

(仮称)滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(素案)について

((仮・略称)「しが住宅セーフティネット計画」)

1 課題と背景

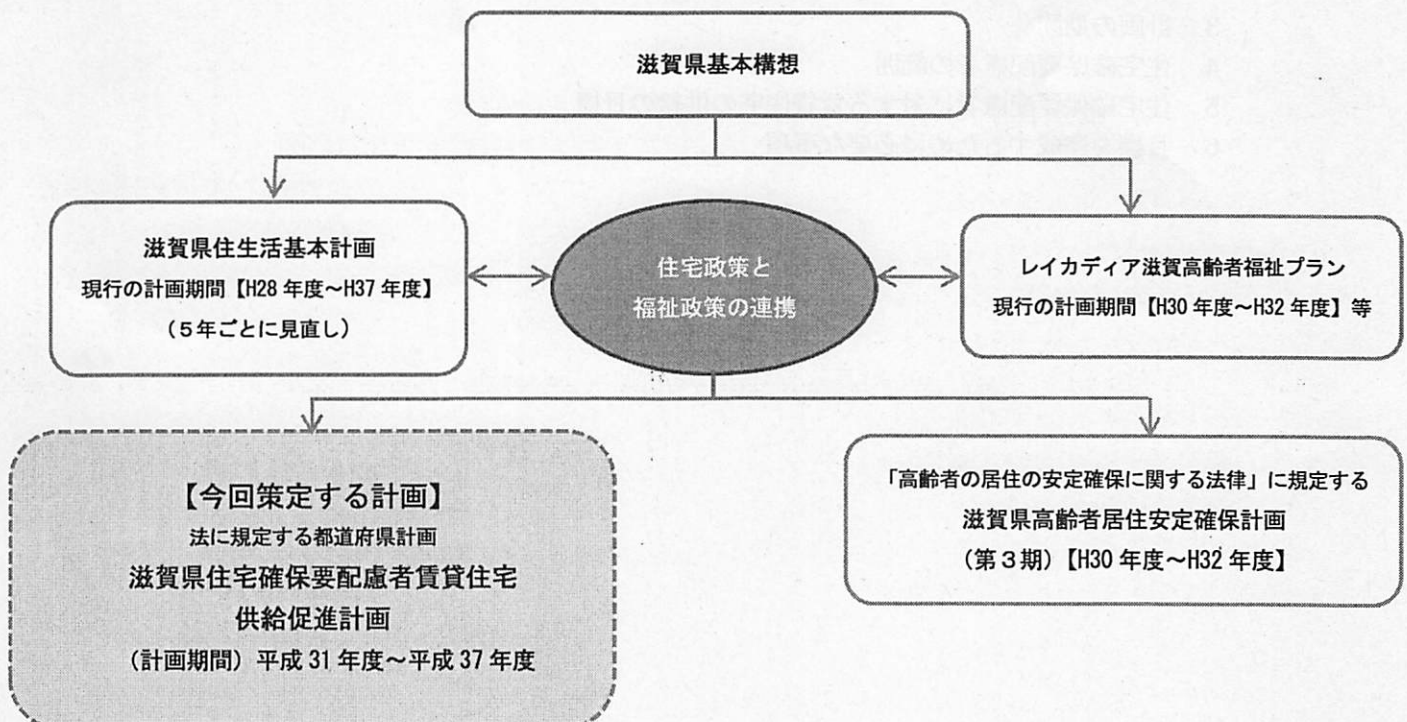
- ・近年、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等に対する賃貸住宅への入居拒否感の存在が課題となっている。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公営住宅に加えて、民間の賃貸住宅への入居の円滑化を進め、重層的な住宅セーフティネット機能を強化することが求められている。
- ・国において、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成19年法律第112号、以下「法」という。)が一部改正、平成29年10月25日に施行され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等が新たに設けられた。
- ・法第5条第1項に基づき、都道府県は賃貸住宅供給促進計画を策定することができるとされた。

