



目 次

第1章 計画の目的と位置づけ 2

1. 計画の目的 2
2. 計画の位置づけ 3
3. 計画期間 5
4. 計画の構成 6

第2章 目指すべき住生活のすがたと目標 8

1. 住まい・居住環境を取り巻く現状と課題 8
2. 目指すべき住生活のすがた 28
3. 住宅政策において重視する視点 29
4. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標 30
5. 成果指標 32

第3章 目標達成のための施策展開 34

1. 施策の展開 38
2. 公営住宅の供給計画 73

第4章 重点推進プログラム 74

第5章 計画の実現に向けて 86

1. 目指すべき住生活のすがたの実現に向けた役割分担 86
2. 地域類型別の施策展開 91
3. 計画の進捗管理 99

参考資料 100

- 住宅と居住者のライフステージ別施策体系 100
- 福岡県住生活基本計画 見直しの経過 102
- 新福岡県住生活基本計画策定検討委員会委員 103
- 住生活基本法 105
- 住生活基本計画(全国計画) 109
- 高齢者の居住の安定確保に関する法律 120
- 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針 136
- 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 143
- 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 154
- 国土交通省・厚生労働省関係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 160
- 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 161
- 県内で活動する主な住宅関連の協議会 168
- 用語解説 171

第1章

計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

平成18(2006)年6月、本格的な少子高齢化、人口・世帯数減少社会の到来を目前に控え、国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同年9月に住生活基本計画(全国計画)(以下「全国計画」という。)が策定されました。

本県では、全国計画の策定を受け、平成18(2006)年度に、「福岡県住生活基本計画」(以下「県計画」という。)を策定し、住生活の安定の確保及び向上の視点から様々な施策を展開してきました。

その後、高齢者の急速な増加や住まいの環境負荷低減へのニーズの高まりなど、住まいを取り巻く環境の変化に対応すべく、全国計画が平成22(2010)年度及び平成27(2015)年度に見直され、本県も全国計画に即し、県計画の見直しを重ねてきました。

一方、平成29(2017)年7月九州北部豪雨など頻発する自然災害への対応や、令和2(2020)年に発生した新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う「新しい生活様式」への対応など、住まいを取り巻く問題はより複雑化してきています。

また、世界に類を見ない超高齢社会となった我が国において、今後さらに65歳以上の単身世帯の増加が予測されていることから、高齢者の居住の安定確保のため、個々の状況に応じた住まいを確保するだけでなく、介護サービスや生活支援サービスなどと連携した適切な住まい方の選択ができる環境が求められています。

さらに、増加・多様化が進んでいる低額所得者やひとり親世帯など住宅の確保に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)の居住の安定確保や近年増加が著しい管理不全な空き家への対応、更新時期を迎える分譲マンションの管理の適正化等が求められています。

このような背景を踏まえて、令和2(2020)年度に全国計画の見直しが行われ、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて住み替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、令和32(2050)年までに温室効果ガスの実質排出量をゼロにする脱炭素社会の実現、デジタルトランスフォーメーションの進展への対応、災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上などの考え方を示した新たな全国計画が策定されました。

本県においても、住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応するため、県計画の見直しを行い、県民や民間事業者等の積極的な参画と協働のもとで、県民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした、新たな県計画を

住生活

国民生活のうち、住むことに関すること。いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るもので、住宅そのものだけでなく、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成など地域における居住環境の形成、交通サービスや福祉サービスなどの居住サービスを含んでいる。

超高齢社会

高齢化率が21%を超える社会。

セーフティネット

万一の時の安全装置のこと。サーカスの綱渡りに張られる安全網に由来する。

デジタルトランスフォーメーション

DX(Digital Transformation)。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

レジリエンス機能

レジリエンスとは、強くてしなやかな「強靱性」を表した語。本計画におけるレジリエンス機能とは、自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。



策定しました。

また、高齢者や住宅確保要配慮者の居住安定確保に向け、これまで県計画の下位計画として個別に策定していた「福岡県高齢者居住安定確保計画」及び「福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を包含し、総合的かつ一体的な計画としました。

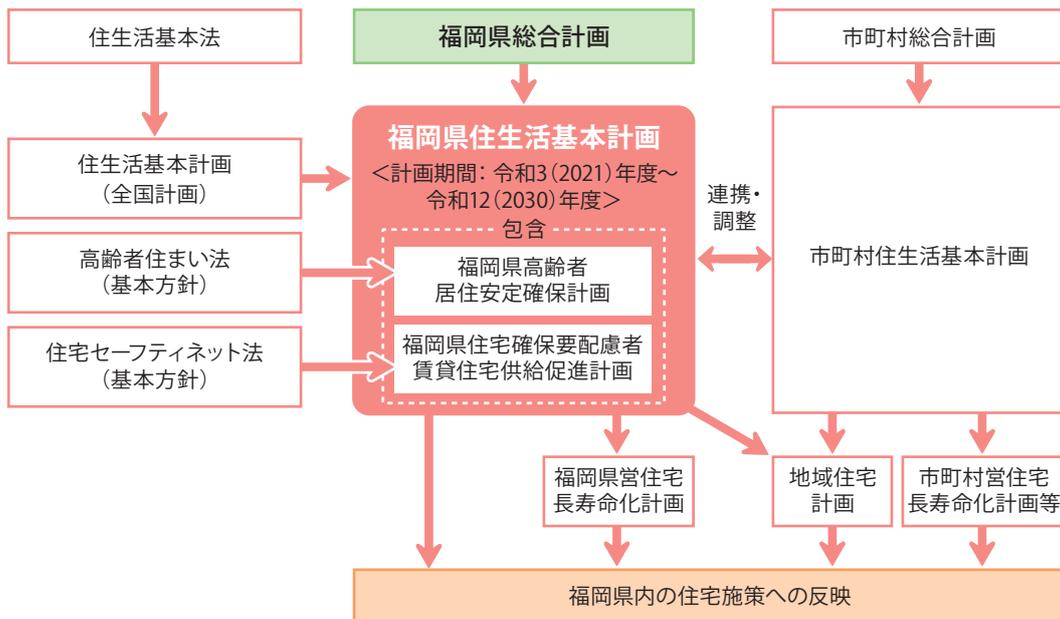
2 計画の位置づけ

県計画は、住生活基本法第17条第1項に基づく都道府県計画であり、全国計画に即し、福岡県総合計画を上位計画として策定しています。

また、県内の市町村が地域の実情に応じた住宅政策を展開する際の指針となるものです。

なお、本計画における、高齢者の居住安定確保に関する部分は、高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「高齢者住まい法」という。)第4条に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」に該当するものであり、住宅確保要配慮者の居住安定確保に関する部分は、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「住宅セーフティネット法」という。)第5条に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」に該当するものです。

■計画の位置づけ



住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者のこと。

住宅セーフティネット

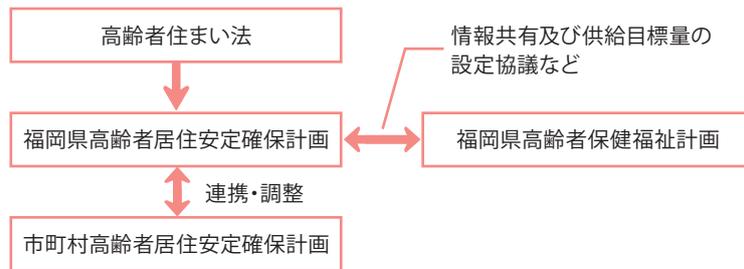
住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。平成29(2017)年10月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(通称：住宅セーフティネット法)が改正施行された。

<福岡県高齢者居住安定確保計画について>

本計画は、高齢者の福祉・介護施策のマスタープランである「福岡県高齢者保健福祉計画」に基づく各種関連施策との整合を図り、高齢者の住宅等の施策に関して、福祉・介護施策と連携した施策を展開するための計画です。

