

◎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

(令和六年六月五日法律第四三号)

一、提案理由 (令和六年四月二日・参議院国土交通委員会)

○国務大臣 (齊藤鉄夫君) ただいま議題となりました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の提案理由につきまして御説明申し上げます。

単身世帯の増加、持家率の低下等が進む中、今後、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に対するニーズが更に高まることが見込まれます。

一方、賃貸人の中には、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居について、居室内での死亡事故や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。

こうした状況を踏まえ、住宅確保要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人などの地域の担い手の協力を得ながら、住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境を整備する必要があります。

このような趣旨から、この度この法律案を提案することとした次第です。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できる市場環境を整備するため、終身建物賃貸借の利用を促進する観点からその認可手続を見直すとともに、都道府県知事が指定する居住支援法人の業務として賃借人からの委託に基づく死亡時の残置物処理を追加することとしています。

第二に、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に資する家賃債務保証を行う事業者の認定制度を創設することとしています。

第三に、居住支援法人などが住宅確保要配慮者に対して訪問や福祉サービスに関する情報提供など入居中のサポートを行う賃貸住宅について、福祉事務所を設置する地方公共団体がこれを認定する制度を創設するとともに、この賃貸住宅に入居する生活保護受給者については保護の実施機関による住宅扶助の代理納付を原則とする措置などを講ずることとしています。

第四に、住宅に関する施策と福祉に関する施策が連携した、地域における総合的、包括的な居住支援体制の整備を推進するため、国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で基本方針を策定するとともに、市区町村による居住支援協議会の設置を促進することとしています。

そのほか、これらに関連いたしまして、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上がこの法律案を提案する理由です。

この法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

二、参議院国土交通委員長報告 (令和六年四月五日)

○青木愛君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における

審査の経過と結果を御報告申し上げます。

本法律案は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るため、居住安定援助計画及び住宅確保要配慮者の家賃債務の保証に関する業務を行う家賃債務保証業者の認定制度の創設、住宅確保要配慮者居住支援法人の業務の拡大、終身賃貸事業者が行う事業に係る認可手続の見直し等の措置を講じようとするものであります。

委員会におきましては、居住支援法人等が住宅確保要配慮者に対し入居中のサポートを行う賃貸住宅に係る制度の運用の在り方、居住支援体制の強化に向けた方策、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できる環境の整備に向けた取組等について質疑が行われましたが、その詳細は会議録によって御承知願います。

質疑を終局し、討論に入りましたところ、れいわ新選組を代表して木村英子委員より本法律案に反対する旨の意見が述べられました。

次いで、採決の結果、本法律案は多数をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、本法律案に対し附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

○附帯決議（令和六年四月四日）

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

- 一 我が国の住宅セーフティネットの根幹である公営住宅を始めとする公的賃貸住宅政策について、本法による住宅セーフティネット機能の強化と併せ、引き続き着実に推進するとともに、その充実に努めること。また、十分に活用されていない公的賃貸住宅等のストックの積極的な活用を図るとともに、そのために必要な改修費等の財源の確保を図ること。
- 二 国及び地方公共団体のそれぞれにおいて、住宅部局、福祉部局、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、住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者等の関係者間の連携を強化しつつ、主体的に住宅確保要配慮者に対する居住支援の取組を進めるとともに、その充実が図られるよう、所要の措置を講ずること。
- 三 低額所得者等にあっても本法に基づく制度が円滑に利用できるよう、利用者の経済的負担の軽減に資する家賃低廉化補助等の支援について、拡充や運用の柔軟化等、更なる活用を推進するための措置を講ずるとともに、居住支援の現場において関連する福祉制度や地方公共団体の取組等が十分に活用されるようにするための所要の措置を講ずること。
- 四 住宅確保要配慮者は住宅だけではなく複合的な課題を抱えている場合も多く、その居住支援に当たっては住宅と福祉の双方に関する知識が求められることから、居住支

援に携わる者や関連する福祉関係の相談機関・専門職種の者等に対する各種制度の周知や研修の充実等を図ること。

五 本法に基づく居住安定援助計画の認定制度がいわゆる貧困ビジネスなどに悪用されることがないように、その認定の基準等を省令で定めるに当たっては、有識者や現場関係者等の意見を十分に踏まえ、適切な基準等を設定するとともに、地方公共団体における計画の認定やその取消しを含む認定事業者等に対する監督の厳正かつ適切な実施を図るため、万全の措置を講ずること。

六 本法による住宅確保要配慮者居住支援法人の業務の拡大や指定の基準の整備等に伴い、既存の支援法人の業務運営に支障を来すことがないように、指定の基準等を省令で定めるに当たっては、支援法人の実態等を十分に踏まえ、適切な基準等を設定するとともに、住宅確保要配慮者の属性等に応じた居住支援の充実化に向け、支援法人に対する国による支援措置の強化についても検討すること。

七 住宅確保要配慮者のニーズに対応した賃貸住宅の供給や居住支援の提供を図る観点から、国及び地方公共団体のそれぞれにおいて、そのニーズや実態を十分かつ客観的に把握するとともに、その情報が賃貸住宅の賃貸人や住宅確保要配慮者の居住支援に携わる者等の中で適切に共有されるよう、所要の措置を講ずること。

