

福島県賃貸住宅供給促進計画

2017(平成 29)年 10 月

2022(令和 4)年 3 月改定

目次

1 計画策定に関する基本事項	1
(1)計画策定の目的	1
(2)計画の位置付け	1
(3)計画期間	1
2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	2
(1)住宅確保要配慮者の範囲	2
(2)賃貸住宅の供給の目標	2
ア 公営住宅の供給の目標	2
イ 登録住宅の供給の目標	3
3 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	3
(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	3
ア ストックの計画的かつ効率的な建替、改善及び維持管理等の推進	3
イ 公営住宅の入居及び管理の適正化	3
(2)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	3
ア 登録住宅に関する施策	3
イ 居住支援に関する施策	4
(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	5
4 その他	5
(1)県と市町村の役割分担等	5
(2)福祉と住宅の連携強化	6

1 計画策定に関する基本事項

(1)計画策定の目的

本県では、更なる人口減少や少子化・高齢化が進む中、県民の居住の安定を確保し、豊かな住生活の実現を図ることが重要です。

また、低額所得者、高齢者、障がい者、被災者、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、家賃滞納、居室内の事故や孤独死、騒音等に対する不安により、賃貸人から入居が制限されることがあるなど、市場で適正な水準の住宅を円滑に確保することが難しい場合があります。

また、本県の住宅ストックについては、人口減少等により空き家・空き住戸が今後も増加すると見込まれており、これらの活用が喫緊の課題となっています。

このような中、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進め、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要です。

これまで本県では、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(平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。)の平成 29 年改正を踏まえ、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(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ことをいう。以下「登録住宅」という。)の登録を平成29年10月から開始するとともに、不動産事業者や賃貸人に対して住宅セーフティネット制度(以下「制度」という。)を説明し、登録を依頼するなど制度の普及促進に努めてきました。

また、県は、令和3年10月に福島県住宅セーフティネット促進補助事業を創設し、市町村とともに家賃や改修等への補助を開始しました。

本計画は、制度を着実に普及させるとともに、地域の実情に応じた住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給を計画的に促進するため、法第5条の規定に基づき、賃貸住宅の供給の目標や必要な施策を定めるものです。

(2)計画の位置付け

本計画は、法第5条第1項の規定に基づく都道府県計画として策定するものです。また、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」に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくための計画であり、「ふくしま高齢者いきいきプラン 2021」に基づく「福島県高齢者居住安定確保計画」との調和を図っています。

(3)計画期間

本計画の計画期間は、2022(令和 4)年度から2026(令和 8)年度までの 5 年

間とします。なお、社会経済情勢の変化や福島県住生活基本計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 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(第 11 号を除く。)で定める住宅確保要配慮者のほか、同条第 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(以下「基本方針」という。)の 1 に示されている者等、次に掲げる者を住宅確保要配慮者とする。

① 法第2条第1項第1号から第5号で定める者

低額所得者(月収 15.8 万円以下)、被災者(発生後3年を経過していない災害)、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

② 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、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、更生保護対象者、生活困窮者、被災者(著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害・期間内)

③ 基本方針に示されている者

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、LGBT(レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー)、UIJ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

④ 県が定める者

被災者(発生後3年を経過した災害※)

※ 法第 2 条第 1 項第 2 号中「三年を経過していないものに限る」とあるのを「三年を経過したものに限る」と読み替えて適用される者

(2) 賃貸住宅の供給の目標

ア 公営住宅(公営住宅以外の公的賃貸住宅を含む。以下この号において同じ。)の供給の目標

福島県住生活基本計画に定めるとおり、2022(令和 4)年度から2031(令和13)年度までの県内の公営住宅の供給目標量を15,900戸とします。

イ 登録住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者の一定の質が確保された民間賃貸住宅への円滑な入居を促進させるため、地域における空き家・空き室を有効活用し、登録住宅の供給の促進を図ります。

2026(令和8)年度末の登録住宅の目標戸数を10,500戸とします。

目標戸数は、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す。

3 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

ア ストックの計画的かつ効率的な建替、改善及び維持管理等の推進

公営住宅や災害(復興)公営住宅のストックを長期にわたり有効に活用するため、県及び市町村は、公営住宅等長寿命化計画等に基づき、建替、改善及び維持管理等を計画的かつ効率的に実施します。