平成28(2016)年8月の高齢者住まい法の改正において、市町村でも高齢者居住安定確保計画を定め、サービス付き高齢者向け住まいの登録基準の強化又は緩和、立地誘導など、市町村による主体的な高齢者にやさしいまちづくりが行えるようになりました。

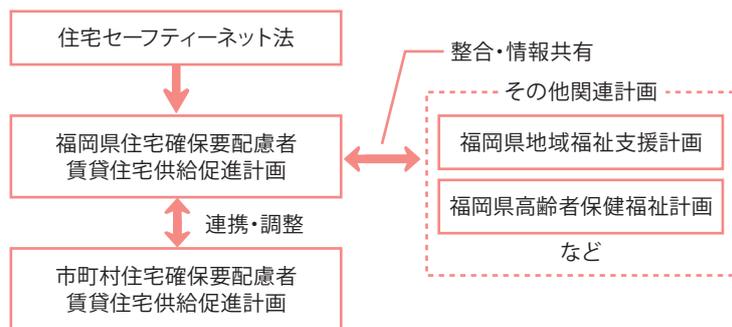
本計画は、高齢者向け住まいの供給状況等について地域別に分析し、特徴や課題を示しており、今後、市町村が計画を策定する際の指針となるよう策定しています。



<福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画について>

本計画は、高齢者の居住の安定確保を目的とする「福岡県高齢者居住安定確保計画」、「福岡県地域福祉支援計画」や「福岡県高齢者保健福祉計画」などのその他関連計画とも整合を図り、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向けた施策を展開するための計画です。

本計画は、福岡県の地域特性、住宅確保要配慮者を取り巻く状況などから、住宅確保要配慮者の住まいに関する課題を明らかにしており、それぞれの市町村において地域の実情に応じた住宅セーフティネット施策の推進に活用できるよう策定しています。



サービス付き高齢者向け住宅

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供するなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた都道府県や政令指定都市、中核市に登録された住宅。

高齢者向け住まい

有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の総称。



3 計画期間

本計画は、『令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間』を計画期間とします。

なお、本計画は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関して基本となる計画であり、長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として定めていますが、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、さらには関連する計画との整合性などから、計画の内容や施策を定期的に分析・評価し、その後の施策展開に反映していくため、おおむね5年程度で見直すこととします。

■計画期間

計画	年度	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 H31/R1	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	
福岡県 住生活 基本計画	前計画	→					↓										
	平成28(2016)年度～ 令和7(2025)年度計画						↓	計画の見直し									
福岡県 高齢者居住 安定確保計画	前計画	→			↓												
	平成30(2018)年度～ 令和5(2023)年度計画				↓	計画の見直し(住生活基本計画へ包含)											
福岡県住宅 確保要配慮者 賃貸住宅 供給促進計画	前計画	→			↓												
	平成31(2019) 年度～令和5 (2023)年度 計画				↓	計画の見直し(住生活基本計画へ包含)											
							▲※	▲おおむね5年で見直し予定									

※必要に応じて見直し(高齢者保健福祉計画等との整合を図るため)

4 計画の構成

本計画は、5章で構成されています。

第1章では、計画の目的と位置づけ、計画期間を定めています。

第2章では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する取組の方向性を明確にするため、計画策定の背景となる住まい・居住環境を取り巻く現状と課題を整理し、本計画で目指すべき住生活のすがたを示しています。また、その実現に向け、住宅政策において重視する視点とそれを踏まえた4つの基本目標、さらに成果指標を設定しています。

第3章では、基本目標を計画的かつ着実に達成するために、施策展開の見取り図、基本目標ごとに具体的な政策目標と取り組む施策、公営住宅の供給目標量を定めています。

第4章では、県民、住宅関連事業者やNPO等の多様な主体と行政との協働により、住生活の安定の確保及び向上の促進に関して重点的に推進すべき施策を「重点推進プログラム」として示しています。

第5章では、目標達成に向けた多様な主体の役割分担、地域類型別の施策展開の方向性、計画の進捗管理を示しています。

NPO (Non-Profit Organization)

この計画中NPOとは、特定非営利活動促進法に基づき設立される法人をいう。政府・自治体や私企業でもない社会的な団体で、営利を目的としない団体。

公営住宅

地方公共団体が建設、買い取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で「公営住宅法」の規定による国の補助によるもの。



計画の目的 と位置づけ	計画の目的	計画の位置づけ	第1章					
	計画期間 令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間							
目指すべき 住生活の すがたと 目標	住まい・居住環境を取り巻く現状と課題			第2章				
	目指すべき住生活のすがた							
	住宅政策において重視する視点							
	視点1 人と住まいの一生に 寄り添う施策展開	視点2 居住ニーズの多様性や 地域特性への対応	視点3 幅広い主体・ 分野との連携					
	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標							
基本目標1 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実 基本目標2 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり 基本目標3 地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり 基本目標4 豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化								
成果指標								
目標達成 のための 施策展開	基本目標1	基本目標2	基本目標3	第3章				
	政策目標、 取り組む施策	政策目標、 取り組む施策	政策目標、 取り組む施策		政策目標、 取り組む施策			
	高齢者関連 福岡県高齢者居住安定確保計画		住宅セーフティネット関連 福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画					
公営住宅の供給計画								
重点推進 プログラム	プログラム 1	プログラム 2	プログラム 3	プログラム 4	プログラム 5	プログラム 6	第4章	
	目指すべき住生活のすがたの実現に向けた役割分担							
計画の実現 に向けて	地域類型別の施策展開							第5章
	計画の進捗管理							

第1章 / 計画の目的と位置づけ

第2章

第3章

第4章

第5章

本章では、県民、民間事業者、NPO等の多様な主体や行政による住生活の安定の確保及び向上の促進に関する取組の方向性を明確にするため、計画策定の背景となる社会経済情勢の変化や住まい・居住環境を取り巻く現状と課題を整理し、本計画で目指すべき住生活のすがたを示しています。

また、その実現に向け、重視する視点を踏まえて4つの基本目標を掲げ、具体的な施策の展開を示します。さらに、目標達成に向けた多様な主体の役割を定め、計画の総合的かつ柔軟な推進を図ることとしています。

