

第4節 住宅確保要配慮者に対する住宅政策の方向性 (福井県賃貸住宅供給促進計画)

1. 住宅確保要配慮者の範囲と賃貸住宅の供給の目標

本節は、住宅セーフティネット制度を、地域の実情に合わせ、計画的に推進するため、登録住宅の供給目標や必要な施策等を定めた、住宅セーフティネット法第5条第1項に基づく「福井県賃貸住宅供給促進計画」として位置付けるものです。

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

賃貸人の選択の幅を広げるとともに、賃借人の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を次の通り広く設定し、公営住宅の入居資格のない方にも対応します。

①住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

②国土交通省令※で定める住宅確保要配慮者

- ・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等
- ・DV（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
- ・生活困窮者
- ・更生保護対象者
- ・東日本大震災その他著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

※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第3条第1号から第10号

③福井県賃貸住宅供給促進計画で定める者

法第2条に規定されている者および施行規則3条に規定されている者のほか、国の基本的な方針に示されている対象者を追加します。

- ・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
- ・U I J ターンによる転入者
- ・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) 賃貸住宅の目標

①公営住宅の供給の目標

令和3年度から令和12年度における公営住宅の供給目標量は、「第2節 公営住宅の供給方針」において定めた4,800戸とします。

②登録住宅の供給の目標

登録住宅は、地域における民間賃貸住宅の空き家・空き室の活用により、令和3年1月末現在で5,452戸が登録されています。引き続き、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給促進を図ります。

(3) 賃貸住宅の登録基準

住宅・土地統計調査によると、既存の民間賃貸住宅の7割程度が床面積30㎡以上と推計されています。また、住宅セーフティネット法等に定める設備（台所、便所、収納設備、浴室等）についても、民間賃貸住宅の大半が有していると推計されています。

これらを踏まえ、規模や構造・設備に関する基準の緩和・強化は行わず、住宅セーフティネット法等の基準どおりに運用することとします。

2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給のために必要な施策

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

①公営住宅の供給の促進

○公営住宅の計画的かつ効率的な整備および管理等の推進

- ・ 県営住宅については、今後も活用する団地・棟を取捨選択し、外壁改修、設備改修等による長寿命化の実施や高齢者向け住戸改善等を進めることで、快適で安全な住まいを確保するとともに、長期的な維持管理コストの低減等を図ります。【再掲】
- ・ 市町営住宅については、各市町の公営住宅需要を踏まえた上で、必要に応じて修繕、改善、建替えなどに取組みながら、公営住宅ストックの有効活用を図ります。【再掲】

○入居者募集における配慮

- ・ 住宅に困窮する世帯への県営住宅や市町営住宅を含めた公的な賃貸住宅の適切な供給に取組みます。【再掲】
- ・ 県営住宅では、子育てしやすい環境づくりを進めるため、経済的な負担が大きい多子世帯（18歳未満の子どもが3人以上いる世帯）を裁量階層世帯に加え、収入基準の緩和を継続します。【再掲】

②公営住宅以外の公的賃貸住宅の供給の促進

○公的賃貸住宅の効果的な活用

- ・ 県内には、公営住宅以外にも改良住宅、地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等があり、これらの住宅は住宅確保要配慮者に対して良質な住宅を供給していることから、今後も効果的に活用することで、公営住宅を補完し、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

(2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

①登録住宅等の推進

○登録住宅等の確保に関する取組み

- ・ 登録住宅の普及を図るため、居住支援法人や福井県セーフティネット賃貸住宅協力店と連携し、賃貸人等に対して、セーフティネット住宅登録制度への理解と登録の促進を図ります。
- ・ 国が実施している既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用住宅とする際の支援について、賃貸人等に対して普及啓発を行います。
- ・ 住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料の低減に係る貸主等への支援等については、必要に応じて検討します。
- ・ 空き家を活用して、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者へ住まいを提供する際の改修等に対する市町の取組みを支援します。【再掲】
- ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅をリストアップし、居住支援を行う関係者間で共有することにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を目指します。

○登録事業者に対する指導監督に関する取組み

- ・ 登録住宅において、入居を拒まない住宅確保要配慮者の世帯属性について、対象の世帯属性を極端に狭めることや近傍同種の家賃の額と均衡を失した不適切な家賃を設定するなど、入居を不当に制限することがないように、登録事業者に働きかけます。
- ・ 登録事業者の管理状況について、必要に応じて法に基づく報告の徴収や、登録基準に適合しないと認める場合に必要な措置をとるよう求めるなど、指導監督を適切に行います。

②居住支援の推進

○居住支援協議会の活動の推進

- ・ 福井県居住支援協議会において、居住支援を行う関係者間の情報の共有を促進することにより、住宅確保要配慮者が受け入れられやすい環境を整備します。

○市町居住支援協議会等の設立の促進

- ・ 地域の実情に応じたきめ細やかな居住支援を実施するため、市町単位や地域単位での居住支援協議会等の設立を促進します。居住支援法人や福井県セーフティネット賃貸住宅協力店がない地域においては、福井県居住支援協議会において、市町居住支援協議会等や関係者と連携した広域的な支援方法を検討します。【再掲】

○居住支援法人の指定および指導監督

- ・ 住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人の指定を促進し、住宅確保要配慮者に対する居住支援を図ります。
- ・ 家賃債務保証業務を行う居住支援法人に対しては、保証業務を適切かつ継続的に行うことができるよう必要に応じて指導監督を行います。

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

①登録住宅等の質の向上と管理の適正化

○登録住宅等の質の向上

- ・ 住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅を登録した貸主に対し、国等が実施する改修費支援制度や住宅金融支援機構による融資制度の周知を図ります。

○登録住宅等の管理の適正化

- ・ 登録内容に反して住宅確保要配慮者の入居を拒否する等の事態が生じないように、不適切な事案が疑われる場合には、登録事業者に対し、報告徴収等による適切な指導監督を行います。

②賃貸人等への普及・啓発の推進

○不動産事業者や賃貸人等への普及啓発

- ・ 年齢や障がいの有無、国籍等を理由とした入居制限が行われないよう、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック（国土交通省）」や「住宅確保要配慮者入居相談マニュアル（福井県居住支援協議会）」等を活用し、不動産事業者や賃貸人等に対し普及啓発を行います。
- ・ 不動産関係団体等と連携し、家主や不動産事業者向けのセミナー等を定期的を開催するなど、家主などに直接働きかける機会を設けることを検討します。