なお、ストックの建替や改善等においては、一定の性能や面積が確保された住宅を供給するため、耐震化、省エネルギー化及びバリアフリー化等を図り、世帯人員や高齢者・障がい者等の身体状況に応じた設備・床面積を備えたものとします。

イ 公営住宅の入居及び管理の適正化

県及び市町村は、住宅確保要配慮者のうち、低額所得者・高齢者等の入居機会や居住の安定を確保するため、公営住宅の供給において次の取組を適切に行います。

- ・高齢者や子育て世帯等の優先入居
- ・優先入居の対象世帯ごと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
- ・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
- ・家賃減免制度の周知と的確な実施
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に係る弾力的な運用

(2) 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

ア 登録住宅に関する施策

① 登録住宅の基準

登録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 条で定める基準とします。

② 登録住宅の確保に向けた施策

- ・県及び市町村は、法第 51 条の規定に基づく住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「居住支援協議会」という。)と連携し、制度の普及や登録戸数の増加を図るため、各地域の不動産取引業者や民間賃貸住宅の賃貸人等に対して、制度の内容やメリット等を説明し、できるだけ多様な属性の者が入居可能となるよう登録への協力要請等を行います。
- ・登録機関(県、中核市及び法 25 条の規定に基づく指定登録機関)は、登録の申請者が入居の条件を付する場合にあっても、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、制度の有効かつ適正な運用を図ります。
- ・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ます。

③ 登録住宅の活用に向けた施策

- ・登録住宅については、セーフティネット住宅情報提供システム、法第 40 条の規定に基づく住宅確保要配慮者居住支援法人(以下「居住支援法人」という。)等が行う情報提供や相談、援助等を通じて、住居を求める住宅確保要配慮者へ情報提供します。
- ・市町村は、法第 9 条第 1 項第 7 号の規定に基づく住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の改修、家賃低廉化及び家賃債務保証料に係る賃貸人等への補助を適切に行います。
- ・また、市町村は、就労や子育て等を理由に、居住している住宅に住み続けることが必要な住宅確保要配慮者を対象として、家賃低廉化の補助を行うことができます。
- ・県は、上記の補助を行う市町村に対し、財政支援や技術的助言などを行います。

イ 居住支援に関する施策

① 居住支援法人の指定と活用

- ・制度を普及させるためには、賃借人と賃貸人双方の不安を低減させることが重要であることから、県は、住宅相談や住まい探し等の入居支援、家賃債務保証、安否確認、残存家財の処分等の生活支援などを行う居住支援法人の

指定と活用を促進します。

② 居住支援協議会の活動

- ・地域の実情に応じたきめ細やかな居住支援を行うためには、福祉と住宅の緊密な連携が不可欠であることから、市町村は基礎自治体として、自ら居住支援協議会の設置に努めます。
- ・県居住支援協議会は、全県における住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するプラットフォームとして、法第51条の規定に基づき住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供その他の円滑入居の促進に関する協議を行い、居住支援に関するセミナーの開催などの情報提供に取り組みます。

③ 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要否を判断し、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ります。

(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

登録住宅の賃貸人等は、常に登録基準に適合するよう適正な維持管理や計画的な修繕に努めます。

登録機関は、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とともに、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、迅速かつ適切に対応します。

4 その他

(1) 県と市町村の役割分担等

住宅のセーフティネット機能を確保するためには、福祉と住宅の緊密な連携が不可欠であり、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、住宅行政の主体として住民の居住ニーズや地域の課題を的確に把握し、都市計画及び福祉等と連携しながら、ハードとソフトの両面からより地域に密着した住宅施策を実施することとしています。

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・支援の在り方を提案・発信し、自ら講ずべき住宅施策を着実に実施するとともに、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ます。

このため、市町村は、公的賃貸住宅を補完する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登録住宅の必要性等を確認し、必要に応じて、専用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、制度の円滑かつ効果的な運用に努めます。また、空き家対策の推進主体として、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制度の有効活用を働きかけます。

また、県は、市町村が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、補助事業に対する財政支援などの側面的支援を行い、制度の全県的な普及促進や調整等を行います。

(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、居住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・解消に積極的に取り組みます。

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、助言等を行います。

市町村は、住宅セーフティネットの主体的役割を担うものとして、組織内における福祉と住宅の連携体制の強化、地域の実情に即した効果的な施策の実践に努めます。

