

長崎県賃貸住宅の供給の促進に関する供給促進計画

令和3年4月改定

長崎県土木部住宅課

－ 目 次 －

1	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	1
2	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	3
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に関する事項	3
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に関する事項	3
5	計画期間	4

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。）第 5 条第 1 項に基づき、長崎県賃貸住宅供給促進計画を以下のとおり定める。

1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤であるが、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者などの住宅確保要配慮者については、その属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと、また民間賃貸住宅市場において入居制限が行われていること等、適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保を困難にする事情等が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくないことから、平成 18 年に施行された住生活基本法においても、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が住宅政策の基本理念の一つとして位置付けられているところである。

このような状況に鑑み、平成 19 年 7 月に公布・施行され、平成 29 年 10 月に改正された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 24 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）においては、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等が創設され、国は、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基本的な方針を策定した。

長崎県においても、このような住宅セーフティネット法の趣旨に則り、国の基本的な方針に基づき、長崎県住生活基本計画の下位計画として住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進計画を定めるものである。

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法に定める住宅確保要配慮者は以下の通りとする。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 法律で定められた者<ul style="list-style-type: none">(1) 低額所得者(2) 被災者（発災後 3 年以内）(3) 高齢者(4) 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者(5) 子ども（高校生相当以下）を養育している者② 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に促進に関する法律施行規則第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者<ul style="list-style-type: none">(1) 外国人(2) 中国残留邦人(3) 児童虐待を受けた者(4) ハンセン病療養所入所者(5) DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者(6) 北朝鮮拉致被害者(7) 犯罪被害者(8) 更生保護対象者(9) 生活困窮者 |
|---|

- (10) 東日本大震災その他著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
- ③ 長崎県供給促進計画で定める者
 - (1) 海外からの引揚者
 - (2) ホームレス
 - (3) 被生活保護者
 - (4) 失業者
 - (5) 新婚世帯
 - (6) 原子爆弾被爆者
 - (7) 戦傷病者
 - (8) 移住者
 - (9) 児童養護施設退所者
 - (10) 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)
 - (11) 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のある介護士、保育士等)
 - (12) 指定難病患者
 - (13) 要支援・要介護認定を受けている者(第2号被保険者含む)

(2) 賃貸住宅の供給の目標

1) 公的賃貸住宅の供給の目標

公的賃貸住宅の供給の目標については、平成28年度に策定した長崎県住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画による。

長崎県公営住宅の供給目標量については、住生活基本法第17条2項に基づき、国土交通省との協議、市町との協議により定めるもので、公営住宅の新規や建替えによる整備に既存の公営住宅の空家募集戸数を加えたものである。平成28年度から令和7年度までの10年間における。公営住宅供給量を17,600戸と定めている。

また、県内事業主体の公営住宅等長寿命化計画によると、今後概ね10年間に県営住宅は、約1,200戸、市町営住宅で約1,400戸の合計約2,600戸程度の用途廃止等の削減を計画している。

2) 登録住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録を受けたもの(以下「新たなセーフティネット登録住宅」という)の供給の目標については、できるだけ定量的な目標とすることが望まれる。長崎県では、当面は登録住宅をできる限り確保することが重要であることから、国の「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」に基づき、登録住宅として活用が見込める住宅の戸数を推計するとともに、県内における住宅確保要配慮者数を推計し、登録住宅供給目標量を算定する方法とする。

令和7年までの新たなセーフティネット登録住宅供給目標量を2,500戸とする。

2 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

長崎県内の公営住宅については、既存の施設について、公営住宅等長寿命化計画に基づき、点検や維持管理を適切に実施する。

ストックの整備及び管理にあたっては、耐震性の確保、バリアフリー化に対応し、入居者の年齢、世帯人数に応じた設備を備えたものの検討を行う。

また、老朽化した施設については、公営住宅の建替え等を契機として、福祉部局と連携して余剰地や未利用地を子育て施設や高齢者施設等の福祉施設の併設及び民間活力を有効に活用できるPPP/PFI導入の検討を行う。

特に住宅に困窮する住宅確保要配慮者のために有効に利用されるよう、必要に応じて、優先入居、特定入居制度を活用する。

また、公営住宅の入居の公平性を期すためにも、収入超過者の明け渡し努力義務やさらに所得の高い高額所得者への適切な明け渡し請求の指導を行う。

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に関する事項

住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実のため、長崎県居住支援協議会において、パンフレットを作成する等、賃貸住宅のオーナーや不動産事業者等に対し、制度の情報の提供を継続的に行う。また、ながさき空家相談窓口とも連携して、空き家の活用等の相談時に、新たなセーフティネット登録住宅の制度を紹介することにより、できるだけ登録住宅を確保できるように活動する。

また、登録事業者による登録住宅制度の不適切な事態が発生しないよう、福祉部局とも連携しながら、賃貸人等の啓発等必要な指導監督を行う。

住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、登録住宅の床面積の規模に関する登録基準を以下の通り緩和する。

○省令で定める各戸の床面積の基準 25 m²以上については、以下のとおり緩和する。

- ・平成17年度以前に着工された住戸については18 m²以上（長崎市を除く）

○共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）を活用する場合、省令で定める床面積の基準（専用床面積（9 m²以上）及び住宅全体の面積（15 m²×居住人数+10 m²以上）については、以下のとおり緩和する。

- ・専用居室床面積：7 m²以上
- ・住宅全体の面積：13 m²×居住人数+10 m²以上

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に関する事項

住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅については、賃貸人等による適正な維持管理や計画的な維持修繕の実施等を行う必要がある。

また、新たなセーフティネット登録住宅については、登録事業者が一定の期間、常に登録基準に適合するよう管理を行うべきことを、登録申請時に、確認させることとする。

5 計画期間

長崎県賃貸住宅供給促進計画は、長崎県住生活基本計画（H28年～R7年）の下位計画と

しての位置付けのため、計画期間を令和 7 年までとする。また、長崎県住生活基本計画にあわせて、社会情勢の変化に的確に対応するために、おおむね、5 年毎に見直しを行うこととする。