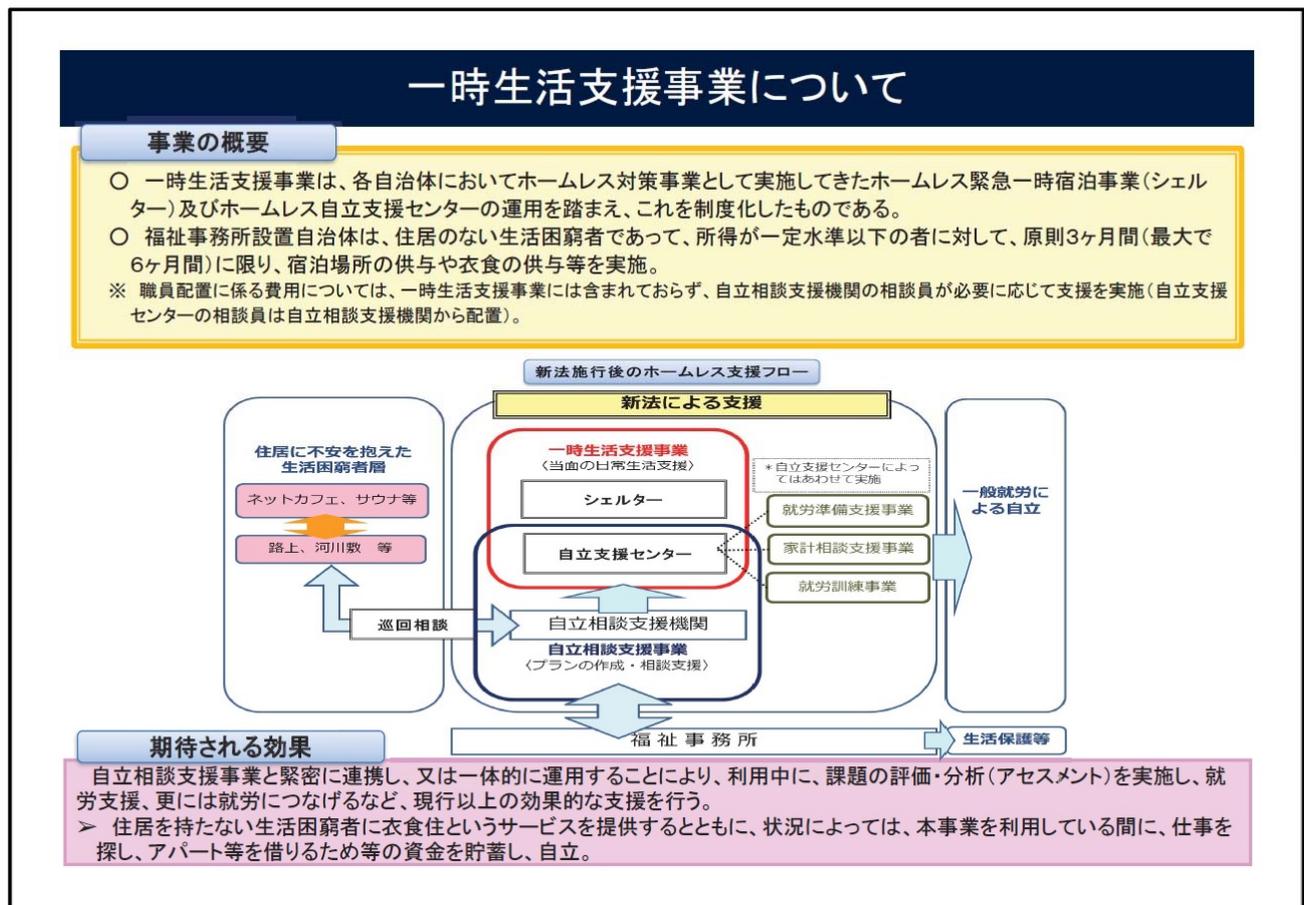
2 国は、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、次に掲げるものを補助することができる。

一 前2条の規定により市等及び都道府県が支弁する費用のうち、第7条第3号及び前条第3号に掲げる費用の3分の2以内

二 (略)

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(1)-イ-④ 一時生活支援事業の概要



(注) 厚生労働省の資料による。

図表 3-(1)-I-⑤ 調査対象市区における一時生活支援事業の実施状況等

(単位：市区、%)

調査対象市区	一時生活支援事業を実施		一時生活支援事業を未実施
		うち、公営住宅を活用	
53(100)	27(50.9)	1(1.9)	26(49.1)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () 内は、「調査対象市区」に占める割合である。

図表 3-(1)-I-⑥ 自立支援部局において一時生活支援事業での宿泊先の確保に苦慮している例

No.	事例の概要
1	民間賃貸住宅やホテルの借り上げによる運営を検討したものの、民間事業者から協力が得られなかった。
2	旅館の借り上げで一時生活支援事業を実施（原則 14 泊以内）しているが、長期間の滞在が難しく支援に限界がある状況
3	シェルターが満室の場合、緊急に住居を確保する必要がある者への対応については、その日のうちにシェルターを提供することが難しく、ネットカフェの場所やシェルターが空く見込み等の情報提供に留まっている。
4	確保している宿泊先は、共同風呂及び共同トイレのため、女性の場合はビジネスホテルを利用することになる。
5	安価な民間賃貸住宅が少ない。

(注) 当省の調査結果による。

(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>ア 家賃滞納者への対応と関係機関との連携</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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（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。）。</p> <p>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。</p> <p>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、代理納付の活用を努めるよう求めている。</p>	<p>図表 3-(2)-①</p> <p>図表 3-(2)-②</p> <p>図表 3-(2)-③</p> <p>図表 3-(2)-④</p> <p>図表 3-(2)-⑤</p> <p>図表 3-(2)-⑤ (再掲)</p>

(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、以下のような状況がみられた。

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。

図表 3-(2)-⑥

図表 3-(2)-⑦

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。

図表 3-(2)-⑧

(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。

図表 3-(2)-⑨

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

図表 3-(2)-⑩

<p>っている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>図表 3-(2)-⑪</p> <p>図表 3-(2)-⑫</p>
<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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ぐことができれば、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。</p> <p>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</p>	<p>図表 3-(2)-⑬</p> <p>図表 3-(2)-⑭</p> <p>図表 3-(2)-⑮</p> <p>図表 3-(2)-⑯ (再掲)</p>

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。

図表 2-②
(再掲)

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。

図表 3-(2)-⑩

図表 3-(2)-⑰

【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)

図表 3-(2)-① 公営住宅の家賃滞納に関する規定

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（公営住宅の明渡し）

第 32 条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

一 （略）

二 入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき。

三～六 （略）

2 公営住宅の入居者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

3～6 （略）

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(2)-② 公営住宅の管理の適正化に関する通知

○ 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）〈抜粋〉

一 （略）

二 家賃の滞納について

（一）（略）

（二）家賃の滞納が生じた場合、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じること。
なお、このとき併せて、収入等の状況、入居者の事情を十分に把握するとともに、保証人に対しても早期に入居者の家賃滞納の状況を通知すること。

（三）（二）により把握した入居者の収入状況等に基づき、入居者の置かれている状況に応じて、個別具体的に家賃の納付指導を行うこと。また、必要に応じて臨戸訪問を実施すること。

（四）（二）により把握した入居者の収入状況等により、家賃を支払う経済力がありながら滞納している者であることが明確になった者等誠意の見られない者については、法令等の規定により所要の措置を講ずる等厳正な措置をとること。

（五）（二）により把握した入居者の収入状況等により、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免等の措置を講ずること等により、入居者の支払い能力に応じて負担の軽減を図るようにすること。この場合、民生部局との連携を十分にとること。

（六）・（七）（略）

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(2)-③ 住宅部局と福祉部局との連携に関する通知

○ 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）＜抜粋＞

公営住宅の家賃の徴収を適切に行うことは、公営住宅に係る業務の健全な継続の上で極めて重要なものと考えているところですが、一方で、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者等に対して賃貸する住宅であることから、やむをえず家賃を支払えないような状況にある者に対しては、その収入等の状況や事情を十分に把握した上で、適切な措置をとられるようお願いいたします。

これまでも、「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（別添参照））等により、管理の適正化及び管内の事業主体への周知徹底をお願いしてきたところですが、特に、家賃の滞納については、

（中略）

- ・ 所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃減免の適用等の負担軽減措置を講じること
- ・ この場合、民生部局とも十分に連携すること

等、上記通知等の趣旨を踏まえた適切な措置に配慮をお願いいたします。

また、著しく所得の低い世帯、高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯、父子世帯、子育て世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯等特に困窮度が高い世帯については、関係する行政の各部局及び公営住宅の存する市区町村と緊密な連携を図りつつ、生活保護をはじめとする居住安定のための支援策の情報提供や助言等を行うなど、特段の配慮をお願いいたします。

（以下略）

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(2)-④ 代理納付に関する規定

○ 生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）〈抜粋〉

（種類）

第 11 条 保護の種類は、次のとおりとする。

一・二 （略）

三 住宅扶助

四～八 （略）

2 （略）

（住宅扶助）

第 14 条 住宅扶助は、困窮のため最低限度の生活を維持することのできない者に対して、左に掲げる事項の範囲内において行われる。

一 住居

二 補修その他住宅の維持のために必要なもの

（住宅扶助の方法）

第 33 条 住宅扶助は、金銭給付によって行うものとする。但し、これによることができないとき、これによることが適当でないとき、その他保護の目的を達するために必要があるときは、現物給付によって行うことができる。

