

衆議院国土交通委員会ニュース

【第 213 回国会】令和 6 年 5 月 29 日（水）、第 18 回の委員会が開かれました。

1 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等の一部を改正する法律案（内閣提出第 52 号）（参議院送付）

- ・ 斉藤国土交通大臣、三浦厚生労働大臣政務官、石橋国土交通大臣政務官及び政府参考人並びに参考人に対し質疑を行い、質疑を終局しました。
- ・ 櫛渕万里君（れ新）が討論を行いました。
- ・ 採決を行った結果、賛成多数をもって原案のとおり可決すべきものと決しました。
（賛成－自民、立憲、維教、公明、共産、国民、有志 反対－れ新）
- ・ 小林茂樹君外 4 名（自民、立憲、維教、公明、国民）から提出された附帯決議案について、神津たけし君（立憲）から趣旨説明を聴取しました。
- ・ 採決を行った結果、賛成多数をもってこれを付することに決しました。
（賛成－自民、立憲、維教、公明、共産、国民、有志 反対－れ新）
（参考人）独立行政法人都市再生機構理事 田島満信君
（質疑者）小林茂樹君（自民）、國重徹君（公明）、枝野幸男君（立憲）、谷田川元君（立憲）、神津たけし君（立憲）、赤木正幸君（維教）、高橋千鶴子君（共産）、古川元久君（国民）、福島伸享君（有志）、櫛渕万里君（れ新）

（質疑者及び主な質疑事項）

小林茂樹君（自民）

- （1） 住宅確保要配慮者に刑務所出所者が含まれることを踏まえ、他の入居者の不安を軽減するため及び物件価値の低下を防止するための対策
- （2） 単身高齢者世帯の入居
ア 賃貸住宅の入居に際して大家が拒否感を示すとされる高齢者の具体的年齢
イ 立地や状態の良くない物件に住むこととなった単身高齢者が孤独、孤立に至らないための対策
- （3） 大家が住宅確保要配慮者に対して拒否感や不安感を抱くもととなる想定事例
- （4） 入居者支援を行っている NPO 法人抱撲の活動内容
- （5） 居住サポート住宅の目標戸数及び居住サポート住宅への改修の際の省エネ改修の促進策

國重徹君（公明）

- （1） 居住サポート住宅において家賃の代理納付を可能とする要件に大家が希望する場合が該当することの有無
- （2） 本改正案における終身建物賃貸借制度の見直し内容及び入居者のニーズを考慮した柔軟な運営に変えていく必要を踏まえた既存住宅における同制度の活用を促進するための方策
- （3） 本改正案における認定家賃債務保証業者が住宅確保要配慮者の居住サポート住宅の入居に際して家賃債務保証に係る申込みを拒める正当な理由の具体例
- （4） 居住サポート住宅の認定業務や居住支援協議会の設置及び運営業務を担う市区町村に対する支援に係る本改正案の説明や意見交換の具体的方法
- （5） 新しい居住支援体制を全国展開するための事業者に対する本改正案の普及及び広報の方法
- （6） 公営住宅ストックを活用した居住サポート住宅の供給促進についての見解

枝野幸男君（立憲）

住宅確保要配慮者の中でも特に住宅確保が困難な者（以下「特定要配慮者」という。）への対応

- ア 住宅確保が困難であればあるほど迅速に住宅を確保するニーズが高いことに対する大臣の問題意識の有無
- イ 住宅確保要配慮者に加えて特定要配慮者のようなカテゴリーを設けて重点的に対策を講じる必要性
- ウ 本改正案による特定要配慮者の住宅確保に向けた数値目標や時期的なめどの有無
- エ 特定要配慮者への住宅の確保に当たっては採算性や経済合理性が求められる民間賃貸住宅ではなく公的賃貸住宅で一定数を担保することについての大臣の見解
- オ 特定要配慮者の住宅確保のため、国が一定の責任と財源を負担し、地方公共団体に公的賃貸住宅を提供させることについての大臣の見解

