

熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 (素案)

令和 6 年 11 月
熊本市

はじめに

計画改定の背景と目的

少子高齢化の進展に伴う単身高齢者の増加等、住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みですが、住宅確保要配慮者は民間住宅市場において入居が制限される懸念があります。一方で、民間の空き家は増加しています。

このような状況を踏まえ、本市では、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 29 年法律第 112 号、以下、「住宅セーフティネット法」)に基づく本計画を令和 2 年度(2020 年度)に策定し、各事業等に取り組んできました。今後も取組を継続するとともに、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更なる強化を図ることを目的に計画の見直しを行います。

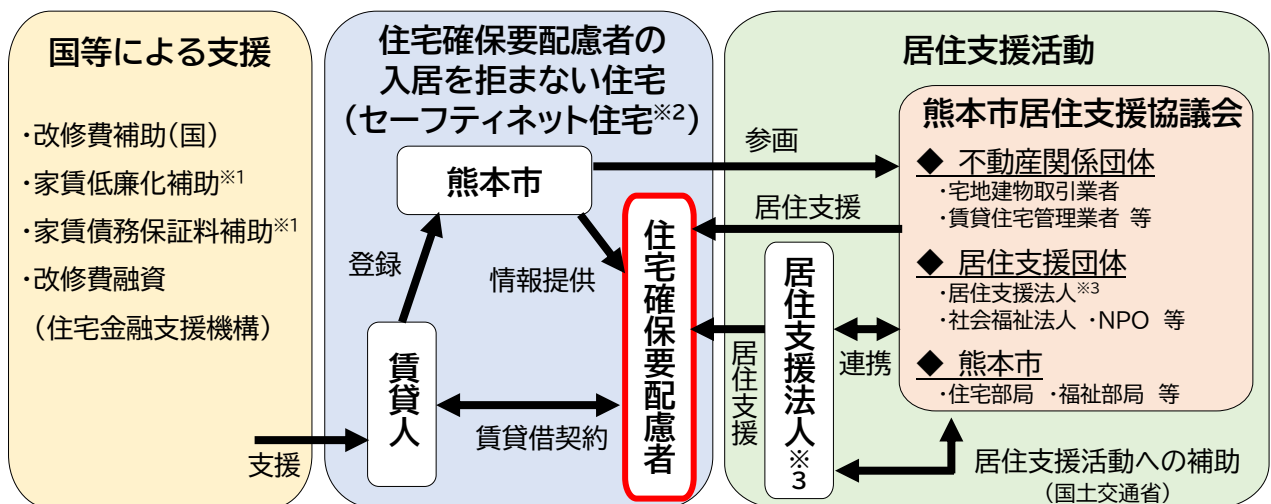
計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第 6 条第 1 項に規定された「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。本市住宅施策に関する上位計画である「熊本市住生活基本計画」等の関連計画と整合を図り、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方針を示します。

計画期間

令和 7 年度(2025 年度)から令和 13 年度(2031 年度)の 7 年間とします。

住宅セーフティネット(民間賃貸住宅供給)のイメージ



※1 地方公共団体が実施する場合の国の予算措置であり、本市は令和 7 年 3 月時点で補助を実施していない。

※2 拒まない住宅確保要配慮者の範囲は賃貸人により限定可能。登録には一定の基準あり。

※3 住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証、住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、見守りなど要配慮者へ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。

住宅確保要配慮者の範囲

本市においては、住宅セーフティネット法及び住宅セーフティネット法施行規則(平成 29 年国土交通省令第 63 号)に規定される者に加え、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する基本的な方針や県計画を踏まえ、以下に該当する者とします。

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 ・高齢者 ・こども^{※2}を養育している者	・被災者(発災後 3 年以内) ・障がい者(身体・知的・精神等)^{※1}
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 ・児童虐待を受けた者 ・DV 被害者 ・犯罪被害者 ・更生保護対象者	・中国残留邦人 ・ハンセン病療養所入所者 ・北朝鮮拉致被害者 ・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
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 ・原子爆弾被爆者 ・性的マイノリティ^{※3} ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 ・失業者 ・三世代同居・近居世帯 ・居住支援協議会等^{※5}から居住支援を受ける者	・新婚世帯(配偶者を得て 5 年以内の世帯) ・児童養護施設退所者 ・UIJ ターンによる転入者 ・妊婦がいる世帯 ・若年性認知症者^{※4} ・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