2 住宅扶助のうち、住居の現物給付は、宿所提供施設を利用させ、又は宿所提供施設にこれを委託して行うものとする。

3 第 30 条第 2 項の規定は、前項の場合に準用する。

4 住宅扶助のための保護金品は、世帯主又はこれに準ずる者に対して交付するものとする。

（保護の方法の特例）

第 37 条の 2 保護の実施機関は、保護の目的を達するために必要があるときは、第 31 条第 3 項本文若しくは第 33 条第 4 項の規定により世帯主若しくはこれに準ずる者に対して交付する保護金品、第 31 条第 3 項ただし書若しくは第 5 項、第 32 条第 2 項、第 34 条第 6 項（第 34 条の 2 第 3 項及び第 35 条第 3 項において準用する場合を含む。）若しくは第 36 条第 3 項の規定により被保護者に対して交付する保護金品又は前条第 2 項の規定により葬祭を行う者に対して交付する保護金品のうち、介護保険料（介護保険法第 129 条第 1 項に規定する保険料をいう。）その他の被保護者が支払うべき費用であって政令で定めるものの額に相当する金銭について、被保護者に代わり、政令で定める者に支払うことができる。この場合において、当該支払があつたときは、これらの規定により交付すべき者に対し当該保護金品の交付があつたものとみなす。

○ 生活保護法施行令（昭和 25 年政令第 148 号）〈抜粋〉

（保護の方法の特例）

第 3 条 法第 37 条の 2 に規定する被保護者が支払うべき費用であって政令で定めるものは、次の表の上欄に掲げる費用とし、同条に規定する政令で定める者は、同表の上欄に掲げる費用の額に相当する金銭について、それぞれ同表の下欄に掲げる者とする。

支払うべき費用であって政令で定めるもの	政令で定める者
（略）	（略）
法第 33 条第 4 項の規定により交付する保護金品	当該被保護者に対し <u>法第 14 条各号に掲げる事項の提供に係る債権を有する者</u>
（略）	（略）

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(2)-⑤ 代理納付の実施に関する通知

○ 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）〈抜粋〉

1 改正の趣旨

住宅扶助費は、家賃等の実額を被保護者に対して金銭給付するものであるが、一部に家賃等の支払いを滞納する事例が見受けられるところであり、家主等とトラブルになる場合もある。このことについては、本来、家主と入居者である被保護者との間で解決されるべき問題ではあるが、住宅扶助として用途を限定された扶助費を一般生活費に充当することは生活保護法の趣旨に反するものであり、住宅扶助費が家賃支払いに的確に充てられる必要がある。（中略）

こうしたことを踏まえて、法第 37 条の 2 及び生活保護法施行令第 3 条の規定により、被保護者に代わり保護の実施機関が納付することを可能とするものである。

2 留意事項

住宅扶助及び共益費の代理納付は、その趣旨を踏まえ、家賃等を滞納している被保護者について、積極的に活用されたい。ただし、家賃等を滞納している被保護者に限らず、実施機関において適宜代理納付の対象者を定めることは差し支えない。また、代理納付の実施にあたって、被保護者の同意及び委任状等は要しない。

（以下略）

○ 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）＜抜粋＞

一 公営住宅の家賃の滞納防止に引き続き努めるものとし、公営住宅に入居する生活保護の被保護者の家賃については、その滞納防止を図るため、生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）第 37 条の 2 及び生活保護法施行令（昭和 25 年政令第 148 号）第 3 条に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）の活用に努めるものとすること。

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(2)-⑥ 滞納期間別の家賃滞納者数の推移（全国）

（単位：世帯、％）

区 分		年 度		
		平成 25 年度	26 年度	27 年度
家賃滞納者数		235,229 (100)	231,265 (100)	207,232 (100)
滞納期間	1 か月以上 3 か月未満	100,168 (42.6)	102,892 (44.5)	86,979 (42.0)
	3 か月以上 6 か月未満	38,552 (16.4)	35,768 (15.5)	32,820 (15.8)
	6 か月以上 12 か月未満	31,632 (13.4)	30,338 (13.1)	28,594 (13.8)
	12 か月以上	64,877 (27.6)	62,267 (26.9)	58,839 (28.4)
（参考）入居戸数		1,918,154	1,897,211	1,879,374

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 「家賃滞納者数」は、各年度までの家賃について各年度の出納閉鎖日経過後も家賃を滞納している者の状況であり、「入居戸数」は、各年度の年度末現在の状況である。

3 () 内は、「家賃滞納者数」に占める割合である。

図表 3-(2)-⑦ 公営住宅の家賃滞納額等の推移（全国）

（単位：千円、％）

区 分 \ 年 度	平成 25 年度	26 年度	27 年度
家賃調定額(a)	490,665,911	491,171,271	494,612,820
家賃徴収済額(b)	477,990,428	479,212,723	482,754,121
家賃収納率(b/a)	97.4	97.6	97.6
家賃滞納額	55,212,803	53,802,029	50,422,176

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 「家賃滞納額」は、退去者の滞納額を含む各年度までの累積の滞納額である。

図表 3-(2)-⑧ 都道府県等別の家賃滞納世帯割合の状況

（単位：都道府県等、％）

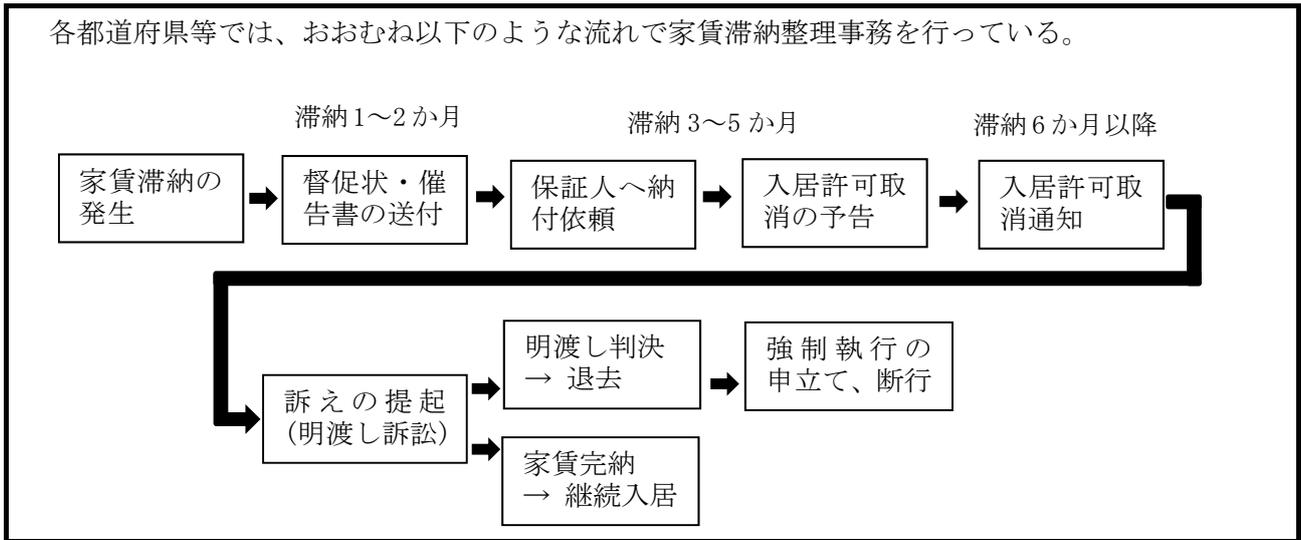
区 分 \ 家賃滞納世帯割合	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上	合計
該当する都道府県等	5(8.1)	11(17.7)	36(58.1)	6(9.7)	4(6.5)	62(100)

（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 10 月分の家賃の納付状況を把握している 62 都道府県等の状況である。

3 () 内は、「合計」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。

図表 3-(2)-⑨ 都道府県等における主な家賃滞納整理事務の流れ（例）



(注) 1 当省の調査結果による。
2 標準的な家賃滞納整理事務の流れを模式的に示したものであり、必ずしもこの流れで事務が行われているとは限らない。

図表 3-(2)-⑩ 家賃滞納期間別の家賃滞納理由が不明又は未把握である世帯数

(単位：世帯、%、円)

家賃滞納期間	家賃滞納世帯数 (a)			割合 (c/b)	a における 平均滞納額
	a のうち入居者の死亡等を除く世帯数 (b)	a のうち家賃滞納理由が未把握又は不明となっている世帯数 (c)			
3か月以上6か月未満	278	272	40	14.7	202,659
6か月以上12か月未満	224	201	38	18.9	267,677
12か月以上	178	149	20	13.4	798,943
合計	680	622	98	15.8	—

(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 10 月分の家賃を含む連続する家賃の滞納期間が 3 か月以上ある者の対応状況等を把握することができた 67 都道府県等の状況である。

図表 3-(2)-⑪ 家賃滞納理由を把握していない例及びその理由

No.	事例の概要
1	滞納期間が 43 か月（滞納額 49 万 1,400 円）となっている入居者について、滞納整理事務を実施するに当たり、当該世帯の事情を把握するということに考えが及ばなかったとするもの。 なお、当該都道府県等では、抽出した 10 世帯全ての事例で滞納理由を把握していない。
2	滞納期間が 9 か月（滞納額 25 万 3,500 円）となっている入居者について、不定期ではあるものの滞納家賃の納付があるとして、滞納理由の把握を積極的には行わなかったとするもの。（ほかに、類似の事例が 3 事例）
3	断続的に 169 か月（滞納額 244 万 829 円）滞納している入居者について、滞納が生じた当初の記録等対応記録の一部がないとするもの。（ほかに、類似の事例が 5 事例）
4	滞納整理事務を行う指定管理者に対し、家賃滞納者に対する督促状等の送付、自主納付の勧奨のほか、早期に滞納家賃の解消ができない入居者について、収支バランスなどの滞納理由を把握するよう求めているものの、断続的に 26 か月滞納（滞納額 42 万 5,500 円）している入居者について、その理由が把握できていないもの。 このような事例が発生している理由について、当該都道府県等では対応した担当者によって理由が把握されていない場合があると考えられるとしている。（ほかに、類似の事例が 3 事例）

