

第 4 章第 2 節

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)

素案の概要

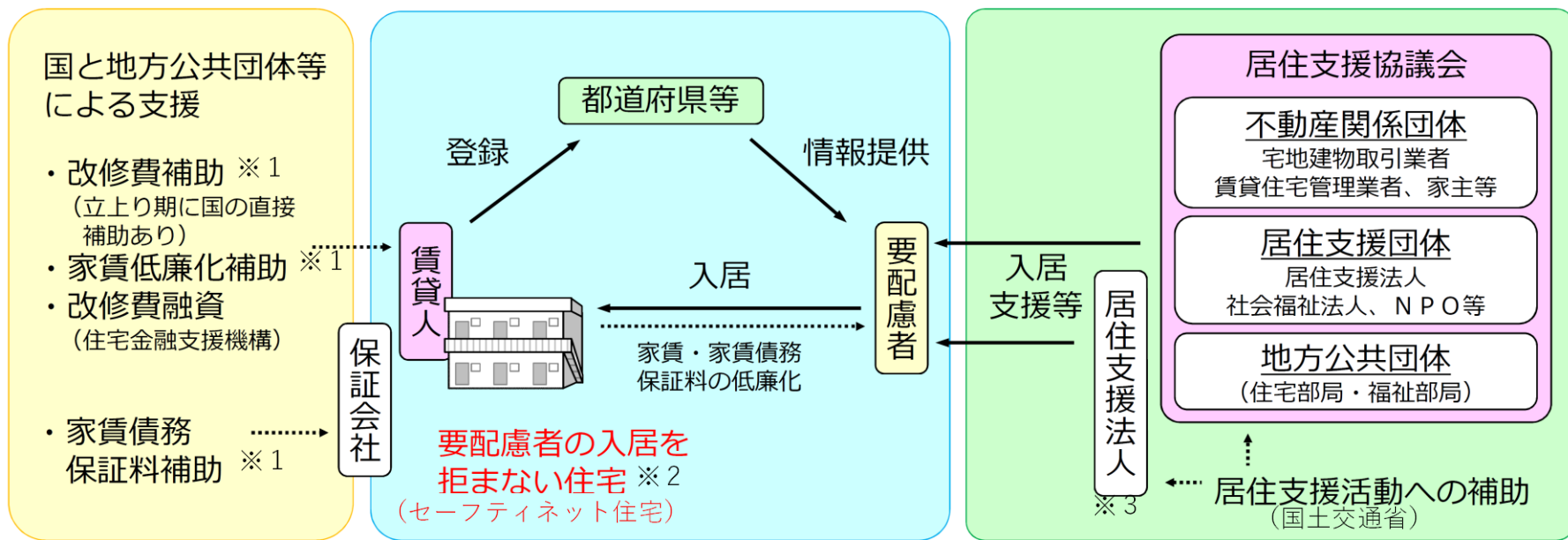
1. 背景と目的
2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - (1) 住宅確保要配慮者の範囲
 - (2) 賃貸住宅の供給の目標
 - ① 公的賃貸住宅
 - ② 民間賃貸住宅
3. 目標を達成するために必要な事項
 - (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
 - (2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
 - ① セーフティネット住宅に関する事項
 - ② 居住支援に関する事項
 - (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

- ・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



※1 地方公共団体が実施する場合の国の予算措置。

※2 拒まない属性の範囲は賃貸人により限定することが可能。登録には面積や設備、耐震性等の一定の基準あり。

※3 住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

- 居住に課題を抱える要配慮者の円滑な住宅確保が必要
- 賃貸人は要配慮者の受け入れに不安がある
- 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
- 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
- 要配慮者の円滑な入居に向けて、居住支援体制の強化や賃貸人の不安解消、セーフティネット住宅の登録促進等による総合的な推進が必要

住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向けて、賃貸人の不安解消を図るとともに、新たな住宅セーフティネット制度を推進し、市営住宅等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図る



熊本市賃貸住宅供給促進計画※の策定

《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住宅セーフティネット法第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