1 住まい・居住環境を取り巻く現状と課題

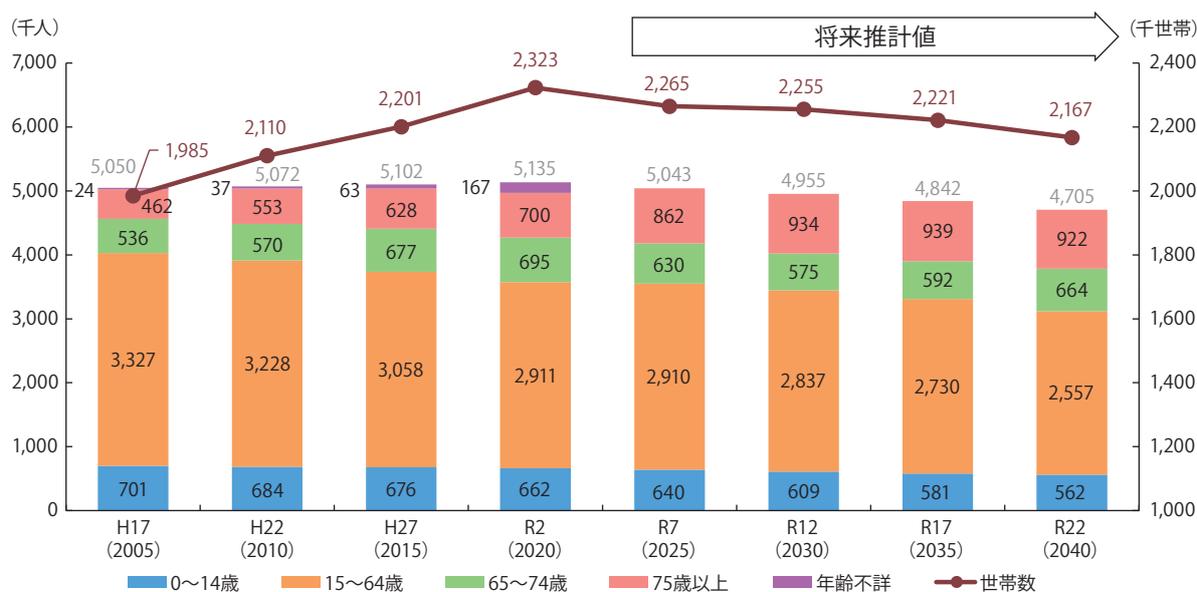
(1) 社会状況の変化

①人口減少・世帯数減少社会の到来が目前

本県の人口は増加を続けてきましたが、国立社会保障・人口問題研究所によると令和7(2025)年に504万3千人と減少に転じると推計されています。その後も減少を続け、令和22(2040)年には470万5千人になると推計されています。また、世帯数についても、令和2(2020)年は232万3千世帯となっており、まだ増加傾向にあります。今後は減少傾向に転じると推計されています。

世帯数は住宅需要に密接に関係することから、世帯数減少社会を見据えた住宅政策の展開が求められます。

■人口・世帯数の推移と将来推計[福岡県]



資料：令和2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和7(2025)年以降は日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所)、日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)



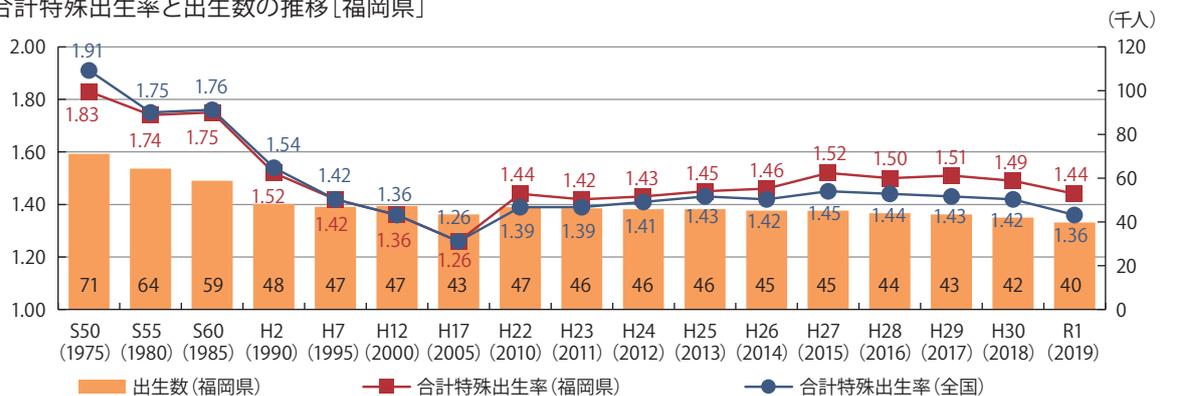
② 少子・高齢社会の更なる進行

本県の合計特殊出生率は、平成17(2005)年の1.26以降、増加傾向にありましたが、近年は再び減少傾向に転じ、令和元(2019)年時点で1.44となっています。全国より高い水準ではあるものの、今後も少子化の進行が予想されます。

一方、高齢化率については、年々上昇を続け、令和2(2020)年時点で28.1%、その後、令和12(2030)年には30%を超えると推計されています。特に、75歳以上の後期高齢者の人口の増加が著しく、令和22(2040)年には総人口の約20%が後期高齢者になると推計されています。

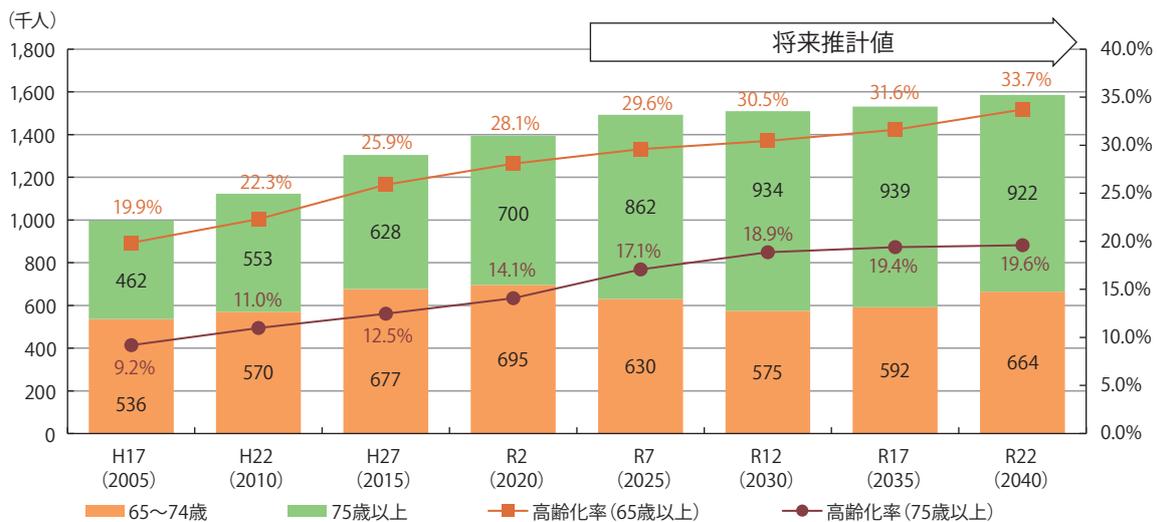
人口減少の大きな要因となる少子化への対応とともに、高齢者が安全で安心して暮らせる住生活の実現が求められます。

■ 合計特殊出生率と出生数の推移 [福岡県]



資料:福岡県人口動態調査、H30(2018)及び R1(2019)は人口動態統計(厚生労働省)

■ 高齢者数・高齢化率の推移と将来推計 [福岡県]



資料:令和2(2020)年まで国勢調査、令和7(2025)年以降は日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所)

合計特殊出生率

一人の女性が生涯に産むと思われる子どもの平均数のこと。15歳から49歳までの女性に限定し、年齢ごとの出生率を合計して、一人の女性が生涯何人の子どもを産むかを推計するもの。

