

# 埼玉県賃貸住宅供給促進計画

平成31年3月  
彩の国  埼玉県



埼玉県マスコット「コバトン」「さいたまっち」

## 目 次

第 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
第 2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	… 2
1 住宅確保要配慮者の範囲	… 2
2 賃貸住宅の供給の目標	… 3
(1) 公営住宅の目標	… 3
(2) 登録住宅の目標	… 3
第 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給のために必要な事項	… 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
(1) 県営住宅の取組	… 3
(2) 都市再生機構や埼玉県住宅供給公社の賃貸住宅の促進策	… 5
(3) 公的賃貸住宅供給主体の連携	… 5
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	… 5
(1) 県と市町村の役割分担	… 5
(2) 登録住宅の法定基準の緩和	… 6
(3) 民間賃貸住宅の登録促進	… 6
(4) 居住支援体制の構築	… 7
(5) 住宅扶助費の代理納付	… 8
(6) 経済的支援	… 8
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	… 9

## 第1 計画策定に関する基本的事項

### 1 計画策定の目的

本県では、高齢単身者の増加や所得の減少などにより、今後、住宅を確保することが困難な世帯の増加が見込まれます。

また、本県の公営住宅の応募倍率は、平成29年平均で約3倍を超えるなど、入居を希望する応募者に対して公営住宅を十分に提供できていない状況にあります。一方で、本県の空き家率は、平成25年で10.9パーセントとなっており、全国平均の13.5パーセントを下回っているものの、今後の人口や世帯数の減少に伴って、その増加が見込まれ、県独自の推計では、平成45年（2033年）には空き家率が、21.5パーセントとなる予測です。

このような中、住宅確保要配慮者に対する居住の安定を確保するため、平成29年4月に「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「法」という。）が改正、同年10月に施行され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を供給する新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

そこで、住宅確保要配慮者に対する居住の安定の確保のため、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に埼玉県賃貸住宅供給促進計画を策定するものです。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、法に規定された都道府県賃貸住宅供給促進計画として定めるものです。  
また、埼玉県住生活基本計画等との整合を図ります。

### 3 計画期間

本計画の計画期間は、埼玉県住生活基本計画と整合を図るため、平成30年度から平成37年度（2025年度）までの8年間とします。

なお、埼玉県住生活基本計画の前期5箇年（平成28年度～平成32年度（2020年度））の終了時には、賃貸住宅の供給等の状況、社会経済情勢及び施策の効果に対する評価を踏まえ、見直しを行います。

## 第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

住宅確保要配慮者の範囲は、法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「省令」という。）に定める者のほか、以下のいずれかに該当する者としてします。

- 法、省令のほか、県が独自に本計画で規定する者
  - ・ 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
  - ・ 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）
  - ・ U I J 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等を行う者（\*1）

（参考）

- 法に定める者
  - ・ 低額所得者
  - ・ 被災者（発災後3年以内）
  - ・ 高齢者
  - ・ 障害者（障害者基本法第2条第1号に規定する障害者）
  - ・ 子供（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）を養育している者
- 省令に定める者
  - ・ 日本国籍を有しない者（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
  - ・ D V（ドメスティック・バイオレンス）被害者
  - ・ 北朝鮮拉致被害者等
  - ・ 犯罪被害者等
  - ・ 更生保護対象者
  - ・ 生活困窮者
  - ・ 東日本大震災等による被災者

（\*1） 「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（国土交通省）」では、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介護士、保育士等が想定されるとある。

## 2 賃貸住宅の供給の目標

### (1) 公営住宅の目標

公営住宅は、埼玉県住生活基本計画に定められた公営住宅の供給（\*2）の目標量に基づき、公平かつ的確に供給します。

### (2) 登録住宅の目標

法に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）は、民間賃貸住宅の空き家等の活用により、平成37年度（2025年度）までに8,000戸の登録を目指します。

## 第3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給のために必要な事項

### 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

#### (1) 県営住宅の取組

##### ア ストックの計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進

県営住宅は、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な低所得の住宅確保要配慮者世帯に対する住宅セーフティネットの中心的な役割を担っています。

そこで、老朽化した県営住宅を計画的に建て替えるとともに、将来的な人口や世帯数の減少を踏まえ、需要に即した供給ができるよう県営住宅団地の集約化を図ります。

また、埼玉県県営住宅長寿命化計画（\*3）に基づき、中長期的な需要の見通しを踏まえ、長寿命化に向けた改修・修繕を計画的に実施します。建て替えにあたっては、耐久性、バリアフリー、省エネルギー等の確保に努め、多様な入居者を受け入れられるようファミリー向け住戸や単身高齢者世帯向け住戸などをバランスよく整備します。

さらに、土地の有効活用や地域の課題に対応するため、県営住宅の建て替えにより生み出された土地を活用し、地域に貢献できる子育て支援施設や高齢者施設などを整備、運営する民間事業者に貸し出す団地再生事業を進めます。

