

福島県賃貸住宅供給促進計画

～住宅セーフティネットの充実に向けて～



平成 29 年 12 月

福島県

1 計画策定の背景・目的

住宅は、健康で文化的な日常生活を支える基盤であるにもかかわらず、全国的な課題として、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）においては、家賃を負担する収入が十分でないこと、その属性（高齢者や障がい者等）に応じた適切な規模・設備等の賃貸住宅が十分に供給されていないこと、民間市場において家賃滞納や孤独死等に対する不安から入居制限される場合があることなど、適切な規模等の賃貸住宅が確保されていない。

本県では、住宅セーフティネットの中核である公営住宅において、低額所得者のうち特に配慮すべき高齢者や障がい者等の優先入居を行っているものの応募倍率は高い状況にある。また、東日本大震災等により多くの方々が避難生活を余儀なくされ、仮設・借上げ住宅から賃貸住宅へ転居する際、家賃負担増や単身高齢者等における連帯保証人の確保等が課題となっている。

これら課題への取組として、福島県居住支援協議会（行政、建設・福祉団体、NPO 等で構成。以下「県支援協議会」という。）では、住宅確保要配慮者が賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、福祉と住宅の連携強化、会員間の情報共有と課題の協議、相談対応や地域見守りネットワークの構築などを進めている。また、県においては平成 29 年 7 月に福島県福祉・住宅行政 庁内連絡会議を設置し、情報共有と課題解決に取り組んでおり、各市町村における同様の取組を促しているところである。

また、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：平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。）が平成 29 年 10 月 25 日に改正・施行され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（以下「本制度」という。）や登録住宅の改修費、家賃等に対する助成制度が創設され、地方公共団体は、国の基本方針に従い賃貸住宅の供給促進計画を定めることができることとなった。

本計画は、このような背景の下、本県における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を目的に、供給の目標や目標達成に必要な事項を定めるものである。

2 計画の位置付け

本計画は、法第 5 条第 1 項に規定する都道府県計画であり、「福島県総合計画」、「福島県復興計画」、土木分野に関する部門別計画「ふくしまの未来を拓く県土づくりプラン」及び本県の住宅政策のマスタープラン「福島県住生活基本計画」を具現化する個別計画となる。

3 計画期間

本計画の計画期間は、福島県住生活基本計画の計画期間（平成 28～37 年度）と同じく、平成 29 年度から平成 37 年度までの 9 年間とする。

なお、福島県住生活基本計画の前期 5 箇年（平成 28～32 年度）の終了時に、本計画に基づく取組や賃貸住宅の供給等の状況、社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

4 基本目標

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に向け、総合的かつ計画的に施策を推進していくため、次の 3 つの基本目標を掲げる。

基本目標Ⅰ	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進
基本目標Ⅱ	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
基本目標Ⅲ	住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

5 住宅確保要配慮者の範囲

法第 2 条及び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施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「施行規則」という。）第 3 条で定める住宅確保要配慮者（下記参照）のほか、施行規則第 3 条第 11 号の規定に基づき、「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基本的な方針」の 1 に示されている次に掲げる者を住宅確保要配慮者とする。

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯（結婚後 5 年以内）
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・L G B T（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）
- ・U I J ターンによる県外からの転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

【法及び施行規則で定める住宅確保要配慮者】

- 法第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号
低額所得者（収入分位 25% 以下）、被災者（発災後 3 年以内）、高齢者、障がい者、子ども（高校生相当以下）を養育している者
- 施行規則第 3 条第 1 号から第 10 号
外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、D V（ドメスティック・バイオレンス）被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、更生保護対象者、生活困窮者、被災者（国土交通大臣が指定する災害・期間内）

