

第5章

賃貸住宅の供給促進

- 
1. 計画の背景と目的
 2. 計画の位置づけ
 3. 計画期間
 4. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 5. 要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進
 6. 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
 7. 要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

第5章 賃貸住宅の供給促進

本章は、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、「住宅セーフティネット法」という。）第5条第1項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画である「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」（以下、「供給促進計画」という。）を兼用するものである。

1. 計画の背景と目的

平成 29 年 10 月 25 日に住宅セーフティネット法が改正施行され、新たな住宅セーフティネット制度として、供給促進計画の策定、賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修・入居への経済的支援等が開始され、本県においても平成 30 年度に「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」を策定し、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下、「要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給を促進してきたところであるが、社会経済情勢の変化、住生活基本計画（全国計画）及び沖縄県住生活基本計画の改定に伴い、本計画の改定を行うものである。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第5条第1項に規定する都道府県計画として位置づける。また、供給目標や施策等については、沖縄県住生活基本計画、沖縄県公営住宅ストック総合活用計画及び沖縄県高齢者居住安定確保計画との整合・連携を図るものとする。

3. 計画期間

本計画は、沖縄県住生活基本計画と整合させ、令和 4 年 9 月～令和 12 年度の 9 年間の計画とし、今後の社会情勢の変化や沖縄県住生活基本計画の改定などを踏まえ、必要に応じて見直すこととする。

4. 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考え方

① 要配慮者の対象

○法律及び政令等で定められたもの

住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及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(平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。)第3条第1号から第 10 号までに定める者を住宅確保要配慮者とする。

住宅セーフティネット法で定められた者	住宅セーフティネット法施行規則で定められた者
・ 低額所得者 ・ 被災者(発災後 3 年以内) ・ 高齢者 ・ 身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者 ・ 子ども(高校生相当以下)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(ドメスティック・バイオレンス)被害者 ・ 北朝鮮拉致被害者 ・ 犯罪被害者 ・ 生活困窮者 ・ 更生保護対象者 ・ 東日本大震災による被災者

○その他沖縄県で定めるもの

住宅セーフティネット法施行規則第3条第 11 号の規定に基づき、次のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者とする。

- ・ 児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 27 条第1項第3号に規定する里親等への委託を解除された者又は児童養護施設等を退所した者
- ・ 戦傷病者特別援護法(昭和 38 年法律第 168 号)第2条第1項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法(大正 12 年法律第 48 号)別表第1号表ノ2の特別項症から第六項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第一款症であるもの
- ・ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第 117 号)第 11 条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
- ・ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの
- ・ 身元引受人がいない世帯
- ・ ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法(平成 14 年法律第 105 号)第 2 条に規定する都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設を故なく起居の場所とし、日常生活を営んでいる者
- ・ LGBTQ(L:レズビアン、G:ゲイ、B:バイセクシャル、T:トランスジェンダー、Q:クイアーやクエスチョニングの頭文字をとって組み合わせた言葉で、性的少数者(セクシャルマイノリティ)を表す言葉)

(2) 賃貸住宅の供給の目標

沖縄県住生活基本計画との整合を図り、住宅確保要配慮者のうち、「著しい困窮年収未満かつ最低居住面積水準未満の世帯」を重点的な対策が必要な要支援世帯と位置づけ、賃貸住宅の供給の目標を以下のとおり定める。

① 公的賃貸住宅の供給の目標

公的賃貸住宅の中で、公営住宅については、供給目標量を 16,300 戸と設定し、新規整備(団地の新設、建替えに伴う増戸、買取など)を行うとともに、空き家募集により供給を行い、重点的に対応を講ずることが必要な要配慮者に対応することとする。

② 登録住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)については登録戸数はのびているものの、大半が家賃水準が高いものとなっていることから、要支援世帯へ対応できるよう、専用住宅への登録と家賃低廉化を実施し、その目標戸数を 350 戸とする。

