

	ご意見・ご質問	回答
1	<p>&lt;高齢者等の住宅について&gt;</p> <p>高齢者等が複数人で同じ部屋に住めば、死亡事故によるリスクを減らせ、家主が部屋を貸しやすくなるので、公的機関が複数人の高齢者等をマッチングして家主に紹介するサービスを提供するべきである。</p>	<p>今般の改正法で創設された居住サポート住宅制度では、単身高齢者等の日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者に対して、居住支援法人等が入居中サポートを提供することとしており、入居中サポートの内容としては入居者の安否確認も含まれます。</p> <p>また、共同居住型賃貸住宅（いわゆるシェアハウス）において居住サポート住宅事業を実施することも可能です。ご指摘の「入居者をマッチング家主に紹介するサービス」に関しては、各不動産事業者や居住支援法人といった地域の担い手によって入居支援が行われているところですが、国においては居住サポート住宅の「情報提供システム」を提供し、認定された住宅について情報提供を行っていく予定です。</p>
2	<p>&lt;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における居住支援協議会等の記載について&gt;</p> <p>居住支援協議会の設置は地方公共団体において努力義務とされているが、施策をしっかりと前進させるためには努力義務ではなく、義務化して基本的な方針において責任と中心的役割をしっかりと果たせるようにするべきではないか。もし何らかの事情で設置できない地方公共団体があれば、国が支援してその自治体において基本的な方針の遂行について責任と中心的役割を持てる機関を作る必要があるように思う。</p> <p>住宅確保要配慮者に対しての賃貸住宅の供給の促進は、居住支援協議会が中心的役割を果たすべき存在として想定されている。しかし、その中心的役割となる存在が努力義務で収まっているようでは、設置されていない自治体では中心的な役割を果たす存在が決まらず、方針が徹底されないままになる懸念がある。</p> <p>国が基本的な方針の中心的存在として居住支援協議会について考えているならば、努力義務ではなく義務化する必要がある。そして国は、地方公共団体に対して方針が徹底されるように支援をするという事を文言として明記する必要がある。</p>	<p>すでに全ての都道府県において居住支援協議会が設立されていますが、市区町村においても居住支援協議会を設立して地域の居住支援体制の整備を促進する必要があることから、昨年成立した改正法において、居住支援協議会の設立が地方公共団体の努力義務とされたところです。この法改正を踏まえ、国土交通省・厚生労働省においては、これまでも、「居住支援協議会設立の手引き」の公表や、6月10日より全国9都市で開催した「改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」における居住支援協議会の協議事項に関する通知案の周知等を行って参りましたが、さらに、基本方針において、一4「国と地方の公共団体の役割分担」や四3(1)「居住支援協議会の設立及び運営に関する事項」等を記載することとしており、引き続き、こうした取組により、地方公共団体における居住支援協議会の設立・運営を通じた地域の居住支援体制の整備を推進して参ります。</p>
3	<p>&lt;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における住宅確保要配慮者等の記載について&gt;</p> <p>災害によって自らが居住する住宅を失った等の特別な事情により、適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者とあり、さまざまな属性や状況の住宅確保要配慮者について具体的に対象者が記述されている。</p> <p>対象に当てはまる方々は国家的な事情、または国の一時的な誤った政策によって住宅確保要配慮者となっている人たちも多数存在する。ならば地方公共団体という枠を超えて国がその人たちについての住居の確保に責任を持つべきではないか。このことも含めて基本的な方針に住宅確保要配慮者に対する国の責務をきちんと明記するべきである。</p>	<p>住宅確保要配慮者に係る施策の推進に当たっては、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を的確に把握するとともに、地域における賃貸人等の意向や居住支援の実態等も踏まえ、賃貸住宅の供給の促進に関する具体的な施策を展開していくことが重要であることから、市町村等の地方公共団体による主体的な取組が必要であり、その旨を基本方針に記載しています。</p> <p>また、国においては、地方公共団体の取組に対して、必要な情報提供、技術的な助言、財政支援等を実施することにより、住宅セーフティネットの整備を支援する必要があるものと考えています。</p>

