

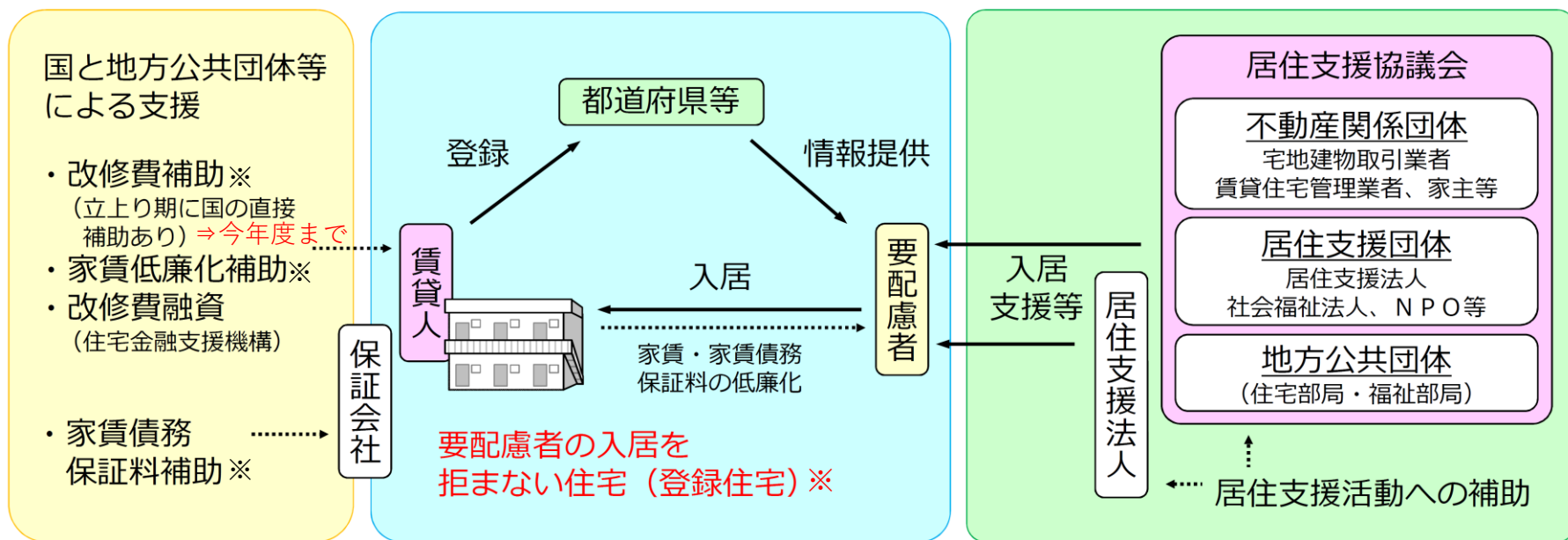
# 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 (熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

- ・単身高齢者の増加
- ・世帯収入の減少
- ・要配慮者への入居拒否
- ・公営住宅の増加見込み薄
- ・空き家、空き室の増加 など

平成29年(2017年)10月25日 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(住宅セーフティネット法)改正

空き家等を活用し住宅セーフティネット機能を強化  
(住宅セーフティネットの根幹の公営住宅の機能を補完)

## 新たな住宅セーフティネット制度がスタート



※地方が実施する場合の国の予算措置。熊本市は未実施。

### ※ (通称) セーフティネット住宅

- ・住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等)であることを理由に入居を拒まない住宅。
- ・拒まないとする属性等の範囲は賃貸人により限定することが可能。
- ・登録には面積(原則25㎡以上)や耐震性等一定の基準あり。

- 要配慮者の住宅確保のために新たな住宅セーフティネット制度の推進が必要
- 登録住宅が少ないため居住支援法人等の活動で物件探しの負担がかかる  
(熊本市は現在1戸のみ登録)
- 登録基準の25㎡以上は低所得者の住まいとして資力と釣り合わない
- 登録促進に向けてオーナーの不安解消やインセンティブの強化、登録基準の緩和等の総合的な推進が必要

## 熊本市賃貸住宅供給促進計画※の策定



※法改正により策定可能となった

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  
施策を総合的かつ効果的に推進する

### 《主な策定のポイント》

- ☆ 住宅確保要配慮者の属性の追加
- ☆ セーフティネット住宅登録基準の強化・緩和
  - ・ セーフティネット住宅等の供給目標の設定
  - ・ 居住支援の取り組みや今後の方向性の整理