6 施策の方向性

(1) **基本目標 I** 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

① 公営住宅ストックの計画的かつ効率的な更新、改善等

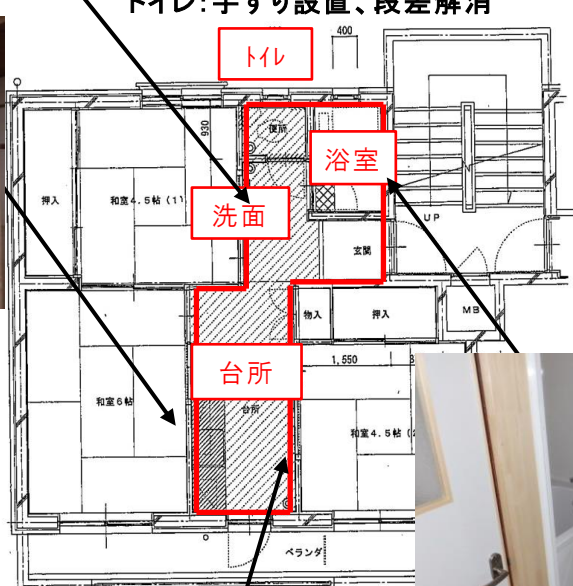
県及び市町村は、低額所得者向けの公営住宅及び被災者・避難者向けの災害・復興公営住宅のストックについて、長期にわたって良好な居住環境を確保し有効に活用していくため、公営住宅等長寿命化計画等により住棟毎の活用計画、建替・改善等計画を定め、計画的かつ効率的な建替、改善等を進める。

ストックの建替、改善等においては、耐震性、耐久性、省エネルギー性能、バリアフリー性能の確保に努めるとともに、世帯人員、高齢者や障がい者等の身体状況に応じた床面積・設備を備えたものとする。

● 内部改善の事例


洗面台交換、給湯追加

トイレ: 手すり設置、段差解消




交換)床貼替、給湯設備

和室との床段差解消



**浴室: ユニットバスによる防水
手すり設置、給湯器改修**



② 公営住宅の入居者選考及び入居後の管理の適正化

県及び市町村は、住宅確保要配慮者のうち低額所得者や高齢者等の入居機会や居住環境を確保するため、公営住宅の供給において次の取組を適切に行う。

- ・退去後の早急な修繕による新たな入居需要への迅速な対応
- ・高齢者や子育て世帯等の優先入居
- ・優先入居の対象世帯毎の実情を勘案した募集
- ・子ども被災者支援法に基づく支援対象避難者の優先入居
- ・高額所得者や収入超過者の退去促進
- ・連帯保証人制度の弾力的な運用

③ 地域優良賃貸住宅等の供給促進

市町村は、住宅セーフティネット機能を確保する主体として、公営住宅の供給はもとより、高齢者世帯、障がい者世帯、新婚・子育て世帯等、地域における様々な住宅確保要配慮者の居住実態や住宅の供給状況等を的確に把握し、必要に応じて、住宅事業者と連携しながら地域優良賃貸住宅や定住促進住宅を適切に供給する。

地域優良賃貸住宅制度の概要

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。【地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）】

2. 制度概要

① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者
 高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、
 地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

② 整備に対する国の支援

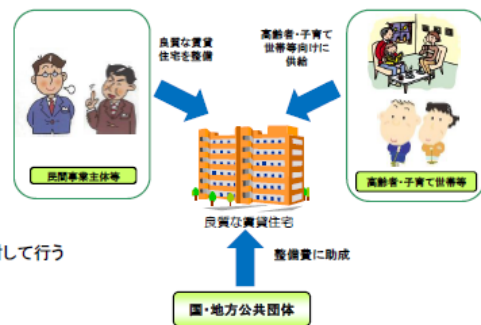
- ・事業者主体が民間事業者等の場合
 ⇒地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の1/6等）の原則 50%
- ・事業者主体が地方公共団体の場合
 ⇒住宅の整備費の原則 50%

③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業者主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4万円/月・世帯）の原則 50%

