

「住宅セーフティネット」は強まるか

◆住宅セーフティネット法の改正が10月に施行

2017年4月に改正法案が成立した「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」（住宅セーフティネット法）が、この10月に施行された。07年に施行された住宅セーフティネット法は、高齢者の単身世帯、障害者、外国人世帯（中国残留邦人等）や生活保護受給世帯など、住宅の確保に困難を覚える世帯が安心して暮らせる住宅を確保することを目的とし、公的賃貸住宅の供給の促進を謳っていた。一般に民間借家ではこれらの世帯がテナントとして忌避されることが多いので、公営住宅や特定優良賃貸住宅（地方公共団体と民間事業者が連携）の供給を図ったわけだが、これまでのところ人気はあるが供給は乏しい（14年公営住宅管理戸数216万戸で漸減）。そこで政策の方向が転換され、民間賃貸住宅によって供給を加速させる法改正が実現したのである。

◆既存空き家の活用で安全・安心の住宅は確保できるのか

法改正の検討に際し住宅ストックの中で空き家が増加している（13年820万戸）ことから、その活用を図る狙いが加わりスムーズに可決された。この改正により、民間賃貸住宅に対して国・地方公共団体が改修費を補助し、家賃を低廉化させ、不払い時の補填を可能とする家賃債務保証を付与するなどが可能となる。それにより「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」が実現する。該当する民間賃貸住宅は登録され、都道府県が情報開示すると共に、賃貸人を指導監督することとなる。

国土交通省の目標では2020年度末までに登録住宅を17.5万戸確保しようとしている。やや控えめの数字に見えるが、実際は対象となる民間の賃貸住宅、それも現状で空室になっているもののうち、耐震性などの安全上の基本的要件を満たし、なおかつ利便性を確保するため駅から1km以内に限定すると、国土交通省の推計では、全体の空室ストックのうち、登録住宅に転換できる住宅は戸建ても含めて約185万戸程度に留まる。その中で、1割程度を登録しようとする目標は、所有者の事情によって、活用か処分の時期が選べないことから、かなり高い目標とみることもできるのではないだろうか。

【川口 満】