

博士論文

低所得者の居住安定に関する制度検討  
—生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチ—

2017年(平成29年)3月

宗 健

筑波大学  
大学院 システム情報工学研究科 社会工学専攻 博士後期課程  
社会工学学位プログラム



## 低所得者の居住安定に関する制度検討 —生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチ—

### 論文要旨

本研究は、実務経験から得られた視点を起点に、低所得者の居住安定に関する制度を、生活保護住宅扶助費及び民間賃貸住宅の家賃滞納の実態、受け皿として利活用することが考えられる空き家の実態を題材に学際的に検討を行ったものである。

過去の様々な低所得者の居住安定に関する政策を体系化してみると、必ずしも有効に機能したとは言えず、様々な検討課題を見出すことが出来た。

低所得者のセーフティネットの主軸となっている生活保護の住宅扶助費については、SUUMO・RFI データを用いた分析を行い、住宅扶助費基準額が市場家賃水準と必ずしも適切に連動していないこと、基準額近辺に支給額が集中していること、実際に契約される家賃は市場家賃に上乘せられている場合があること等の結果を示した。

多くの低所得者が居住する民間賃貸住宅の家賃滞納については、LICC・RFI データを用いた分析を行い、1%未満の長期滞納者が経済的損失の半分以上を占めること、年間 5000 億円以上の経済的損失をもたらしていること、家賃滞納の主な原因が所得だとは言えず行動・思考様式の影響を強く受けている可能性があること等の結果を示した。

空き家については、住宅・土地統計調査の空き家数・空き家率が、国土交通省調査、自治体調査、業界団体調査、SUUMO・ゼンリンデータを用いた分析等から、過大に算出されていることを示し、家賃や空き家数は地域によって大きな違いがあることを空間的に示した。

これらの研究成果に加え、賃貸住宅管理業、賃貸住宅サブリース業、家賃債務保証業といった民間事業者の状況を整理し、これらの民間事業者を指定業者として活用することで、主に郊外部に多数存在する最低居住面積水準以下の賃貸住宅を、例外規定の適用という形で広域行政組織が低所得者に対して現物支給する制度が望ましいのではないか、公営住宅の新設・維持よりもコストを抑制できるのではないか、そして、この制度は成立しうるのではないか、という結論を導き出している。

今後の課題として、制度の発展的検討に関するもの、都市計画に関するもの、所得再配分や幸福度に関するものなどが考えられるが、着目した研究課題の新規性、今後の研究の発展性、異なる学問領域を接続した学際性、実現可能だと考えられる制度を具体的に提案している実現性などが本研究の成果であると考えている。

### 各章の概要

本論文は 8 章から構成されている。各章の概要は以下の通りである。

#### 第 1 章 序論

筆者の家賃債務保証事業の経営経験から低所得者の住居喪失の実態をつぶさに見る機会を得たことが本研究の出発点であることを述べ、研究目的として低所得者の居住安定を図るために最も合理的で実現性の高い政策を明らかにすることをあげている。

「居住安定」の定義を「現に住居を失っている人々へ住居を提供すること」「住居を失う可能性がある人々の住居喪失を抑制すること」とし、「低所得者」を「概ね税込み年収が 300 万円未満の

世帯」としている。そのうえで、研究の全体構成を示している。

## 第2章 本研究の位置づけ

まず、「ハウジング・ファースト」という重要な概念を紹介し、各種先行研究の整理を行い、低所得者の居住安定のための過去の住宅・社会福祉政策を学際的に整理される必要があること、居住安定の制度を検討するために重要な生活保護住宅扶助費、民間賃貸住宅の家賃滞納について十分に研究されてこなかったこと、海外の研究では低所得者の居住安定というよりも所得保障の観点が強い「Affordable Housing」の研究が主流であること、低所得者の居住安定は米国では予算が限られた住宅バウチャー、欧州では公営住宅やそれに準じた社会住宅が中心となっており、社会構造の違いや歴史的経緯の違いから日本で同様の制度をそのまま導入することが必ずしも最適ではない、ということなどを示した。