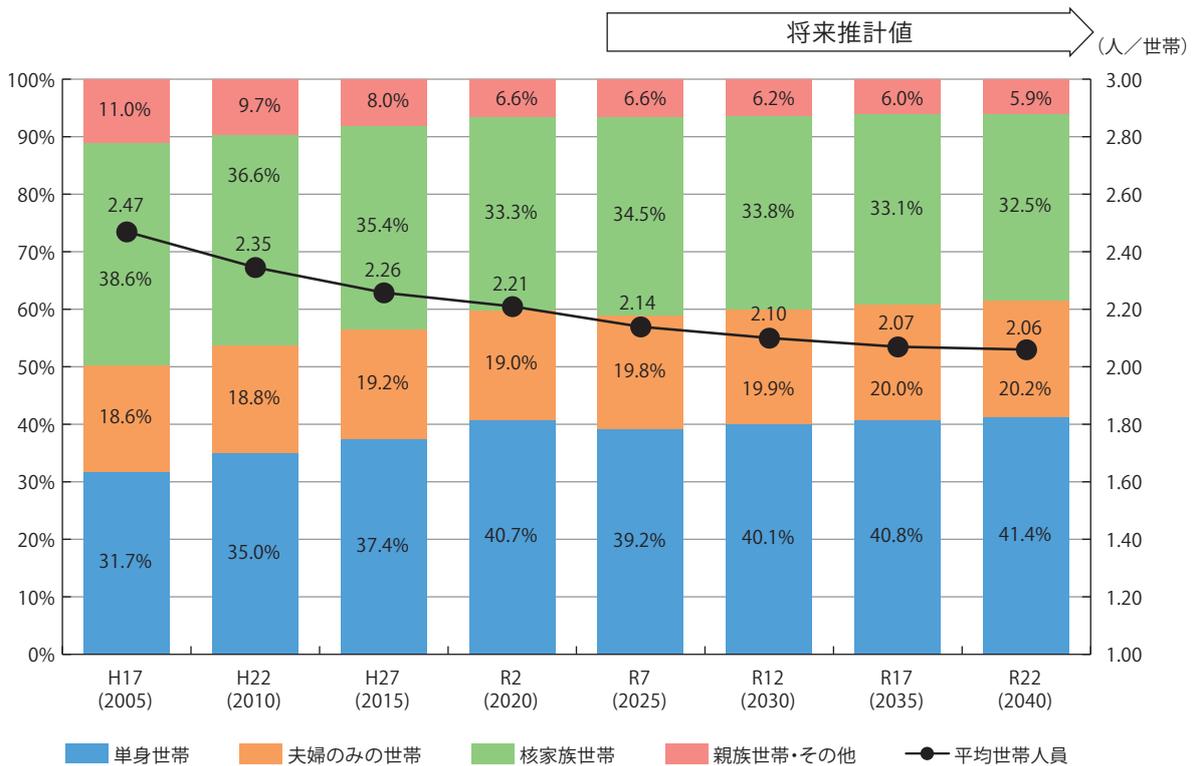
③単身世帯の増加に伴う世帯構成の変化

高齢化の進行に伴う高齢単身・夫婦のみの世帯の増加、女性の社会参加の進展に伴う共働き世帯や晩婚化による単身世帯の増加などにより、単身世帯が核家族世帯を上回る状況が続いています。今後も単身世帯は増加を続け、令和12(2030)年以降は、夫婦のみの世帯と合わせた1~2人の小規模な世帯が6割を占めると予測されています。

また、子育て世帯は長期的にみると減少傾向にあります。一方で、ひとり親世帯は一度は減少したものの、直近5年間で再び増加傾向にあります。

今後は、増加する高齢単身世帯の見守りや、ひとり親世帯の子育て支援など、社会的なセーフティネットの充実が求められます。

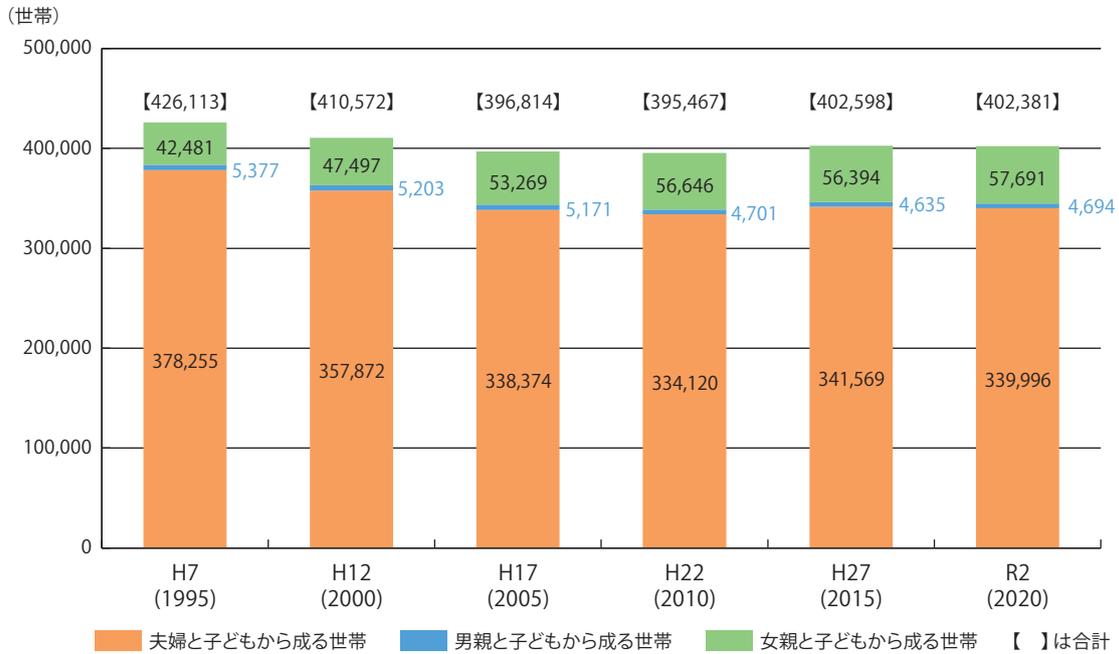
■世帯構成比の推移と将来推計[福岡県]



資料:令和 2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和 7(2025)年以降は日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成 31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)

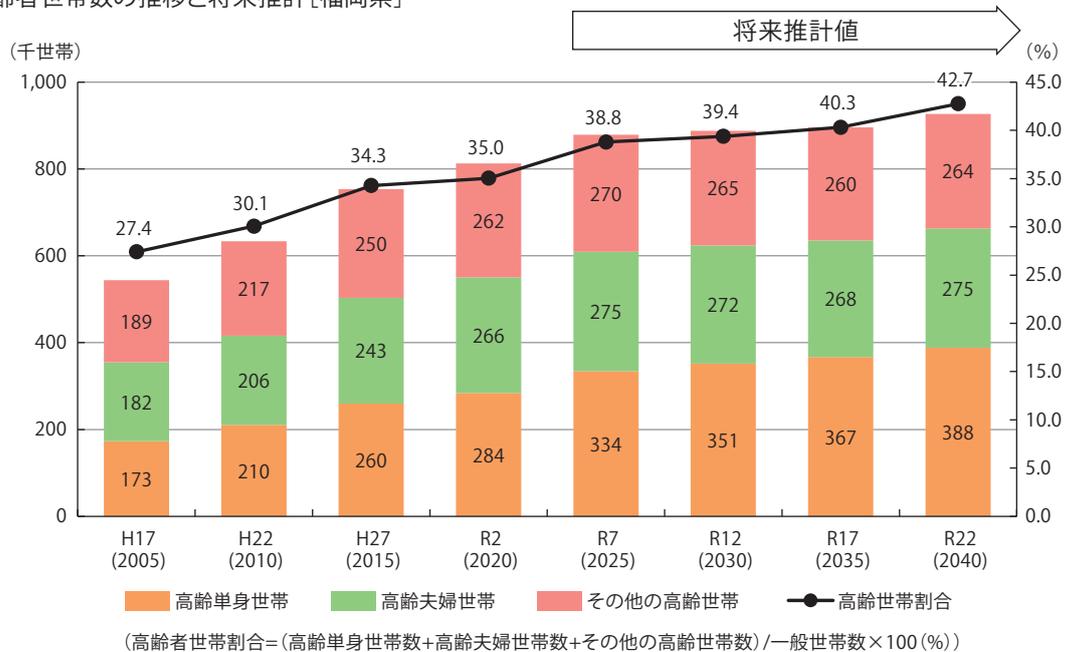


■子育て世帯数の推移(18歳未満親族のいる世帯)[福岡県]



資料:国勢調査(総務省)

■高齢者世帯数の推移と将来推計[福岡県]



資料:令和2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和7(2025)年以降は日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)より福岡県集計