- 収入分位 0～25%（月収15.8万円以下）の世帯
- 収入分位 0～40%（月収21.4万円以下）である次の世帯
 高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- 収入分位 0～50%（月収25.9万円以下）である新婚・子育て世帯

（H32までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置）【H27補正予算】



<制度イメージ（事業者主体が民間事業者等の場合）>

※国土交通省資料より

(2) **基本目標Ⅱ** 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関する事項

① 登録住宅の確保

県及び市町村は、福祉と住宅が一体となり、県支援協議会と連携し、賃貸人や不動産事業者、福祉・住宅事業者等に対して説明会やセミナー等を開催し、本制度への理解と登録の促進を図る。

住宅登録を行う県及び中核市は、登録の見通しを踏まえつつ、基準や事務フロー、補助金の申請手続等を明示し、申請者の負担軽減と事務の円滑化に努めるとともに、県は、住宅の立地市町村と連携して速やかな登録に努める。

県及び中核市は、登録の申請者に対し、入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性（高齢者、障がい者等）について、できるだけ多様な世帯が入居可能となるよう働きかける。

また、入居を受け入れる場合の条件を付す場合にあっても、対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差異を設けるなどは不当な制限に当たり登録できないことなどを申請者に説明し、本制度の有効かつ適正な運用を図る。特に、住宅確保要配慮者の各属性にわたって存在する低額所得者、被災者、高齢者など法（第2条第1項第1号から第5号）で定める属性（2頁下段参照）については、可能な限り入居を拒まないよう申請者に理解を求める。

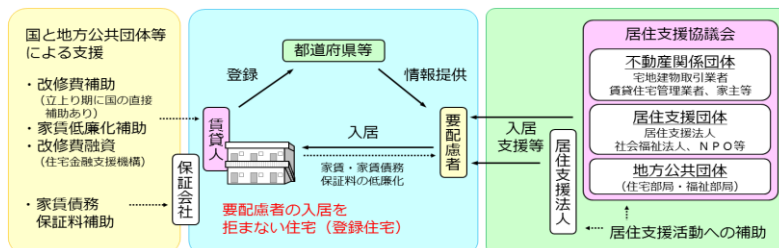
県、市町村及び県支援協議会は、住宅登録の促進に向け、賃貸人が住宅確保要配慮者への賃貸に対する不安を解消できるよう、県支援協議会が提供する「高齢者等地域見守りネットワーク・サポートサービス」による見守り・安否確認、身元保証、生活サポートなど各種居住支援サービスを推進するとともに、その充実を図る。

空き家対策の推進主体である市町村は、活用可能な空き家の把握や空き家バンク等の情報活用により、当該住宅の所有者等に対して本制度の有効活用を働きかける。

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

- ① 住宅確保要配慮者を拒否しない賃貸住宅の登録制度
- ② 住宅確保要配慮者向けの登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