そのうえで、本研究の位置づけ、研究に用いるデータ、分析手法をのべ、本研究の学際性、新規性、独創性、有用性、信頼性、応用可能性等の特徴を整理した。

## 第3章 低所得者の居住安定に関する政策の体系化

戦後の住宅政策・社会福祉政策を学際的に整理することを試み、欧米各国の家賃補助制度の先行研究を整理した。そして低所得者の居住安定に重要だと思われる、厚生労働省所掌である生活保護住宅扶助の運用の変遷、厚生労働省の住宅手当制度の制度詳細と運営、国土交通省所掌の民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット推進事業の制度詳細と運営、居住支援協議会についてまとめた。同時に住宅セーフティネットで重要な役割を果たすと考えられる賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業およびそれらの登録制度である賃貸住宅管理業者登録制度、家賃債保障業および民賃法の経緯についてまとめた。

そして低所得者の居住安定の制度を考える際に留意すべき点を以下のように整理した。

- 1) 住宅政策の観点と社会福祉の観点の両方に留意する必要がある。
- 2) 日本の公営住宅は政府による建設・保有・提供以外に、転貸によるもの(すなわち民間賃貸住宅を活用したもの)が認められており、そのガイドラインも存在して東日本大震災の際には大規模に民間賃貸住宅の借上げ公営住宅が運用された実績があることに留意する必要がある。
- 3) 生活保護住宅扶助費は法律こそ変わっていないが、通知によってその運用は大きく変化しており実質的に米国の住宅バウチャー制度に近いものになっている。しかし代理納付の運用には個人情報保護法への対応を含め実務上の課題が大きいことに留意する必要がある。
- 4) 住宅手当は、給付期間に限定があるものの制度としては導入されているが、利用が伸びないという事実に対して検証が必要であることに留意する必要がある。
- 5) 居住支援協議会は広範囲に設立されているものの、実際の機能としての基盤が十分ではないことに留意する必要がある。
- 6) 賃貸住宅はその契約形態によって主体や滞納家賃の督促、明け渡し処理等が大きく異なることに留意する必要がある。
- 7) 低所得者の居住安定には様々な立場・意見・思想があり、政治的な課題となりやすく合意形成が極めて困難である可能性があることに留意する必要がある。

#### 第4章 生活保護住宅扶助費の市場家賃との比較および住宅選択行動

生活保護住宅扶助費の実態をSUUMO・RFI・独自のアンケートデータの分析から明らかにしている。住宅扶助費は上限額近辺に集中し、上限額の設定自体が市場家賃と乖離していることを示されている。そして年収300万円未満世帯と生活保護受給世帯の居住環境の比較では、生活保護受給世帯の方がやや低い居住水準であると考えられるものの、その偏りは年収300万円未満世帯よりも小さく、一部では生活保護受給世帯の居住水準が良いという逆転現象が起きていることも示唆している。さらに、生活保護受給有りをダミー変数とした家賃の重回帰分析では、生活保護受給世帯の家賃が優位に高い地域が複数見られ、その原因として、生活保護受給者の住宅選択行動にはインセンティブが存在せず、自らの金銭的負担がないことから上限額に近い住宅を選択すること、仲介する不動産業者も上限額近辺の物件を紹介すること(場合によっては賃料等を違法でない範囲で調整すること)をアンケート結果から示した。

