

**家賃債務保証業者への規制法の制定や家賃補助等の施策を実現し、
真の住宅セーフティネットの確立を求める決議**

国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会の住宅宅地分科会に設置された「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」は、2016年4月から、新しい住生活基本計画（全国計画）において位置付けられた住宅セーフティネットの強化について、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保のため、空き家の活用促進や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築を含めた住宅セーフティネット機能を強化する上での課題の整理、制度の基本的方向などについて検討を行い、この7月に、「中間とりまとめ」として、検討結果を公表しました。

「中間とりまとめ」は、①民間賃貸住宅を活用した新しい住宅セーフティネットとして、「セーフティネット住宅」を構築すること、②いわゆる住宅確保要配慮者世帯に対して、家賃補助などを含む対応を講じること、③居住支援協議会を活用するなど居住支援の強化、を打ち出した。

これらの施策は、基本的な方向性としては賛同できるものの、住宅に対するニーズや、住宅の困窮の原因の分析が必ずしも十分とはいえず、そのために、具体性を欠き、あるいは、住まいのニーズに十分に答えるものとはなっていない。

私たちは、居住支援のとりくみや、賃貸事業者による不当な「追い出し」や立退など居住の継続を脅かす行為に対して賃借人の権利を守るとりくみを進めてきた立場から、次のとおり、新しい住宅セーフティネットたるに相応しい施策を具体化するよう要求する。

- 1 重層的な住宅セーフティネットを構築するためには、公営住宅・準公営住宅（借上公公営住宅など）について、供給増や居住条件の改善をはじめとして、その役割を果たすことができるよう財政的措置を講じるべきである。
- 2 セーフティネット住宅において、家賃未収リスクに対する賃貸人等の不安に配慮することを優先して、家賃債務保証業者の利用を安易に促進することは厳に慎むべきである。

家賃債務保証業者は、滞納家賃の取立てや実力行使による明渡などの追い出し被害や、保証委託契約の内容をめぐって、賃借人との間でのトラブルがなお絶えない。しかも、家賃滞納データベースを構築して、過去の家賃滞納を理由に保証を拒否している。このような構造的な問題を抱えている家賃債務保証業

者について、事業の適正化や保証内容等の情報開示などについて一定の手当をするだけで、実効性のある法的規制なしに、セーフティネット住宅において利用をするのは、かえって居住の安定の確保を阻害しており、これではおよそ住宅セーフティネットたり得ない。

このような観点からすれば、セーフティネット住宅においては、家賃債務保証業の活用ではなく、高齢者住宅財団による家賃債務保証など公的保証を拡充することをまず検討すべきであり、仮に、家賃債務保証業者を利用する場合であっても、義務的登録制度、不当な取立行為の禁止、家賃滞納データベースの禁止等の家賃債務保証業に対する法的規制を整備すべきである。

3 特に配慮が必要な住宅確保要配慮者世帯への対応

中間とりまとめは、「特に配慮が必要な住宅確保要配慮者が入居するセーフティネット住宅については、財政状況にも留意しつつ、低廉な家賃等とするために持続可能な支援を行うこと」としている。

こうした支援を検討したことには賛成できるものの、まず、家賃補助等の賃借人に対する支援ではなく、なお賃貸事業者に対する支援から脱却できていないことは遺憾である。次に、地方公共団体の財政状況への配慮を強調するのではなく、住宅確保要配慮者の住宅に対するニーズを的確に調査・把握をした上で、これに応じた利用ができるよう制度設計をすべきである。また、対象者の要件として、住宅確保要配慮者に、更に「特に配慮が必要な」との制限を付しているが、不当に利用を制限することのないようにすべきである。

4 居住支援の強化

居住支援協議会は、各都道府県には設置されたものの、市町村レベルではあまり多くなく、各市町村でも設置できるよう、国は必要な予算措置を講じるべきである。また、先進的なとりくみに学び、居住支援協議会のメンバーに居住支援を行っている民間NPOを参加させるなど、実効性のある居住支援ができる体制を整備すべきである。

以上のとおり、決議する。

2016年11月6日

第36回全国クレサラ・生活再建問題被害者交流集会in宮崎

第4分科会参加者一同