※国土交通省資料より

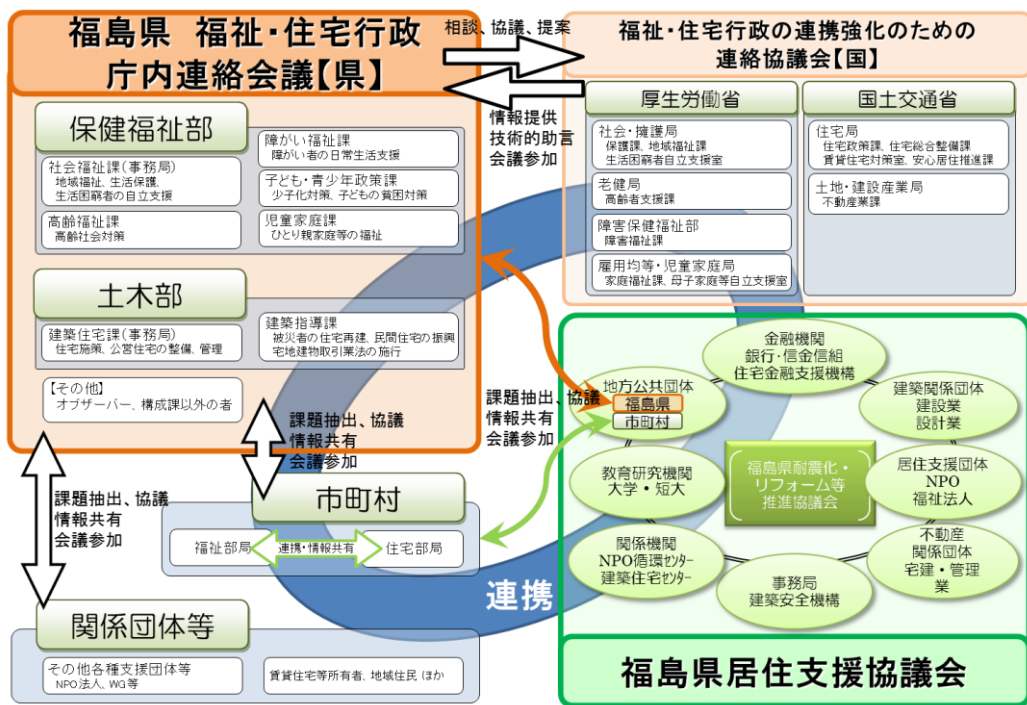
② 福祉と住宅の連携強化

本計画の効果的な推進のほか、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、県及び市町村は、県支援協議会や関係団体と協力して福祉と住宅の連携を強化し、情報共有や課題の抽出・協議・解消に積極的に取り組む。

県は、「福島県福祉・住宅行政 庁内連絡会議」を通じて、国からの情報等収集、全県的課題の検討、市町村への情報提供、助言等を行う。

市町村は、住宅セーフティネットの主体として、組織内における福祉と住宅の連携体制の強化と地域の実情に即した効果的な施策の実践に努める。

【福島県福祉・住宅行政庁内連絡会議と国・市町村等との連携イメージ】



③ 住宅確保要配慮者居住支援協議会活動の充実

法第 51 条の規定による住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居に携わる関係者が密接に連携するためのプラットフォームとして、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供、円滑入居の促進に関する協議や取組を行うものである。

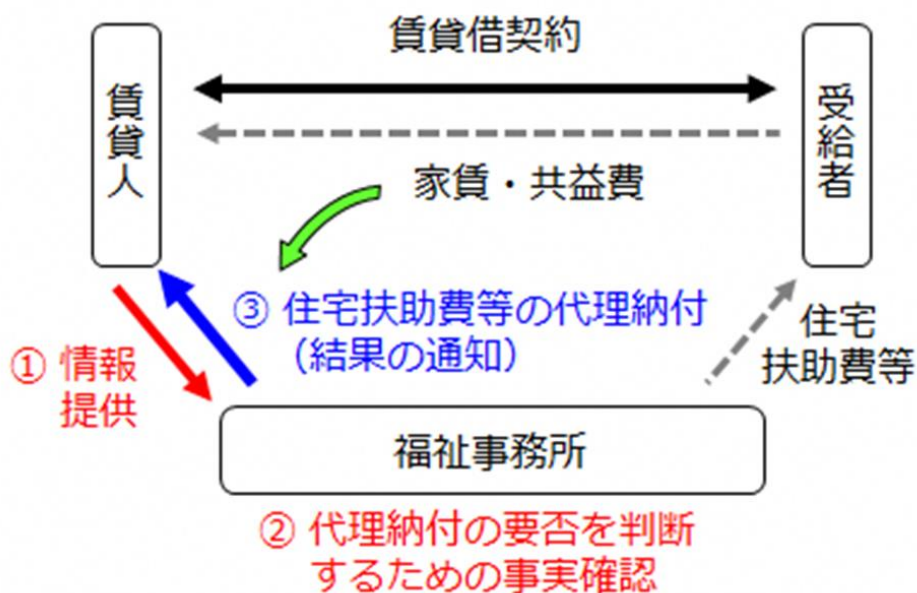
中核市、比較的規模の大きな市町村及び本制度を積極的に活用する市町村においては、自ら支援協議会を設置するよう努め、それ以外の市町村にあっては、県支援協議会の活動に積極的に取り組む。