主な研究成果は、以下のように整理できる。

- 1) 生活保護受給世帯の家賃は基準額近辺に明確に集中する傾向が見られる。これは本章の研究結果でも、厚生労働省の報告でも共通してみられる傾向である。
- 2) 生活保護受給世帯の受給前後の家賃変化は、減額となっているものが多いが増額となっているもの一定数もある。住宅扶助費は生活保護受給世帯の居住水準の向上に寄与していると考えられる。
- 3) 住宅扶助費の地域毎の基準額は、民間賃貸住宅市場の地域毎の家賃分布と整合的ではない。その不整合は大きく、基準額未満で住居を探しやすい地域と探しにくい地域が明確に存在する。
- 4) 年収300万円未満の世帯と生活保護受給世帯の居住水準は、生活保護受給世帯の方が、家賃はやや低く、面積はやや広い場合も多く、築年は概ね5年以上古く、旧耐震の比率も高い。しかし、生活保護受給世帯の方がそれぞれの標準偏差が小さく居住品質の差が小さい。そのため300万円未満の世帯に比べて生活保護受給世帯の住居の方が居住水準が高いケースも一定程度存在すると考えられる。なお生活保護受給世帯の住居でトイレ共同・風呂なしといったものは極めて少ないことが厚生労働省の調査でも明らかになっている。
- 5) 生活保護受給世帯の家賃は、市場家賃に比べて統計的に有意に高い地域が存在する。これは違法ではないが不適切な家賃の上乗せが広く行われている可能性を強く示唆している。また、管理費が家賃に振り替えられている(本来は住宅扶助の対象とはならない管理費等が扶助費の対象に変わる)と思われるケースも存在する可能性がある。
- 6) 住宅扶助費が市場家賃よりも高い場合がある要因の一つとして、生活保護受給者が積極的に安い家賃の部屋に引っ越そう(または上乗せ家賃を拒否しよう)と思うためのインセンティブが存在しないことが考えられる。生活保護アンケート調査からは、一定のインセンティブが存在すればより積極的な住宅選択行動をとる可能性があることが示唆されている。

#### 第5章 民間賃貸住宅における家賃滞納の実態と原因

民間賃貸住宅における家賃滞納の実態をLICC・RFI・独自のアンケートデータの分析から明らかにしている。住居を失う家賃滞納の閾値は3ヶ月であること、家賃滞納による損失が1%未満の少数の家賃滞納者によって占められること、その経済的損失は公営住宅の家賃滞納を含めると6000億円を超える規模であること、経済的損失以外の外部不経済性が存在することを示した。