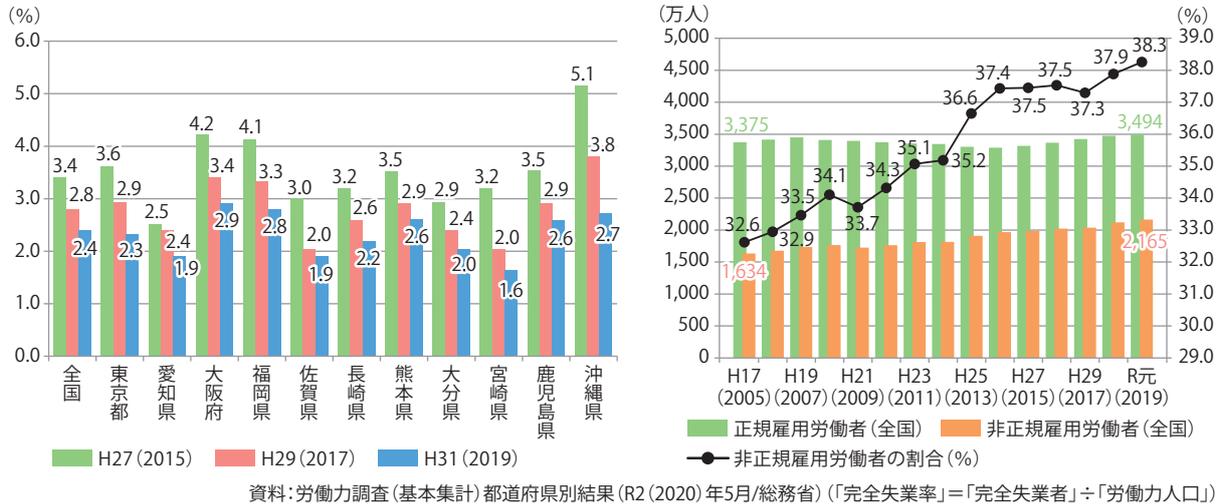
④増加する非正規雇用労働者、横ばいで推移する平均所得

本県の完全失業率は、近年減少傾向にあります(平成31(2019)年時点で2.8%)、雇用が不安定かつ賃金の低い非正規雇用労働者数は、全国的に増加傾向にあります。

一方、一世帯当たりの平均所得金額は、平成25(2013)年以降は全国的に緩やかに増加傾向にあるものの、全世帯でみると水準は横ばいで推移しています。また、住宅の一次取得者層である30歳代男性の平均年収は、平成20(2008)年のリーマン・ショックにより大きく減少し、その後は横ばいで推移しており、令和2(2020)年で30~34歳が約459万円、35~39歳が約518万円となっています。

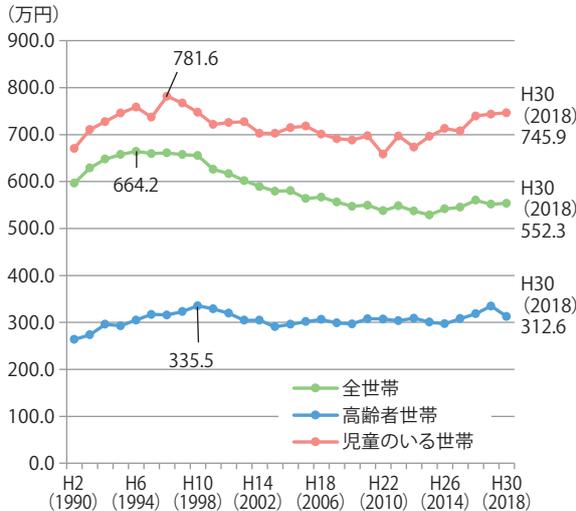
したがって、今後も引き続き、非正規雇用者の増加などを踏まえ、経済的に生活が厳しい状況にある県民の住まいの確保が求められます。

■完全失業率の推移(左)と非正規雇用労働者の割合[全国](右)



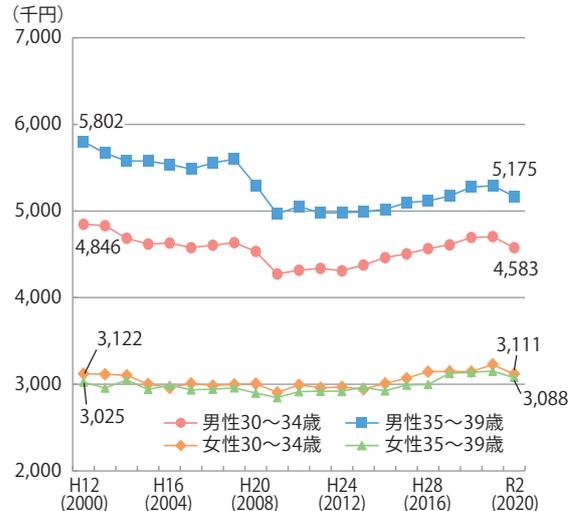
資料:労働力調査(基本集計)都道府県別結果(R2(2020)年5月/総務省)。「完全失業率」=「完全失業者」÷「労働力人口」

■一世帯当たりの平均所得金額の推移[全国]



資料:令和元(2019)年国民生活基礎調査の概況(厚生労働省)

■住宅の一次取得者層(30代)の平均年収の推移[全国]



資料:民間給与実態統計調査(国税庁)

完全失業率

①仕事がなくして調査週間に少しも仕事をしなかった(就業者ではない)、②仕事があればすぐ就くことができる、③調査週間に、仕事を探す活動や事業を始める準備をしていた(過去の求職活動の結果を待っている場合を含む)の三つの条件を満たす者を完全失業者といい、「労働力人口」に占める「完全失業者」の割合を完全失業率という。

住宅の一次取得者

初めて住宅を取得した世帯。なお、2回目以上の取得となる世帯を二次取得者という。ここでいう住宅の取得は住宅を新築、購入(既存住宅を含む)、譲り受け、相続などにより持家を得ることをいう(建替えは除く)。

非正規雇用者

勤め先での呼称が「パート」「アルバイト」「労働者派遣事業所の派遣社員」「契約社員」「嘱託」「その他」である者。

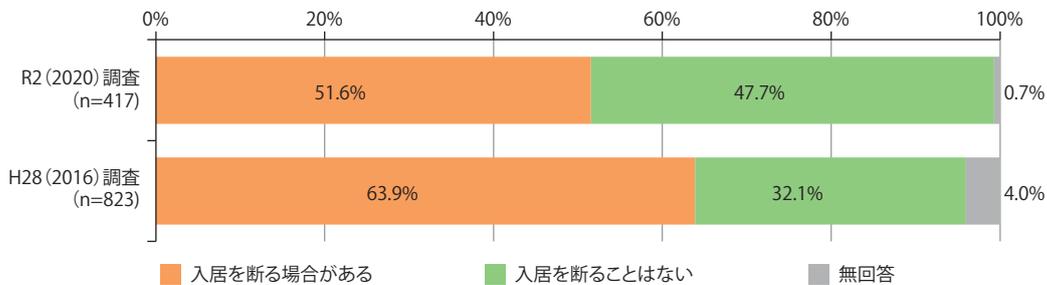


⑤住宅確保要配慮者の属性や状況にあった住まいや居住支援の不足

民間賃貸住宅においては、高齢者のみの世帯や所得が低い世帯などの入居を敬遠することがある賃貸住宅経営者は減ってきているものの、令和2(2020)年度時点でいまだ半数以上となっており、住宅確保要配慮者が安心して住まいを探することができる環境が十分に整っているとは言えません。また、公営住宅入居世帯のうち、55.8%が高齢者がいる世帯となっている一方で、民営の借家は15.8%にとどまっていることから、民間賃貸住宅において、高齢者等が安心して居住できる住まいや環境づくりが求められます。