(注) 1 当省の調査結果による。

2 事例は、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 か月以上ある者の同年 12 月 1 日現在の状況である。

図表 3-(2)-⑫ 公営住宅への居住の実態がないにもかかわらず、その実態が把握されずに家賃滞納が長期間に及んでいる例

No.	事例の概要
1	（入居者の死亡に長期間気付かなかった例） 平成 16 年 4 月以降滞納している世帯について、17 年 8 月に入居者が死亡し、死亡届が提出されているものの退去届が提出されなかったとして、その事実が 28 年度まで気付かず、督促状の送付が行われ、滞納期間が 151 か月（滞納額 43 万 7,900 円）となっているもの。（ほかに、類似の事例が 2 事例）
2	（入居者が正式な退去手続をせずに転居したことに気付かなかった例） 平成 8 年以降滞納している世帯について、正式な退去手続をせずに 19 年頃に転居しているものの、27 年 4 月に居住を確認（住宅訪問）するまで居住の実態を把握しておらず、滞納期間が 250 か月（滞納額 389 万 6,300 円）となっているもの。（ほかに、類似の事例が 3 事例）

(注) 1 当省の調査結果による。

2 事例は、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 か月以上ある者の同年 12 月 1 日現在の状況である。

図表 3-(2)-⑬ 家賃滞納者への対応について住宅部局と福祉部局が連携した支援を行うための明文化した仕組みがある例

No.	事例の概要
1	<p>名古屋市では、生活困窮者自立支援事業の一環として、平成 26 年 7 月に「仕事・暮らし自立サポートセンター」（以下「サポートセンター」という。）を開設し、住居確保給付金の支給、就業支援、引きこもり相談等、福祉的な支援を実施している。また、サポートセンターの設置に伴い、同市の福祉部局を始め、税務部局、住宅部局、教育委員会等で構成される「生活困窮者自立支援連絡会議」を開催し、i) 生活困窮者自立支援施策の推進に向けた連携に関すること、ii) 関係部局の生活困窮者に係る情報の共有に関すること等について協議している。同連絡会議の成果として、平成 27 年 7 月に「名古屋市仕事・暮らし自立サポートセンター 紹介・連携ルール等について」を策定し、各部局で対応した生活困窮者等をサポートセンターや福祉事務所に案内している。</p> <p>当該ルールに基づき、同市の住宅部局では、原則として、家賃滞納者が生活に困窮している場合、サポートセンターを案内するほか、案内後 2 週間から 1 か月経過後に反応がない者に対しては、サポートセンターの職員を同行して臨戸訪問を行い、必要な支援につなげている。</p>
2	<p>広島市健康福祉局地域福祉課では、平成 26 年から毎年、関係各課に対して「広島市くらしサポートセンターの紹介、つなぎの協力について（依頼）」（健康福祉局地域福祉課長通知）を発出し、各課が把握した生活困窮者について、同市の自立相談支援機関であるくらしサポートセンターの紹介、つなぎを依頼している。当該通知の別紙「生活に困窮していると思われる相談者のつなぎに関する考え方」において、関係各課が把握した困窮度や状況に応じた対処方法を示している。</p> <p>また、広島県の住宅部局が、県営住宅を退去せざるを得ない状況にあった滞納者を同サポートセンターにつないだことをきっかけに、県住宅部局と同サポートセンターは、連携の必要性について認識を共有している。</p>

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(2)-⑭ 家賃滞納理由を迅速に把握していれば、生活状況の悪化を防ぐことができたと考えられる例

No.	事例の概要
1	<p>入居者は、通勤中のけがを理由に失業し、しばらくの間、貯蓄や雇用保険で生活していた。しかし、貯蓄が底を突き、家賃を6か月分（金額は不明）滞納している中、栄養失調状態になり、このような状況であることを知人から聞いた親族が、衰弱している入居者を発見した。その後、親族と共に自立相談支援機関を訪問し、その後、生活保護を受給するに至った。</p>
2	<p>母親と息子からなる世帯において、息子はギャンブル依存と失業により、母親の貯蓄や年金を費やし家賃を6か月（約17万円）滞納していた。また、息子には借金があり、それに対する執拗な取立て等により精神状態が不安定になり、このような状況を悲観した母親が、息子との心中を企図するようになる。母親が介護予防事業の利用者であったことから、当該世帯の困窮状況に気付いた地域包括支援センターの職員が、息子に同行して自立相談支援機関に相談させた。その結果、社会福祉協議会から生活費の一時支援、息子への就労支援等が包括的に実施されるに至った。</p>

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(2)-⑮ 住宅部局と福祉部局との連携の必要性に関する意見

<p>【住宅部局】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃滞納に至った理由や背景事情も様々であり、どのような種類の福祉サービスを活用したらよいか分からないケースもあることから、福祉部局との連携に関するルールの必要性を感じる。 ・ 家賃滞納者に対する支援として、平成27年度から、滞納者に対し、生活困窮者自立支援制度を説明しており、福祉部局との連携に関するルールが設けられた場合には、的確な対応が行えるのではないか。 <p>【福祉部局】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅部局と福祉部局が連携して家賃滞納者の支援を行うことについて明文化すれば、支援の時期や方向性について見極められるのではないか。 ・ 住宅部局は、個人情報保護条例等により、家賃滞納情報を提供することは難しい立場にあると思われる、その取扱いに係る問題を解消できる仕組みを構築できるか課題である。 ・ 公営住宅の強制退去に至る前に、早期に家賃滞納者の状況を把握できるような仕組みが必要である。そうすることで、より早期に支援策を検討することができ、事態の改善につなげられる可能性が高まる。 ・ 家賃滞納者には、都道府県等から福祉的支援に関する助言や相談窓口の案内がなされていると思うが、その中には、説明された内容を十分に理解できない者も含まれると考えられる。このため、支援が必要と思われる者を住宅部局から福祉部局に的確につなぐルールが必要である。

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(2)-⑩ 公営住宅の入居者に対して、工夫して代理納付を実施している例

No.	事例の概要
1	<p>名古屋市の生活保護担当部局では、生活保護（住宅扶助）の申請があった際に、申請者から居住地や家賃等を把握するとともに、申請者が居住する住宅の管理者に家賃額を確認している。その際、申請者が市営住宅に居住している場合は、生活保護担当部局から住宅部局に対し、家賃額の確認が行われ、これにより、市営住宅に入居する住宅扶助受給世帯を住宅部局と共有することが可能となっている。</p> <p>また、同市の生活保護担当部局は、毎月、市営住宅に入居する住宅扶助受給世帯のリストを住宅部局に提供し、受給者の家賃額の入力を依頼している。住宅部局では、この入力を通じて、家賃滞納がある者については、個別に生活保護担当部局に連絡し、適切な代理納付の実施につなげている。</p> <p>同市では、これらの取扱いについて、個人情報保護条例に基づき、法令等の定める所掌事務の遂行に必要な限度で個人情報を利用する場合であって、当該個人情報を利用することに相当の理由がある場合に目的外利用できると定めている。</p>
2	<p>京都市の生活保護担当部局では、生活保護の申請時に家賃証明を求め、当該世帯が市営住宅入居者であることを確認している。これにより、家賃証明を発行する同市の住宅部局においても当該世帯が住宅扶助受給世帯であることを把握している。</p> <p>また、生活保護担当部局では、同部局が定めた代理納付の実施に係るマニュアルに基づき、住宅部局から受けた住宅扶助受給世帯の家賃滞納情報を基に、滞納期間が通算で3か月以上ある世帯に対し、原則として職権により代理納付を実施している。</p> <p>住宅部局と生活保護担当部局の間で個人情報を共有することについて同市では、市個人情報保護審議会に諮り、本人同意は不要との見解が示され、個人情報に関する課題を解消している。</p>

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(2)-⑰ 住宅部局において工夫して代理納付を活用している例

事例の概要

神奈川県は、各市の生活保護担当部局（注）から入居者の住宅扶助等の保護の開始、廃止等について書面により連絡を受けており、これを基に生活保護担当部局に対し、県営住宅に入居する住宅扶助受給者の家賃滞納情報を年 2 回提供し、代理納付の実施を依頼している。

この取扱いについて、神奈川県では、神奈川県個人情報保護条例に基づく「個人情報を取り扱う事務」として、県営住宅等家賃滞納者管理事務を個人情報登録簿に搭載し、個人情報の目的外利用にならないようにしている。

当該登録簿には、個人情報を取り扱う目的として、「県営住宅の家賃の債権管理、滞納管理を行うとともに、保健福祉事務所等に生活扶助者の滞納額等を提供し、納入指導及び代理納付を行わせるため」と定めており、代理納付の実施を明記している。

（注） 県営住宅が所在する 5 町の生活保護に係る事務を担う県（保健福祉事務所）及び 18 市の生活保護担当部局である。

（注） 当省の調査結果による。

(3) 高額所得者等に対する的確な対応

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>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）。</p> <p>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の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（同法第 29 条第 1 項）（注）。</p> <p>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。</p> <p>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（同法第 29 条第 7 項）。</p> <p>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（同法第 16 条第 1 項、第 34 条）。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>	<p>図表 3-(3)-①</p>
<p>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、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。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</p>	<p>図表 3-(3)-②</p>