また、県支援協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、次の取組を継続・充実させる。

- ・ 全県における福祉と住宅の連携強化に向けた会議、セミナー、情報発信等
- ・ 福島県あんしん賃貸住宅登録制度
 - ※住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供
(県独自の既存制度、新制度の登録対象外住宅を中心に運用継続)
- ・ 高齢者等地域見守りネットワーク・サポートサービス
 - ※見守り・安否確認、身元・家賃債務保証、生活サポート、遺品整理等
- ・ 住宅相談窓口の常設、出前相談会 ほか

④ 住宅扶助費の代理納付

生活保護の実施機関である福祉事務所は、法第 21 条第 2 項の規定に基づき、登録住宅の賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納状況について情報提供があった場合、速やかに事実確認を行い、生活保護受給者に代わって賃貸人に住宅扶助費を交付する代理納付の可否を判断し、必要な措置を講ずるなど、生活保護受給者に対する住宅扶助費が家賃支払への確に充てられるよう、代理納付の一層の推進を図る。



※国土交通省資料より

⑤ 県と市町村の役割分担

住宅のセーフティネット機能の確保に際しては、福祉と住宅の緊密な連携が不可欠となる。福島県住生活基本計画において、市町村は、住民の住生活に最も密着した行政機関であり、地域の住宅事情を的確に把握し、福祉施策やまちづくり等と連携しながら、低額所得者等の住宅確保要配慮者に対する総合的な住宅セーフティネット機能の確保に関して主体的役割を担うものとしている。

また、本制度は、既存住宅の空き家を活用するものであり、空家等対策特別措置法に基づき市町村が推進する空き家対策の一環となる。

一方、県は、広域的、長期的視点から、住まいのあるべき姿を示し、その達成に向けた県、市町村、民間事業者等の役割分担と連携・支援のあり方を提案発信し、本県の住宅政策を総合的かつ計画的に推進するものとしている。

このため、市町村は、公的賃貸住宅を補完する本制度の運用において、自ら法第6条第1項の規定に基づく市町村賃貸住宅供給促進計画を策定することが望ましく、福祉と住宅が連携し、地域における住宅確保要配慮者の居住実態や住宅の供給状況等を基に住宅登録の必要性等を確認し、必要に応じて、登録住宅への経済的支援（改修費、低額所得者の家賃・家賃債務保証料に対する補助）を講じるなど、本制度を円滑かつ効果的に運用する。なお、家賃に対する補助に当たっては、公的賃貸住宅における家賃設定（事業主体による独自減免を含む。）との均衡を失しないよう住宅の規模や入居世帯の収入に応じた応能応益家賃とするよう配慮する。

また、県は、各市町村が本制度を円滑かつ効果的に活用することにより、地域の賃貸住宅市場の活性化と空き家対策を進めつつ、公営住宅制度を中核とする重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを整備できるよう、市町村賃貸住宅供給促進計画の策定や補助制度の構築等に対する、技術的助言や情報提供等の側面的支援、県内の全体調整等を講じる。

⑥ 特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸

市は、入居者を一定期間以上確保できない特定優良賃貸住宅について、当該住宅の全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸できるよう承認し、住宅確保要配慮者に対する住宅の供給を促進する。

⑦ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録基準

法第8条の規定に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録の基準は、法第10条及び施行規則第11条から第14条で定める基準とする。