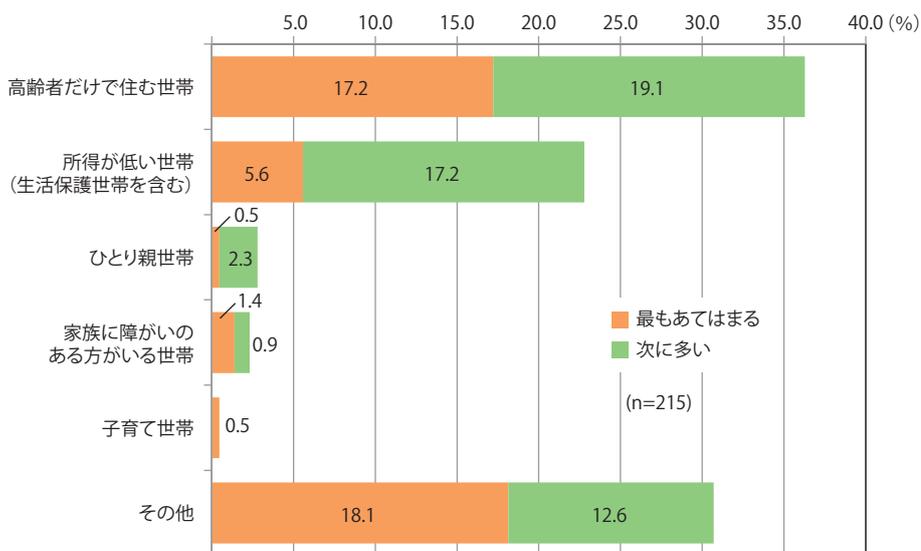
また、高齢者やひとり親世帯、生活保護受給世帯に加え、増加傾向にある外国人、DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者、豪雨などの災害で住まいを失った方など、住宅の確保に配慮を要する理由は様々で、住宅確保要配慮者の属性や状況に合わせた対応が求められます。

■宅建取引業者による入居敬遠の有無[福岡県]



資料:民間賃貸住宅への円滑な入居等に関する宅建取引業者へのアンケート調査(福岡県 R2(2020).10)

■入居を敬遠することがある世帯(最も当てはまる世帯及び次に多い世帯)[福岡県]

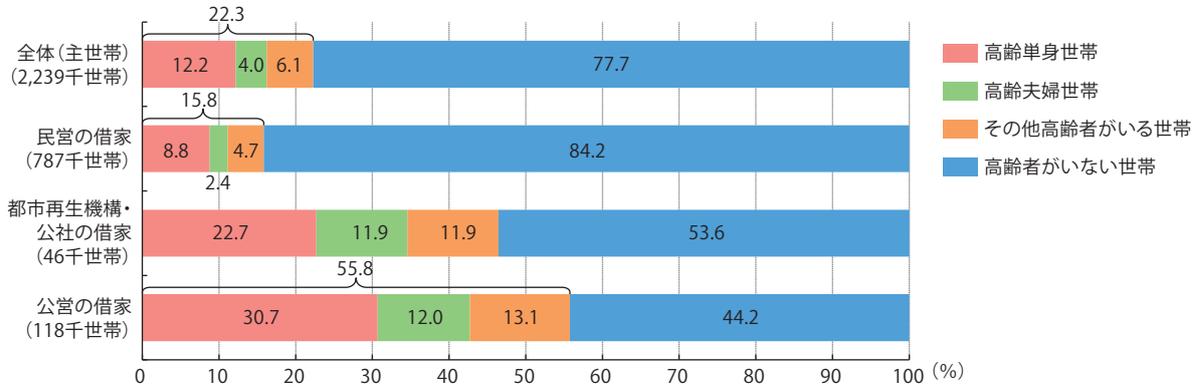


資料:民間賃貸住宅への円滑な入居等に関する宅建取引業者へのアンケート調査(福岡県 R2(2020).10)

生活保護受給世帯

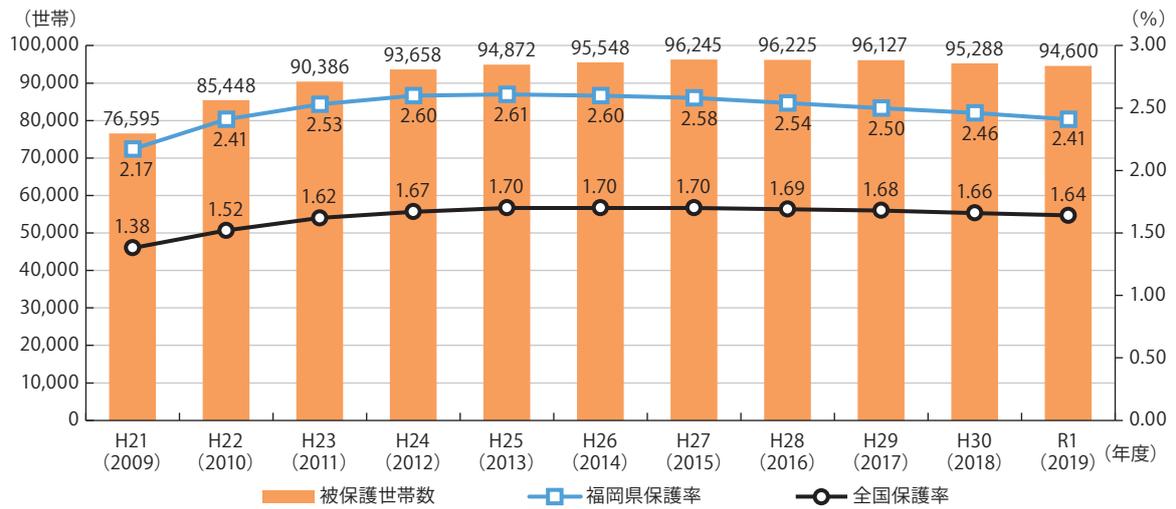
生活保護制度による生活保護費を受給する世帯。

■公的住宅及び民営借家居住の高齢者世帯[福岡県]



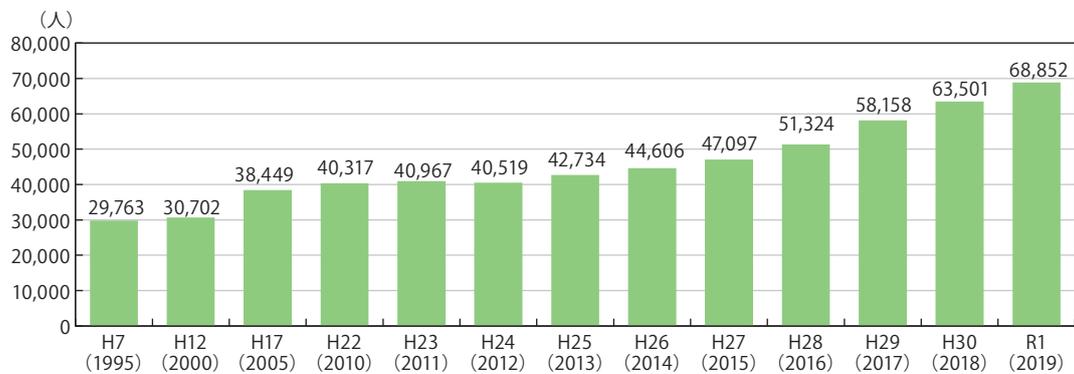
資料:平成30(2018)年住宅・土地統計調査(総務省)

■生活保護受給世帯の推移[福岡県]



資料:福祉労働部保護・援護課(福岡県)

■外国人の推移[福岡県]



資料:人口移動調査(福岡県)



⑥ 県民の安全・安心に対する意識の高まり

本県では、これまでに福岡県西方沖地震(平成17(2005)年3月発生)や平成29(2017)年7月九州北部豪雨、令和2(2020)年7月豪雨など次々に発生する災害により、大きな被害が発生しています。

さらに、平成28(2016)年熊本地震では、熊本県熊本地方で震度7の激しい揺れを2度観測し、約17万4千棟(九州・山口)の住宅が被害を受けました。その上、本震後も余震が多く発生し、住宅が倒壊して避難している方や、安全確保のために避難をしている方の住宅の確保が困難な状況が続いたことが大きな問題となりました。

いつ起きるかわからない大規模地震・津波災害や、地球温暖化に伴う気候変動の影響により更なるリスクの増大が懸念される風水害・土砂災害に対して、住宅・住宅地における的確な対策が求められています。