②住宅セーフティネット法施行規則第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
- ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

③熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により定める者

- ・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
- ・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
- ・妊婦がいる世帯
- ・失業者
- ・若年性認知症者
- ・三世代同居・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
- ・居住支援協議会等から居住支援を受ける者

居住支援協議会意見聴取より

① 公的賃貸住宅

○ 市営住宅

前節に市営住宅の取組みを掲載

⇒ 第4章第1節の取組みを踏まえ、真に住宅に困窮する世帯への的確な対応を図る

○ その他の公的賃貸住宅

⇒ 熊本県住宅マスタープランや県計画を踏まえ、各供給主体とも連携し供給する。

■ 公営住宅の供給目標量※：4,310戸〔令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度)〕
 ※熊本県住宅マスタープランで掲げるもののうち、熊本市内かつ本計画期間におけるもの

② 民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ賃貸人の不安解消を図り、セーフティネット住宅の登録を促進するとともに、居住支援協議会や居住支援法人等が連携して入居支援を行うことにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

住生活基本計画の検証指標

■ 検証指標 (再掲)

住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数※

650 件

平成 25 年
(2013 年)



950 件

令和 6 年
(2024 年)

※セーフティネット住宅の登録物件及びセーフラネットあんしん住み替え支援サイトの登録物件の合計

居住支援協議会・住宅審議会での意見

(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

⇒第4章第1節の取り組み、供給目標を踏まえ記載

居住支援協議会の事業計画を踏まえて記載

(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セーフティネット住宅に関する事項

ハード面

ハード（住宅整備）だけでなく
ソフト（福祉）も記載してほしい

○ セーフティネット住宅の普及啓発

⇒セーフラネット登録事業者への働きかけ、不動産関係団体の研修会等における制度周知

○ セーフティネット住宅登録事業者への指導監督

・医療法人による運営も考えられる
・賃貸人のメリットとリスクがわかりにくい
・補助を受けなければ縛りが無いことを強調すべき

⇒対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差別がないよう指導監督

○ セーフティネット住宅の規模に関する基準の緩和

⇒前回提示した緩和案のとおり

○ 住宅扶助費の代理納付

⇒賃貸人への制度周知、福祉事務所その他の関係者と協議・調整

・改修費補助の10年縛りがハードル
・家賃補助事業は必要
・サ高住等を登録、家賃補助する仕組み
・入居には人的な保証が重要

○ 円滑な入居に向けた仕組みづくり

⇒セーフティネット住宅の登録促進や居住支援法人と連携した入居等への支援

○ 賃貸人の不安解消に向けた取り組み

・入居前だけでなく入居後の支援について掲載してほしい
・賃貸人のサポートが必要

⇒賃貸人向けの入居後のトラブル時の相談窓口等についてQ&Aの作成

②居住支援に関する事項

ソフト面

居住支援協議会・住宅審議会での意見

ハード（住宅整備）だけでなく
ソフト（福祉）も記載してほしい

○ 熊本市居住支援協議会の開催

⇒居住支援に関する情報共有・必要な施策の協議。研修会等による関係者間の連携強化や意識啓発。

○ 各種相談窓口と連携した相談支援

⇒相談窓口の運営や相談会等の実施。住宅確保要配慮者の状況に応じた関係機関の相談窓口等と連携。

○ 居住支援法人等と連携した居住支援

← 社会福祉協議会の取り組みを掲載

⇒居住支援協議会による情報共有の場の設置、居住支援ネットワークを構築により、各主体の特徴を活かした入居前及び入居後における居住支援体制の充実

○ 住宅確保要配慮者への物件情報提供

・入居前だけでなく入居後の支援について掲載してほしい
・入居には人的な保証が重要

⇒セーフティネット住宅やSaflenet(セーフラネット)あんしん住み替え支援サイトによる情報提供

○ 熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会との連携

⇒熊本市域をまたぐ住み替えを希望する住宅確保要配慮者にも対応するため、連携を図る。

(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

⇒賃貸住宅の運営やトラブル時の対応等に関する制度等についての不動産関係団体と連携した周知