4	<p>&lt;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における国と地方公共団体の役割分担等の記載について&gt;</p> <p>地方公共団体が地域の的確な実情を把握して施策を実行していく主体であるというのはその通りだと思うが、現実問題として多くの地方公共団体が施策を実行する体制を整えることにはない状態なのではないかとの懸念がある。特に地方では基本的な福祉政策についても行政、地域の社会的資源が枯渇した状況である。そのような状況の中で果たして自らの力だけで国が掲げている施策が実行できるのか疑問である。実際、福祉施策関係者間でも国は掛け声だけは挙げるが、その事について責任や財政的等の支援は曖昧だとの声も聞かれる。</p> <p>役割分担は必要だが、国の地方公共団体の支援について強化するという所まで踏み込む必要があるのではないだろうか。</p>	<p>今般の改正法により、終身建物賃貸借制度の簡素化、残置物処理の推進、居住サポート住宅の認定制度の創設、認定家賃債務保証業者の認定制度の創設等の措置が講じられ、住宅セーフティネットの整備に向けた取組が強化されています。</p> <p>また、国においては、居住支援協議会の設立・運営を支援しているほか、居住サポート住宅の改修費等の補助や、居住支援法人の立上げ支援等、必要な財政支援等も講じているところです。</p> <p>引き続き、国と地方公共団体の適切な役割分担に基づき、地域における総合的かつ包括的な居住支援体制の整備を推進して参ります。</p>
5	<p>&lt;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における住宅確保要配慮者の権利利益の不当な侵害の防止、登録住宅等の記載について&gt;</p> <p>まず、登録住宅側の入居者の属性の選択についてだが、単直に入居者の属性の選択を住宅側が選択できるという事が基本的にできるのであれば、各住宅確保要配慮入居者への差別を助長する恐れがあるのではないかという事がある。</p> <p>登録住宅側からの入居者の選択について良い面として、親近感の醸成、もともと知人同士等の入居、入居者間のコミュニティが形成しやすい事、もともと登録住宅側で住宅確保についての支援活動を行っていた者による専門性を生かした支援等も挙げられる。しかし、まずそもそも住宅側が各属性を選択するという事が果たして入居者に対して公平な事であるのかという事や、その選択を行う理由が十全に倫理的であり、入居者の人権を尊重できるものなのかという事が土台の上になくはならない話なのではないだろうか。上記の例で出したような入居者にとっての住みよい、安心して地域の住民として活動することのできる条件がそろわないようなら、住宅側からの入居者の選別は、いったい何のために必要なのか疑問を覚える事であり、最悪差別につながる可能性も高い。方針の文言からも入居者の属性選択についての懸念は記述されているが、基本的に入居者の属性については住宅側が選択できる立場にないようにし、この属性の選択を行う場合は、地方公共団体、または居住支援協議会等の機関はこの登録住宅について事業の内容や事業者について把握し、どのような支援をしているのかを熟知する必要がある。住宅側からの入居者の属性の選択は慎重に行うべきであると思う。</p> <p>また住宅確保要配慮者の権利利益の不当な侵害の防止についてであるが、先に挙げた住宅側からの入居者の選択がこの問題を引き起こす大きな不安材料なのではないかと感じる。</p> <p>入居者の属性の選別を行うことで、貧困ビジネスを行う業者はもちろん、他に合法的ではあるが極めて脱法的な方法を用いて住宅確保要配慮入居者を囲い込み、優位的立場に立って事業を行う不正な事業者にとっては、入居者の属性や状態を均質化して効率よく事業を行うという事が業務上容易くなるのではないか。そうなると入居者に対しての支援ではなく、事業利益に敏感な、方針の趣旨から外れた不当な者達がより参入しやすくなる。一般の入居者よりもさまざまな困難を抱えている住宅確保要配慮入居者は不当な事業者から権利侵害を受けやすい存在であり、入居者の権利が侵害されないようにしなければならないし、このような事業者の存在を許してはならない。</p> <p>入居者の属性選別は不正な事業者達にとって都合の良い手段となりうる可能性が高く、これらの存在から入居者の権利侵害を守るためにも、住宅側からの入居者の属性の選択は基本的に行わないという方針にした方が良いと思う。</p>	<p>住宅確保要配慮者の属性については、セーフティネット住宅の構造等によって、当該住宅に入居することがかえって住宅確保要配慮者にとって負担となる可能性があること等から、登録事業者が入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の属性を選択できるようにしております。</p> <p>(一例として、バリアフリー化されていない賃貸住宅の場合には、身体が不自由な高齢者や障害者には対応することが困難であることから、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲として、低額所得者、被災者を定めることが考えられます。)