また、家賃滞納の主な原因は所得ではなく、行動・思考様式の影響が大きいことを RFI データの回帰分析およびアンケートデータの分析結果から示した。

主な研究成果は、以下のように整理できる。

- 1) 全体の家賃滞納率は、3.6%程度であるが、滞納月数 4 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 60.8%を占め、経過月数 30 で 67.3%に達し、滞納率は 0.77%である。経過月数 7 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 43.3%を占め、経過月数 30 で 49.5%に達し、滞納率は 0.45%である。これらのことは、一部の反復継続的滞納者が滞納額を拡大していることを示している。
- 2) 家賃滞納は社会全体に大きな経済的損失をもたらしており、その損失の 70%弱は全体の 1%弱しかいない 4 ヶ月以上の滞納者から生み出される。家賃滞納額以外の督促や明渡し訴訟等のコストを加味すると年間の日本全体の家賃滞納損失の経済規模は 6000 億円を優に超える規模となることが推定され、経済的損失以外にも様々な外部不経済性が存在する。なにより、家賃滞納をした本人にも、金銭債務の増大(滞納家賃は返済しなければならず、滞納が長引けばそれだけ債務が増える)、居住安定の阻害(家賃滞納 3 ヶ月を超えた場合には、原則として全額を支払わなければ、確実に住居を失う)、保証人との人間関係が悪化するなど心理的不安感が増大し、幸福感が損なわれる、といった甚大な不利益をもたらす。
- 3) 滞納月数 3 に至った場合には、1 年後の退去率が 61.2%と半数を超え、居住の安定に重大な影響を与える家賃滞納月数は 3 ヶ月であることが明らかになった。
- 4) 所得の低さだけが、滞納月数 3 に至る主な原因とは言いがたく、所得以外にも、職業や緊急連絡先等といった要因があることが判明したため、居住の安定を図るための住宅セーフティネットには金銭給付だけではなく、職業訓練・職業紹介や、家族・地域との人間関係構築支援等が有効な手段となる可能性を示唆している。これは、住宅セーフティネットの対象者を所得で判断すること、すなわち低所得施策であるとの認識の見直しの必要性を示唆している。
- 5) 生活保護受給者の滞納のオッズ比は突出した高く(全国:オッズ比 5.26、1%水準有意)、金銭給付だけではなく、適切な金銭管理を含む生活支援の重要性を示唆している。このため、生活保護住宅扶助費については、代理納付の拡大や、公営住宅等による現物給付の拡大等を、効率化と同時に目指すべきである、という明確な政策的インプリケーションが見いだされる。
- 6) 家賃 12 万円以上で滞納月数 3 に至る確率が非常に高い(全国で 12 万円台:オッズ比 1.81、13 万円台:同 2.73、14 万円台以上:同 3.44)ということから、収入等による理由ではなく、ある程度の意思を持った滞納が一部に起きている可能性があることが明らかになった。
- 7) 家賃滞納の原因は所得ではなく、行動・思考様式がその背景にあることが最も重要な結論である。行動・思考様式の因子が、職業選択や婚姻状況に影響を及ぼし、それが個人年収や世帯年収に影響する。そして因子が金融資産の蓄積にも直接の影響を及ぼす。それらの結果として金融資産の少なさが失業等の場合に家賃滞納を引き起こす大きな要因として現れることが示されている。
- 8) 最も重要な結論は、家賃滞納によって住居を失うケースは多いが、これらは所得の低さが主要な原因ではないため、所得の再配分や住宅手当等では住居喪失を防ぐ効果は限定的である可能性がある、ということである。行動思考様式は、職業選択や年収、婚姻の有無、貯蓄の有無等に大きな影響を及ぼしており、所得の低さにも影響が見られることから、居住安定を

阻害しているのは所得ではなく、行動思考様式が真の原因であり、所得と居住安定の阻害は疑似相関である可能性が極めて高いと言える。

## 第6章 空き家および民間賃貸住宅の空間的分布

低所得者の居住安定のために利活用可能な空き家および民間賃貸住宅の空間分布を示した。通説となっている住調の空き家率 13.5%、空き家数 820 万戸について、国土交通省空家実態調査・自治体調査・業界団体調査との比較を行い、住調の空き家判断が外観から行われていることと合わせ、実態より過大に算出されている可能性が高いことを示した。

そして、諸外国の空き家率算出方法として一般的な国勢調査世帯数を分子とする空き家率の算出を行う、SUUMO・ゼンリンデータからの推計と合わせ、実態としての空き家率は 10%以下、空き家数は4-500 万戸である可能性が高いことを示した。さらに、SUUMO データを用いて募集中の民間賃貸住宅は郊外に多く分布していること、郊外では最低居住面積水準以下の物件が多いこと、都心に近い地域では建替が促進されていないことから旧耐震物件が多いこと、都心部では家賃が非常に高いことを示した。

また、空き家に関するアンケートから、空き家の存在認知は上記のような結果と整合的であること、老朽化して近隣に迷惑をかけるような状態になれば取り壊しするという意向が強いこと、空き家対策法や滅失登記、固定資産税制等の認知は低いこと等を示した。

このような結果から、低所得者の居住安定に利活用可能な空き家は郊外等に偏在しており、地域の特定が必要なこと、最低居住面積水準以下の空き家が多くその利活用も検討する必要がある、といったことを示した。

## 第7章 低所得者の居住安定に向けた住宅制度の提案とその適用可能性

居住安定を必要としている人々の規模を概ね数万人程度であるという試算結果を示し、諸外国に比べて比較的規模が小さい可能性があることを示した。制度検討では、地域毎の民間賃貸住宅市場の家賃水準から、促進地域・準促進地域・準限定地域・限定地域を設けるべきであることを論証し、地域を指定すれば十分に活用可能な民間賃貸住宅が存在することを論証した。同時に、生活保護制度とは別制度にする意義、コストの検討、政治・思想的対立に対する対応策も提示した。