谷田川元君（立憲）

- (1) 大臣が新設される成田空港C滑走路の建設予定地を視察することや周辺地方公共団体の関係者及び住民との対話の場を設けることを検討することについての見解
- (2) 住宅セーフティネット法改正案
 - ア 2017年に創設された家賃低廉化の補助制度
 - a 特別交付税は地方公共団体が実際に負担した補助額に対して配分されるものであり、普通交付税は国庫補助に係る地方負担の有無にかかわらず配分されるものであることの当否
 - b セーフティネット登録住宅の家賃低廉化に係る補助制度を地方公共団体が活用しやすいよう交付税措置によるインセンティブを検討することについての大臣の見解
 - イ 居住支援法人の活動に対する補助の期限延長に加えて、内容を充実させる必要性
 - ウ 少年刑務所等の出所者を居住支援法人で雇用する等の出所者の住宅や雇用の場を確保するための補助金を創設する必要性
 - エ 居住支援法人の業務に追加される残置物処理業務に関する基準の考え方

神津たけし君（立憲）

- (1) 居住サポート住宅では、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）と同様な入居者の囲い込みによる介護保険等の過剰使用の問題が発生しない制度となっていることについての見解
- (2) 家賃低廉化の支援対象者には、新たに入居する者のみならず、既に入居している者も含まれることの当否
- (3) 本改正案により家賃収入や残置物処理等の面での大家のリスクが解消されることの当否
- (4) 家賃債務保証業者
 - ア 本改正案施行後は認定等を受けない家賃債務保証業者による業務が禁止されることの当否及び認定等を受けずに家賃債務保証事業を行う場合の罰則の有無
 - イ 既に保証料を支払った家賃債務保証業者が倒産し業務を承継する事業者がいない場合における新たな業者に再度保証料を支払う必要の有無
- (5) 居住サポート住宅の定義及び入居者の毎月の想定される負担額
- (6) 本改正案により残置物処理を行った居住支援法人が消費者契約法違反とならないこと及び残置物処理を行った大家に対する損害賠償の訴訟リスクがなくなることの当否
- (7) 居住支援法人
 - ア 都心部に集中している居住支援法人の地域的な偏りを解消し、地方でも居住支援法人のサポートが受けられるようにする必要性
 - イ 過半数が赤字である居住支援法人の安定的かつ自立的な活動を行うために考えられる収入確保策

赤木正幸君（維教）

- (1) 住宅確保要配慮者の対象
 - ア 外国人や生活保護受給者等の取扱いも含めた住宅確保要配慮者の現状と今後の見通し
 - イ 住宅確保要配慮者の種別ごとの対応策
- (2) セーフティネット登録住宅
 - ア セーフティネット登録住宅のオンライン申請の方法及び登録に係る支援策
 - イ セーフティネット登録住宅の登録基準の概要
 - ウ 同基準を厳格にしている目的及び同基準を緩和する方針の有無
- (3) 登録基準が厳格なセーフティネット登録住宅との関係も踏まえた居住サポート住宅の想定例
- (4) 居住支援法人
 - ア 居住支援法人の指定数及び法人属性
 - イ 地方公共団体の協力不動産会社の数
 - ウ 居住支援法人への支援の概要とその実績
 - エ 居住支援法人への助成限度額を引き上げる方針の有無
- (5) 住宅確保要配慮者への住宅供給
 - ア 事故率の高さ、仲介料の低さ、保証会社の保証契約の忌避等、住宅確保要配慮者への住宅供給を妨げる要因に対する見解
 - イ 住宅確保要配慮者への賃貸住宅供給に当たっての課題についての認識及びその対応策
- (6) 賃貸借契約における連帯保証人と家賃債務保証会社の利用割合の現状及び想定される今後の推移
- (7) 家賃滞納に対する対策
 - ア 住宅確保要配慮者とそれ以外の者の家賃滞納等の事故率の違い
 - イ 家賃滞納情報の収集機関の詳細及び当該情報の活用状況
 - ウ 家賃滞納歴等が保証料に反映されていないこと及び家賃に関する信用情報を活用し家賃滞納者が家を借りづらくするような対応を行うことについての大臣の見解
 - エ 賃貸住宅に関する明け渡し訴訟の件数、平均的な争訟期間及び大家が勝訴する確率
- (8) 家賃債務保証業者に対する住宅確保要配慮者の支払う保証料への補助制度の創設についての大臣の見解