</p> <p>なお、セーフティネット住宅は「住宅確保要配慮者であることを理由として」入居を拒まない住宅であるため、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅でない限りは、賃貸人が入居を拒まないこととする住宅確保要配慮者として選択した属性以外の住宅確保要配慮者が一切入居できない制度とはなっていないところです。</p> <p>また、基本方針四1では、地方公共団体は「できるだけ多くの属性を選択できるよう、登録事業者に働きかけることが望ましい」旨を記載しており、こうした登録事業者への働きかけ等を通じて、より多くの属性の住宅確保要配慮者が入居できるような登録住宅の供給の促進を図ってまいります。</p>

6	<p>&lt;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における公的賃貸住宅等の記載について&gt;</p> <p>住宅セーフティネットにおいて公的賃貸住宅の供給促進が必要不可欠であることはいうまでもない。公的賃貸住宅の供給の促進を図る上で、公営住宅の居住支援法人へのサブリースなどのストックの有効活用や、借上公営住宅などの施策が打ち出されていることには賛成であるが、地方公共団体によっては、公営住宅の管理戸数の削減などがなされており、国による予算措置なくして、需要に見合った供給戸数を確保することはなしえない。積極的な国による措置を講ずるよう求める。</p>	<p>地方公共団体においては、人口減少など地域の今後の人口動向や厳しい行財政事情を踏まえつつ、公営住宅のストックの状況等を勘案し、借上げによる公営住宅の整備を含め、適切に公営住宅の供給を行っているものと考えております。国としても、公営住宅の居住支援法人へのサブリース等によるストックの有効活用を促進していくとともに、公営住宅の整備に対して社会資本整備総合交付金等により引き続き必要な予算措置を行ってまいります。</p>
7	<p>&lt;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における登録住宅等の記載について&gt;</p> <p>登録住宅の登録件数目標は達成されたものの、実際には賃借人が居住に使用しているものが大半であり、住宅確保要配慮者が賃貸借を申し込もうとしても入居できない事態が改善されていない。</p>	<p>登録住宅には一般の賃貸住宅として入居者がおり、ただちに新規の入居が可能な空室の数は限られていますが、賃貸住宅は入退去により入居者が入れ替わるため、通年でみれば、入居可能な住戸は現在の空室数より多いと考えられ、セーフティネット住宅は住宅確保要配慮者の居住の安定確保のための一定の役割を果たしているものと考えております。</p>
8	<p>&lt;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における居住サポート住宅等の記載について&gt;</p> <p>居住サポート住宅の家賃の額については、国交省令・厚労省令案において、近傍同種家賃と均衡を失しないように定めることとされており、基本的な方針案において、敷金の額や、共益費等の額についても、同様の観点から定めることが望ましいとされている。特に、家賃に比して共益費等の額が不相当に高額に定められているとすれば、家賃規制の趣旨に反するものであるから、厳格に指導することが求められる。</p> <p>また、居住安定援助（①安否確認、②見守り、③つなぎ）の範囲を超えて、例えば、賃借人の預金通帳等を預かって金銭管理をする等、賃借人の行動の自由を拘束するような行為や、3つの内容に当然に含まれるべきものであるのに、安否確認のための通信機器の設置や管理の費用、見守りのための訪問に要する費用、福祉サービスへのつなぎをしたことの謝礼など、居住安定援助の対価とは別の名目で徴求することなどを禁止することが必要である。</p> <p>加えて、居住サポート住宅に係る指導及び監督に関しては、処分を受けた事業者については、国土交通省のネガティブ情報等検索サイトに登録することにより、新たな被害を防ぐようにすべきである。</p>	<p>居住サポート住宅の認定を受けるには、新住宅セーフティネット法第41条・関係省令で定める基準のほか、基本方針等に照らして適切なものであることが必要です。認定事業者において、これらの基準等に適合した運営がなされるよう、地方公共団体による適切な指導・監督を促して参ります。</p> <p>また、ご指摘のような行為については、個別ケースに応じて様々な形態がありえますが、新住宅セーフティネット法第41条第7号及び共管省令第15条の基準のほか、新住宅セーフティネット法第46条第1項及び共管省令第26条の説明義務、新住宅セーフティネット法第51条及び共管省令第35条第1項第7号・第9号・第12号等に規定する包括的な遵守事項、並びに基本方針の記載に反する場合があります。このため、所管する地方公共団体において、居住サポート住宅に関する様々な情報を受け付け又は収集しつつ、悪質な場合には認定の取消しや認定事業者の名称の公表等も含め個別ケースに応じた必要な指導・監督を厳正に行うよう、促して参ります。</p>