2 計画の目的

- ・高齢者、障害者、子育て世帯、外国人をはじめとした「住宅確保要配慮者」が賃貸住宅に円滑に入居できるよう、供給の目標および供給の促進に関する事項を定める。

3 計画の位置づけ

- ・法第5条第1項に規定する都道府県計画として位置づける。
- ・上位計画である「滋賀県住生活基本計画」と整合を図るほか、「滋賀県高齢者居住安定確保計画」と連携しながら、施策を進めることとする。



4 計画期間

- ・平成31年度から平成37年度まで(「住生活基本計画の改定周期に準拠」)

5 住宅確保要配慮者の範囲

【法および省令で定められた者】

- ・低額所得者 ・被災者（発災から3年以内） ・高齢者 ・障害者 ・子どもを養育している者
- ・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 ・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

【国の基本方針等に基づき独自に定める者】

- ・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
- ・指定難病患者 ・要介護要支援認定を受けている者 ・妊婦
- ・住宅確保要配慮に対して必要な生活支援を行う者

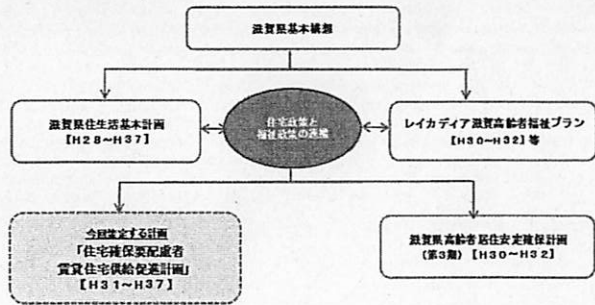
6 策定スケジュール

平成30年 11月14日	<u>県民生活・土木交通常任委員会へ報告（骨子案）</u>
11月中旬～11月下旬	（骨子案）意見照会（市町、関係団体等）
12月14日	<u>県民生活・土木交通常任委員会へ報告（素案）</u>
12月下旬～1月下旬	県民政策コメントの実施（1か月間）
平成31年 2月上旬～2月中旬	市町への協議
3月上旬	<u>県民生活・土木交通常任委員会へ報告（案）</u>
3月下旬	計画策定、公表

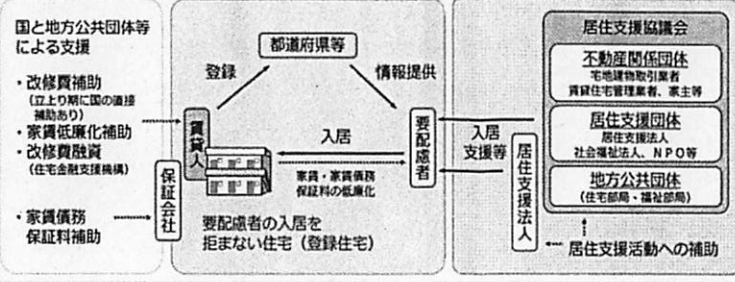
7 計画の概要【詳細別紙】

- 1 計画の目的等
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画の期間
- 4 住宅確保要配慮者の範囲
- 5 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
- 6 目標を達成するために必要な事項

【計画の体系】



【国の「新たな住宅セーフティネット制度」イメージ】



住宅登録制度の比較

区分	賃貸あんしん賃貸住宅	法に基づく登録住宅
目的	高齢者等の民間賃貸住宅への入居の円滑化と賃貸人、賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築	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
概要	民間賃貸住宅の賃貸人が下記対象者を受け入れることとし、紹介事業者（協力店）を通じて申請し、法が登録する住宅	住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸人が申請し、法が登録する住宅
対象	賃貸あんしん賃貸支援事業実施要綱	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の提供に關する法律
創設年月	平成22年2月	平成29年10月
制度の主体	県（任意）	国（法定）
対象者	・高齢者世帯・障害者世帯 ・外国人世帯・子育て世帯 ・被災者世帯・経路弱者世帯	・法および省令で定められた者 15者 ・供給促進計画で定められた者 11者（予定） ※下記4参照
登録の条件	特になし	・床面積が25㎡以上であること ・耐震性有すること等 ①登録住宅 ②専用住宅（登記簿の中から賃貸人の同意に基づき認定）
登録区分	なし	なし
登録手数料	なし	各都道府県が条例で定める
物件の公開方法	ホームページ 「賃貸あんしん賃貸ネット」	ホームページ 「セーフティネット住宅情報提供システム」
対象支援	-	・住宅確保要配慮者の「専用住宅」として登録した場合、国による改修費の補助 ・住宅金融支援機構による改修費の融資（全ての登録住宅が対象）
登録戸数	1,402戸（H30.3）	-