また、その他の民間賃貸住宅については、低廉な家賃として住宅扶助費相当の家賃、一定の質以上として 18 m²以上かつ新耐震基準(昭和 56 年以降建築)のものについて、4,600 戸の空き家募集による供給を図るとともに、これらのセーフティネット住宅への登録を促進する。

5. 要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

(1) 公営住宅の供給の促進に関する事項

① ストックの計画的かつ効率的な整備に関する事項

○将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保

- ・ 世帯増加に伴う需要拡大に対応した公営住宅ストックの確保
- ・ 長期的な世帯数のピークや地域別の需要、財政状況等を踏まえた既存ストックの建替え及び移転・集約

○ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの軽減

- ・ 予防保全的な計画修繕の実施
- ・ 仕様のアップグレードによる躯体・設備等の耐久性の向上
- ・ 維持管理の容易なストックの形成
- ・ 事業の平準化

○安全性の確保(耐震性の確保、その他躯体の安全性の確保)

- ・ 老朽化している公営住宅ストックについてPPP/PFIの導入も見据えた建替えや全面的改善の推進
- ・ 適正な維持管理による躯体の劣化対策

○高齢者世帯など多様な住宅困窮世帯に対応したストック活用

- ・ 高齢者世帯や子育て世帯に対応したストックの確保
- ・ 障がい者、DV 被害者、犯罪被害者、被災者等のためのストック確保
- ・ コミュニティミックス(多世代居住)や公営住宅間での居住環境の適正化に資する住替えの検討
- ・ 100 戸以上の公営住宅の建替え等を行う場合は、地域のニーズを把握する市町村と連携し高齢者福祉施設又は保育所を建設するための用地確保について検討

② 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進に関する事項

○公営住宅の入居制度の見直し検討

- ・ より住宅に困窮した世帯に対して公平かつ的確に公営住宅を供給するために、所得の条件に加えて、世帯人員数や現在の居住状況等、困窮度の高い世帯を優先的に入居させられる期限付き入居等の導入等の仕組みづくりの検討

○入居制度の適正な運用

- ・ 公営住宅の居住世帯が世帯状況の変化等により、住居とのミスマッチが生じた場合や、高齢者の身体機能の低下による不都合の解消を図る場合、引き続き公営住宅間での住替えを実施
- ・ 各住宅確保要配慮者の単身入居や収入基準などの要件緩和を引き続き実施
- ・ 真に住宅に困窮する世帯への公平な公営住宅の供給のため、収入超過者や高額所得者へ公営住宅明渡等について適正な指導・措置及び住情報の提供等の支援
- ・ 多子世帯、障がい者、ひとり親世帯、生活保護受給世帯、海外引揚者、ハンセン病療養者、犯罪被害者、DV 被害者に対する優先入居を引き続き実施

○その他対応

- ・ 公営住宅においては、施設の一部開放、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配したシルバーハウジングの整備について市町村からの要望に応じて検討するなど、高齢者がより安心して生活できるような環境整備
- ・ 被害者の一時的な仮住居として公営住宅の目的外使用を関係機関等と連携して検討
- ・ 社会経済情勢の急変等により、住宅の退去を余儀なくされた世帯に対し、緊急的な居住の場を確保するため、県営住宅の一時入居（目的外使用）を実施

（２）地域優良賃貸住宅等の供給の促進に関する事項

① 地域優良賃貸住宅に関する事項

- ・ 市町村において地域の実情に応じて公営住宅による住宅セーフティネットの補完のために実施する地域優良賃貸住宅の新規供給を検討するとともに、必要に応じて県による支援についても検討
- ・ 従前の高齢者向け優良賃貸住宅制度により整備された住宅について、従前制度に基づく家賃の低廉化に要する費用の助成を国の補助により行うとともに、適正な建物及び入居者の管理を適正に実施

② サービス付き高齢者向け住宅の供給に関する事業

- ・ 民間活力を活用した高齢者対応の良質な住宅ストック形成と生活支援サービスの充実を図るため、加齢対応構造の住宅とあわせて安否確認・生活相談などのサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進