※1 障害者基本法(昭和 45 年法律第 84 号)第 2 条第 1 号に規定する障害者

※2 18 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にある者

※3 性的指向(どのような性別の人を好きになるか)や性自認(自分の性をどのように認識しているか)、性別表現(服装、しぐさ、言葉づかいなど)等が典型的でないと言われる人々のこと。

※4 障害者手帳を未申請若しくは未交付又は非該当となっている者のうち、医師の診断書で証明できる者に限る。

※5 居住支援協議会又は居住支援法人、その他居住支援を実施している団体

住宅確保要配慮者を取り巻く現状と課題

熊本市の現状

- 全世帯中 33.5%が高齢世帯
(令和 2 年、国勢調査)
- 高齢世帯の約 1/3 が単身世帯
(令和 2 年、国勢調査)
- 障がい者や要介護認定者、外国人等、住宅確保要配慮者が増加傾向 (熊本市障がい福祉課・介護保険課、住民基本台帳)
- 連帯保証人がいない等、住宅確保要配慮者の入居が民間において断られることがある
(熊本市居住支援協議会ほか)
- 賃貸用の住宅の約 2 割が空き家 (令和 5 年、住宅・土地統計調査)

課題

①市営住宅の適切な維持管理と入居の適正管理

- 市営住宅の適切な維持管理と入居の適正な管理が必要

②民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境づくり

- 民間賃貸住宅の有効活用と円滑に入居できる環境づくりが必要

③居住支援、相談体制やサービスの充実

- 住宅確保要配慮者への居住支援や情報提供、相談体制の充実が必要
- 安心して生活できるよう在宅生活支援サービス等の充実が必要

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の目標・検証指標

目標① 市営住宅の適正管理と供給促進

熊本市市営住宅長寿命化計画に基づいた市営住宅の維持管理を行うとともに、真に住宅に困窮する世帯への的確な対応を図るため、入居管理の適正化に取り組みながら、住宅確保要配慮者をはじめとする市民へ市営住宅を供給します。

市営住宅の供給目標量※ 600 戸／年度

令和 7～13年度(2025～2031 年度)

P

※市営住宅への入居戸数の合計。

目標② 住宅セーフティネットを構成する民間賃貸住宅の供給促進

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します。

また、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。

セーフティネット住宅登録物件数

6,661 戸

令和 6 年(2024 年)



上昇

令和 13 年(2031 年)

目標を達成するために必要な事項（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

既存市営住宅ストックの有効活用と長寿命化を図りながら、新築・建替を実施した団地のバリアフリー化等により、真に住宅に困窮する者への市営住宅の供給を促進します。

また、公的賃貸住宅の各供給主体と連携を図り、地域の実情に応じて住宅確保要配慮者への供給を図ります。

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

公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅も含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に向け、次の 2 事項を推進し、住宅セーフティネットを構成する民間賃貸住宅の供給を促進するとともに、住宅確保要配慮者への入居支援や賃貸人の不安解消を図り、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

事項 1 セーフティネット住宅に関する事項

◆セーフティネット住宅の普及啓発

民間賃貸住宅の賃貸人や、空き家所有者等に対し、登録制度の内容や居住支援に関する周知を図ります。また、不動産関係団体の研修会等における周知により、住宅セーフティネット制度に関する普及啓発を図るとともに、住宅確保要配慮者へセーフティネット住宅の情報を公表します。

◆セーフティネット住宅の規模に関する基準の緩和

民間賃貸住宅の空き家を有効活用するとともに、低額所得者等の円滑な住まいの確保に向けて、セーフティネット住宅の登録基準のうち、規模に関する基準及びひとり親世帯向けシェアハウスの基準について次のとおり緩和します。

セーフティネット住宅の規模に関する基準緩和

①各戸の床面積(原則)	25 m ² 以上→18 m ² 以上（生活保護世帯のみ拒まない場合は 15 m ² 以上）
②一部共用の場合※1	18 m ² 以上→13 m ² 以上
③共同居住型住宅※2 の場合 (シェアハウス等)	〈専用居室〉 9 m ² 以上(1 室 1 名) →7 m ² 以上(原則 1 室 1 名※3)
	〈住棟全体〉 15 m ² ×居住人数+10 m ² 以上 →13 m ² ×居住人数+10 m ² 以上

※1 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合。

※2 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合。

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

◆セーフティネット住宅登録事業者への指導監督

登録事業者が入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性について、できるだけ多くの属性が選択されるよう働きかけるとともに、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を行うことがないよう、適切に指導監督を行います。

◆住宅扶助費の代理納付

セーフティネット住宅の賃貸人から生活保護の実施機関である福祉事務所に対し、生活保護受給世帯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と代理納付の可否を判断する手続きが制度化されています。

