

# 大分県賃貸住宅供給促進計画（素案）

大分県

令和8年 月

## 目次

序章	・・・ 2
第1章 総則	
1 計画の位置付け	・・・ 2
2 計画期間	・・・ 2
第2章 住宅確保要配慮者	
1 住宅確保要配慮者の範囲	・・・ 3
(1) 法に規定されている者	
(2) 施行規則に規定されている者	
(3) 県が定める者	
第3章 目標と取り組む施策	
1 賃貸住宅の供給の目標	・・・ 4
(1) 公的賃貸住宅の供給の目標	
(2) 登録住宅・居住サポート住宅の供給の目標	
2 公的賃貸住宅の供給の促進	・・・ 4
(1) 公営住宅の計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進	
(2) 公営住宅の入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進	
(3) 公営住宅の整備を契機とした、周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進	
(4) 地域優良賃貸住宅の活用	
(5) 大分県住宅供給公社の賃貸住宅の活用促進	
(6) 居住支援協議会を通じた取り組みの促進	
3 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	・・・ 5
(1) 登録住宅・居住サポート住宅の確保の取り組み	
(2) 居住支援協議会の取り組み	
(3) 登録住宅・居住サポート住宅に対する取り組み	
(4) 居住支援法人の指定等	
(5) 住宅扶助費の代理納付	
4 民間賃貸住宅の管理の適正化	・・・ 6
(1) 管理の適正化のために講ずる施策	
(2) 賃貸人等の啓発のために講ずる施策	
5 賃貸住宅に入居する要配慮者に対する日常生活を営むために必要な福祉サービス等の提供体制の確保	・・・ 7

## 序章

平成29年10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。）が改正され、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」が創設されました。

また、令和6年6月には「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等の一部を改正する法律」（令和6年法律第43号。以下「改正法」という。）が公布されました。これにより、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）が住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）に対して入居中のサポートを行う賃貸住宅である居住サポート住宅の認定制度等が創設されたところです。

さらに、改正法では、住宅と福祉との連携を強化し、地域における総合的かつ包括的な居住支援体制の整備を推進するため、国が定める基本方針の記載事項に福祉サービスの提供体制の確保に関する事項が追加されました。

大分県賃貸住宅供給促進計画（以下「本計画」という。）は、県内における要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進することにより、要配慮者の居住の安定の確保を確保することを目的としています。

本計画は、令和元年度に策定した計画を、法改正による新たな制度及び居住支援体制の整備に適切に対応するため、策定するものです。

## 第1章 総則

### 1 計画の位置付け

本計画は、法第5条第1項に基づく都道府県計画として定めるとともに、県の住宅施策に関する理念や目標などを定めた「大分県住生活基本計画」の個別計画として位置づけるとともに、その取り組みを通じて、大分県長期総合計画の主要政策である「子育て満足度日本一」や「健康寿命日本一」の実現を目指すものです。

### 2 計画期間

本計画の期間は、大分県住生活基本計画の計画期間（現計画：令和3～12年度、次期計画：令和9～17年度予定）に合わせ、令和8～17年度までの10年間とします。

また、大分県住生活基本計画の見直し時期に、本計画に基づく取り組みや社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

## 第2章 住宅確保要配慮者

### 1 住宅確保要配慮者の範囲

法等に定める要配慮者は以下（１）、（２）のとおりです。また、大分県が本計画で独自に定める者を（３）に示します。

#### （１）法に規定されている者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後３年以内）
- ・高齢者
- ・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）
- ・子ども（高校生相当の年齢以下）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の促進に関する法律施行規則（平成２９年国土交通省令第３号。以下「施行規則」という。）に規定されている者

- ・外国人
- ・永住帰国した中国残留邦人等
- ・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
- ・犯罪被害者等
- ・生活困窮者
- ・保護観察対象者等
- ・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
- ・刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等
- ・困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（令和４年法律第５２号）第２条に規定する者

#### （３）県が定める者

- ・新婚世帯
- ・ＵＩＪ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※<sup>１</sup>
- ・性的少数者
- ・海外からの引揚者
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・社会的養護経験者
- ・留学生の生活を支援（同居・近居※<sup>２</sup>）する学生

※１ 生活支援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

※２ 同じ住棟で支援する者

### 第3章 目標と取り組む施策

#### 1 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については、県内の要配慮者への適切な対応を図るため、公的賃貸住宅の供給主体と連携し、公平かつ的確な供給を促進します。

なお、公営住宅の供給については、「大分県住生活基本計画」に定められた供給目標量（令和3年度から令和12年度までの募集戸数の累計12,000戸）の確実な達成を目指します。

##### (2) 登録住宅・居住サポート住宅の供給の目標

地域における空き家・空き室の有効活用による、法第10条第5項に規定する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。）や法第40条第2項第二号に規定する居住安定援助賃貸住宅（以下「居住サポート住宅」という。）の供給促進を図ります。

登録住宅については、計画策定時（令和元年8月）に「当面の目標」として定めた1,750戸を大幅に上回る12,294戸（令和7年8月末時点）の登録数となっています。今後は、要配慮者専用の住宅の登録拡大に向け、不動産業者や居住支援協議会<sup>※3</sup>、居住支援法人<sup>※4</sup>等と連携し、所有者に対する情報提供や普及啓発を推進します。

居住サポート住宅については、制度や先進事例の周知に努め、県内における実績づくりとその拡大を促進します。

※3 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、地方公共団体、不動産関係団体、福祉関係団体などが連携して設立する組織

※4 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、要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