（３）沖縄県住宅供給公社の賃貸住宅の促進に関する事項

- ・ 沖縄県住宅供給公社は、公営住宅を補完する公社賃貸住宅の供給・運営を行うことにより、重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進
- ・ 公営住宅に隣接する公社賃貸住宅の建替えにあたっては、まちづくりへの貢献を図り、地域居住機能再生推進事業を活用するなどして一体的な整備について検討

6. 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(1) 住宅セーフティネット制度登録住宅・登録事業者に関する事項

① 登録住宅の確保の取組に関する事項

○住宅所有者への啓発活動

- ・ 賃貸住宅のオーナーや不動産事業者等の関係者に対し、市町村や不動産団体との連携により、当制度の情報をわかりやすく継続的に提供するため、説明会やセミナーを開催
- ・ 沖縄県が作成する「住宅セーフティネット制度大家さん向けマニュアル」や国土交通省の「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」をはじめとしたパンフレット等を活用し、住宅所有者の住宅の登録に向けての不安の軽減を図るとともに、支援制度などのインセンティブに関する情報提供
- ・ 共同居住型住宅(シェアハウス)について、ひとり親向けの登録基準の普及啓発

○沖縄県あんしん賃貸支援事業との連携

- ・ 沖縄県あんしん賃貸支援事業に登録されている住宅の中で、登録住宅の要件を満たすものについて、登録を働きかけ
- ・ 同事業については住宅セーフティネット制度への一本化を図る

○市町村への支援

- ・ 市町村による住宅確保要配慮者専用住宅への改修費補助や家賃及び家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料の低廉化の実施について働きかけるとともに、費用の一部を県が負担するなどの支援の検討

② 登録事業者の指導監督の取組に関する事項

- ・ 登録住宅の適切な管理を促進するため、住宅確保要配慮者の入居制限を行わないこと等について、登録事業者に普及啓発

(2) 居住支援に関する事項

① 沖縄県居住支援協議会における取組

○概要

沖縄県では、不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体により構成される沖縄県居住支援協議会を平成 25 年 3 月に設立し、低額所得者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(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推進している。

沖縄県居住支援協議会の構成団体は以下のとおりとなっている。

■構成団体

不動産関係団体	(公社)沖縄県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会沖縄県本部 (公財)日本賃貸住宅管理協会沖縄県支部
居住支援団体	沖縄県社会福祉協議会、沖縄県地域包括・在宅介護支援センター協議会
地方公共団体等	沖縄県、那覇市、沖縄市、うるま市、浦添市、宜野湾市 沖縄県住宅供給公社(事務局)

○居住支援協議会を通じた取組の促進に関する事項

住宅部局、福祉部局、不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、高齢者等(障がい者、子育て世帯、低額所得者世帯等)の民間賃貸住宅への入居を支援することを目的とした「沖縄県居住支援協議会」を通じ、以下の取組を行う。

家賃債務保証制度の活用促進	・ 賃貸人の高齢者入居に対する不安を解消するため、「沖縄県居住支援協議会」と連携し、(一財)高齢者住宅財団等の家賃債務保証制度の活用を促進
沖縄県あんしん賃貸支援事業の推進	・ 福祉関係団体との連携により、あんしん賃貸支援団体の登録を促進 ・ 市町村との連携により、住宅探しに関する相談対応を行う専門の相談員の体制を充実

○具体的な活動等に関する事項

要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定化を図るための以下の取組を進めている。

沖縄県居住支援協議会の活動等の周知	・ 事業者向けと入居者向けそれぞれについて、パンフレットやポスターを作成し、県内各市町村役場や福祉機関等へ配布している。
沖縄県あんしん賃貸支援事業における支援策の実施・検討	・ 高齢者、障がい者、子育て世帯等の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅や、本事業に協力する不動産店、支援団体等に関する情報提供や、様々な居住支援を行うことにより、高齢者や障害のある方等の入居をサポートする事業で、専門の相談員が、住宅探しに関する相談などを受付けている。
情報提供	・ サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業、(一財)高齢者住宅財団「家賃債務保証制度」などの情報提供を行っている。

