

岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

平成30年9月 策 定

令和 4年3月 一部変更

岐阜県

目 次

1	計画策定に関する基本的事項	1
(1)	計画策定の目的	1
(2)	計画の位置づけ	1
(3)	計画期間	1
2	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標等	2
(1)	住宅確保要配慮者の範囲	2
(2)	住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給目標	2
3	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策	3
(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	3
ア	公的賃貸住宅の有効活用と改良	3
イ	適正な入居者管理	3
(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	3
ア	登録住宅の規模に関する基準の緩和	3
イ	登録住宅の普及に向けた施策	4
ウ	貸主に対する指導監督	4
エ	居住支援の取組み	4
オ	福祉サービス等と連携した居住支援の促進	5
カ	住宅扶助費の代理納付の推進	6
4	住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	6
(1)	登録住宅の質の向上	6
(2)	登録住宅の管理の適正化	6
(3)	住宅確保要配慮者からの相談体制	6

1 計画策定に関する基本的事項

(1) 計画策定の目的

人口減少・少子高齢化社会が進展する中で、本県における65歳以上の高齢者人口の総人口に占める割合は、平成27年に28.1%であったものが令和7年には31.7%に上昇すると推計されています。また、障がい者手帳の所持者数は令和元年度末時点で約12万人と、多くの方々が障がいを抱えながら暮らしています。

高齢者や障がい者の中には、民間賃貸住宅への入居を希望しても、病気や事故等への懸念から入居を断られたというケースが少なからずあります。こうした状況は、外国籍の方々や子育て世帯等においても同様であり、住宅確保に配慮が必要な方が存在するのが現実です。

一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、「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。）」が改正され、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした新たな住宅セーフティネット制度が、平成29年10月に施行されました。この制度は、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」、「登録住宅[※]の改修や入居者への経済的支援」、「住宅確保要配慮者のマッチング・居住支援」の3つの柱から成り立っています。

住宅セーフティネット制度を普及させることにより、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進するため、本計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、法第5条第1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するもので、「岐阜県住生活基本計画」及び「岐阜県高齢者居住安定確保計画」等の関連計画と整合を図っています。また、本計画はSDGs[※]の達成に資する取組みとしての性格も有します。



※Sustainable Development Goals の略、2015年の国連サミットで採択された2030年を期限とする先進国を含む国際社会全体の17の開発目標。全ての関係者（先進国、途上国、民間企業、NGO、有識者等）の役割を重視し、「誰一人取り残されない（no one will be left behind）」社会の実現を目指して、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むもの。

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、関連計画との整合を図るため、令和3年度から令和12年度までとします。なお、社会経済状況の変化や関連計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

登録住宅

法第8条に基づき、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業を行う者が、都道府県知事の登録を受けた住宅のこと。

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標等

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

法及び施行規則に定められている者（①及び②）に加え、③のとおり本計画において独自に定めます。

① 法に規定されている者

- ・低額所得者（政令月収 15.8 万円以下）
- ・被災者（発災後 3 年以内）
- ・高齢者
- ・障害者（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)
- ・子ども（18 歳の年度末まで）を養育している者

② 施行規則に規定されている者

- ・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等
- ・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
- ・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 本計画において独自に定める者

- ・U I J ターンによる転入者
- ・ひとり親世帯
- ・新婚世帯（婚姻届提出後 2 年以内。事実婚を含む。）
- ・児童養護施設等退所者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者（生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある者に限る。）
- ・海外からの引揚者
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・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）等の性的少数者

(2) 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給目標

① 公的賃貸住宅

岐阜県住生活基本計画の供給目標を踏まえ、令和 3 年度から令和 12 年度の間に、県内の公営住宅の供給量 12,300 戸を目指します。

② 法第 8 条に規定する登録住宅

岐阜県住生活基本計画に定められた要支援世帯数 12,100 世帯（令和 3 年度から令和 12 年度）を踏まえ、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する民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。