#### 2 公的賃貸住宅の供給の促進

##### (1) 公営住宅の計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進

県及び市町村は、公営住宅の良好な居住環境を確保し有効に活用していくため、「大分県公営住宅マスタープラン2020」や「大分県公営住宅等長寿命化計画」等により既存住宅の点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、計画的な建替や長寿命化に向けた改修等を進めます。

さらに、建替、改修等においては、耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー性能の確保に努めるとともに、高齢者・子育て世帯向け住戸の整備に努めます。

また、民間活力を有効に活用できるPPP<sup>※5</sup>／PFI<sup>※6</sup>導入の検討を行います。

※5 PPP：公民が連携して公共サービスの提供を行う仕組み。

※6 PFI：公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る仕組み。PFIは、PPPの代表的な手法の一つ。

## （２）公営住宅の入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進

県及び市町村は、地域の実情や要配慮者の居住実態に応じて、家賃減免、特定入居や優先入居等を的確に実施するほか、高額所得者や収入超過者の適切な退去促進により公営住宅の入居の公平性の確保に努めます。

## （３）公営住宅の整備を契機とした、周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進

大規模団地の建替え等に際しては、福祉部局と連携し、老人福祉施設や子育て支援施設、障がい者支援施設等の併設を検討するほか、地域の利用者に配慮した集会所・児童公園等の整備を推進するなど、福祉サービスとの連携や地域のコミュニティ形成に配慮した住宅の供給に努めます。

## （４）地域優良賃貸住宅の活用

地域優良賃貸住宅は、地域の特性に応じた住宅施策や県外からの移住促進など、自治体独自の多様な施策に活用されています。

今後も、地域における多様な居住ニーズを的確に把握し、積極的な情報提供を行うことで、活用促進を図っていきます。

## （５）大分県住宅供給公社の賃貸住宅の活用促進

地域における公的賃貸住宅のストック全体を一体的に捉える視点から、大分県住宅供給公社が所有する賃貸住宅（公社住宅）を公営住宅の補完的役割を担うものとして有効に活用していきます。

## （６）居住支援協議会を通じた取り組みの促進

公的賃貸住宅の入居者への支援については、住宅管理者が対応困難な事例に対し、居住支援協議会等を通じて関係機関と連携し、入居者の状況に応じた適切な居住支援サービスへ円滑に誘導します。

# 3 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

## （１）登録住宅・居住サポート住宅の確保の取り組み

賃貸人や不動産業者等に対し、住宅セーフティネット制度に関する情報をわかりやすく提供するためのチラシの作成、説明会やセミナー等を開催し、登録住宅や居住サポート住宅の普及促進を図ります。

賃貸人の要配慮者の入居に対する不安を解消するため、家賃債務保証制度や安否確認サービス等の普及にも努めます。

また、市町村と連携し、活用可能な空き家の把握に努めるとともに、所有者に対し登録住宅や居住サポート住宅としての活用を働きかけます。

## (2) 居住支援協議会の取り組み

要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進に向け、不動産団体や福祉団体などの関係者が連携して情報提供や必要な協議を行う体制づくりとして、各市町村における居住支援協議会の設立を推進します。

また、各地域で異なる住宅事情の把握に努め、適切な居住支援に繋がります。

## (3) 登録住宅・居住サポート住宅に対する取り組み

登録住宅や居住サポート住宅は、入居を拒まない要配慮者の属性を登録事業者<sup>※7</sup>や認定事業者<sup>※8</sup>が選択できることになっていますが、できるだけ多くの属性を選択するよう、事業者向けセミナー等を通じて働きかけます。

また、登録事業者や認定事業者が入居に対して付した条件が合理性のない不当な制限にあたる場合は、適切に指導監督等を行います。

※7 登録事業者：法第12条第1項に規定される登録事業を行う者

※8 認定事業者：法第44条第3項に規定される計画の認定を受けた者

## (4) 居住支援法人の指定等

県は、地域包括支援センターや相談支援事業所等、要配慮者を支援する団体に対して、研修会や直接訪問等で本制度への理解と協力を働きかけ、大分県住宅確保要配慮者居住支援法人指定基準を満たす居住支援法人を申請に基づき指定します。

また、家賃債務保証や残置物処理等業務を行う居住支援法人については、業務を適切かつ継続的に行うことができることを業務規定等により確認した上で認可します。

## (5) 住宅扶助費の代理納付

法第21条に基づき、登録事業者は生活保護法第6条第1項に規定する被保護入居者を受け入れる場合、所管の福祉事務所が入居者に代わって家賃の代理納付を行うことができる制度について、賃貸人や不動産業者等に対して周知を図ります。

# 4 民間賃貸住宅の管理の適正化

## (1) 管理の適正化のために講ずる施策

入居管理の適正化に向け、セミナー等を通じ、賃貸住宅に関する様々なトラブルの発生を未然に防止するための知見の情報提供等を行います。

また、住宅の物的管理の適正化に向け、計画的な維持・修繕の実施や長期修繕計画策定等について普及・啓発を図ります。

## (2) 賃貸人等の啓発のために講ずる施策

居住支援協議会や関係団体と連携し、賃貸人等に対するセミナーの実施やパンフレッ

トの配布等を行い、賃貸住宅の適正な管理について啓発を行います。

5 賃貸住宅に入居する要配慮者に対する日常生活を営むために必要な福祉サービス等の提供体制の確保

賃貸住宅に入居する要配慮者が日常生活を円滑に営むために必要な援助等を提供するため、福祉保健担当部局と住宅担当部局が緊密に連携し、要配慮者のニーズ把握や、これに応えるための施策を検討・実施します。

また、居住支援法人や福祉事業者等と連携した支援体制の構築を図り、わかりやすい情報提供や、要配慮者が安心して日常生活を送るための包括的なサポートを推進します。