■ 課題と背景

- ・近年、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等に対する賃貸住宅への入居拒否感の存在が課題となっている。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公営住宅に加えて、民間の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することが求められている。
- ・県では、平成22年2月から運用を開始した「賃貸あんしん賃貸支援事業」により、住宅確保要配慮者の入居を拒否しない賃貸住宅の情報提供を行うとともに、平成25年3月には、滋賀県居住支援協議会を設立し、福祉と住宅の連携等を強化してきた。
- ・国において、「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法律」（平成19年法律第112号、以下「法」という。）が一部改正、平成29年10月に施行。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等が新たに設けられるとともに、都道府県は賃貸住宅供給促進計画を策定することができることとなった。

1 計画の目的等

- ・高齢者、障害者、子育て世帯、外国人をはじめとした「住宅確保要配慮者」が賃貸住宅に円滑に入居できるよう、供給の目標および供給の促進に関する事項を定める。

2 計画の位置づけ

- ・法第5条第1項に規定する都道府県計画として位置づける。
- ・「滋賀県住宅生活基本計画（以下「住生活基本計画」という。）のほか、「滋賀県高齢者居住安定確保計画」をはじめとする、さまざまな要配慮者に関わる各種計画と連携を図ることとする。

3 計画の期間

・平成31年度から平成37年度まで（「住生活基本計画の改定周期に準拠」）

4 住宅確保要配慮者の範囲

【法および省令で定められた者】

- ・低額所得者 ・被災者（震災から3年以上） ・高齢者 ・障害者 ・子どもを養育している者
- ・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 ・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

必須

【国の基本方針等に基づき独自に定める者】

- ・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
- ・指定難病患者 ・要介護要支援認定を受けている者 ・妊婦
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援を行う者

任意

5 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

① 公営賃貸住宅

- ・住生活基本計画に定める成果指標を踏まえ、公平かつ確に供給する。
- 成果指標
公営住宅の供給目標量（平成31年度～平成37年度の7年間）4,200戸
【H28-H29の実績：約3,200戸】（概数）

② 民間賃貸住宅

- ・住生活基本計画に定める成果指標を踏まえ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めるための目標を定め、本目標達成に注力する。
- 成果指標
賃貸あんしん賃貸住宅の登録戸数（平成37年度末時点）2,000戸【直近：1,402戸】
うち法に基づく登録住宅（ ）1,000戸【実績：0戸】

6 目標を達成するために必要な事項

(1) 住宅確保要配慮者に対する公営賃貸住宅の供給の促進に関する事項

- ・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
既存ストックの有効活用を図り、良好な居住環境を確保するため計画的・効率的な更新等に努力
- ・住宅に困窮する者に対する的確な供給
高齢者世帯および障害者世帯等に対する収入基準等、入居要件の緩和等による優先入居等により住宅困窮世帯の円滑な入居に努力