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

(7) 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。

(4) 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。

図表 3-(3)-③

図表 3-(3)-④

図表 3-(3)-⑤

図表 3-(3)-⑥

図表 3-(3)-⑦

<p>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。</p>	<p>図表 3-(3)-⑧</p>
<p>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。</p>	<p>図表 3-(3)-⑨</p>
<p>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。</p>	
<p>(ウ) 国土交通省における対応状況</p>	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	
<p>【所見】</p>	
<p>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。</p>	

図表 3-3)-① 高額所得者等に関する規定

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（家賃の決定）

第 16 条 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、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 34 条の規定による請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

- 2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、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政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。
- 3 第 1 項に規定する入居者からの収入の申告の方法については、国土交通省令で定める。
- 4 事業主体は、第 1 項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。
- 5 前各項に規定する家賃に関する事項は、条例で定めなければならない。

（収入超過者に対する措置等）

第 28 条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

- 2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第 16 条第 1 項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。
- 3 第 16 条第 3 項から第 5 項まで及び第 19 条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。

第 29 条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合において最近 2 年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 2 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は、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定めることができる。
- 3 第 1 項の政令で定める基準及び前項の条例で定める基準は、前条第 1 項の政令で定める基準を相当程度超えるものでなければならない。
- 4 第 1 項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して 6 月を経過した日以後の日でなければならない。
- 5 第 1 項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明

け渡さなければならない。

- 6 公営住宅の入居者が第1項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第16条第1項及び第4項並びに前条第2項及び第4項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。
- 7 事業主体は、第1項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の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、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。
- 8 事業主体は、第1項の規定による請求を受けた者が病気にかかっていることその他条例で定める特別の事情がある場合において、その者から申出があつたときは、同項の期限を延長することができる。
- 9 第16条第5項及び第6項並びに第19条の規定は、第6項に規定する家賃又は第7項に規定する金銭について準用する。

(収入状況の報告の請求等)

第34条 事業主体の長は、第16条第1項若しくは第28条第2項の規定による家賃の決定、第16条第4項（第28条第3項又は第29条第8項において準用する場合を含む。）の規定による家賃若しくは金銭の減免、第18条第2項の規定による敷金の減免、第19条（第28条第3項又は第29条第8項において準用する場合を含む。）の規定による家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、第29条第1項の規定による明渡しの請求、第30条第1項の規定によるあつせん等又は第40条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、公営住宅の入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(3)-② 高額所得者等に関する通知

○ 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）〈抜粋〉

1 高額所得者等に対する適切な措置の実施について

事業主体は、公営住宅について、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第15条の規定に基づき、適正かつ合理的に管理を行う観点から、以下の事項に留意し、明渡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（中略）を生じることがないように、高額所得者等に対して適切な措置を実施するよう努めなければならない。

一 事業主体は、自らが管理する公営住宅における高額所得者等に対して、以下の措置を実施すること。

イ～ハ （略）

ニ 高額所得者に対する明渡請求

ホ 収入未申告者に対する収入状況報告請求

へ ホの請求後も未申告者である者に対する収入調査

ト への収入調査実施後の高額所得者、収入超過者としての認定

二 事業主体は、公営住宅の入居者における公平性を確保し、かつ、的確な供給を行う観点から、自らが管理する公営住宅における高額所得者等に対して、以下のとおり適切に家賃等の徴収を行うこと。

イ 高額所得者

(一) 高額所得者の認定を受けた入居者の家賃は、法第 29 条第 5 項の規定に基づき、近傍同種の住宅の家賃とする。

(二) 高額所得者の認定を受けた入居者のうち、明渡請求を受け、かつ、その期限が到来しても公営住宅を明け渡さない者については、(一)の規定にかかわらず、同条第 6 項の規定に基づき、近傍同種の家賃の額の 2 倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

ロ (略)

ハ 収入未申告者

収入未申告者の家賃は、法第 34 条の規定に基づく請求を行ったにもかかわらず、入居者が請求に応じないときは、近傍同種の家賃の額とする。なお、公営住宅の家賃は入居者からの収入の申告に基づき定めることとされており、収入未申告者に対して収入状況の報告の請求を行わなければ家賃を決定できないことから、必ず請求を行うこと。この場合、請求に当たっては法第 34 条に基づく収入状況の調査等により、入居者からの申告を促すよう努めること。

三・四 (略)

2 高額所得者等に対する取組みに係る実施状況の調査について

今後、国土交通省においては、各事業主体における高額所得者等に対する取組みの実施状況の調査を定期的に実施し、当該調査の結果、取組みが十分に実施されていないと認められる事業主体については、事業主体の公表や個別に技術的な助言を実施する等の措置を予定している。

(以下略)

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(3)-③ 公営住宅の入居戸数、収入超過者数及び高額所得者数の推移 (全国)

(単位：戸、世帯、%)

区 分 \ 年 度	平成 25 年度	26 年度	27 年度
入居戸数	1,918,154(100)	1,897,211(100)	1,879,374(100)
収入超過者数	164,559(8.6)	155,793(8.2)	153,421(8.2)
高額所得者数	9,855(0.5)	8,762(0.5)	7,070(0.4)

(注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 各年度の年度末現在の状況である。

3 () 内は、「入居戸数」に占める割合である。

図表 3-3-④ 認定期間別の高額所得者数（平成 27 年度）

（単位：世帯、％）

高額所得者数	認定期間別世帯数		
	1 年目	2 年目	3 年目以上
3, 996 (100)	1, 740 (43. 5)	1, 770 (44. 3)	486 (12. 2)

（注）1 当省の調査結果による。

2 「1 年目」、「2 年目」及び「3 年目以上」については、それぞれ高額所得者として認定された期間のことを指す。

3 （ ）内は、「高額所得者数」に占める割合である。

図表 3-3-⑤ 高額所得者に対する明渡し請求の実施状況等（平成 27 年度に高額所得者認定を行った者のうち、28 年 12 月 1 日現在も引き続き入居している高額所得者への対応状況）

（単位：都道府県等、世帯、％）

区 分	該当する世帯がいる都道府県等数及び当該都道府県等における高額所得者数	明渡し請求を猶予すべき特別の事情がない者に対し明渡し請求を実施しているもの	i) 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 ii) 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
都道府県等	54 (100)	45 (83. 3)	9 (16. 7)
高額所得者	1, 726 (100)	1, 516 (87. 8)	210 (12. 2)

（注）1 当省の調査結果による。

2 調査した 69 都道府県等で平成 27 年度に高額所得者の認定を行った者のうち、28 年 12 月 1 日現在も引き続き入居している者がいる 54 都道府県等の状況である。

3 （ ）内は、「該当する世帯がいる都道府県等数及び当該都道府県等における高額所得者数」に占める割合である。

図表 3-3-⑥ 明渡し請求を実施していないこと等の主な理由

No.	理 由
1	家賃を支払っていること等から、家賃滞納整理事務を優先しているため。
2	病気にかかっている、退職による収入の減少が見込まれるなどの事情を有する者や、近隣に適当な民間賃貸住宅がない地域や過疎地域等の市営住宅に居住していて移転が困難な事情を有する者が、高額所得者の中にも一定数含まれているものと漠然と想定していたことから、これまで明渡し請求やその前提となる明渡しを猶予すべき事情の有無の把握等の実施をちゅうちょしていた。

（注）1 当省の調査結果による。

2 「明渡し請求を実施していないこと等の理由」とは、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ことの理由である。

図表 3-(3)-⑦ 高額所得者への対応として積極的な取組を実施している例

No.	事例の概要
1	米沢市では、高額所得者に該当することが明らかになった者に対し、口頭又は文書により、高額所得者が明渡し請求の対象である旨を説明し、移転のための十分な検討、準備期間を設けることにより自主的な退去を促している。
2	亀岡市では、収入超過者や高額所得者に該当することが明らかになった者に対し、書面によりその旨を通知するとともに、口頭により、収入超過者は明渡し努力義務が課せられること、高額所得者は明渡し請求の対象であることについて説明し、自主的な退去を促している。

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(3)-⑧ 収入未申告者に対する収入調査の実施状況

(単位：都道府県等、世帯、%)

区 分	収入未申告者がいる都道府県等数及び 当該都道府県等における収入未申告者 数	収入調査の一部又は全部を実施してい ないもの
都道府県等	62(100)	13(21.0)
収入未申告者	11,184(100)	411 (3.7)

(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 年度現在で、収入未申告者がいる 62 都道府県等の状況である。

3 () 内は、「収入未申告者がいる都道府県等数及び当該都道府県等における収入未申告者数」に占める割合である。

図表 3-(3)-⑨ 収入未申告者に対する収入調査を実施していない主な理由

No.	理 由
1	高額所得者に対しては、引き続き入居する場合、近傍同種家賃を徴収しており、収入調査を実施しなくても支障がないと考えたため。
2	収入調査の結果に基づき、高額所得者等と認定することが可能であることを認識していなかったため。

(注) 当省の調査結果による。

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

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p> <p>【調査結果】</p> <p>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。</p> <p>ア 民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業</p> <p>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</p>	<p>図表 4-(1)-①</p> <p>図表 4-(1)-②</p> <p>図表 4-(1)-③</p>

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。

図表4-(1)-④

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）。

図表4-(1)-⑤

- 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

図表4-(1)-⑥

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、把握しているとする 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

図表 4-(1)-⑦

図表 4-(1)-⑧

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で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。