---

(\*2) 供給とは、新規、建て替えなどの整備に伴う供給、及び空き家募集によるものをいう。

(\*3) 「埼玉県県営住宅長寿命化計画」概要

・目的	県営住宅の効率的・効率的な維持管理と将来の財政負担の縮減、平準化のための具体的な取組を示す。
・対象	県営住宅、特別県営住宅、特別公共賃貸住宅
・計画期間	平成29年度～平成38年度（10年間） ※県営住宅のありかたの見直しに併せて見直しを行う。
・主な取組	定期点検及び日常点検 長期保全計画の策定 計画的な建て替え事業の実施と集約化

## イ 入居者募集における配慮

県営住宅における入居者募集では、毎年4回の定期募集のほか、随時募集を行うとともに、県営住宅の募集倍率状況を公表するなどにより、公平かつ的確な供給に努めます。

また、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者や、複数回落選した世帯等が入居しやすくなるように、専用募集枠の設定や抽選倍率の優遇を図ります。

## ウ ストックの有効活用

県営住宅では、入居期間を10年とする「期限付き入居制度」を実施するとともに、収入超過者や高額所得者へ自主的な退去を促す指導など厳格な運用を行い、真に住宅を必要とする世帯が入居できるよう、入居機会の公平性の確保を図ります。

また、県では、中堅ファミリー世帯向けの特定公共賃貸住宅の入居率が低下している一方で、低額所得者向けに提供している県営住宅は入居率が高く、需要が見込まれることから、特定公共賃貸住宅を需要に応じ低額所得者向け住宅として活用していきます。

さらに、市町村の要望を踏まえ、県営住宅の空き住戸を活用した地域活性化に取り組めます。

## エ 少子・高齢化への対応

県営住宅では、子育て世帯等が入居しやすく、子供を産み育てやすい環境を整備するため、多子世帯向け住宅を整備するとともに、建て替えにあたり、エレベーター設置のほか、スロープや手すりの設置などバリアフリー化を推進します。

さらに、階段の昇り降りに支障のある高齢者等に対する低層階への住み替え、単身高齢者などに対する見守りサービスや合鍵預け先登録制度、緊急通報装置設置など、高齢者が安心して生活できるように努めます。

## オ コミュニティ活性化

県営住宅では、団地のコミュニティ活性化、団地と地域の交流を促進するため、団地再生事業による地域交流施設の整備や集会所を活用した子供の居場所づくりなどを進めます。

また、災害被災者の住宅確保の観点から、公営住宅の空き住戸を一時提供するなど必要な支援を行います。

## **(2) 都市再生機構や埼玉県住宅供給公社の賃貸住宅の促進策**

### **ア 独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）の取組**

URは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を提供するとともに、少子高齢社会に対応するため、団地のバリアフリー化の推進や高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給などの取組を実施し、住宅セーフティネットの役割を担います。

### **イ 埼玉県住宅供給公社（以下「公社」という。）の取組**

公社は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を提供するとともに、公社が所有する賃貸住宅についてバリアフリー化や団地自治会と連携した見守り、地域住民が集う場所の整備などの取組を実施し、住宅セーフティネットの役割を担います。

## **(3) 公的賃貸住宅供給主体の連携**

埼玉県、市町村、UR及び公社は、「埼玉県公営住宅協議会」や「埼玉県公的賃貸住宅連絡会議」などの場を活用し、入居管理や施設整備の情報を共有するとともに公的賃貸住宅の供給に努め、重層的な住宅セーフティネットが確保できるようにします。

## **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**

### **(1) 県と市町村の役割分担**

法では、登録住宅の登録を県と政令市、中核市が行い、また、居住支援法人の指定を県が行うことが位置づけられています。

そのような中で、地域の需要に即した住宅セーフティネットを構築するには、住宅確保要配慮者の居住実態や空き家などの住宅の状況等を的確に把握でき、地域の賃貸人の意向や居住支援の実態も踏まえた対応ができる住民に身近な市町村が主体的に取り組んでいくことが重要です。

そこで、県は、市町村に居住支援策の情報提供等を行うとともに、市町村賃貸住宅供給促進計画の策定が促進するよう市町村を支援します。

## (2) 登録住宅の法定基準の緩和

登録住宅（共同居住型住宅（\*4）以外）の規模の基準については、入居者のニーズを考慮し、既存の民間賃貸住宅ストックを有効に活用して登録住宅の供給を促進するため、省令第15条の規定により、省令で定める各戸の床面積の基準（25㎡以上）については、以下のとおり緩和します。

- ・ 平成7年度までに着工された賃貸住宅の場合 16㎡以上
- ・ 平成8年度から平成17年度までに着工された賃貸住宅の場合 18㎡以上

なお、住宅確保要配慮者の需要に応じて、登録住宅がバランスよく供給されるよう、県は市町村や不動産関係団体等と連携して、民間賃貸住宅の賃貸人等に対し、周知に努めます。

## (3) 民間賃貸住宅の登録促進

### ア 登録住宅の普及促進

県は、登録住宅制度の活用促進を図るため、市町村や不動産関係団体等と連携して、住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の賃貸人等に対し、以下の情報等の提供に努めます。