3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策

(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

ア 公的賃貸住宅の有効活用と改良

- ・ 県内の公営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯への住宅供給を行う役割を担っており、引き続き既存ストックの有効活用を図りながら、真に住宅に困窮する県民に公平かつ的確に住宅を供給します。
- ・ 公営住宅の既存ストック改良にあたっては、計画的に長寿命化工事を実施します。また、耐震性や省エネルギー性能、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、耐久性等に配慮するとともに、住宅確保要配慮者のニーズに柔軟に対応するよう努めます。
- ・ 岐阜県住宅供給公社（以下、「公社」という。）は、自ら所有する一般賃貸住宅（公社住宅）の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への活用を検討します。
- ・ 公社は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録されている住宅にかかる整備及び賃貸その他管理の受託業務を行うことを検討します。
- ・ 空き住戸が発生している公的賃貸住宅について、地域の住宅需要や住宅の立地条件等を踏まえ、関係者と連携し、将来に向けたストックの有効活用策を検討します。

イ 適正な入居者管理

- ・ 居住者の高齢化が進む公営住宅において、若年世帯の一層の入居促進を図るとともに、高齢世帯に対しては、見守りや安否確認等を適切に行います。
- ・ 公営住宅の収入超過者や高額所得者に対しては、明け渡し努力義務が課せられていることを周知・徹底するとともに、近傍同種家賃^{*}を徴収し、必要に応じて自主的な退去を促すなどの対応を検討します。
- ・ 公営住宅において、生活保護世帯への代理納付の推進や滞納者への指導強化等により、滞納額の縮減を図ります。
- ・ 公営住宅については、住宅確保要配慮者の多様なニーズを踏まえながら、入居要件の緩和や優先入居等による適確な住宅の供給を行います。
- ・ 公的賃貸住宅の入退居に際しては入居者への十分な説明を行い、賃貸借に関する紛争を未然に防止し信頼関係の構築に努めます。

(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

ア 登録住宅の規模に関する基準の緩和

空き家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅の登録に係る面積基準を以下のとおり緩和します。

近傍同種家賃

当該賃貸住宅の近隣地域等にある賃貸住宅と類似した民間賃貸住宅の家賃のことであり、いわゆる不動産市場において決まる家賃のこと。

○登録住宅（共同居住型住宅*以外）の規模に関する基準の緩和

施行規則に定める規模の基準を以下のとおり緩和します。

各戸の床面積の規模	「25 m ² 以上」を「23 m ² 以上」とする
台所、収納設備等を共同して利用する場合の床面積の規模	「18 m ² 以上」を「16 m ² 以上」とする

イ 登録住宅の普及に向けた施策

① 制度の周知

登録住宅の普及を図るため、市町村や不動産関係団体等を通じて、民間賃貸住宅の貸主に対し登録制度の内容に関する周知を行うとともに、居住支援法人等が行う住宅相談等を通じて、入居を希望する住宅確保要配慮者に情報提供します。

② 登録住宅の改修への支援

住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅を登録した貸主に対して、国等が実施する改修費支援制度や住宅金融支援機構による融資制度を周知します。

ウ 貸主に対する指導監督

① 登録住宅の登録に際しての指導監督

貸主に対して、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲をできる限り広げるように働きかけます。また、受入条件を付す場合、合理性のない差別等を行わないよう働きかけます。

② 登録後の指導監督

貸主に対しては、法に基づき適切な運用が行われるよう指導監督を行います。また、登録の基準等に違反した貸主に対しては、必要に応じて報告徴収等を行い、悪質と認める場合には登録を取り消します。

エ 居住支援の取組み

① 居住支援協議会*の活動推進

○居住支援協議会の設置・加入促進

市町村や関係する団体等に対し、県居住支援協議会への加入を促すとともに、必要に応じて各市町村における居住支援協議会の設立を促します。また、岐阜県住生活基本計画の目標値を踏まえ、令和3年度から令和12年度の間、居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率30%を目指します。

共同居住型住宅

賃借人を2人以上（賃貸人が当該住宅に居住する場合にあっては1人以上）とする住宅であって、これらの者（賃貸人が当該住宅に居住する場合にあっては、賃貸人を含む）が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有するもの。

居住支援協議会

住宅セーフティネット法第51条に基づき、高齢者等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を図るため、地方自治体や不動産関係団体、社会福祉団体等が連携して居住支援を協議、実施する組織。