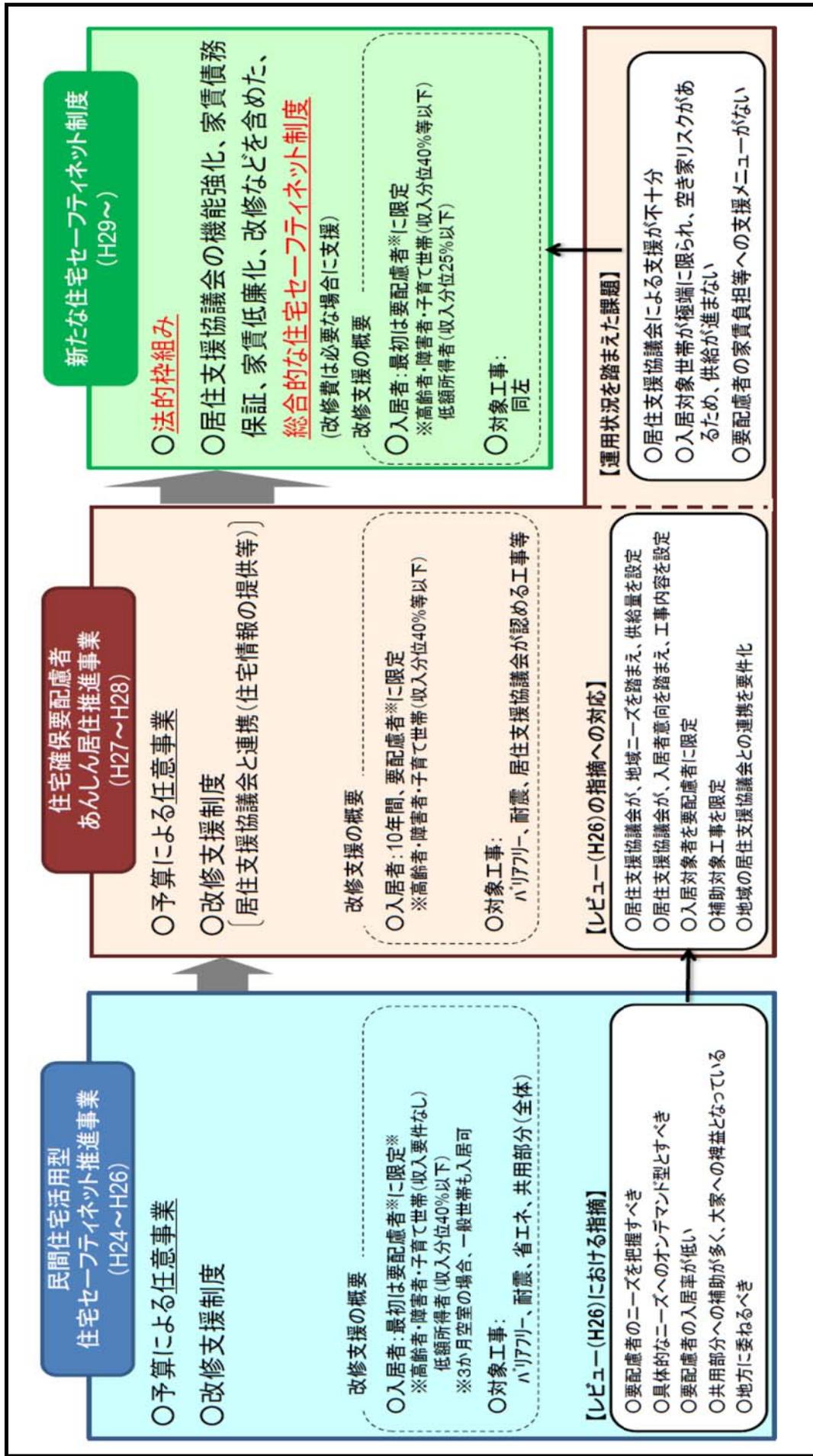
また、10 都道府県では「公営住宅等の供給計画」に民間賃貸住宅の活用を見込んでおらず、その理由として、公営住宅や他の公的賃貸住宅を活用することにより要支援世帯への供給が可能であり、民間賃貸住宅を活用する必要がないことを挙げている。

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、

図表 4-(1)-⑨

<p>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。</p> <p>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こととされている。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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p> <p>【所見】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>図表 4-(1)-⑩</p> <p>図表 4-(1)-② (再掲)</p>
--	--

図表 4-1(1)-① 民間賃貸住宅の活用に係る事業の変遷



(注) 国土交通省の資料による。

図表 4-(1)-② 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律の概要

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 公布後6ヶ月以内施行）

背景・必要性

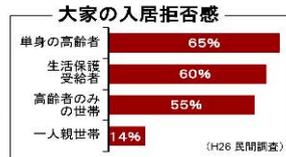
○住宅確保要配慮者*の状況

* 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など
住宅の確保に特に配慮を要する者

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円〔▲12%〕）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇄ 夫婦世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



➡ 空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

改正法の概要

- 国の基本方針〔既存〕に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

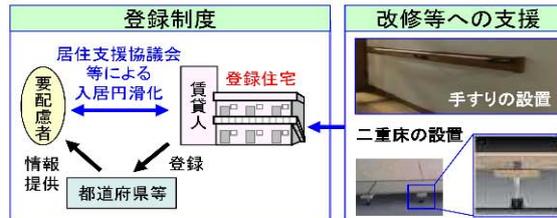
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合

〔 耐震性能、一定の居住面積 等
※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定 〕

○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加



H29予算

- 専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について
- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付*を推進

*本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算

- 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助



【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現（KPI）登録住宅の登録戸数 0戸 → 17.5万戸（年間5万戸相当）（2020年度末）
居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体（1,741市区町村）に占める割合 40%（① 669+② 19 = 688市区町村）（2016年度末）⇒ 80%（①+② ≥ 1393市区町村）（2020年度末）

（注）国土交通省の資料による。

図表 4-(1)-③ 民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業により改修された住戸への入居者に関する規定

○ 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業補助金交付要綱(平成 24 年 3 月 28 日付け国住備第 722 号・国住心第 134 号) <抜粋>

(ストック活用事業に係る国の補助)

第 4 条 国は、民間事業者等が、連携地方公共団体の区域（当該連携地方公共団体が都道府県の場合は当該都道府県の区域とし、当該連携地方公共団体が市町村の場合は当該市町村の区域とする。）における対象空家（入居者を募集していたにもかかわらず、第一号に掲げる改修工事（以下「ストック活用改修工事」という。）の着工時点において、3ヶ月以上、人が居住していない住宅をいう。以下同じ。）について、次の第一号に該当するストック活用改修工事を実施し、第二号及び第三号に掲げる要件に該当する賃貸住宅として賃貸する事業（以下「ストック活用事業」という。）であって、平成 27 年 3 月 31 日までに着手する事業を行う場合においては、予算の範囲内において、当該ストック活用改修工事に要する費用の一部を補助することができる。

一・二 (略)

三 次のイからチまでに掲げる要件に該当する住宅として管理するものであること。

イ 対象空家に入居を希望する次の(1)から(5)までのいずれかに該当する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対し、次の(1)から(5)までのいずれかに該当することを理由として、入居を拒んではならない。

(1) 高齢者世帯

(2) 障害者等世帯

(3) 子育て世帯

(4) 所得（入居者及び同居者の過去1年間における所得税法（昭和40年法律第33号）第2編第2章第1節から第3節までの例に準じて算出した所得金額の合計から特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号）第1条第三号イからホまでに掲げる額を控除した額を12で除した額をいう。）が214,000円を超えない者

(5) 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、対象空家が存する区域の連携地方公共団体が地域住宅計画に定めるもの

ロ 第一号に該当する改修工事が完了した後の対象空家に係る最初の入居者は、住宅確保要配慮者としなければならない。ただし、3ヶ月以上、住宅確保要配慮者に該当する入居者を確保できないときは、これらの者以外の者に賃貸することができる。

ハ～チ (略)

(注) 下線は当省が付した。

図表 4-1)-④ 民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業の実施状況

(単位：戸、%)

改修住戸数	入居住戸数		空き住戸数
	住宅確保要配慮者	一般世帯	
29,684(100)	6,622(22.3)	16,341(55.0)	6,721(22.6)

(注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 改修住戸数は、平成 24 年度から 26 年度までに改修された住戸の数であり、入居住戸数及び空き住戸数は 29 年 5 月末現在の数値である。

3 本事業は、3 か月以上入居者を確保できない場合、住宅確保要配慮者以外の者の入居を可能としている。国土交通省では、一般世帯には、住宅確保要配慮者が含まれる可能性があるとしている。

4 () 内は、「改修住戸数」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。

図表 4-1)-⑤ 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

○ 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）＜抜粋＞

(補助対象事業)

第 4 条 補助金の交付の対象となる事業は、次の各号に掲げるものとする。

一 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

補助金の交付の対象となる事業は、次のイからハマまでに掲げるすべての要件に適合し、平成 29 年度までに着手するものであって、大臣が予算の範囲内において補助金を交付する必要があると認めるものとする。

イ 次の(1)から(4)までに掲げるすべての要件に適合する住宅として整備するものであること。

(1) 対象住戸の床面積が 25 m²以上であること。ただし、次の①又は②に掲げる場合にあつては、それぞれの場合に掲げる面積以上であること。

① 居間、食堂、台所その他の住宅の部分について、入居者が共同して利用するために十分な面積を有する場合 18 m²

② 地域住宅計画において別の面積が定められている場合 当該面積

(2) 原則として、対象住戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室（以下「台所等」という。）を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所等を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、この限りでない。