そのうえで望ましい制度として民間賃貸住宅を借り上げた現物支給としての「居住安定住宅」を提案している。その制度詳細として、借り上げるための指定業者制度、現物支給の必要がなくなった際に備えた家賃債務保証を提供するための家賃債務保証会社登録制度、反社会的勢力の排除の仕組み、例外処置等を提案した。さらに低所得者の居住安定が緊急避難的性格を持つことから、最低居住面積水準の特例を適用すること、公営住宅の新規建設よりもコストを抑制できる可能性があること、生活保護制度への流入を抑制できる可能性があること等にも言及している。

## 第8章 結論

本研究の成果から、低所得者の居住安定を図るために民間賃貸住宅を借り上げた居住安定住宅制度を創設が必要であり、また実現可能であると考えられることができる。

また、今後の課題としては以下のようなものがある。

#### 制度の発展的検討に関する課題

- ・ 最低居住面積水準の研究
- ・ 公営住宅の特に収入超過者への対応に関する研究
- ・ 低所得者の持ち家率向上可能性の研究
- ・ 社会保障制度の組み込むべきインセンティブに関する研究

#### 都市計画の観点に関する課題

- ・ 利活用すべき資源としての空き家の研究
- ・ 低所得者が集住することに対する研究-1

#### 所得再配分や幸福度の観点に関する課題

- ・ 低所得者が集住することに対する研究-2
- ・ 生活保護受給世帯の家賃滞納を抑制する手法に関する研究
- ・ 金銭管理能力と社会適応能力に関する研究
- ・ 所得保障水準の研究

以上のように低所得者の居住安定の研究を起点として様々な学際的研究に研究を拡大できる可能性があり、今後の研究の方向性をいくつかの課題として提示できたこと自体も、本研究の成果であろうと考えている。

そして、社会福祉分野で主に研究されてきた生活保護の問題を不動産実務の観点からデータを用いて検証したこと、建築・工学系の研究課題であった空き家の問題について住調の数字に疑問を呈し現状を論証したこと、様々な学問領域の狭間で研究されてこなかった家賃滞納の実態を明らかにしたこと、これらの研究課題を組み合わせ、低所得者の居住安定の制度提案に繋がられたことが、本研究の最も大きな成果であろうと考えている。

低所得者の居住安定に関する制度検討  
ー生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチー

＜ 目 次 ＞

1 序論 (6p)	
1-1 研究の背景 .....	1
1-2 研究の目的 .....	2
1-3 研究の構成 .....	4
2 本研究の位置づけ (30p)	
2-1 低所得者の居住安定問題と我が国の取組み .....	7
2-2 人間的生活に必要な居住の安定～ハウジング・ファースト～ .....	8
2-3 居住安定問題に関連する既存研究のレビュー .....	9
2-3-1 社会福祉領域と建築・工学系領域における研究の概況 .....	9
2-3-2 住居を喪失している人々の実態に関連する先行研究 .....	11
2-3-3 日本の住宅政策に関連する先行研究 .....	11
2-3-4 低所得世帯の居住実態に関連する先行研究 .....	12
2-3-5 公営住宅・家賃補助に関連する先行研究 .....	13
2-3-6 最低居住面積水準等に関連する先行研究 .....	14
2-3-7 生活保護住宅扶助費に関連する先行研究 .....	15
2-3-8 家賃滞納に関連する先行研究 .....	16
2-3-9 空き家に関連する先行研究 .....	17
2-3-10 日本と欧米の制度比較に関連する先行研究 .....	18
2-3-11 海外の先行研究 .....	20
2-3-12 その他の関連する先行研究 .....	21
2-4 先行研究の課題と本研究の位置づけ .....	22
2-4-1 先行研究の課題 .....	22
2-4-2 本研究の位置づけ .....	23
2-5 本研究における方法論 .....	24
2-5-1 本研究で用いるデータ .....	24
2-5-2 データ毎の分析手法 .....	26
2-5-3 制度提案に至る検討手順 .....	28
2-6 本研究の特長 .....	29
3 低所得者の居住安定に関する政策の体系化 (24p)	
3-1 戦後の日本の住宅政策および低所得者の居住安定に関する政策の概観 .....	37
3-2 日本の公営住宅および生活保護住宅扶助費の運用の変遷と住宅手当 .....	40
3-2-1 公営住宅制度の変遷 .....	40