(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に関する事項

- ・住宅の登録促進および登録住宅の普及に向けた方策
家主に対する広報周知等を通じた住宅登録の促進と市町等の事業を通じた登録住宅の普及
- ・市町居住支援協議会の設立促進等
県居住支援協議会等を通じた市町協議会の設立促進と市町版供給促進計画の策定支援
- ・居住支援法人の指定
入居支援や生活支援の活動実績を有し、滋賀県居住支援協議会と連携関係にあるNPO法人、社会福祉法人等を県が居住支援法人として指定
- ・住宅扶助費の代理収納の推進
セーフティネット住宅登録事業者と生活保護実施機関との連携による家賃の代理収納の推進
- ・入居差別・入居拒否の解消に関する取組 ・家主に対する指導
パンフレットやセミナーの場等を活用した啓発による理解促進、意識向上
ハンドブック、ガイドライン等による理解促進、指導

住宅確保要配慮者に対する
賃貸住宅の供給促進

(仮称) 滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 (素案)

(仮・略称)「しが住宅セーフティネット計画」

1 計画の目的等

(1) 課題と背景

人口減少、少子高齢化が進展する中、滋賀県における高齢者世帯は、平成 27 年度に 9 万 6 千世帯であったものが、平成 37 年度には 12 万 1 千世帯になると推計されます。また、障害者手帳の交付者数は平成 29 年度末時点で約 7 万 8 千人、18 歳未満の世帯員がいる世帯は平成 27 年時点で 14 万 2 千世帯、外国人は平成 29 年時点で約 2 万 7 千人となっています。

こうした方々の中には、民間賃貸住宅への入居を希望しても、家賃の支払いや病気、事故などへの不安から入居を断られるケースが少なからずあり、住宅の確保に配慮が必要な方々(以下「住宅確保要配慮者」という。)の居住の安定確保が課題となっています。

このため、本県においては、平成 22 年 2 月から「滋賀あんしん賃貸支援事業」を実施しており、同事業の協力店として事業に協力する宅建業者の登録をはじめ、協力店を経由した賃貸人からの申請に基づき、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等、事業の対象者を受け入れる民間賃貸住宅の登録制度等により、住まいの確保に対する取組を進めてきており、平成 25 年 3 月には、県内の市町、不動産関係団体、支援活動を行う団体等と滋賀県居住支援協議会を設立し、団体間の情報および課題の共有を進め、住まいの確保に対する取組を効果的に実施できるよう、福祉と住宅の連携を強化してきました。

このような中、国においては、「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。)が改正、平成 29 年 10 月に施行され、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を柱とした新たな住宅セーフティネット制度が設けられるとともに、同法に基づき、都道府県は賃貸住宅供給促進計画を策定することができるようとなりました。