(3) 原則として、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に規定する確認済証又は第 18 条第 3 項に規定する確認済証の交付を受けたものであること。ただし、耐震改修工事を実施する場合及び既に地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合についてはこの限りではない。

(4) 対象住戸において、2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消又は車いすで通行可能な廊

下幅の確保のいずれかの対応が行われていること。

ロ 住宅の管理について、次の(1)から(8)までに掲げるすべての要件に適合するものであること。

- (1) 事業後の入居者を、高齢者世帯、障害者等世帯又は子育て世帯のいずれかに該当し、入居の際の収入が15万8千円以下の者であって、現に住宅に困窮していることが明らかである者とすること。ただし、居住支援協議会等が認める場合にあつては、入居の際の収入を、地方公共団体が条例で定める当該入居者に係る公営住宅の入居に関する収入の基準とすることができる。
- (2) 対象住戸の入居者の家賃の額は、公営住宅に準じたものとして、大臣が定める方法により算定した額以下とすること。
- (3) 対象住戸について賃貸住宅としての管理の期間を10年以上とすること。
- (4) 地方公共団体又は居住支援協議会等から入居者について要請を受けた場合にあつては、地方公共団体や居住支援協議会等と協議の上、当該要請に係る者を入居させること。
- (5) 災害時における被災者の利用に関する協定を地方公共団体等と締結すること。
- (6) 対象住戸について、原状回復義務に関する事項が適切に定められている契約を、書面により入居者と締結すること。
- (7) 国、地方公共団体、居住支援協議会等及び次号に規定する事務事業者がインターネットの利用等により対象住戸に係る情報を公示することを承諾の上、居住支援協議会等に対し対象住戸に係る情報を登録すること。
- (8) 国、地方公共団体、居住支援協議会等又は次号に規定する事務事業者からの求めに応じ、対象住戸の管理の状況について報告すること。

ハ 住宅が次の(1)から(5)までに掲げる取組を実施する居住支援協議会等の所管区域(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は当該市区町村の区域とする。) 内に存するものであること。

- (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。

二 事務事業

次の(1)から(3)までに掲げるすべての要件に適合している者のうち大臣が公募し、選定した者(以下「事務事業者」という。)が前号に掲げる事業を行う者に必要な費用を交付する事業

- (1) 当該事業を適確に遂行する技術能力(建築工事費の積算等に関する知識を含む。)を有し、かつ、当該事業の遂行に必要な組織、人員を有していること。
- (2) 当該事業に係る経理その他の事務について適確な管理体制及び処理能力を有していること。
- (3) 当該事業の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

(注) 下線は当省が付した。

図表 4-1)-⑥ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施状況

(単位：戸、%)

年 度 \ 区 分	事業実施見込み住戸数	改修住戸数(事業実施見込み数に対する割合)	入居住戸数(改修住戸数に対する割合)
平成 27 年度	5,000	148 (3.0)	45(30.4)
28 年度	5,000	640(12.8)	—

(注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 改修住戸数及び入居住戸数は平成 29 年 5 月末現在の数値であり、28 年度の改修住戸数は補助金の交付申請ベースの数値である。

図表 4-1)-⑦ 居住支援協議会における住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業に係る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状況等

(単位：協議会)

区 分	協議会数	把握方法・未把握の主な理由等
把握	13	<ul style="list-style-type: none"> 他に適切な算出方法が見いだせなかったため、国土交通省が算出した「入居対象世帯推計値」及び「住宅整備量の上限」を利用している。 国土交通省から、算出済みの供給量等が送付されてきたためこれを利用している。
未把握	2	<ul style="list-style-type: none"> 供給量を設定する必要性について認識がなかったため。 本事業に関し、事業の実施意向のある者の募集以外の業務は実施していないため。

(注) 1 当省の調査結果による。

2 供給量の把握を行うこととされている 15 協議会の状況である。

図表 4-(1)-⑧ 居住支援協議会における住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業に係る業務の実施状況

(単位：協議会)

区 分	実施状況		未実施の主な理由
	実施	未実施	
②事業の実施意向のある者の募集等	14	4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務事業受託者である「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室」が提供する専用システムにて実施しており、居住支援協議会における取組は不要と考えているため。 ・ 本事業が極めて低調であることから主体的な実施は取りやめたため。
③登録住戸の情報提供 (注2)	5	4	上記②に同じ。
④補助対象工事の内容設定	15	3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業に関する活動方針がまとまらなかったため。 ・ 居住支援協議会ではなく県として実施しているため。
⑤対象住戸に係る入居状況の報告 (注2)	1	8	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室」において実施することとされているため。
⑥事業実施住戸への入居者の要請 (注2)	0	9	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住支援協議会の主目的が情報共有及び連携であり、個別ケースへの対応を想定していないため。 ・ 不動産仲介業者を通じた入居契約を行っており、県や居住支援協議会が要請を受けることがないため。 ・ 要請を行う必要があるような事案が生じていないため。

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査対象とした居住支援協議会は18協議会であるが、③、⑤及び⑥については、登録住宅のある9都道府県・市区町村の居住支援協議会の状況である。

図表 4-1)-⑨ 「公営住宅等の供給計画」における民間賃貸住宅の位置付け

(単位：都道府県)

「公営住宅等の供給計画」への位置付け	都道府県数	計画に位置付けられている場合の内容、 位置付けられていない場合の理由
有	5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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で改修された住戸に加え、新たなセーフティネット制度を想定した住戸の合計 100 戸を計上している。 ・ 県の住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度に登録されている住戸を計上している。 ・ サービス付き高齢者住宅を計上している。
無	10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧計画においても民間賃貸住宅の活用を想定していなかったものの、要支援世帯数に対する住戸の供給は達成できたため。 ・ 公営住宅により供給目標量を充足することが可能であるため。 ・ 公営住宅及び他の公的賃貸住宅で需要を賄える見込みであるため。 ・ 県内にどのような民間賃貸住宅がどれだけあるのかの把握や、どのような住宅であれば、公営住宅の代わりとして供給できるかの判断が難しいため。

(注) 1 当省の調査結果による。

2 新都道府県計画を策定している 15 都道府県において算出された「公営住宅等の供給計画」における民間賃貸住宅の位置付けを整理した。

図表 4-(1)-⑩ 改正住宅セーフティネット法（平成 29 年 10 月施行）における賃貸住宅の供給目標の設定に関する規定

<p>○ 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）＜抜粋＞</p> <p>第 2 章 基本方針</p> <p>第 4 条 国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。</p> <p>2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <p>一 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向</p> <p>二 <u>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</u></p> <p>三 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項</p> <p>四 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項</p> <p>五 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項</p> <p>六 次条第 1 項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び第 6 条第 1 項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項</p> <p>七 前各号に掲げるもののほか、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する重要事項</p> <p>3 基本方針は、住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。</p> <p>4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。</p> <p>5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。</p> <p>6 前 3 項の規定は、基本方針の変更について準用する。</p> <p>第 3 章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画 （都道府県賃貸住宅供給促進計画）</p> <p>第 5 条 <u>都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画（以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。</u></p> <p>2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。</p> <p>一 <u>当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標</u></p> <p>二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの</p> <p>イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項</p> <p>ロ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項</p> <p>ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項</p> <p>三 計画期間</p>

(注) 下線は当省が付した。

(2) 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【調査結果】</p> <p>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。</p>	<p>図表 4-(2)-①</p> <p>図表 4-(2)-②</p> <p>図表 4-(2)-① (再掲)</p> <p>図表 4-(2)-③</p> <p>図表 4-(2)-④</p> <p>図表 2-② (再掲)</p> <p>図表 4-(2)-⑤</p>

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。

図表4-(2)-⑥

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。

図表4-(2)-⑦

図表4-(2)-⑧

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。

図表4-(2)-⑨

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。

図表4-(2)-⑩

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KPI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

図表4-(1)-②

(再掲)

図表4-(2)-②

(再掲)

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

図表 4-(2)-③

(再掲)

図表 4-(2)-④

(再掲)

<p>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。</p> <p>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に向けた施策の検証を実施すること。</p> <p>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。</p>	
---	--

図表 4-(2)-① 居住支援協議会に関する規定

○ 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）〈抜粋〉

（居住支援協議会等）

第 10 条 地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、居住支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前 2 項に定めるもののほか、居住支援協議会の運営に関し必要な事項は、居住支援協議会が定める。

○ 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基本的な方針（平成 19 年国土交通省告示第 1165 号）〈抜粋〉

