

1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保【滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】

1-1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法およ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（以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）に規定される者に加えて、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等を踏まえ、以下に該当する 28 者とします。

① 住宅セーフティネット法に規定されている者(5 者)	
低額所得者 被災者(発災後3年以内) 高齢者	障害者 子どもを養育している者
② 住宅セーフティネット法施行規則に規定されている者(10 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 DV被害者	北朝鮮拉致被害者 犯罪被害者等 生活困窮者 保護観察対象者等 東日本大震災等の大規模災害の被災者
③ 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により独自で定める者(13 者)	
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 LGBT	UIJターンによる転入者 住宅確保要配慮者の支援者 指定難病患者 要介護要支援認定を受けている者 妊婦 被災地からの避難者(発災後3年以内) 犯罪をした者等

1-2 公的賃貸住宅の供給促進に向けた施策

① 公営住宅のストックの計画的かつ効率的な更新・改善・活用等

公営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して住宅供給を行う施策の中心的な役割を担っています。県営住宅は41団地2,903戸、市町営住宅は275団地8,137戸のストックがそれぞれ存在(令和3年4月1日現在)し、築年数40年以上経過しているものが半数以上を占めています。このため、県営住宅の供給に当たっては、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居状況や、市町営住宅との分担を考慮し、長期的な需要を踏まえた戸数管理を行うとともに、居住水準の向上と快適でゆとりある住環境整備を進めていくため、「滋賀県営住宅長寿命化計画」に基づいて計画的な建替や改善等を推進していきます。

② 人と環境にやさしい住宅整備

県営住宅の建替や改善の際には、以下の視点に配慮した整備を行い、人と環境にやさしい住宅の整備を促進します。

○ ユニバーサルデザインに配慮した住宅整備

誰もが安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、建替等を行う中でエレベーターの設置や段差の解消、手すりの設置等、ユニバーサルデザインに配慮した住宅整備を進めていきます。

○ 環境に配慮した住宅整備

県営住宅の建替の際には、住宅の省エネ性能の向上を図ることにより、CO₂ネットゼロ社会の実現に資する住宅ストックの形成を図ります。

③ 住宅に困窮する方に対する公平な供給

県では、少子高齢化や単身世帯の増加による住宅困窮者の状況の多様化など、社会情勢の変化に対応した上で公平に公営住宅を供給するため、子育て世帯の収入基準の見直し、単身世帯が入居可能な住戸数の拡大、連帯保証人の廃止、入居承継基準の見直しなどの施策を進めてきました。

今後も必要に応じて入居要件の見直しを行うとともに、定期募集によらず入居できる住戸の供給等により、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定確保が図られるよう取り組んでいきます。併せて、収入基準を超過した高額所得世帯に対する住宅の明け渡し請求を行うとともに、入居承継基準を的確に運用するなど、本来入居すべき住宅困窮者の入居機会が阻害されないよう、公平な供給を行います。

④ 新型コロナウイルス感染症や災害により生活に困窮した方への支援

新型コロナウイルス感染症に起因する解雇等により、現住居からの退去を余儀なくされた方に対して、県営住宅における一時的な受入を行っています。引き続き、社会情勢を踏まえながら、生活に困窮した方が住まいを確保できるよう、的確な供給を行います。

併せて、入居者の収入が大きく減少した際など、必要に応じて生活困窮者自立支援制度など福祉の支援につなぐことにより、生活の安定に向けた支援を行います。

また、大規模災害等が発災した場合には、滅失した住宅に居住していた方の住まいの確保を図るため、必要に応じ災害公営住宅の供給を行います。

1-3 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に向けた施策

① セーフティネット住宅の登録促進

滋賀県においては、令和3年(2021年)9月現在、住宅確保要配慮者の入居を拒否しないセーフティネット住宅が9,963戸登録されています。しかし、民間賃貸住宅の家賃水準が高い地域など、セーフティネット住宅のうち家賃が低廉な住宅が少ない市町もあり、既存の空き家・空き室の活用を含め、住宅確保要配慮者が入居しやすい家賃水準の住宅登録を引き続き促進していくことが必要です。

このため、不動産関係団体等と連携し、セーフティネット住宅の登録制度の内容やメリット(住宅確保要配慮者の専用住宅として登録した貸主に対して国が改修費を直接補助する制度等)を広報するとともに、行政や関係団体による要配慮者に対する生活支援の仕組みを家主に周知することにより、登録の促進を図ります。

本県におけるセーフティネット住宅の登録基準については、住宅セーフティネット法の規定に基づき、以下のとおりとします。なお、住宅困窮者等が早期に住まいを確保できるよう、本県の民間賃貸住宅の家賃水準等を踏まえつつ、国が定める面積要件を一部緩和します。

項目	主な基準
規模	【一般住宅】 ● 1戸当たりの床面積が22㎡以上であること (ただし、台所・浴室・シャワー室のいずれかが共同利用の場合は17㎡以上であること)
	【共同居住型住宅(シェアハウス)】 ● 各専用居室の床面積が9㎡以上であること ● 住宅全体の面積が、15㎡×(居住人数)+7㎡以上であること
構造	● 耐震性を有すること ● 消防法および建築基準法に違反しないものであること
設備	【一般住宅】 ● 各戸が台所、便所、収納設備および浴室またはシャワー室を備えたものであること(台所、収納設備または浴室またはシャワー室は、共同利用の場合は各住戸に備えなくてもよい)
	【共同居住型住宅(シェアハウス)】

