

【イギリス】2023 年社会住宅（規制）法の制定

海外立法情報課長 芦田 淳

* 2023 年 7 月、大規模火災等を契機として明らかになった低所得層向けの社会住宅（ソーシャル・ハウジング）の安全性等をめぐる問題を解消するための法律が制定された。

1 制定の背景

イギリスでは、2023 年 7 月 20 日、2023 年社会住宅（規制）法¹（以下「2023 年法」）が制定された。社会住宅とは、住宅供給協会（housing associations）²を始めとする登録された民間の事業者及び地方自治体が供給する低価格の賃貸住宅又は共有住宅である³。社会住宅を通じて、400 万世帯以上に住宅が供給されている⁴。2023 年法が制定された背景には、こうした住宅において戦後最多の死者を出した火災が 2017 年に発生し（グレンフェルタワー火災）⁵、その後の調査で、社会住宅の安全性や品質、苦情処理や入居者の待遇に係る不備についての懸念が示されるに至ったことがある⁶。政府は、2020 年 11 月、社会住宅に関する規制の見直しを提案する報告書⁷を提出した。2023 年法の規定の多くは、この報告書の提案を踏まえたものである。

2 2023 年法の概要

2023 年法は、全 47 か条附則 5 編から成る。本則の構成は、「社会住宅の規制当局」（第 1 条～第 5 条）、「社会住宅供給者の登録」（第 6 条～第 9 条）、「登録供給者の義務」（第 10 条、第 11 条）、「登録供給者：破産、再編等」（第 12 条～第 20 条）、「基準」（第 21 条～第 27 条）、「監視及び執行」（第 28 条～第 36 条）、「社会住宅」（第 37 条）、「子会社の意味」（第 38 条）、「不服申立て」（第 39 条）、「住宅オンブズマン」（第 40 条、第 41 条）、「社会住宅の賃貸借契約：危険の是正」（第 42 条）、「一般規定」（第 43 条～第 47 条）となっている。一般規定は、軽微かつ派生的な改正のほか、2023 年法の適用範囲⁸及び施行期日を定めている。施行期日については、一部の規定は制定と同日（5 か条）又は制定日から 2 か月後（3 か条）であり、残りの規定は主務大臣の定める規則⁹に委ねられる（第 46 条）。

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2023 年 12 月 4 日である。

¹ Social Housing (Regulation) Act 2023 c.36. <<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2023/36/contents>>

² 住宅の建設・改善・管理等の目的のために設立された非営利の団体で種々の形態がある。田中英夫 [ほか] 編『英米法辞典』東京大学出版会、1991、p.418.

³ “Social Housing (Regulation) Act 2023: Explanatory Notes,” p.4. Legislation.gov.uk website <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2023/36/pdfs/ukpgaen_20230036_en.pdf> なお、本説明資料は、以下の記述を行うに当たっても参照した。

⁴ *ibid.*, p.5.

⁵ 「ロンドン火災、やまない批判、「労働者待遇」怒りを象徴、メイ政権への不信増幅。」『日本経済新聞』2017.6.29、p.8.

⁶ “Social Housing (Regulation) Act 2023: Explanatory Notes,” *op.cit.*(3), p.5.

⁷ Ministry of Housing, Communities & Local Government, *The Charter for Social Housing Residents: Social Housing White Paper*, November 2020. <<https://www.gov.uk/government/publications/the-charter-for-social-housing-residents-social-housing-white-paper>>

⁸ 2023 年法の適用範囲は、一部の規定を除いてイングランド及びウェールズのみである（第 45 条）。

⁹ 本則 21 か条及び附則 4 編について、施行日を 2023 年 9 月 20 日とする規則が制定されている。The Social Housing (Regulation) Act 2023 (Commencement No.1 and Saving Provision) Regulations 2023 No.1001 (C.61) <<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2023/1001/contents/made>>

3 2023年法の主な規定

(1) 基本目標の拡充

規制当局の指針となる基本目標に関して、規制当局は、①「安全」で「エネルギー効率に優れた」社会住宅の供給を支援すること、②入居者に対して透明性を確保するよう、社会住宅の供給を行う登録された事業者（以下「登録事業者」）に求めることという点が追加された（第1条）。

(2) 登録基準の拡充

規制当局は、2008年住宅及び再開発法¹⁰（以下「2008年法」）に基づき、従来から、新規事業者が登録の際に満たさなければならない基準を設定することができる。2023年法は、規制当局が、当該基準として、入居者からの苦情に対応するための適切な手順の採用等を追加することができるものとした（第7条）。

(3) 登録事業者による安全衛生責任者の任命

登録事業者は、入居者に対する安全衛生義務の遵守に関する責任者を任命することが義務付けられた（第10条）。当該責任者の職務は、登録事業者が安全衛生に関する要件を遵守しているかについて監視し、遵守しないことによるリスクを評価し、重大なリスク等について登録事業者の責任を有する機関（responsible body、例えば、会社であれば取締役）に通知し、当該事業者が重大なリスク等に確実に対処するための措置について助言するものとされている。

(4) 規制当局による基準設定等

規制当局について、①社会住宅の管理に携わる個人の能力及び行為に関する基準、②登録事業者の入居者及び規制当局への情報提供並びに透明性に関する基準を定めることを可能とした（第21条、第22条）。さらに、当該基準に関して、主務大臣が規制当局に指示することを可能とした（第24条）。

(5) 規制当局の介入権限の拡大

従来、登録事業者による所定の基準に対する違反又は違反のおそれをもって、規制当局が監視・執行権限を行使するためには、当該違反等が、入居者等に「深刻な不利益」を与えたか又は与えるおそれがあると疑うに足る合理的な理由がなければならなかった。2023年法は、この要件を廃止し、違反等がある場合、入居者への深刻な不利益（損害）の有無にかかわらず、規制当局が介入できるようにした（第26条）。

(6) 状況調査の迅速化・緊急是正措置

規制当局は、2008年法に基づき、登録事業者が所定の基準に従って施設を維持していないと疑われる場合、施設の状況について調査を行う権限が与えられている。これに関して、2023年法は、規制当局が当該調査前に登録事業者等に通知するための最短期間を短縮するなどして、より迅速な調査が可能となるようにした（第28条）。さらに、規制当局は、上記の調査が終了した後、差し迫った深刻な安全衛生上のリスクを引き起こす登録事業者の職務不履行を是正するため、緊急是正措置を講じることが可能となった（第32条）。

(7) 罰則

附則第3は、規制当局が登録事業者に科すことのできる罰金額の上限を廃止した。これにより、規制当局は、状況に応じて適切な額を柔軟に決定できるようになる。

¹⁰ Housing and Regeneration Act 2008 c.17. <<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents>>