一・二 （略）

三 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的事項

1～3 （略）

4 居住支援協議会に関する基本的事項

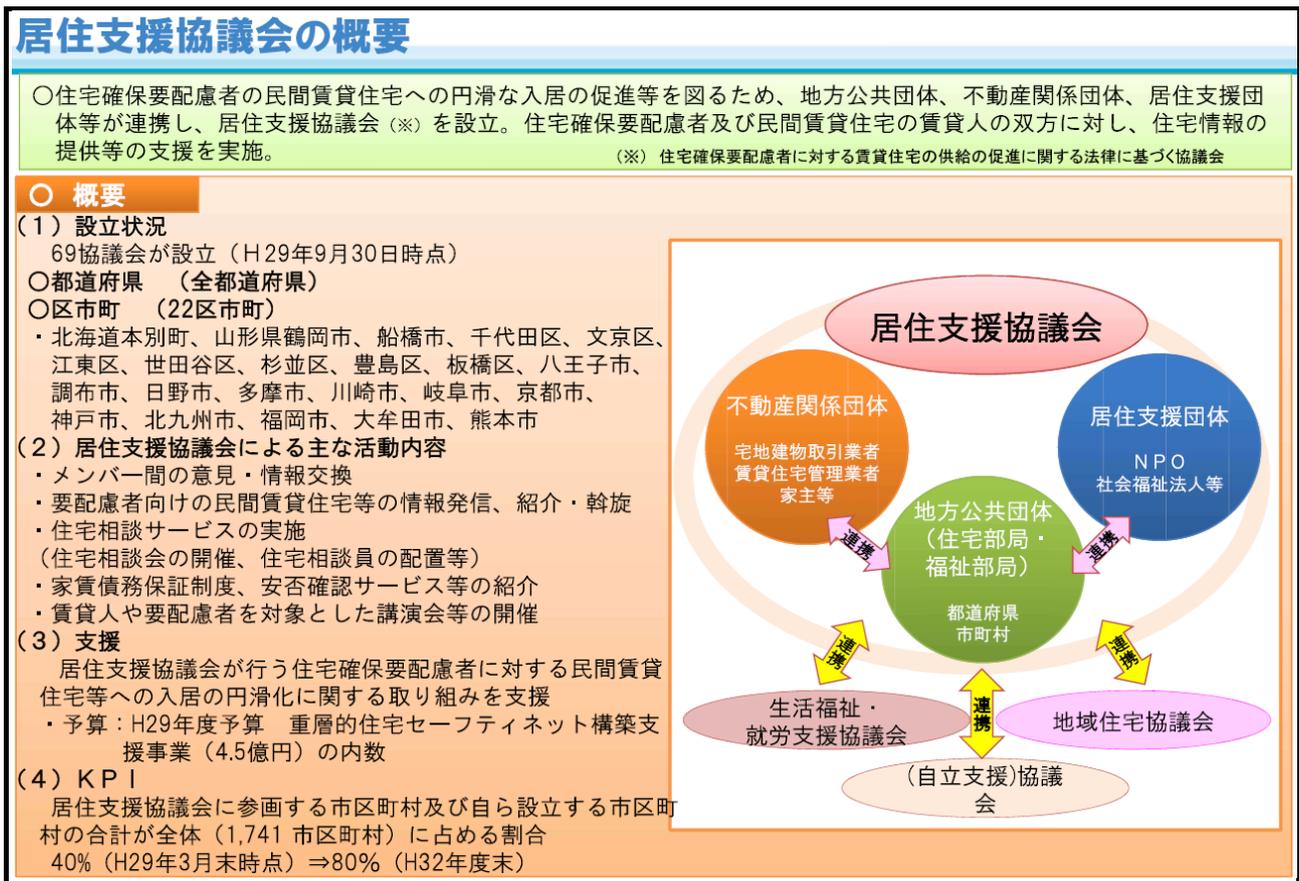
住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局、賃貸借契約に係る仲介を行う宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等の関係者が密接に連携して、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援活動を行うことが必要であり、住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項に規定する居住支援協議会の枠組みを積極的に活用して取り組むことが重要である。

居住支援協議会においては、住宅確保要配慮者の属性等に応じた情報提供方法や助言及び相談の方法、入居時及び入居後の支援措置等についての実施方法のほか、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等関係者に対する研修及び啓蒙活動の実施方法、さらにはこれらの取組みを行うに当たって各構成員の果たすべき役割等について協議することが望まれる。

（以下略）

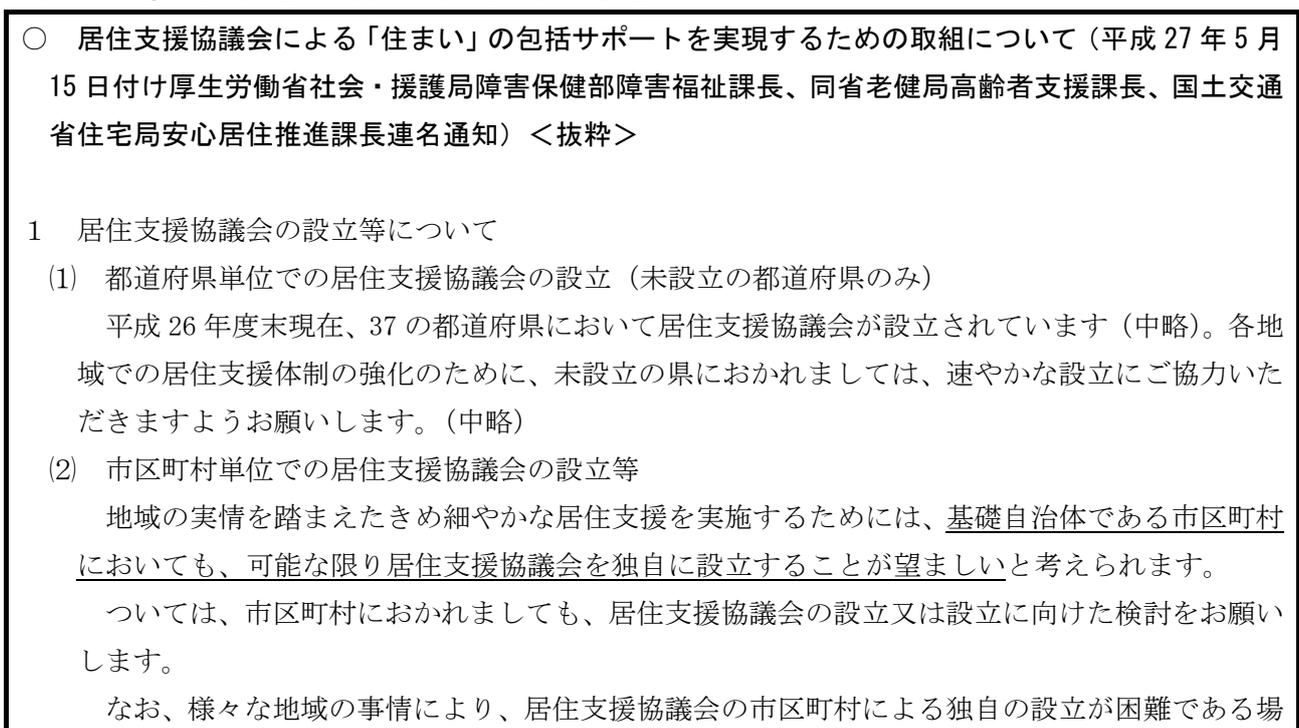
（注）下線は当省が付した。

図表 4-(2)-② 居住支援協議会の概要及び設立状況



（注）国土交通省の資料による。

図表 4-(2)-③ 居住支援協議会の活動等に関する通知



合は、その役割を果たすために都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり、活動していただきますようお願いいたします。

(3) 相談窓口等の設置

上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、地域の実情に応じたきめ細やかな取組を推進するためには、各市区町村レベルにおいて地域の中に身近な相談窓口を設置すること等が重要です。

については、居住支援協議会を設立する場合（設立済みで相談窓口を設置していない居住支援協議会を含む。）は、併せて各地域の関係団体等と連携しながら、住宅確保要配慮者向けに相談窓口を設置すること等をご検討いただきますようお願いいたします。

2 居住支援協議会の活動について

これまでの取組等を踏まえ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に効果があると考えられる活動について、以下のとおり整理しています。

については、各居住支援協議会におかれましても、同等の活動又は同等の効果が期待できる活動を行っていただくようお願いいたします。

(1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居支援

ア (略)

イ 地域の不動産関係団体と連携し、協力を得た各地域の店舗を「サポート店」として位置付け、住宅確保要配慮者向けに身近な相談窓口を設置し、住宅の提供、相談を実施（中略）

ウ 家賃債務保証、残置物処理、安否確認、生活相談等のサービスを提供する民間事業者等を公募により選定し、住宅確保要配慮者に紹介することにより民間賃貸住宅への入居を支援

エ (略)

(2) 住宅確保要配慮者の入居後の居住の安定を図る取組

ア 地域の社会福祉法人等と連携し、安否確認、生活相談サービス等を住宅確保要配慮者に提供することにより入居後の生活を支援（中略）

イ (略)

(3) 住宅確保要配慮者に対する一元的な情報発信

ア 住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅等の情報の登録、継続的な管理・更新、情報発信等の実施

イ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑入居を実現するための各種施策や利用可能な居住支援サービス等の情報収集、一元的な情報発信等の実施

(注) 下線は当省が付した。

図表 4-(2)-④ 重層的住宅セーフティネット構築支援事業の概要

事業の目的	<p>高齢者、障害者及び子育て世帯等、市場において自力では適正な住宅を確保することが困難な者に対し、重層的な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備する必要があることから、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を活用し、重層的な住宅セーフティネットの構築を推進し、高齢者、障害者及び子育て世帯等の居住の安定確保を図る。</p>																			
事業の概要	<p>民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築を推進するため、平成 29 年度に改正住宅セーフティネット法が成立したことを踏まえ、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取組みや、改正住宅セーフティネット法に基づく新たな制度の周知・普及等に関する取組み等に要する費用に対し、定額補助を行う。</p> <p>公的賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築を推進するため、地方公共団体において、福祉・子育て支援等の地域に必要な機能の整備とあわせた公営住宅団地の再生など、公営住宅に係る PPP / PFI の事業提案を行う民間事業者等による調査に要する費用に対し、定額補助を行う。</p>																			
予算額・執行額	<table border="1" data-bbox="464 943 1351 1151"> <thead> <tr> <th data-bbox="464 943 727 999">区分</th> <th data-bbox="727 943 935 999">平成 27 年度</th> <th data-bbox="935 943 1142 999">28 年度</th> <th data-bbox="1142 943 1351 999">29 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="464 999 727 1055">当初予算 (百万円)</td> <td data-bbox="727 999 935 1055">230</td> <td data-bbox="935 999 1142 1055">210</td> <td data-bbox="1142 999 1351 1055">450</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1055 727 1111">執行額 (百万円)</td> <td data-bbox="727 1055 935 1111">210</td> <td data-bbox="935 1055 1142 1111">198</td> <td data-bbox="1142 1055 1351 1111">—</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1111 727 1151">執行率 (%)</td> <td data-bbox="727 1111 935 1151">91.3</td> <td data-bbox="935 1111 1142 1151">94.3</td> <td data-bbox="1142 1111 1351 1151">—</td> </tr> </tbody> </table>				区分	平成 27 年度	28 年度	29 年度	当初予算 (百万円)	230	210	450	執行額 (百万円)	210	198	—	執行率 (%)	91.3	94.3	—
区分	平成 27 年度	28 年度	29 年度																	
当初予算 (百万円)	230	210	450																	
執行額 (百万円)	210	198	—																	
執行率 (%)	91.3	94.3	—																	