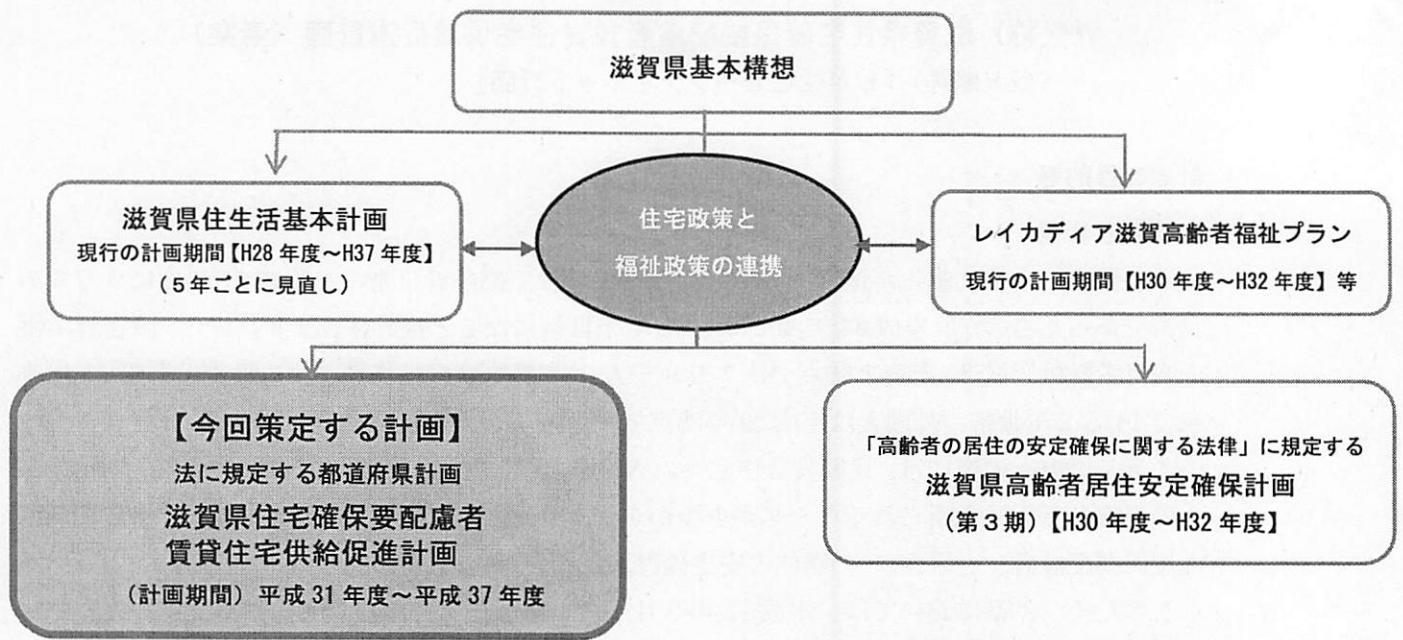
(2) 目的

本計画は、新たな住宅セーフティネット制度を着実に普及させるとともに、滋賀県内において住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できるよう、供給の目標および供給の促進に関する事項を定めるものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第 5 条第 1 項に規定された「都道府県計画」として策定するものです。

また、本計画は、上位計画である「滋賀県住生活基本計画」と整合を図るほか、住宅確保要配慮者でもある高齢者の居住安定確保を目的とした「滋賀県高齢者居住安定確保計画」をはじめとする要配慮者に関わる各種計画と連携を図ることとします。



3 計画の期間

本計画は、「滋賀県住生活基本計画」との整合を図るため、平成31年度から平成37年度までの7年間とします。

なお、本計画の達成状況や、社会・経済の変化、「滋賀県住生活基本計画」、「滋賀県高齢者居住安定確保計画」の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

4 住宅確保要配慮者の範囲

法第2条第1項第1号から第5号までに定める者、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（平成20年国土交通省令第63号。以下「規則」という。）第3条第1号から第10号までに定める者に加え、以下のいずれかに該当する者について、住宅確保要配慮者とします。

- ・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
- ・LGBT
- ・UIJターンによる転入者
- ・指定難病患者
- ・要介護要支援認定を受けている者
- ・妊婦
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援を行う者

【参考】【法および省令で定められた者】

- ・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
- ・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
- ・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

5 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

滋賀県住生活基本計画（平成 28 年度～平成 37 年度）に定める成果指標との整合を図り、平成 31 年度から平成 37 年度までの間に、県内の公営住宅の供給目標（新規建設、建替および既存公営住宅の空き家募集の戸数）を 4,200 戸とします。

成果指標		目標値 (H31～H37)	直近の状況 (H28～H29)
計画期間内における公営住宅の供給の目標量 (注) 供給目標量とは、期間中の新規の建設および買取りの戸数、建替後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数ならびに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数	公営住宅全体	4,200 戸	3,203 戸 (概数・集計中)
	(参考) 県営住宅分	1,890 戸	1,443 戸
	市町営住宅分	2,310 戸	1,760 戸 (概数・集計中)

【出典：滋賀県住生活基本計画】

(2) 民間賃貸住宅

県では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めるため、以下のとおり民間賃貸住宅の供給の目標を定めることとします。

