

熊本県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

1 計画の目的

本計画は、住生活基本法第 17 条第 1 項の規定に基づく熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」において基本理念として掲げる『夢にあふれる豊かな住生活の実現』のため、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給を促進することを目的に策定する。

2 計画の位置づけ

本計画は、「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（以下「法」という。）」（平成 19 年法律第 112 号）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。

3 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

ア 法第 2 条に規定されている者

(ア) 低額所得者

(イ) 被災者（発災後 3 年以内）

(ウ) 高齢者

(エ) 障がい者（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）

(オ) 子ども（高校生相当の年齢以下）を養育している者（妊婦がいる世帯を含む。）

イ 「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（以下「施行規則」という。）」第 3 条に規定されている者

(ア) 外国人

(イ) 中国残留邦人

(ウ) 児童虐待を受けた者

(エ) ハンセン病療養所入所者

(オ) DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者

(カ) 北朝鮮拉致被害者

(キ) 犯罪被害者

(ク) 生活困窮者

(ケ) 更生保護対象者

(コ) 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

ウ 「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基本的な方針」の一の 1 に示されている者

(ア) 海外からの引揚者

(イ) 新婚世帯（配偶者を得て 5 年以内の世帯）

(ウ) 原子爆弾被爆者

- (エ) 戦傷病者
- (オ) 児童養護施設退所者
- (カ) L G B T (レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー)
- (キ) U I J ターンによる転入者
- (ク) 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
- エ その他県が定める者
 - (ア) 失業者
 - (イ) 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若年性認知症の者(医師の診断書で証明できる者に限る。)
 - (ウ) 三世帯同居・近居世帯
 - (エ) 応急仮設住宅等に入居中の被災者

(2) 賃貸住宅の供給の目標

ア 公的賃貸住宅

公営住宅等の公的賃貸住宅を、住宅確保要配慮者のうち、要支援世帯(市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難等の理由のため、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯)に対して優先的に供給する。

(ア) 公営住宅の供給目標量 17,500 戸(熊本県住宅マスタープランより)

(イ) 公営住宅以外の公的賃貸住宅 改良住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の活用により、各供給主体とも連携し、公平かつ的確に供給する。

イ 法第 10 条第 5 項に規定する登録住宅

地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者に対して民間賃貸住宅の供給の促進を図る。

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

公営住宅に対するニーズをとらえ、また、既存ストックの有効活用と長寿命化を図りながら、真に住宅に困窮する者に対して公営住宅の供給を促進する。また、その他の公的賃貸住宅についても各供給主体と連携を図り、地域の実情に応じて公営住宅の補完や住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅として新規建設や既存ストックの有効活用により必要な供給を図る。

(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

住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に向け、サービス付き高齢者向け住宅の供給や住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録を促進する。

特に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業については、次に掲げる事項を推進し、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する。

ア 登録住宅・登録事業者に関する事項

(ア) 登録を促進するため、「熊本県あんしん賃貸支援事業」の登録事業者への働きかけや不動産関係団体への協力依頼など、当制度に関する情報提供及び周知を図るとともに、登録住宅の情報を公表する。

(イ) 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に、適切に指導監督を行う。

(ウ) 市町村において、必要戸数などの地域住民のニーズや活用可能な空き家を把握し、県との情報共有がなされるよう働きかける。

イ 居住支援に関する事項

(ア) 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者への家賃債務保証、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の業務を行う備えがあり、支援業務を公正かつ適確に行うことができる法人を居住支援法人として指定する。

(イ) 居住支援法人の指定は、住宅部局と当該法人を所管する部局、支援業務に関係する部局が情報共有及び連携を図り、公正かつ適確に支援業務を行うことができる法人であることを確認して行う。

(ウ) 熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会で、居住支援法人が公正かつ適確な支援業務を行うために必要な情報共有及び協議を行う。

(エ) 市町村において、居住支援に関する地域住民のニーズを把握し、県との情報共有を行い、地域の実情に応じた居住支援体制が構築されるよう市町村住宅確保要配慮者居住支援協議会の設立を働きかける。

(オ) 熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会、市町村住宅確保要配慮者居住支援協議会及び熊本県居住支援法人連絡会の連携強化や研修会の開催等により居住支援の活動を支援する。