☆計画策定により可能なこと

- 1 目的
- 2 位置づけ
- 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標
  - (1) 住宅確保要配慮者の範囲
  - (2) 賃貸住宅の供給の目標
    - ア 公的賃貸住宅の供給目標
    - イ 登録住宅の供給目標
- 4 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
  - (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
    - ア 登録住宅・登録事業者に関する事項
    - イ 居住支援に関する事項
    - ウ 住宅扶助費の代理納付に関する事項
    - エ 経済的支援に関する事項
    - オ 登録基準の強化・緩和に関する事項
  - (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に関する事項
- 5 計画期間

⇒平成31年(2019年)3月に策定された県計画【別紙①】に基づいた構成

## 1. 目的

⇒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施策を総合的かつ効果的に推進する

## 2. 位置づけ

⇒住宅セーフティネット法第6条に基づく市町村計画

### 《住宅セーフティネット法抜粋》

#### 第一条（法の目的）

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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって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する。

#### 第六条（市町村計画）

市町村は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に基づき、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成することができる。

#### 第六条第3項（第五条第8項の読み替え）

市町村は、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成しようとするときは、第五十一条第一項の規定により住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織している市町村にあっては、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会の意見を聴かなければならない。

⇒骨子案の検討において6月17日に居住支援協議会を開催し意見聴取を実施。

### 3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

#### (1) 住宅確保要配慮者の範囲

##### ア 法第2条に規定されている者

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

##### イ 施行規則第3条に規定されている者

- ・ 外国人
- ・ 中国在留邦人
- ・ 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
- ・ 更生保護対象者
- ・ 生活困窮者
- ・ 東日本大震災による被災者
- ・ 供給促進計画で定める者

##### ウ 基本的な方針に基づき定める者

- ・ 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
- ・ 性的マイノリティ(LGBT) 関係課意見
- ・ UIターンによる転入者
- ・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援を行う者

##### エ 県計画に基づき定める者

- ・ 失業者
- ・ 若年性認知症者
- ・ 三世帯同居・近居世帯
- ・ 激甚災害等の大規模災害時において仮設住宅に入居する被災者仮設住宅入居中の熊本地震の被災者 関係課意見

##### オ その他市が定める者

- ・ 居住支援協議会等から居住支援を受ける者 協議会意見

⇒登録住宅においてオーナーがどのような方向けの住宅とするかの選択肢が増える

⇒県計画、居住支援協議会意見に基づきウエオを定めたい

オ 登録基準の強化・緩和に関する事項

- ⇒面積基準および設備基準について緩和が可能。（県計画では緩和なし）
- ⇒低額所得者の住まいとして25㎡以上等の住居に限定した場合に資力と釣り合わない実態が居住支援団体からも指摘されている。

【規模の緩和案】

関係課意見（住宅扶助費全額支給条件）

①原則：~~1825~~㎡以上（生活保護世帯のみ拒まない場合は15㎡以上）

②一部を共用とする場合：~~1318~~㎡以上

③共同居住型住宅（シェアハウス等）とする場合：

- ・専用居室~~79~~㎡以上（原則1室1名※）

※乳幼児や児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。

- ・住棟全体~~1315~~㎡×居住人数+10㎡以上

⇒他都市の状況【別紙②】も踏まえ上記のとおり緩和したい。

なお、緩和案について居住支援協議会内でも否定的な意見はなかった。

- サ高住等をセーフティネット住宅に登録して家賃補助をすることで、低額所得高齢者や退院後の住まいに困る方が入居できる仕組みを考えられないか。
- 計画の中ではハード面だけでなくソフト面もうまく記載してほしい。
- 住宅確保要配慮者へのアプローチとしては、建物だけでなく、福祉制度等の人的な支援をしていかないと難しい面がある。
- 賃貸住宅を経営したことがない医療機関が、患者を支援する具体的な方策として、登録住宅のような運営もあると啓発・広報することはよい。
- 民法改正で保証の極度額の設定が必要になり、保証人がいない方が増えるおそれがある。賃貸オーナーの努力も必要だが他の方々の協力が大切である。

## 今後の流れ

⇒頂いたご意見を踏まえ素案を作成し、登録目標や具体的な取り組みについて再度、居住支援協議会の意見聴取を行い、本審議会へ諮る