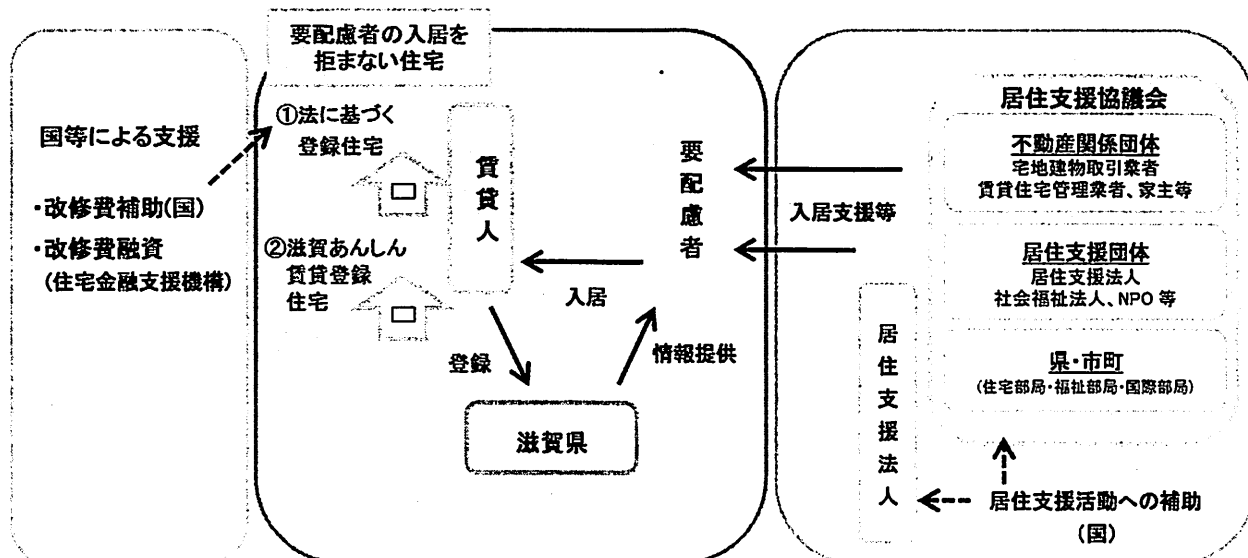
平成 22 年 2 月から県独自で制度を運用している「滋賀あんしん賃貸支援事業」における住宅確保要配慮者の入居を拒否しない賃貸住宅について、滋賀県住生活基本計画に基づき平成 37 年度末までに 2,000 戸の登録をめざしており、当面は本目標の達成に向けて力を注いでまいります。

さらに、既登録の賃貸住宅および今後新規に登録される賃貸住宅については新たな住宅セーフティネット制度における法に基づく登録住宅としても 1,000 戸の登録を目指します。

成果指標	目標値(H37)	直近の状況(H30.3)
滋賀あんしん賃貸住宅登録戸数	2,000 戸	1,402 戸
法に基づく登録住宅戸数	1,000 戸	0 戸

※「滋賀県住生活基本計画」の成果指標等をもとに設定

■滋賀県における「新たな住宅セーフティネット制度」イメージ



6 目標を達成するために必要な事項

(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に関する事項

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。

引き続きその役割は担いながらも、既存ストックの有効活用を図り、長期にわたって良好な居住環境を確保するため、「滋賀県住生活基本計画」、「滋賀県営住宅ストック総合活用計画」、「滋賀県公営住宅等長寿命化計画」等により、計画的かつ効率的な更新、改善、活用等に努めるものとします。

② 住宅に困窮する者に対する的確な供給

公営住宅の募集・入居者の決定については、申込件数が募集件数を上回った場合、公開の抽選による公平な決定を原則としながら、一方で、住宅確保要配慮者の多様なニーズを踏まえ、高齢者、障害者等に対する収入基準等、入居要件の緩和や特定目的住宅の整備による優先入居等、住宅に困窮する世帯が円滑に入居できるよう、的確な供給に努めます。

(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に関する事項

① 住宅の登録促進および登録住宅の普及に向けた方策

「滋賀あんしん賃貸支援事業」において、住宅確保要配慮者の入居を拒否しない住宅が1,402戸登録（平成30年3月末時点）されていることから、市町、不動産関係団体、空き家バンク、居住支援協議会等と連携し、「滋賀あんしん賃貸支援事業」の協力店として登録された宅地建物取引業者と連携し、登録が促進されるよう賃貸住宅の家主に対して働きかけます。