3-2-2	生活保護住宅扶助費の運用の変遷	40
3-2-3	住宅手当	44
3-2-4	賃貸住宅補助事業	45
3-2-5	居住支援協議会及び生活困窮者自立相談支援機関	47
3-3	賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業・家賃債務保証業の成立の経緯と概要	48
3-3-1	賃貸住宅管理業の成立の経緯と概要	48
3-3-2	賃貸住宅サブリース業の成立の経緯と概要	49
3-3-3	賃貸住宅管理業者登録制度要	51
3-3-4	家賃債務保証業の成立の経緯と概要及び民賃法	53
3-3-5	賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業・家賃債務保証業の機能比較	56
3-4	本章のまとめ	58
4	生活保護住宅扶助費の市場家賃との比較および住宅選択行動(20p)	
4-1	分析の枠組み・倫理的配慮	61
4-1-1	分析の枠組み	61
4-1-2	用語の定義	62
4-1-3	倫理的配慮	63
4-2	住宅扶助費の分布と民間賃貸住宅市場との比較	63
4-2-1	住宅扶助費の分布	63
4-2-2	住宅扶助受給世帯の転居前後の家賃の変化	65
4-2-3	民間賃貸住宅の募集家賃の分布と住宅扶助基準額の関係	67
4-3	年収 300 万円未満世帯と生活保護受給世帯の比較(単身世帯)	70
4-4	生活保護受給を考慮した市場家賃推計	72
4-5	住宅選択行動にインセンティブが与える影響	76
4-5-1	アンケート調査の概要	76
4-5-2	住宅扶助上限の存在・実額の認知および評価	77
4-5-3	インセンティブと住宅選択行動	78
4-6	本章のまとめ	79
5	民間賃貸住宅における家賃滞納の実態と原因 (36p)	
5-1	分析の枠組み	81
5-1-1	分析の枠組み	81
5-1-2	用語の定義	82
5-2	LICC データを用いた家賃滞納の実態の検証	83
5-2-1	LICC データの概要	83
5-2-2	LICC データの記述統計量	84
5-2-3	滞納率・滞納損失率の算出	86
5-2-4	滞納 3 ヶ月に至った場合を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析	88
5-3	家賃滞納による社会的損失の試算	90
5-3-1	民間賃貸住宅における家賃滞納による損失の金額試算	91