(カ) 熊本県外国人サポートセンター等と連携し、外国人の居住確保に関する情報提供や相談体制の充実に取り組む。

ウ 住宅扶助費の代理納付に関する事項

県、市町村、居住支援法人及び市町村住宅確保要配慮者居住支援協議会は、必要に応じて住宅扶助費の代理納付の推進や手続きの案内を行い、福祉事務所その他の関係者と協議・調整を行う。

エ 経済的支援に関する事項

(ア) 市町村において、地域住民のニーズや公営住宅の状況等を踏まえ、登録住宅のバリアフリー化等の改修への支援、登録住宅入居者の負担軽減への支援及び空き家を活用したセーフティネット専用住宅への改修支援の必要性について検討されるよう働きかける。

(イ) 県は、必要に応じて経済的支援を行う市町村への支援を検討する。

オ 登録住宅の規模等に関する基準

法第 10 条及び施行規則第 11 条から第 14 条の規定による。

(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

入居管理の適正化に向け、不動産関係団体等との情報共有及び連携を図るとともに、登録住宅が入居者にとってより安全・安心な状態に維持・更新されるよう、各種リフォーム等の施策の普及・啓発を行う。

5 計画の期間

本計画の期間は、熊本県住宅マスタープランの計画期間（令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度

(2030年度))を踏まえて、令和4年度(2022年度)から令和13年度(2031年度)までの10年間とし、熊本県住宅マスタープランの見直しに応じて必要な見直しを行う。

※ 障害者差別解消法では、第7条で、「事業者は、その事業を行うに当たり、障害を理由として障害者でない者と不当な差別的取扱いをすることにより、障害者の権利利益を侵害してはならない。」と規定されており、そもそも障がいがあることのみを理由として入居を拒むことが容認されるものではない。その他の属性についても、そもそも不当な差別的取扱いは認められない。

登録住宅の規模に関する基準

○登録住宅の規模に関する基準（原則）

【法第 10 条、施行規則第 11 条】概要

- ・専用居室の面積が 25 m²以上であること

○一部を共用とする場合の専用居室の面積基準（緩和）

【施行規則第 11 条括弧書き】概要

- ・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（シャワー室でも可）を設けることにより、専用居室に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合
原則 25 m²以上→18 m²以上

○共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の基準

【平成 29 年国土交通大臣告示第 941 号／改正 令和 3 年 3 月 31 日国土交通省告示第 277 号】概要

■共同住宅型賃貸住宅（ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅を除く）概要

- ・住宅の面積が 15 m²×A+10 m²以上であること（A：入居者定員、A≥2）
- ・専用居室の入居者の定員が 1 人であること
- ・専用居室の面積が 9 m²以上であること（造り付け収納の面積を含み、その他設備の面積を除く）
- ・共用部分に、居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室（シャワー室でも可）、洗濯室（洗濯場でも可）を設けること（専用居室に設けるものは除く）
- ・少なくとも入居者定員を 5 で除して得た数（端数切上げ）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備、浴室（シャワー室でも可）を設けること（これと同等以上の機能を確保することでも可）

■ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅

- ・15 m²×B+22 m²×C+10 m²以上であること（B：ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅を除く共同居住型賃貸住宅の入居者定数、C：ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の入居世帯定数、B≥1 かつ C≥1 又は B=0 かつ C≥2）
- ・ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅を除く部分の専用居室の入居者の定員が 1 人であり、ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅部分の専用居室の入居世帯定員は 1 世帯であること
- ・ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅を除く部分の専用居室の面積が 9 m²以上であり（造り付け収納の面積を含み、その他設備の面積を除く）、ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の専用居室の床面積は 12 m² であること
- ・ただし、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の面積が 15 m²×B+24 m²×C+10 m²以上（B≥1 かつ C≥1 又は B=0 かつ C≥2）以上である場合、ひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の専用居室の床面積

は 10 m²以上で可

- 共用部分に、居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室（シャワー室でも可）、洗濯室（洗濯場でも可）を設け、かつ、少なくとも一室の浴室を設けること（専用居室に設けるものは除く）
- 少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居者定員及びひとり親世帯円滑入居賃貸住宅の入居世帯定数の合計数を 3 で除して得た数（端数切上げ）に相当する人数が一度に利用するのに必要な浴室（シャワー室でも可）を設けること（これと同等以上の機能を確保することでも可）