さらに、「新たな住宅セーフティネット制度」については、「滋賀あんしん賃貸支援事業」の協力店との連携をはじめ、不動産関係団体が開催する会員企業等を対象とした研修会およびオーナー向けセミナー等の場を活用し、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、独立行政法人住宅金融支援機構による登録住宅の改修への融資等）などに関する広報周知を行い、法に基づくセーフティネット住宅として有効活用していくことを促進します。

セーフティネット住宅として登録された住宅については、市町、関係団体等が実施する住宅相談や入居あっせん等を通じて、入居を希望する住宅確保要配慮者に情報提供します。

② 市町居住支援協議会の設立促進等

滋賀県居住支援協議会は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅への円滑な入居を推進するため、平成25年の設立以来、全国の居住支援協議会の取組事例に係る情報提供をはじめ、連携方策の検討等、これまで広域的な立場から、関係団体等が密接に連携するためのプラットフォームとして機能してきました。

一方で、住宅確保要配慮者にとって身近な市町には、住まいの情報提供と見守り等の居住支援を一体的に提供するなど、きめ細やかで効果的な支援を行うことが期待されることから、当該地域において活動する関係事業者・団体の協力のもと連携できるよう、県が滋賀県居住支援協議会を通じて情報提供等を行い、必要に応じて市町単位での居住支援協議会の設立を働きかけるとともに、法第6条で規定される「市町村賃貸住宅供給促進計画」を策定する市町の取組を支援しま

す。

③ 居住支援法人の指定

入居支援や生活支援の活動実績を有し、滋賀県居住支援協議会と連携関係にあるNPO法人、社会福祉法人等を県が居住支援法人に指定することにより、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、賃貸住宅の貸主と借主双方の不安の軽減を図ります。

また、居住支援法人が住宅確保要配慮者の相談に対応する等、滋賀県居住支援協議会、その構成員である市町、不動産関係団体等と密接に連携できるよう、登録住宅における居住支援の強化を図ります。

④ 住宅扶助費の代理収納の推進

法第21条第1項および第2項に基づき、セーフティネット住宅の登録事業者である賃貸住宅の貸主から生活保護の実施機関に対して、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認や代理納付の要否を判断する制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、県は制度の周知に取り組みます。

⑤ 入居差別・入居拒否の解消に関する取組

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」に基づき、宅地建物取引業者に対して、高齢者世帯等の入居機会を制約することがないよう、意識の向上を図ります。

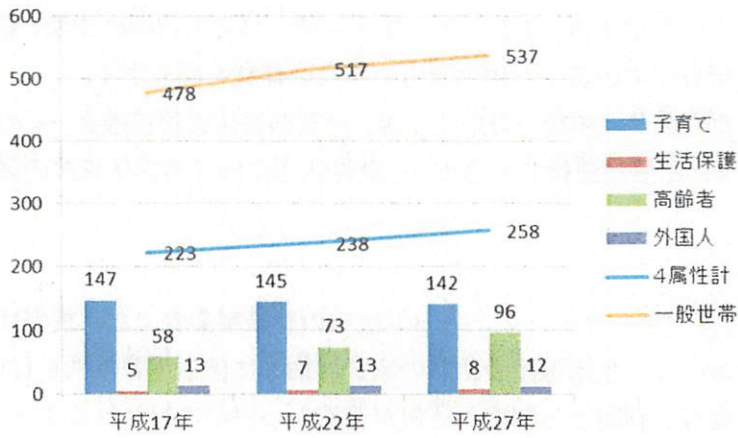
⑥ 家主に対する指導

家主がセーフティネット住宅を登録する際、国土交通省作成「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」等を配布し、入居後の管理等について理解促進を図るほか、原状回復等に関する基本的な考え方等を示した国の「賃貸住宅におけるトラブル防止ガイドライン」に基づき、賃貸借に関する紛争を未然に防止するべく指導を行います。