⑧ 登録住宅の改修補助等を受ける場合における事前確認

法9条の規定に基づく登録の申請を行う者は、登録住宅の改修費や入居する低額所得者の家賃又は家賃債務保証料に対する補助を受けようとする場合、登録の申請を行う前に、当該補助の実施主体に対して補助の可否や範囲・内容等を確認するものとする。

(3) **基本目標Ⅲ** 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

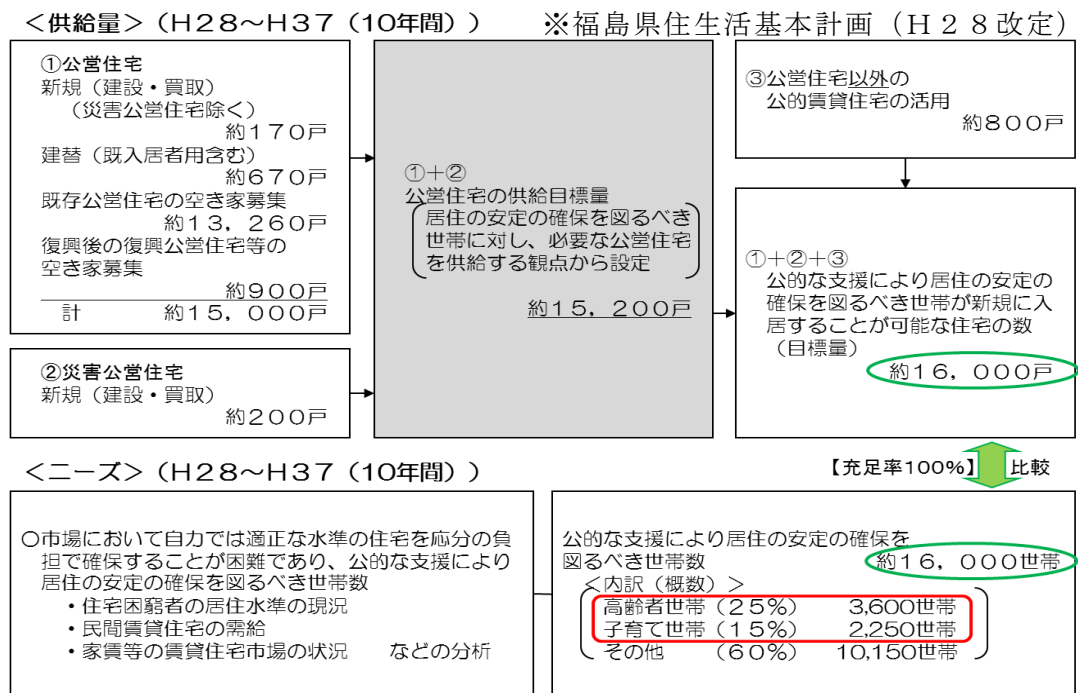
登録住宅の賃貸人は、適正な維持管理や計画的な修繕に努めるものとし、登録事務の実施機関である県及び中核市は、登録住宅が登録内容に従い適正に運営・管理されていることについて、福祉と住宅が連携し、適切に指導監督を行う。

また、入居管理の適正化を図るため、登録事務の実施機関は、入居拒否・入居差別を受けた住宅確保要配慮者からの苦情や相談に対して迅速かつ適切に応じる。

7 福島県内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 公的賃貸住宅

県、市町村及び住宅事業者は、住生活基本法第17条第1項の規定に基づく福島県住生活基本計画に定められた公営住宅その他の公的賃貸住宅の供給目標量の達成に向け、各々の役割分担の下、公的賃貸住宅を計画的に供給する。



(2) 登録住宅

県及び市町村は、本制度に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地域における空き家・空き室の有効活用と住宅登録を促進するものとし、平成37年度までに県内計6,000戸の登録を目標とする。

登録目標は、統計資料等を基にした空き家・空き室の数、登録基準(床面積、耐震性能)への適合割合、賃貸人の登録見込みなどから想定した概数である。