八 本法による改正を踏まえ、市区町村による住宅確保要配慮者居住支援協議会の設置やその運営体制の確立が円滑に進むよう、必要な支援を行うこと。あわせて、支援協議会には、高齢者、障害者などの住宅確保要配慮者の意見・要望が反映されるよう、多様な構成員の参画が図られるようにすること。

右決議する。

三、衆議院国土交通委員長報告（令和六年五月三〇日）

○長坂康正君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

本案は、高齢者等の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るため、所要の措置を講じようとするもので、その主な内容は、

第一に、住宅確保要配慮者に対し、居住支援法人等が訪問や福祉サービスへのつなぎ等のサポートを行う賃貸住宅を市町村長等が認定する制度を創設すること、

第二に、居住支援法人の業務として、入居者からの委託に基づく死亡時の残置物処理を追加すること

などであります。

本案は、参議院先議に係るもので、去る五月二十三日本委員会に付託され、翌二十四日斉藤国土交通大臣から趣旨の説明を聴取し、二十九日質疑に入り、同日質疑を終了いたしました。質疑終了後、討論を行い、採決の結果、賛成多数をもって原案のとおり可決すべきものと議決した次第であります。

なお、本案に対し附帯決議が付されました。

以上、御報告申し上げます。

○附帯決議（令和六年五月二九日）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

- 一 国の責任において国民の住まいが保障されるよう、地方公共団体も含めた住宅部局や福祉部局、住宅確保要配慮者に対して民間賃貸住宅への円滑な入居の支援や福祉サービスの提供を行う者等の関係者間の連携を強化しつつ、主体的に住宅確保要配慮者に対する居住支援の取組を進めるとともに、その充実が図られるよう、所要の措置を講ずること。
- 二 住宅確保要配慮者は住宅だけではなく複合的な課題を抱えている場合も多く、その居住支援に当たっては住宅と福祉の双方に関する知識が求められることから、居住支援に携わる者、特に、新たに居住支援に携わることとなる福祉関係の専門職種の者等に対する各種制度の周知を図ること。また、福祉関係の相談機関における研修の充実等が図られるようにすること。
- 三 住宅確保要配慮者のニーズに対応した賃貸住宅の供給や居住支援サービスの提供を図る観点から、ニーズや実態を十分かつ客観的に把握するとともに、その情報が賃貸住宅の賃貸人や住宅確保要配慮者の居住支援に携わる者等の間で適切に共有されるよう、所要の措置を講ずること。
- 四 低額所得者等にあっても本法に基づく制度が円滑に利用できるよう、利用者の経済的負担の軽減に資する家賃や家賃債務保証料の低廉化補助等について、支援措置の更なる拡充や運用の一層の柔軟化等、賃貸住宅の活用を推進するための措置を講ずるとともに、新たに関連することとなる福祉制度や地方公共団体の取組等が居住支援の現場において十分に活用されるようにするための所要の措置を講ずること。
- 五 居住安定援助計画の認定制度がいわゆる貧困ビジネスなどに悪用されることがないよう、省令で定めることとなる認定の基準等については、有識者や現場関係者等の意見を十分に踏まえ、適切なものとするとともに、地方公共団体における計画の認定やその取消しを含む認定事業者等に対する監督が厳正かつ適切に実施されるよう働きかけること。
- 六 居住安定援助賃貸住宅又はサービス付き高齢者向け住宅について目的外使用を行う場合の省令で定めることとなる入居者を確保することができない期間については、本来入居対象となっている住宅確保要配慮者等の円滑な入居を妨げることがない適切な期間とすること。
- 七 住宅確保要配慮者居住支援法人の業務の拡大に伴い省令で定めることとなる指定の基準等については、既存の居住支援法人の業務運営に支障を来すことがないよう、その業務実績等を十分に踏まえ、適切なものとするとともに、住宅確保要配慮者のニーズに応じた居住支援サービスの充実化に向け、居住支援法人に対する国による支援措

置の強化について検討すること。

- 八 残置物処理を居住支援法人の業務として法的に位置付けるに当たり、これまで残置物処理を行ってきた専門業者等との間で業務実施のための過当競争により、残置物処理の質が損なわれることのないよう、所要の措置を講ずること。
- 九 認定家賃債務保証業者の省令で定めることとなる認定の基準等については、入居後の過度な取立て等が行われることのないよう、適切なものとするとともに、国土交通大臣による認定家賃債務保証業者に対する認定やその取消しを含む監督が厳正かつ適正に実施されるよう努めること。
- 十 市区町村による住宅確保要配慮者居住支援協議会の設置やその運営体制の確立が円滑に進むよう、必要な支援を行うこと。あわせて、居住支援協議会には、高齢者、障害者などの住宅確保要配慮者の意見や要望が反映されるよう、多様な者が構成員として参画が図られるようにすること。
- 十一 我が国の住宅セーフティネットの根幹である公営住宅を始めとする公的賃貸住宅政策について、本法による住宅セーフティネット機能の強化と併せ、引き続き着実に推進するとともに、その充実に努めること。また、十分に活用されていない公的賃貸住宅等のストックの積極的な活用を図るとともに、そのために必要な改修費等の財源の確保を図ること。
- 十二 UR賃貸住宅について、セーフティネット登録住宅として活用が可能とされていることから、その役割を果たすために住宅確保要配慮者向けにも空き住戸の積極的な提供が図られるようにすること。あわせて、独立行政法人都市再生機構法に規定されている家賃の減免措置について、経済的負担軽減のために実施されるよう、強く働きかけを行うこと。