	● 住宅の専用部分か共用部分のいずれかに、居間・食堂・台所・便所・洗面設備・浴室またはシャワー室・洗濯室または洗濯場を備えること ● 便所・洗面設備・浴室またはシャワー室は、5 人に 1 つ以上の割合で備えること
家賃	家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと
その他	その他国が定める基準等に適合すること

② 居住支援相談窓口における入居支援の実施

生活困窮者や保証人・緊急連絡先が確保できない方などが民間賃貸住宅に円滑に入居・住み替えできるよう、滋賀県居住支援協議会において相談窓口を設置しており、相談の件数は近年増加傾向が続いています。

県民から福祉部局に寄せられる相談内容の中に、住み替えなどに関するものが含まれていることがあることから、引き続き、地域包括支援センターや相談支援事業所などの福祉関係機関に対して窓口の周知を図ること等により、切れ目のない支援を行います。

③ 入居者と家主がともに安心できる環境づくりの促進

家主は、保証人がいないことや収入が低いことなどを理由に住宅確保要配慮者の入居に対して不安を持っていることがあるため、民間事業者が実施する家賃債務保証サービスや、行政の支援内容などの情報を家主に提供することで、住宅確保要配慮者が入居することに対する不安を軽減し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう努めます。

④ 福祉関係者と住宅関係者が連携した居住支援体制の構築

各市町等においてきめ細かで効果的な居住支援が図られるようにするため、福祉関係者や住宅関係者が相互に実情や課題等を理解し合い、要配慮者の入居支援策等を検討する取組を促進することで、市町域での居住支援協議会の設立や「市町賃貸住宅供給促進計画」の策定を促します。

また、社会福祉法人や不動産事業者等に対し居住支援に関する制度や取組事例等を発信し、居住支援法人の指定の促進につなげるとともに、福祉関係者や居住支援法人相互間において、支援における課題等を共有できる体制を作ることにより、住まい探し等の入居時の支援、見守り等の生活支援の活動を推進します。

さらに、居住支援法人が住宅確保要配慮者の相談に対して円滑に対応できるよう、滋賀県居住支援協議会や市町・不動産関係団体等との連携体制を強化していきます。

⑤ 生活困窮等の兆候を捉えた福祉支援への連携

入居者の家賃の滞納が続いているなど、生活に困窮している可能性のある兆候を捉えたときには、必要に応じて生活困窮者自立支援制度などの福祉支援に円滑に連携できる

よう、家主や管理会社等に対して福祉の支援制度の概要等について情報提供を行います。

1-4 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

① 入居差別・入居拒否の解消

民間賃貸住宅において、年齢、障害、国籍等を理由とした入居制限が行われないよう、不動産関係団体等と連携の上、パンフレットやセミナーの場を活用して啓発を行い、入居の受け入れについて家主の理解の促進を図ります。

また、「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」において、「宅地建物取引業者は、国籍、障害、高齢等の理由により、入居機会を制約し、これを助長する行為をしないこととする。」とされており、住宅確保要配慮者についても入居機会を制限することがないように、関係者の意識の向上に努めます。

1-5 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

● 公的賃貸住宅および民間賃貸住宅の供給の目標

公営住宅の供給に際しては、住生活基本計画(全国計画)において、

- ① 自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を「要支援世帯数」として把握する。
- ② 要支援世帯の居住の安定確保に必要な公営住宅の供給目標(目標期間中の空き家総募集戸数・新規建設・建替・借上の総数)を設定する。
- ③ 公営住宅の供給を補完するため、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅の活用を図るとともに、セーフティネット住宅の登録促進とその活用を図る。

とされています。この方針を踏まえて公営住宅を適正に供給するため、本県の公営住宅等の供給目標を以下のとおりとします。

		5 年間 (R3～R7 年度)	10 年間 (R3～R12 年度)
①要支援世帯数		3.6 千世帯	7.5 千世帯
②公営住宅等 供給目標量	a)公営住宅の供給量 目標期間中の以下の合計(延べ数) ①既存の公営住宅の空き家募集戸数 ②新規建設 ③建替 ④借上	2.4 千戸 (参考) 県営:1.2 千戸	4.6 千戸 (参考) 県営:2.3 千戸
	b)UR 賃貸・セーフティネット住宅・ 民間賃貸の供給見込戸数	1.2 千戸	2.9 千戸
	合計	3.6 千戸	7.5 千戸

- 県営住宅の計画管理戸数

広域的な需要に対して必要な供給を行う県営住宅の役割を踏まえた上で、前項で設定した各期間の供給目標量を達成するため、県営住宅の管理戸数(計画管理戸数)を以下のとおり設定します。

①R3 年度時点 の管理戸数	②5 年後 (R7 年度) の計画管理戸数	③10 年後 (R12 年度) の計画管理戸数	④=③-① 10 年後の増減
2,903 戸	2,867 戸	2,707 戸	▲196 戸