- ・ 登録住宅制度、支援制度
- ・ 入居に伴うトラブル防止策
- ・ 原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスや家賃債務保証業者登録制度

また、県は、市町村や不動産関係団体等と連携して、公営住宅の応募倍率の状況など地域における特性を踏まえ、登録住宅を供給できるように努めます。

### イ あんしん賃貸住宅の登録住宅への移行

県は、これまで実施してきた県独自の住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅「あんしん賃貸住宅」のうち、床面積等の登録基準に適合するものについては、法に基づく登録住宅への移行を、不動産関係団体等と連携して賃貸人等に働きかけます。

---

(\*4) 共同居住型住宅とは、賃借人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賃貸住宅をいう。

## (4) 居住支援体制の構築

### ア 埼玉県居住支援協議会における居住支援の強化

法に基づく住宅確保要配慮者居住支援協議会「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」（以下「安心ネットワーク」という。）は、福祉分野との連携を図り、行政、事業者、居住支援団体相互の情報交換、生活支援情報の収集整理、居住支援に関する研究を行い、一層の居住支援の強化を図ります。

また、県は、市町村における住宅セーフティネットの強化を促進するため、安心ネットワークへの未加入市町村に対して加入を働きかけるとともに、市町村の福祉部門などの住民生活に密接に係わる施策と連携し、住宅情報や生活支援策などの情報も提供できるよう市町村居住支援協議会の設置を支援します。

### イ 居住支援法人の指定促進と連携

県が法に基づきNPO法人等を居住支援法人に指定することにより、相談や住まい探し等の入居支援から見守り等の生活支援までのサービスが提供され、民間賃貸住宅の賃借人と賃貸人双方の不安の軽減となります。このため、県は、住宅確保要配慮者への支援が県内各地で受けられる体制を確保できるよう居住支援法人の指定促進に努めます。

また、居住支援法人が、安心ネットワークに加入し、県、市町村や不動産関係団体等との連携により居住支援の強化を図ることが望ましいことから、県は、居住支援法人の指定に際して、安心ネットワークへの加入を促します。

さらに、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、県は必要に応じて、法に基づく報告、検査、指定の取り消しなどの、指導監督を適切に行います。

### ウ 「あんしん賃貸住まいサポート店」との連携

これまで県が独自に実施してきた「あんしん賃貸住まいサポート店」は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に協力する不動産事業者を登録する制度です。このサポート店は、住宅確保要配慮者への居住支援として一定の成果があり、今後も活用していくことが重要です。このため、県は、引き続き、「あんしん賃貸住まいサポート店」登録の促進に努めます。

## エ 福祉分野などとの連携

賃貸人等が住宅確保要配慮者の入居を拒む要因には、入居後の孤独死等の事故に対する不安があり、住宅確保要配慮者が入居後も見守りサービス等、個々の状況に見合った生活支援を受けられる状態になることが重要です。このため、住宅確保要配慮者が身近に住宅情報だけでなく、生活支援も含めた相談を一括に受けることができる体制づくりが必要です。

そこで、県では、福祉、医療、介護等の分野で活動されている方々と連携した相談体制を強化できるよう市町村の支援に努めます。また、住宅や生活支援の専門知識を有する相談員の養成に努めます。

また、福祉事務所設置自治体の福祉、就労、教育、税務、住宅その他の関係部局において、生活困窮者等を把握したときは、生活困窮者本人に対して生活困窮者自立支援制度の利用の勧奨等を行うなど関係部局の連携を強化していきます。

### (5) 住宅扶助費の代理納付

生活保護制度においては、住宅扶助費が家賃支払いに適切に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が賃貸人に対して直接交付する代理納付制度があります。

そこで、登録実施機関である県、政令市及び中核市（以下「登録機関」という。）は、入居した住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、賃貸人に対し、登録手続などの際に、代理納付の周知、賃貸人及び住宅確保要配慮者に対する支援制度の活用に関するチラシの配布等により、賃貸人の不安解消に努めます。

### (6) 経済的支援

県は、国が実施している空き家を含めた既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用住宅とする場合の改修費を支援する「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の活用について、賃貸人に対して普及に努めます。

また、県は、住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料低廉化に係る補助を市町村が実施しやすくなるよう情報提供などの支援を行います。

### 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

登録機関は、入居した住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、登録手続の際に、登録住宅の賃貸人（以下「登録事業者」という。）に対し、登録住宅について常に登録基準に適合するように維持管理を行うとともに計画的な修繕に努める旨のチラシを配布するなど周知徹底を図ります。

また、登録機関は、住宅確保要配慮者から登録住宅の入居の拒否等に関する苦情や相談を受けた場合、登録事業者に対し、その管理の状況等について法に基づく報告を求めるなど迅速かつ適切に対応します。

なお、登録機関は、登録住宅について法令違反などがあると認められた場合には、登録事業者に対して、速やかに法に基づく是正を指示します。