【参考】

■滋賀県内の住宅確保要配慮者の世帯数等

(千世帯)



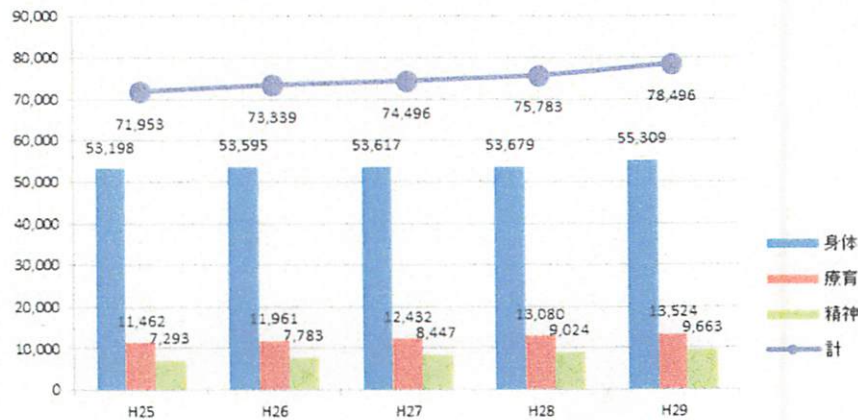
■高齢者世帯 (「高齢者居住安定確保計画(第3期)」から引用)

(千世帯)

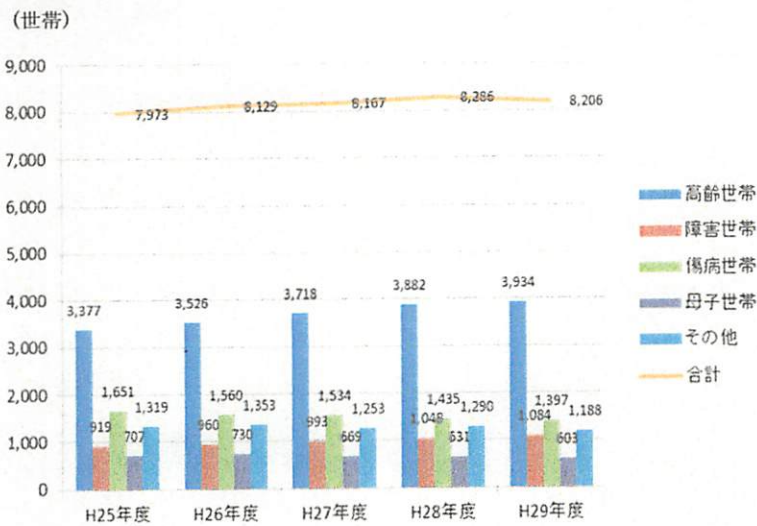


■障害者手帳交付者数 出典：福祉行政報告例

(人)

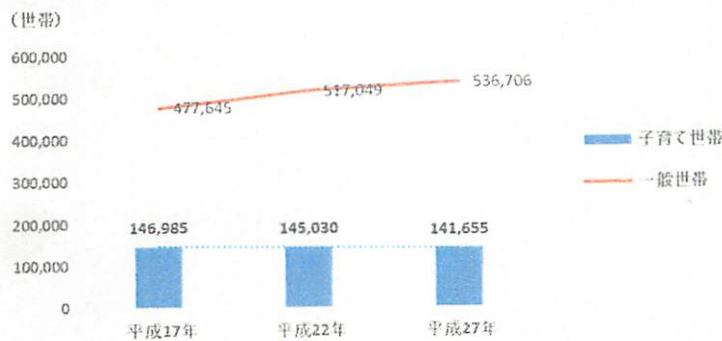


■生活保護世帯 出典：被保護者全国調査



■子育て世帯（国勢調査・18歳未満の世帯員がいる世帯）

出典：国勢調査



■外国人居住者数 (公財) 滋賀県国際協会の資料をもとに作成

