

1. マニュアル策定の目的

近年、65歳以上の単身高齢者が今後10年で100万人増加すると予測されるなど、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方。以下、このマニュアル中では「要配慮者」とします。）の増加が見込まれる中、要配慮者の方々が安心して住まいを確保していくには、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットを構築していく必要があります。

一方、福井県では、持ち家率が高く、公営住宅の空きもある状況ですが、今後も要配慮者が増加すること、および要配慮者の住まい探しの多様なニーズに対応していくためにも、早期に対策を講じることが必要です。

福井県居住支援協議会では、要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を支援するため、行政機関および関係団体との連携体制の構築を図る活動を実施しています。

そこで、福井県内における要配慮者の状況（属性、地域性、課題、ニーズ等）を把握し、要配慮者の住まい探しの円滑化を図るため、不動産事業者や行政機関の相談窓口での対応の流れや、居住支援を行う団体の情報等を整理した相談マニュアルを作成しました。

本マニュアルは、要配慮者の方が民間賃貸住宅等への入居にあたり抱えている課題ごとの対応方法を示すと共に、相談先やQ&Aを紹介していますので、相談を受けた際の対応ツールとしてご活用くださるようお願いします。

2. 新たな住宅セーフティネット制度について

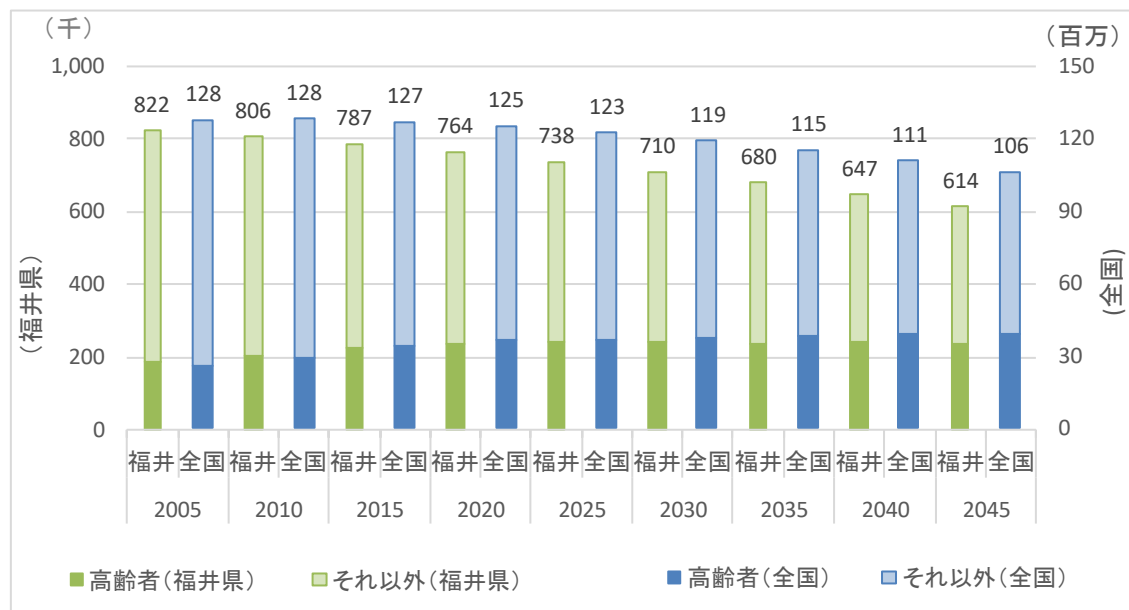
(1) 制度の背景

日本の人口は、2010年をピークに減少傾向にあります。高齢者等の要配慮者は今後も増加する見込みです。民間賃貸住宅の大家の中には、貸し部屋での事故や孤独死、騒音の不安等から要配慮者の入居に拒否感を持つ人もいます。

一方で、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の方に供給してきましたが、立地条件など要配慮者のニーズに対応できない場合があります。また、民間賃貸住宅市場では、空き家・空き室は増加しており、中には活用可能なものもあります。

こうした環境の変化に対応していくために、平成29年10月25日に「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（以下、このマニュアル中では「法」とします。）」が改正され、今後は、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅を含めて、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築し、要配慮者の方の安定した居住の確保を図ることが必要とされています。