② 居住支援協議会の市町村又は地域単位での設立支援及び県協議会との連携

高齢者等、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援することを目的とした居住支援協議会について、より地域に身近な市町村又は地域単位での設立に向けて取り組むとともに、県協議会との市町村の連携を促進する。

③ 居住支援法人の指定や指導監督に関する事項

○居住支援法人の指定

住宅セーフティネット法に基づき、入居支援や生活支援を行う基準に合致した NPO 法人等を沖縄県が居住支援法人として指定を行う。また、あんしん賃貸支援事業で支援団体として登録している団体について、法に基づく居住支援法人の指定に向け働きかけを行う。

○居住支援法人の指導監督

居住支援法人による支援業務の公正かつ的確な実施を確保するため、住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、報告聴取、検査、監督命令等を行うなど、同法人に対する指導監督等を適切に行う。

④ 相談窓口の設置

「住まいの総合相談窓口」において、賃貸住宅への入居をはじめとした住まいのあらゆる悩みや疑問に対応する。

(3) 住宅扶助費の代理納付に関する事項

住宅セーフティネット法第 21 条第1項及び第2項に基づき、登録事業者である貸主から生活保護の実施機関に対し、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及び代理納付の要否の判断を行う制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度の周知に取り組む。

(4) 登録住宅の登録基準に関する事項

沖縄県においては、25 ㎡以上の賃貸住宅には低廉な家賃の住戸が少ないことから、住宅セーフティネット法施行規則第 15 条に基づき、登録住宅の登録基準について、現行の面積基準である 25 ㎡を 18 ㎡(住宅建設五箇年計画における単身世帯の最低居住水準)に緩和する。

7. 要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

(1) 登録事業者への対応について

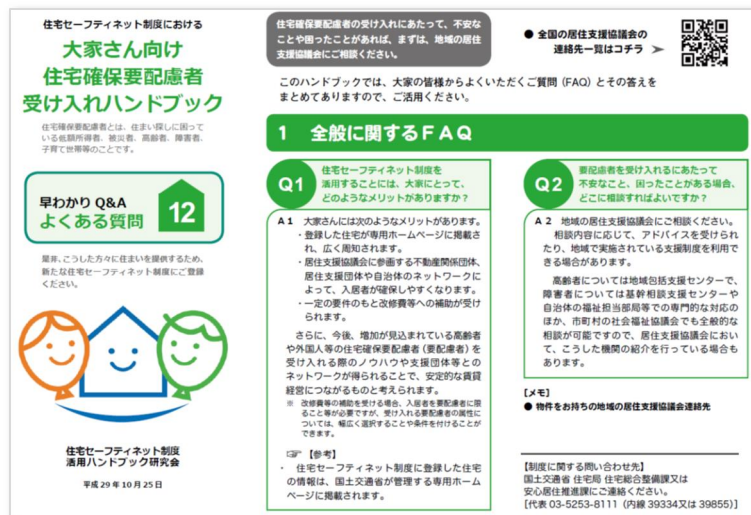
- 登録内容と異なり住宅確保要配慮者の入居を拒否する等の事態が発生しないよう、不適切な事案と思われる場合には、登録事業者に対し、その背景を確認して入居に繋げるための対策を共に検討する。
- 沖縄県は「沖縄県居住支援協議会」及び市町村居住支援協議会と連携して、入居拒否・入居差別を受けた場合に適切な対応を行う。

(2) 賃貸人への普及啓発の推進

- 賃貸業者や賃貸住宅管理業者の団体と連携し、沖縄県が作成する「住宅セーフティネット制度大家さん向けマニュアル」や国土交通省の「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」をはじめとしたパンフレット等を活用し、賃貸人に対して意識啓発を行い、入居管理の適正化を図る。



住宅セーフティネット制度
大家さん向けマニュアル (沖縄県)



大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック (国土交通省)