9	<p>&lt;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における生活保護受給者の賃貸住宅への入居の円滑化等の記載について&gt;</p> <p>居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合の住宅扶助費等の支払方法について代理納付が原則とされていることに関して、居住安定援助の対価の支払について、どのように取り扱われるのかが明確にされる必要がある。この点、居住安定援助の対価は、住宅扶助にも介護扶助（給付）にも該当しないように思われるが、そうであれば、受給者が生活扶助として支給される保護費から、居住安定援助の対価を支払わなければならない。居住安定援助につき保護費を支給（給付）するのか、それとも、後記7の支援措置（低廉化措置）により対応するのかを明確にすべきである。</p>	<p>居住サポート住宅に係る家賃及び共益費については、原則として代理納付が適用されますが、居住安定援助の対価については、新住宅セーフティネット法第53条第1項に規定する「住宅を賃借して居住することに伴い通常必要とされる費用」には当たらないため、代理納付の対象にはなりません。また、当該費用については、生活扶助費の中から支出いただくことになります。</p>
10	<p>&lt;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における登録住宅・居住サポート住宅に係る支援措置等の記載について&gt;</p> <p>家賃等低廉化措置については、2024年8月時点で、実施している基礎自治体が61にとどまっており、ほとんど利用されていない。その要因としては、①いわゆる専用住宅として賃貸事業者が登録することが前提となっていること、②基礎自治体が予算措置を講じていないことが挙げられる。家賃等低廉化措置を進める上では、①については、住宅確保要配慮者が賃貸借を申し込む際にも利用できるようにすること、②については、国が積極的な予算を確保することにより、改善をすべきである。また、前記6で述べたとおり、居住安定援助（の対価）について保護の対象とならないのであれば、家賃等低廉化措置の対象とすべきである。</p>	<p>セーフティネット住宅及び居住サポート住宅の家賃低廉化に係る補助については、住宅確保要配慮者の住まいの確保を効果的に進めていくための総合的な判断により、地域の住宅事業を把握している地方公共団体を通じて、セーフティネット専用住宅及び居住サポート住宅に限定した重点的な支援を実施しております。今後も、地方公共団体に対して補助制度の創設を積極的に働きかけていくとともに、地方公共団体への支援に必要な予算の確保に努めてまいります。</p> <p>居住サポートの提供の対価は、基本的には、見守り等の居住サポートを受ける入居者が負担することを想定していますが、その費用の一部を認定事業者が負担することも差し支えありません。なお、当該費用を対象に含めるための補助制度の拡充は予定しておりません。</p>
11	<p>&lt;国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第九条第四号及び第十条第二号口の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準について&gt;</p> <p>同基準案では、いわゆるシェアハウスの基準を定めるものであるが、専用部分の最低面積が9㎡というのは、台所等の設備を共同で使用することを考慮しても狭すぎるといわざるを得ない。</p>	<p>共同居住型賃貸住宅における専用部分の面積基準については、食事・団らんスペース等の共用空間の広さにかかわらず、専用居室において最低限のプライバシーを確保することができる面積として、定めているものです。</p>
12	<p>&lt;国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第十六条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準等について&gt;</p> <p>これらの告示案は、都道府県や市町村が、居住安定援助住宅等の基準を緩和する場合に、供給の目的に照らして不適当な住宅が認定の対象とならないように定めることを求めるものであり、その趣旨には賛同できるが、基準が不明確であり、明確化することが求められる。</p>	<p>都道府県及び市町村において、地域の実情等に応じて適切な施策を講じることができるよう、都道府県賃貸住宅供給促進計画等による一部基準の強化・緩和を可能としています。具体的な基準の強化・緩和に当たっては、基本方針に記載のとおり、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズや実態、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等の住宅ストックの状況、関連する福祉サービスの提供体制等を的確に把握した上で、居住サポート住宅・終身建物賃貸借の各制度の趣旨・目的を十分考慮し、必要かつ適切な範囲内で行って頂く必要があると考えています。</p>