この制度の運用が円滑に行われるよう、賃貸人への制度周知に努めるとともに、福祉事務所その他の関係者と協議・連携を図ります。

◆円滑な入居に向けた仕組みづくり

賃貸人や住宅確保要配慮者のニーズを踏まえ、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に対する支援等により、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた仕組みを検討します。

◆賃貸人の不安解消に向けた取組

住宅確保要配慮者の受け入れや入居後のトラブル等に関する賃貸人の不安を解消するため、賃貸人向けのガイドブック等の配布により、居住支援の取組や入居後のトラブル時の相談窓口等に関して情報提供します。

事項 2 居住支援に関する事項

◆熊本市居住支援協議会の開催

不動産関係団体、居住支援団体、住宅部局及び福祉部局等により構成される熊本市居住支援協議会において、居住支援に関する情報共有を行うとともに、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居するために必要な施策について協議します。

また、関係者間の連携強化や意識啓発のため、意見交換会や研修会等による交流を図ります。

◆各種相談窓口と連携した相談支援

様々な理由により住み替えを必要とする住宅確保要配慮者の住まいの確保のために、熊本市居住支援協議会による相談窓口の運営や相談会等を実施します。

また、住宅確保要配慮者の状況に応じて、関係機関の相談窓口等と連携し円滑な入居を図ります。

◆居住支援法人等と連携した居住支援

居住支援法人及び居住支援団体等が連携した入居支援を図るため、熊本市居住支援協議会による情報共有の場を設け、居住支援ネットワークを構築することにより、各主体の支援内容、活動地域等の特徴を生かした入居前から入居後までに及ぶ居住支援体制の充実に努めます。

居住支援法人の取組事例：住宅確保要配慮者支援事業(熊本市社会福祉協議会)

独居高齢者や障がい者、生活困窮者を対象に、賃貸住宅契約時に求められる保証を熊本市社会福祉協議会が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を行う事業を実施。

支援	具体的な内容
身元保証	賃貸借契約時の連絡先、入居後の見守りと生活相談
滞納家賃保証	滞納家賃の立替と求償
原状回復保証	敷金を超えた分の修繕費等を保証、残置物処理費を保証
死後事務保証	葬儀執行、家財等の片づけ、遺産の整理、各種手続きの代行

入居前の支援

- ・住まいに関する相談
- ・不動産業者、物件紹介
- ・内覧同行、賃貸借契約時立ち合い
- ・支援プラン作成、
必要なサービスのコーディネート
- ・賃貸借契約時の保証人引受

入居後の支援

- ・定期または随時の見守り、声掛け
- ・近隣との関係づくり
- ・近隣、家主とのトラブル対応
- ・就労支援
- ・死後事務委任
- ・家財処分、遺品整理
- ・葬儀、納骨

◆住宅確保要配慮者への物件情報提供

住宅の確保に困難を感じる方に対して、相談窓口、安心して入居できる住宅、各種支援制度等の情報を提供し、居住の安定を図る取組を行うほか、居住支援に取り組む不動産事業者に対して支援制度の情報提供を行うことで、安心して住まいを確保し、暮らしていける環境づくりを図ります。

◆熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会との連携

民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図るため、民間賃貸住宅事業者、福祉団体、熊本県等で構成する「熊本県居住支援協議会」との連携により、住宅確保要配慮者の円滑入居支援に対する、より効果的な取組を推進します。

③ 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

賃貸住宅の適正な管理を図るため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」、「家賃債務保証業者登録制度」等の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、不動産関係団体と情報共有や連携を図り、賃貸人に周知します。

計画の推進

各主体の役割と推進に向けて

住宅部局と福祉部局が緊密に連携し施策の展開を図ることとし、必要に応じて国や県と連携を図ります。住宅・福祉に係る事業者等に対しては、住宅確保要配慮者のニーズに柔軟に対応できる住まいやサービスを提供するために必要な支援・情報発信を行います。

また、必要な支援等について、「熊本市居住支援協議会」との情報共有を行い、各取組を推進します。

進行管理と計画の見直しについて

この計画を実効性のあるものとして推進していくため、PDCAサイクルに基づいて、毎年度の進行管理を行います。

なお、他計画の改定により整合性を図る必要が出てきた場合及び社会情勢の変化により計画の見直しが必要になった場合には、計画期間内であっても柔軟に見直します。

熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

(令和 7 年度(2025 年度)～令和 13 年度(2031 年度))

発行 熊本市 都市建設局住宅部 住宅政策課 〒860-8601 熊本市中央区手取本町 1 番 1 号