■ 近年発生した福岡県内での豪雨災害

災害名	住家被害状況(単位:棟)
平成29(2017)年7月 九州北部豪雨	全壊:277 半壊:831 一部損壊:39 床上浸水:22 床下浸水:597
平成30(2018)年7月豪雨	全壊:19 半壊:230 一部損壊:227 床上浸水:929 床下浸水:2,461
令和元(2019)年8月27日からの大雨	全壊:6 半壊:24 一部損壊:27 床上浸水:120 床下浸水:349
令和2(2020)年7月豪雨	全壊:14 半壊:997 一部損壊:1,215 床上浸水:648 床下浸水:1,383
令和3(2021)年8月11日からの大雨 ^(※)	全壊:5 半壊:55 一部損壊:41 床上浸水:561 床下浸水:2,695

※「令和3(2021)年8月11日からの大雨」の住家被害状況は、令和3(2021)年9月15日15時現在

資料:庁内資料

地球温暖化

人の活動に伴って発生する温室効果ガスが大気中の温室効果ガスの濃度を増加させることにより、地球全体として、地表及び大気の温度が追加的に上昇する現象をいう。

⑦住宅の省エネ化への機運の高まり

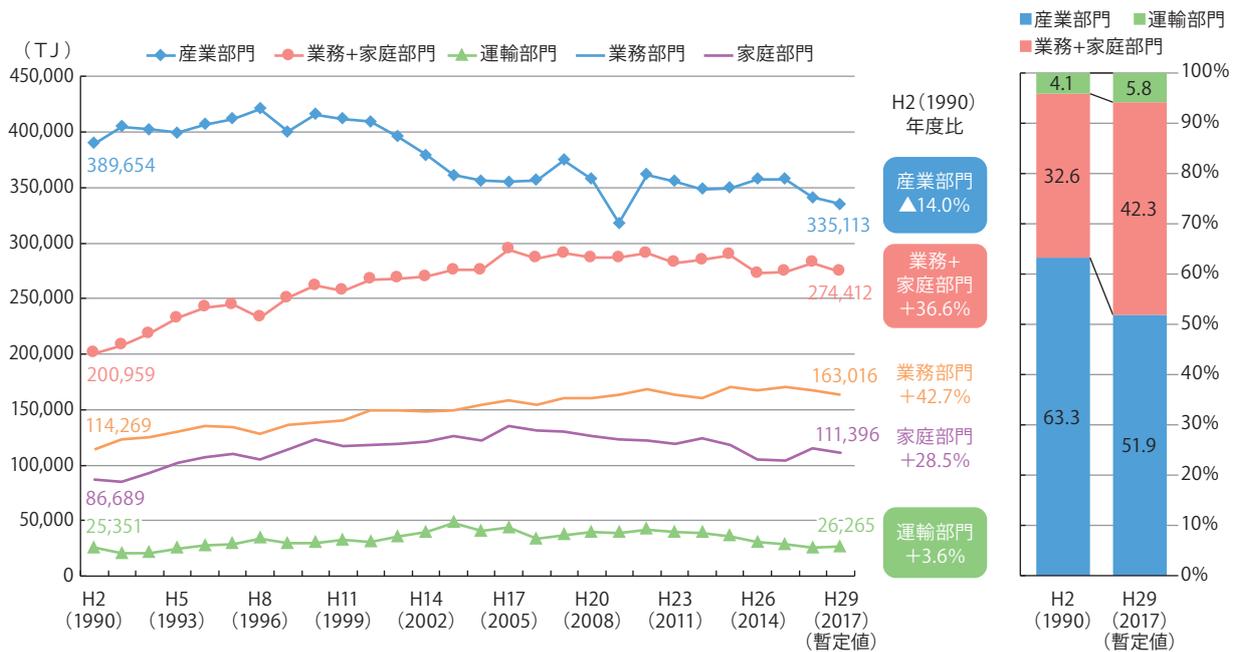
地球温暖化対策のために、国は「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を掲げ、令和12(2030)年度の温室効果ガス削減目標を、家庭部門において平成25(2013)年度比で66%減としています。

また、令和元(2019)年5月に改正された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」では、一定規模の住宅に対し、設計時に建築士から建築主への省エネ基準への適否等の説明や新築時等の省エネ計画の届出の義務化などが規定されました。

しかしながら、部門別の最終エネルギー消費の推移をみると、業務及び家庭部門は、近年横ばいであるものの、他部門に比べて増加傾向にあります。

そのため、自然エネルギーやリサイクル材の活用促進だけでなく、住宅の省エネルギー性能の一層の向上や自然環境にやさしい暮らし方が求められます。

■最終エネルギー消費の推移(左)と内訳(右)[福岡県]



資料: エネルギー消費統計 都道府県別エネルギー消費統計(経済産業省)

温室効果ガス

地球の表面で反射して地球の外に向かう赤外線を吸収し、熱として大気に蓄積され、地球の表面を温めることを温室効果と呼び、この効果をもたらす気体の総称を温室効果ガスという。代表的な気体は、二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素などである。

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

脱炭素社会

二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量について、排出削減と吸収源確保の取組により、実質的にゼロ(温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること)を達成した社会。

最終エネルギー消費

発電所等で作り出された時点でのエネルギー量ではなく、工場やオフィス、運搬や家庭で実際に消費されたエネルギーのことを指す。



⑧「新しい生活様式」を契機とした新たな居住ニーズへの対応

令和2(2020)年に世界的大流行となった新型コロナウイルス感染症は、我が国においても感染が拡大したことから、感染拡大を防ぐために身体的距離の確保やマスクの着用など、「新しい生活様式」の実践が求められるようになりました。それに伴い、テレワークやオンライン授業など住みいで過ごす時間が増える傾向もあることから、今後は、「新しい生活様式」や勤務場所にとられないライフスタイルなどを踏まえた新たな居住ニーズへの対応が求められます。

■新型コロナウイルス感染症に関連する主な出来事

年	月日	主な出来事
令和2 (2020)年	1/15	日本国内初の感染患者を確認
	1/30	WHOが「国際的な緊急事態」を宣言
	4/7	7都道府県(福岡県含む)に緊急事態宣言
	4/16	全国に緊急事態宣言
	5/14	39県(福岡県含む)で緊急事態宣言解除
	5/25	全国で緊急事態宣言解除
令和3 (2021)年	1/7	1都3県に緊急事態宣言
	1/13	7府県(福岡県含む)に緊急事態宣言(11都府県に緊急事態宣言)
	2/8	栃木県で緊急事態宣言解除
	2/14	新型コロナウイルスワクチン 特例承認
	2/28	6府県(福岡県含む)で緊急事態宣言解除
	3/21	全国で緊急事態宣言解除
	4/12	高齢者への新型コロナウイルスワクチン接種開始
	4/25	1都2府1県に緊急事態宣言
	5/12	2県(福岡県含む)に緊急事態宣言(6都府県に緊急事態宣言)
	5/16	1道2県に緊急事態宣言(9都道府県に緊急事態宣言)
	5/23	沖縄県に緊急事態宣言(10都道府県に緊急事態宣言)
	6/20	9都道府県(福岡県含む)で緊急事態宣言解除(沖縄県に緊急事態宣言)
	7/12	東京都に緊急事態宣言(2都県に緊急事態宣言)
	8/2	1府3県に緊急事態宣言(6都府県に緊急事態宣言)
	8/20	1府6県(福岡県含む)に緊急事態宣言(13都府県に緊急事態宣言)
	8/27	1道7県に緊急事態宣言(21都道府県に緊急事態宣言)
9/12	2県で緊急事態宣言解除(19都道府県に緊急事態宣言)	
9/30	全国で緊急事態宣言解除	