5-3-2	公営住宅における家賃滞納の損失の推定	91
5-3-3	社会全体の家賃滞納による直接の損失	92
5-3-4	家主の受ける心理的・身体的被害	92
5-3-5	家賃滞納による犯罪の誘発	92
5-3-6	その他	92
5-4	職業・年収等の個人属性と家賃滞納の関係	93
5-4-1	RFI データの概要	93
5-4-2	RFI データの記述統計量	94
5-4-3	目的変数の設定：家賃滞納と居住継続の関係	95
5-4-4	滞納3ヶ月に至った場合を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析	96
5-5	家賃滞納と行動・思考様式の関係および滞納理由等の分析	99
5-5-1	アンケート概要と分析の枠組み	99
5-5-2	3ヶ月滞納経験の有無による行動・思考様式の差	100
5-5-3	因子分析	102
5-5-4	滞納3ヶ月の有無を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析	103
5-5-5	構造方程式モデリングによるパス解析結果	105
5-5-6	家賃滞納の理由・滞納時の気持ち・住宅ローン等の借入れ経験	107
5-5-7	個人属性等による因子の差	110
5-6	本章のまとめ	112
6	空き家および民間賃貸住宅の空間的分布（20p）	
6-1	分析の枠組み	117
6-1-1	分析の枠組み	117
6-1-2	用語の定義	118
6-2	住宅・土地統計調査の検証	118
6-2-1	住宅・土地時計調査の調査手法	118
6-2-2	国土交通省空家実態調査との比較	119
6-2-3	自治体空き家調査との比較	120
6-2-4	業界団体調査との比較	122
6-3	空き家率・空き家数の推定	122
6-3-1	国勢調査世帯数を用いた推定	122
6-3-2	SUUMO・ゼンリンデータを用いた推定	123
6-4	賃貸住宅の空間的分布	127
6-4-1	募集中賃貸物件の家賃の空間的分布（首都圏）	127
6-4-2	旧耐震物件の空間的分布（首都圏）	128
6-4-3	最低居住面積水準以下の賃貸物件の空間的分布（首都圏）	129
6-5	空き家に関連するアンケート調査	130
6-5-1	空き家意識アンケート	130
6-5-2	空き家関連制度認知アンケート	133
6-5	本章のまとめ	135

7 低所得者の居住安定に向けた住宅制度の提案とその適用可能性 (32p)	
7-1 制度検討の前提となる課題の検討	137
7-1-1 政策目標の明確化と公共性・社会的合理性	137
7-1-2 給付対象:居住安定を必要とする人々の規模	139
7-1-3 生活保護住宅扶助の課題	141
7-1-4 給付方法	143
7-1-5 最低居住面積水準の解釈	145
7-1-6 必要住宅の確保:利活用可能な空き家・賃貸住宅および地域区分の設定	146
7-1-7 サービスの提供主体	151
7-1-8 コスト	152
7-2 低所得者の居住安定のための制度	154
7-2-1 制度の枠組み	154
7-2-2 制度の詳細	161
7-3 制度の適用可能性及び課題	161
7-3-1 公共性・社会的合理性と立法事実	161
7-3-2 居住安定住宅の確保	161
7-3-3 指定業者の確保	161
7-3-4 行政組織の運用可能性	162
7-3-5 コスト合理性	162
7-3-6 対象者への制度認知と受容性	163
7-3-7 生活保護制度との関係	163
7-3-8 インセンティブの検討	164
7-3-9 社会的合意の形成	165
7-4 本章のまとめ	167
8 結論 (10p)	
8-1 本研究の成果	169
8-2 今後の課題	172
8-2-1 制度の発展的検討に関する課題	172
8-2-2 都市計画の観点に関する課題	174
8-2-3 所得再配分や幸福度の観点に関する課題	175
付録 (28p)	
付録-1 図一覧	179
付録-2 表一覧	180
付録-3 生活保護アンケート調査票(第4章)	182
付録-4 家賃滞納者アンケート調査票(第5章)	184
付録-5 空き家アンケート調査票(第6章)	186
付録-6 空き家制度認知アンケート調査票(第6章)	189

付録-7-1 図表の元データ①: 図 5-1・図 5-2・図 5-3 .....	191
付録-7-2 図表の元データ②: 図 6-3・表 6-3 .....	192
付録-7-3 図表の元データ③: 図 6-4 .....	193
付録-7-4 図表の元データ④: 図 6-5(掲載省略・お問い合わせください) .....	193
付録-7-5 図表の元データ⑤: 図 6-6(論文掲載のデータ以外も掲載) .....	194
付録-7-6 図表の元データ⑥: 図 6-7・図 6-8・図 6-9・図 6-10 .....	197
付録-7-7 図表の元データ⑦: 図 7-1・図 7-2・図 7-3・図 7-4 .....	202
謝辞 .....	207