今後の人口推移



国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計）、国勢調査より作成

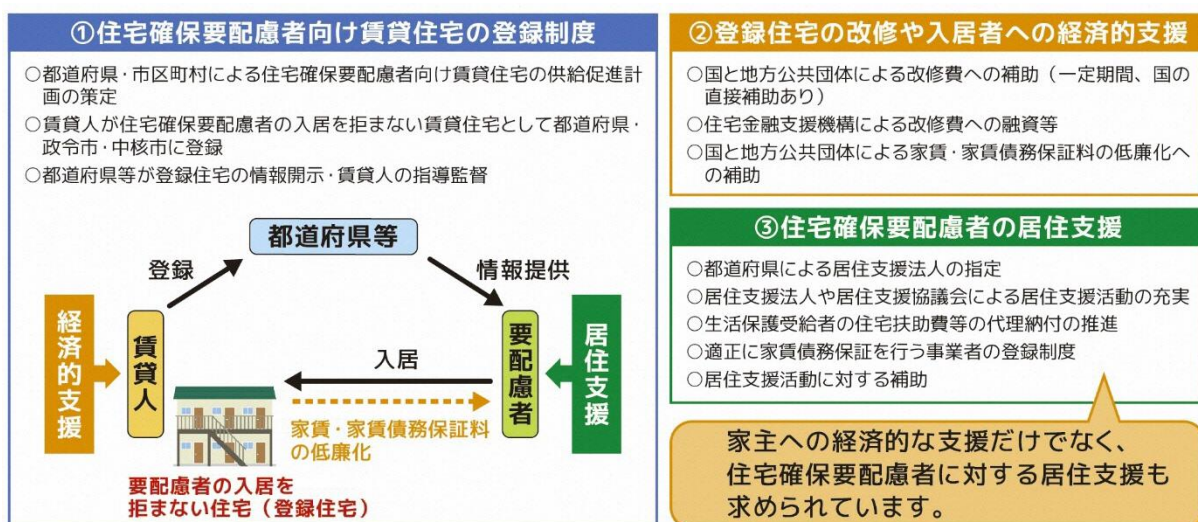
(2) 制度の目的

要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

(3) 制度の概要

新たな住宅セーフティネット制度では、①要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立っています。

(新たな住宅セーフティネット制度の概要)



① 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

賃貸住宅の賃貸人の方は、要配慮者であることを理由に入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、要配慮者の方々等に広く提供します。その情報を見て、要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組みです。

② 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

新たな住宅セーフティネット制度では、登録住宅の改修支援と、入居者の負担を軽減するための支援^注（家賃の補助、家賃債務保証料の補助）があります。

注 令和7年3月末時点では、家賃の補助および家賃債務保証料の補助は未実施です。

③ 要配慮者に対する居住支援

都道府県は、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証等の業務を行う者を、居住支援法人として指定することができるようになりました。

また、生活保護受給者の代理納付の手続きや家賃債務保証を行う事業者の登録制度なども始まっています。

(主な用語の解説)

用語	概要
登録住宅	○法に基づき、要配慮者の入居を拒まないものとして、都道府県・政令市・中核市の登録を受けた住宅です。 ○賃貸住宅を登録する際には、その規模や構造等について一定の基準に適合する必要があります。 ○なお、登録の際には、入居を拒まない要配慮者の範囲を定めることも可能です。
居住支援協議会	○法に基づき、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立した協議会です。 ○要配慮者に対し住宅情報の提供等を行うことで、円滑な入居の支援を実施します。 (福井県居住支援協議会についてはⅢ-1 参照)
居住支援法人	○登録住宅に入居する方への家賃債務保証や、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人として、都道府県が指定した法人です。 ■居住支援法人の指定を受けることができる者 ・NPO 法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む） ・社会福祉法人 ・居住支援を目的とする株式会社等 (福井県で指定した居住支援法人についてはⅢ-2 参照)
協力店	○福井県セーフティネット賃貸住宅協力店（以下、このマニュアル中では「協力店」とします。）制度に基づき、福井県居住支援協議会に届出をした不動産関係事業者です。協力店は下記①～④を実施します。 1. 民間賃貸住宅に入居を希望する要配慮者に対し、要配慮者であることを理由に媒介を拒否したり、媒介の条件を著しく不当なものとしません 2. 他の「協力店」と連携して要配慮者の円滑な入居に努めます 3. 行政機関等からの要配慮者の賃貸住宅への入居に関する相談等に対応します 4. 要配慮者の相談状況等の報告に協力します

3. 要配慮者の現状

(1) 要配慮者の一覧

法や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（以下、このマニュアル中では「省令」とします。）により、要配慮者は以下のように定められています。