(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

図表 4-(2)-⑤ 改正住宅セーフティネット法（平成 29 年 10 月施行）における住宅確保要配慮者居住支援協議会に関する規定

○ 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）＜抜粋＞

（住宅確保要配慮者居住支援協議会）

第 51 条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者をいう。）、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前 2 項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

（注）下線は当省が付した。

図表 4-(2)-⑥ 居住支援協議会における居住支援の取組状況

（単位：協議会、％）

No.	取組	都道府県協議会	市区町村協議会	計
①	相談窓口等の設置	4(25.0)	5(62.5)	9(37.5)
②	住宅の提供	0(0)	5(62.5)	5(20.8)
③	家賃債務保証	0(0)	0(0)	0(0)
④	残置物処理	0(0)	1(12.5)	1(4.2)
⑤	安否確認	0(0)	2(25.0)	2(8.3)
⑥	一元的な情報発信等	9(56.3)	4(50.0)	13(54.2)
①～⑥全て未実施		5(31.3)	2(25.0)	7(29.2)
調査対象居住支援協議会数		16(100)	8(100)	24(100)

（注）1 当省の調査結果による。

2 調査した 24 居住支援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 日までの居住支援の実施状況である。

3 居住支援協議会によっては、複数の取組を実施しているものもあることから、協議会数と計は一致しない。

4 ()内は、「調査対象居住支援協議会数」に占める割合である。

5 「一元的な情報発信等」を実施している 9 都道府県協議会のうち、7 協議会については、⑥の取組のみ実施している。

図表 4-(2)-⑦ 都道府県協議会において居住支援に係る取組が実施されていない理由

No.	理 由
1	情報共有や関係機関の連携を主目的としており、個別ケースの対応（連携）を想定したものではない。
2	広域的視点から、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及び居住安定方策に関することを協議していることから、個々の入居あっせん事業等を行っていない。
3	予算がない状況で活動しており、家賃債務保証等の活動を実施するには構成員に負担をかけることになるため実施していない。
4	相談窓口の設置や家賃債務保証等を一体的に運用して課題の解決を目指したいと考えているが、現時点では体制や予算の制約があるので実施の意向はない。
5	現在のところ、民間賃貸住宅に入居できないという意見が、当協議会（事務局）に上がってきていない。
6	県内に、公営住宅に入居できず住宅に困窮し直ちに支援を要する者がみられないため、国から依頼されているような取組を行う必要性を感じていない。
7	相談窓口の開設や住宅の提供等の取組は、構成団体において実施しているため。

(注) 当省の調査結果による。

図表 4-(2)-⑧ 自立相談支援機関における居住支援へのニーズに関する意見

No.	意 見
1	保証人が確保できず民間賃貸住宅への入居を断念せざるを得ない相談を年間10件程度受け付けている。
2	生活困窮者の民間賃貸住宅への入居支援に当たって、民間の家賃債務保証会社による保証を利用できない場合には、NPOによる保証や、保証人不要の物件により対応せざるを得ず、対応に苦慮している。

(注) 当省の調査結果による。

図表 4-(2)-⑨ 市区町村協議会において積極的な支援が行われている例

No.	事例の概要																				
1	<p>京都市居住支援協議会では、平成 24 年度から独自事業として、高齢者であることを理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の登録制度及び「すこやか賃貸住宅」の推進等に協力する仲介業者の登録制度を開始するとともに、同協議会を構成する団体等による「高齢者向けの住まい相談会」を開催し、住宅情報を提供している。</p> <p>すこやか賃貸住宅の登録件数は、年々増加傾向にあり、平成 28 年 12 月末現在で 4,794 戸の情報が提供されている。</p> <p>表 すこやか賃貸住宅の登録実績 (単位：戸)</p> <table border="1" data-bbox="268 719 1407 819"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>平成 24 年度末</th> <th>25 年度末</th> <th>26 年度末</th> <th>27 年度末</th> <th>28 年 12 月末現在</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>登録住戸数</td> <td>1,910</td> <td>3,998</td> <td>4,718</td> <td>4,485</td> <td>4,794</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、同協議会は、厚生労働省の補助事業（注）を活用した「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」により、高齢者の民間賃貸住宅への入居後における安否確認や生活相談等に関する相談対応等のサービスを一体的に提供している。当該事業の利用実績は増加しており、これにより円滑な入居が行われていると考えられるとしている。</p> <p>（注） 厚生労働省では、平成 26 年度から、自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産の高齢者を対象に、空き家等を活用した住まいの支援や見守りなどの生活支援を行う社会福祉法人等の活動を補助する「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を実施している。</p> <p>表 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の利用実績 (単位：件)</p> <table border="1" data-bbox="268 1267 1098 1368"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>平成 26 年度末</th> <th>27 年度末</th> <th>28 年 12 月末現在</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>契約件数</td> <td>0</td> <td>25</td> <td>39</td> </tr> </tbody> </table>	区分	平成 24 年度末	25 年度末	26 年度末	27 年度末	28 年 12 月末現在	登録住戸数	1,910	3,998	4,718	4,485	4,794	区分	平成 26 年度末	27 年度末	28 年 12 月末現在	契約件数	0	25	39
区分	平成 24 年度末	25 年度末	26 年度末	27 年度末	28 年 12 月末現在																
登録住戸数	1,910	3,998	4,718	4,485	4,794																
区分	平成 26 年度末	27 年度末	28 年 12 月末現在																		
契約件数	0	25	39																		
2	<p>福岡市居住支援協議会では、平成 26 年 10 月から、厚生労働省の補助事業を活用し、「福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業」を実施している。当該事業では、高齢者世帯であることを理由に入居を拒まない不動産事業者を「協力店」、高齢者の民間賃貸住宅への入居支援、生活支援サービスを提供する民間事業者を「支援団体」としてそれぞれ位置付け、同協議会の構成員である市社会福祉協議会が、民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者の相談を受け付け、支援団体の提供するサービスを踏まえ、支援プランを作成し、協力店を案内してマッチングを促進している。</p> <p>表 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業による協力店の紹介の結果、民間賃貸住宅への入居に至った件数 (単位：件)</p> <table border="1" data-bbox="268 1861 1082 1962"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>平成 27 年度</th> <th>28 年 12 月 1 日現在</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>入居実績</td> <td>64</td> <td>36</td> </tr> </tbody> </table>	区分	平成 27 年度	28 年 12 月 1 日現在	入居実績	64	36														
区分	平成 27 年度	28 年 12 月 1 日現在																			
入居実績	64	36																			

大牟田市居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を目的に、平成 26 年度末頃から、同協議会独自の住情報検索システム（住みよかネット）を構築し、住宅確保要配慮者向けの空き家情報や高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、有料老人ホーム等）の情報を一元的に発信している。これに加え、住宅確保要配慮者を対象として、住みよかネットに登録されている空き家の情報提供を行っている。

入居希望者や空き家所有者から相談を受け付ける際に、アセスメントシートに沿って、入居希望者からは生活状況や関係する支援の利用状況、空き家所有者からは空き家の状況等を把握して住まいの支援に役立てている。

3 空き家の提供に当たっては、同協議会の事務局（大牟田市社会福祉協議会及び大牟田市建築住宅課）や同協議会に置かれるサポート部会において個別のケース会議を開催し、入居希望者に必要な生活支援等について検討を行うなどして円滑な入居に向けた支援を実施している。

表 大牟田市居住支援協議会におけるマッチングの実績

(単位：世帯)

区分	平成 26 年度	27 年度	28 年 12 月末現在
世帯数	1	8	5

(注) 入居した世帯として母子・父子世帯 (5 世帯)、高齢者世帯、火災・地震被災世帯 (それぞれ 3 世帯)、生活困窮世帯等 (3 世帯) がある。

(注) 当省の調査結果による。

図表 4-(2)-⑩ 都道府県協議会において相談受付件数が低調になっている例

No.	事例の概要
1	当該協議会では、包括サポート通知で示されている居住支援サービスのうち、相談窓口の設置のみを行っている。相談窓口で受け付けた相談件数は、平成 27 年度は 5 件、28 年度 (28 年 12 月 1 日現在) は 1 件となっている。
2	当該協議会では、毎年度、構成員を招集した連絡会を行っているものの、相談窓口の設置を除き、包括サポート通知で示された住宅の提供や家賃債務保証等の取組は実施していない。相談実績については、平成 27 年度及び 28 年度 (28 年 12 月 1 日現在) は、それぞれ 1 件となっている。

(注) 当省の調査結果による。