13	<p>&lt;国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第三十五条第一項第一号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法について&gt;</p> <p>居住安定援助について表示をする場合には、当該居住安定援助の内容並びにその提供の対価及び条件を明瞭に記載することを求めているが、これに加えて、「初期費用ゼロ」、「即日入居可」など実態に反する不当な表示をすることを禁止すべきである。</p> <p>また、認定住宅の入居契約の内容及びその締結の条件について表示する場合において、認定住宅入居者が居住安定援助を受けることを当該認定住宅の入居契約締結の条件とするときは、その旨を明瞭に記載することとするとされているが、入居契約締結の条件とすることには反対である。あくまでも住宅確保要配慮者の任意により、居住安定援助を受けるかどうかを決定させるべきである。この点、無料低額宿泊所において、「入居に当たっては、提供するサービスについて十分な説明を行い、入居者本人の同意を得た上で契約を締結するものであり、入居者が望まないサービスの利用を強制してはならないものであること。」が運営基準として定められているところであり（厚生労働省社会・援護局長令和元年9月10日社援発0910第3号「無料低額宿泊所の設備及び運営に関する基準について（通知）」）、居住サポート住宅においても、同様の規制をすることが求められる。</p>	<p>居住サポート住宅に関し広告をする場合の表示の方法については、「国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第三十五条第一項第一号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法」にかかわらず、商品・サービスの表示に係る一般的な規制が適用されます。</p> <p>また、同告示における「認定住宅の入居契約の内容及びその締結の条件について表示する場合において、認定住宅入居者が居住安定援助の提供を受けることを当該入居契約の締結の条件とするときは、その旨を明瞭に記載することとする」との定めは、契約自由の原則に基づき、賃貸借契約の締結の条件として居住安定援助を受けることを定めるケースも起こり得ることを前提とした場合、入居希望者がこれを把握せずに申込みを行うことは、入居者の居住の安定確保に影響を及ぼすおそれがあることから、こうしたケースでは広告において明瞭に記載することを求める趣旨の規定です。なお、契約締結に当たり入居者に対して十分な説明がなされるべきことは、新住宅セーフティネット法第46条・第51条及び関係省令の規定のとおりであり、また、双方の同意の上で契約締結すべきこと、契約に基づかずにサービスの利用を強制してはならないこと等はこれらの規定の趣旨からも明らかであると考えます。</p>
14	<p>&lt;賃貸人への周知について&gt;</p> <p>民間賃貸住宅の賃貸人が居宅内での死亡事故等を懸念して住宅確保要配慮者の入居を制限することに関して、要配慮者が障害者の場合に以下を踏まえて周知活動を賃貸人に行い理解を広めていくべきである。</p> <p>地域で生活している障害者は、施設ではなく自らで選んだ住居で暮らしていて、当然賃貸住宅に住んでいる場合も多い。彼らは訪問介護をはじめとした障害福祉制度を利用し継続的に自立生活を行っている。賃貸人に対しては障害者というイメージだけが先行して、障害福祉制度のもとで安定的に生活している例を知らないために、入居に懸念が生じるのではないか。地域で暮らす場合は当然、民間賃貸住宅に居住することも選択肢に入るので、障害者の地域移行と住宅確保要配慮者の問題は深く関わっている。すなわち、障害者の自立生活を例示する賃貸人への周知活動は効率的であり行うべきだと考える。</p>	<p>居住支援協議会の設置・運営等による地域の居住支援体制の整備を推進することにより、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、大家・不動産事業者・団体、福祉関係事業者・団体、居住支援法人などの様々な関係者・団体等がお互いの取組や支援内容を知り、理解することを推進していきます。居住支援協議会の協議事項に関する通知においては、居住支援協議会において関係者・団体等の相互理解を進めることの重要性についても記載する予定です。</p>

※とりまとめの都合上、お寄せいただきましたご意見のうち今回の意見募集と関係しないものは除き、同趣旨のものは集約し、内容を適宜要約又は分割して掲載しています。