	名称	概要
法	低額所得者	収入が 15.8 万円を超えない者（公営住宅の入居収入基準を定めるときに参酌することとされている額）
	被災者	・災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限りです。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者 ・災害に際し災害救助法が適用された同法第二条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
	高齢者	60歳以上（法律に規定は無いが、改修支援等の補助事業の対象となる高齢者は、60歳以上の者とされています。）
	障がい者	「障害者基本法」第2条第1号に規定する障害者（身体障害、知的障害、精神障害（発達障害を含みます。）その他の心身の機能の障害がある者であって、障害および社会的障壁により継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受ける状態にあるもの）
	子どもを養育している者	子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者
省令	外国人	日本の国籍を有しない者
	中国残留邦人	「中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律」第14条第1項に規定する支援給付を受けている者
	児童虐待を受けた者	「児童虐待の防止等に関する法律」第2条に規定する児童虐待を受けた者
	ハンセン病療養所入所者等	「ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律」第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
	DV被害者	「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（略称：DV法）」第1条第2項に規定する被害者でイ又はロのいずれかに該当するもの イ DV法第3条3項第3号の規定による一時保護又は第5条の規定による保護が終了した日から5年を経過していない者 ロ DV法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの
	北朝鮮拉致被害者等	「北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律」第2条第1項第5号に規定する帰国被害者等
	犯罪被害者等	「犯罪被害者等基本法」第2条第2項に規定する犯罪被害者等
	保護観察対象者等	「更生保護法」第48条に規定する保護観察対象者 「更生保護法」第85条第1項に規定する更生緊急保護を受けている者 「売春防止法」第26条第1項に規定する保護観察に付されている者

省令	生活に困窮する者	就労の状況、心身の状況、地域社会との関係者その他の事情により、現に経済的に困窮者、最低限度の生活を維持することができなくなるおそれのある者で、「生活困窮者自立支援法」第3条第2項第3号に規定する事業による援助を受けている者
	東日本大震災による被災者	東日本大震災等の非常災害により滅失もしくは損傷した住宅に居住していた者、又は災害救助法が適用された区域等に住所を有していた者。ただし、東日本大震災については、災害の発生した日から起算して10年間を経過していない者に限ります。

また、福井県賃貸住宅供給促進計画（令和4年3月策定）で定める者として、国の基本的な方針に示されている以下の対象者を追加しています。

- ・ 海外からの引揚者
- ・ 新婚世帯
- ・ 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）
- ・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

（２）福井県における主な要配慮者の概況

① 高齢者

高齢者の人口は増加が続いており、2020年には234,933人となっています。また、高齢化率は30.6%となっており、全国平均（28.6%）より高齢化が進んでいます。

② 障がい者

障害者手帳の所持者は、平成24年度末と比べてほぼ横ばいになっており、令和3年には、身体、知的、精神の3障がい合計で50,449人となっています。

③ 外国人

外国人の数は、平成25年と比べて約4千人増加しており、令和6年には19,122人となっています。

④ ひとり親

ひとり親世帯は平成24年以降、世帯数、世帯割合ともほぼ横ばいになっており、令和2年には6,614世帯となっています。

（３）居住支援に関する相談窓口へのヒアリング結果

① 市町の公営住宅窓口

入居相談は、単身高齢者や母子世帯が特に多いことが共通して見受けられます。また、住戸の空きが無いので受け入れできない、住戸に空きはあるが単身用が不足しているなど、市町毎に、要配慮者の受入に課題があることが分かりました。

② 福祉関係窓口（市町の福祉関係課、生活困窮者自立相談支援機関、社会福祉協議会等）

住まいに関する相談については、個々に不動産事業者と直接交渉するケースもあるようですが、対応に苦慮するとの意見が多く、特に対応困難なケースとしては、経済的困窮や保証人がいない等が要因として多くありました。

また、福祉関係の窓口で対応する相談は、住まいに限らず、病気・障がい・就労・地域・家族・虐待など様々な要素を含んでいることが分かりました。

（４）不動産事業者へのアンケート結果

不動産事業者の窓口では、特に高齢者や母子世帯等から多くの相談があり、成約に至らなかった場合の理由として、保証人がいないことや、支払える家賃の制約、バリアフリーの問題などが挙げられるなど、要配慮者が入居に向けて課題を抱えていることが分かりました。

（５）居住支援法人等へのヒアリング結果

要配慮者は課題を抱えているものの、必要な手助けを行うことで、賃貸住宅への入居が実現している事例がいくつもあることが明らかになりました。