○構成員の情報交換による取組みの推進

協議会における情報交換を通じて、不動産関係団体、居住支援団体及び行政機関が連携を深めることで、住宅確保要配慮者の居住環境の安定化を図ります。また、県居住支援協議会での協議内容について構成員を通じて貸主へ情報共有することで、住宅確保要配慮者の受入れにかかる理解促進を図ります。

② 居住支援法人の指定、指導監督

○居住支援法人の指定要件

県は、以下の要件を満たす法人等を居住支援法人として指定します。

- ・職員、支援業務の実施の方法その他の支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること
- ・支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること
- ・役員又は職員の構成が支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
- ・支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること
- ・そのほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること

○居住支援法人が行う業務

居住支援法人は、岐阜県内において以下の業務を行います。

- ・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
- ・見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援
- ・上記業務に附帯する業務

○居住支援法人の指導監督

- ・家賃債務保証業務を行う居住支援法人に対し、保証業務を適切かつ継続的に行うことができること等を事業報告書等により確認するとともに、必要な指導監督を行います。
- ・県は、支援業務の公正かつ適確な実施のため居住支援法人の業務内容を確認するとともに、必要と認める場合は、居住支援法人に対して立入検査等を実施し、必要な命令を行います。

オ 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

住宅部門と福祉部門など、多様な分野間における連携や各自治体間における連携を図るとともに、高齢者や低所得者をはじめ様々な面からサポートを必要とする県民に向け、居住支援制度に関する周知を図ります。

カ 住宅扶助費の代理納付の推進

法第 21 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、登録事業者は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、制度の周知に努めます。

4 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

(1) 登録住宅の質の向上

国の賃貸住宅管理業者登録について普及啓発するとともに、登録住宅の長期修繕計画の策定を登録事業者に対して働きかけます。また、住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅を登録した貸主に対し、国等が実施する改修費支援制度や住宅金融支援機構による融資制度を周知します。

(2) 登録住宅の管理の適正化

- ・ 住宅登録時に「不動産事業者・オーナーのための住宅確保要配慮者居住支援ハンドブック」等を配布し、入居後の管理等について理解促進を図ります。
- ・ 民間賃貸住宅において、年齢や障がい、国籍等の理由による入居制限が行われないよう、不動産関係団体を通じて不動産業者や貸主への啓発を行います。
- ・ 原状回復等に関する基本的な考え方を契約前に借主へ説明することなどを記載した国の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に基づき、賃貸借に関する紛争を未然に防止するべく指導を行います。

(3) 住宅確保要配慮者からの相談体制

登録住宅への入居を希望する住宅確保要配慮者等が入居の拒否や差別を受けた場合、下記の窓口にご相談することができる体制を整えます。なお、相談を受けた場合は、登録事業者に事実を確認し適正に対応します。

相談窓口	登録住宅の所在地
岐阜県都市建築部住宅課	岐阜県内（岐阜市除く）
岐阜市まちづくり推進部 住宅課	岐阜市内

清流の国ぎふ憲章

～ 豊かな森と清き水 世界に誇れる 我が清流の国 ～

岐阜県は、古来、山紫水明の自然に恵まれ、世界に誇る伝統と文化を育んできました。豊かな森を源とする「清流」は、県内をあまねく流れ、里や街を潤しています。そして、「心の清流」として、私たちの心の奥底にも脈々と流れ、安らぎと豊かさをもたらしています。

私たちの「清流」は、飛騨の木工芸、美濃和紙、関の刃物、東濃の陶磁器など匠の技を磨き、千有余年の歴史を誇る鶺鴒などの伝統文化を育むとともに、新たな未来を創造する源になっています。

私たち岐阜県民は、「清流」の恵みに感謝し、「清流」に育まれた、自然・歴史・伝統・文化・技をふるさとの宝ものとして、活かし、伝えてまいります。

そして、人と人、自然と人との絆を深め、世代を超えた循環の中で、岐阜県の底力になり、100年、200年先の未来を築いていくため、ここに「清流の国ぎふ憲章」を定めます。

「清流の国ぎふ」に生きる私たちは、

知

清流がもたらした自然、歴史、伝統、文化、技を知り学びます

創

ふるさとの宝ものを磨き活かし、新たな創造と発信に努めます

伝

清流の恵みを新たな世代へと守り伝えます

平成26年1月31日 「清流の国ぎふ」づくり推進県民会議