高橋千鶴子君（共産）

- (1) 居住支援法人による残置物処理
 - ア 賃借人が入居者死亡時の残置物処理と終身建物賃貸借とを併せて契約することが残置物の円滑な処理に効果的であることの当否
 - イ 換金可能な残置物がある場合の居住支援法人における賃借人の相続人への対応の内容
- (2) 家賃債務保証業者の認定制度
 - ア 居住支援法人による家賃債務保証業務と本改正案による家賃債務保証業者の認定制度との関係
 - イ 認定家賃債務保証業者が連帯保証人等個人の緊急連絡先の把握を要件とせず家賃債務保証を行うことの適否
- (3) 居住サポート住宅に居住する生活保護受給世帯の家賃が住宅扶助基準額を超える場合の代理納付の取扱い
- (4) 住居確保給付金の最多時及び現在の給付件数並びに給付要件の緩和及び同給付金を拡充する必要性
- (5) セーフティネット専用住宅の登録戸数の増加策
- (6) UR賃貸住宅におけるセーフティネット専用住宅
 - ア UR賃貸住宅におけるセーフティネット専用住宅の団地数及び戸数
 - イ UR賃貸住宅全体における入居世帯数及びそのうち単身高齢者世帯数

ウ 単身高齢者世帯の安心感につながるようUR賃貸住宅をセーフティネット専用住宅に積極的に位置付ける必要性

古川元久君（国民）

- (1) 制度を創設したが十分に使われないということがないように、本改正案の内容を住宅確保要配慮者や大家に周知徹底する方法
- (2) 本改正案による民間賃貸住宅の活用とともに公営住宅等の建替えも含め公的な賃貸住宅の充実を図る必要性
- (3) 公営住宅等の建替えに際し新しいコミュニティの形成が促進される住宅となるよう入居者のバランスにも配慮して進めることについての大臣の見解
- (4) 国として全ての人に住まいを確保する環境を整えるため、住まいを社会保障の一分野として明確に位置付けることについての大臣の見解

福島伸享君（有志）

- (1) 能登半島地震
 - ア 能登半島地震の被災地において公費解体や応急仮設住宅の建設が遅れている理由
 - イ 国土交通省の所管外である避難所運営マニュアルの見直しや被災者をめぐる住環境についてプッシュ型支援をする必要性
- (2) 住宅セーフティネット法改正案
 - ア 能登半島地震の一部の被災者には家賃債務保証制度を使えないとの声がある中、本改正案が被災者に役立つものであることの是非についての見解
 - イ 家賃債務保証業者の国土交通大臣の認定制度
 - a 本改正案による認定家賃債務保証業者は正当な理由なく住宅確保要配慮者からの保証の申し込みを断れない等のため、保証引き受けのリスクが高くなり、結局認定業者が現れず保証料も上がる懸念に対する見解
 - b 住宅確保要配慮者にとって保証料の負担の大小は重要であることに鑑み、国の保証料を上げないための方策の必要性
- (3) 終身賃貸事業者が終身建物賃貸借の事業認可を受ける際の認可基準であった賃貸住宅の規模及び構造並びに設備について、本改正案により認可を届出制と改めることに伴う今後の基準適合の確認方法

櫛渕万里君（れ新）

- (1) 施行後10年間で10万戸を供給目標としている居住サポート住宅について、困窮者目線で実際に入居できた住宅確保要配慮者数を把握する必要性
- (2) 全国の公営住宅の新規供給戸数が大幅に減少し総戸数も減少している理由及びこの状況と前回法改正時の附帯決議への対処との整合についての見解
- (3) 生活保護受給者が月の途中で支給停止になった場合に残りの期間の家賃相当分を家主が地方公共団体に返還することの要否及び家主が生活保護受給者の残置物の処理を行った際の費用を地方公共団体に求めることの可否についての見解