出典：厚生労働省HP

■日常生活を営む上での基本的な生活様式(「新しい生活様式」の実践例より抜粋)



出典：厚生労働省HP

新しい生活様式

新型コロナウイルスの出現に伴い、飛沫感染や接触感染、さらには近距離での会話への対策をこれまで以上に取り入れた生活様式。

テレワーク

テレワークとは、情報通信技術(ICT)を活用した、場所や時間にとられない柔軟な働き方のこと。
※「tele = 離れた所」と「work = 働く」をあわせた造語。

オンライン授業

インターネットに接続されたパソコンやスマートフォン等を使って行う教育学習。

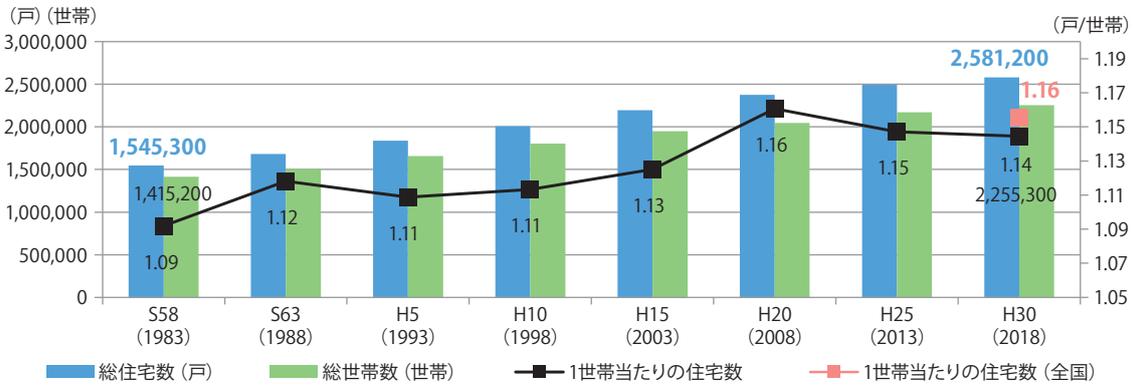
(2) 住まい・居住環境の状況

① 世帯数を上回る住宅ストック

本県の総住宅数は総世帯数を上回っており、その差の拡大が続いています。平成30(2018)年時点では、世帯数約226万世帯に対し、住宅数は約258万戸と1.14戸/世帯となっています。

今後は世帯数の減少が予想されていることから、住宅の量的充足は続くと考えられ、ストック型社会に対応した住宅政策が求められます。

■ 住宅数・世帯数の推移 [福岡県]



資料：平成5(1993)年まで住宅統計調査、平成10(1998)年以降は住宅・土地統計調査(総務省)

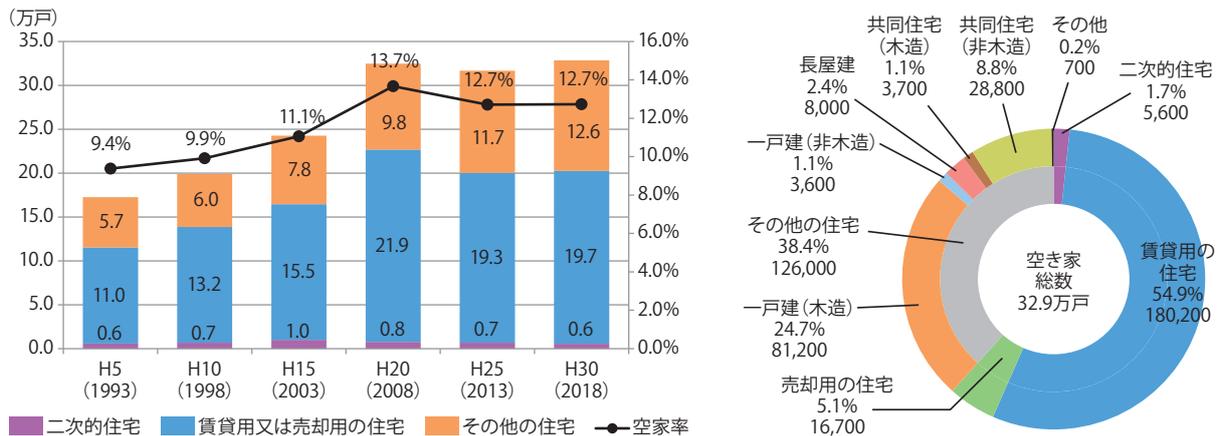
② 増加を続ける活用されない空き家

本県の空き家率は増加傾向にあり、平成30(2018)年時点で12.7%となっています。特に、転勤や入院等で居住世帯が長期間不在となっている「その他の住宅」が増加傾向にあります。

また、空き家の中には、適切な管理が行われない結果として安全性の低下や景観の阻害など周辺環境へ悪影響を及ぼしているものがあり、今後空き家の増加が続くと問題はより一層深刻となります。

このことから、利活用できる空き家の円滑な流通や適切な維持・管理の促進、所有者等への意識啓発に加え、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性のある空き家については、所有者等に対する指導や支援が求められます。

■ 種類別の空き家数の推移と内訳 [福岡県]



資料：平成5(1993)年は住宅統計調査、平成10(1998)年以降は住宅・土地統計調査(総務省)



③伸び悩む既存住宅市場及びリフォーム市場の更なる活性化

我が国の既存住宅流通量は、平成30(2018)年で全住宅流通量(既存住宅流通量と新設住宅着工数の合計)の14.5%(本県は15.0%)と、欧米に比べ大変少ない状況です。

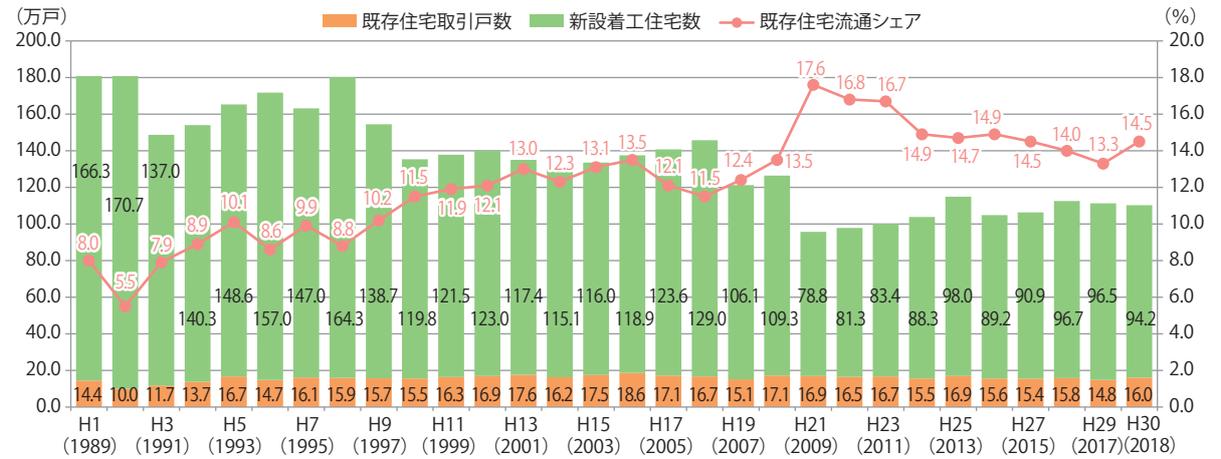
一方、平成30(2018)年における住み替え先の意向は、現在の住宅の所有関係に関わらず、「中古住宅」、あるいは「(新築・中古に)こだわらない」者の合計が半数以上を占めています。

しかし、我が国の住宅投資に占めるリフォームの市場規模は近年横ばいで推移しており、平成30(2018)年で約6.9兆円と推計されています。

また、本県の既存住宅の性能をみると、耐震性が不足する住宅は約23万戸と住宅総数の約10%を占めています。また、省エネルギー設備の設置は進んでいるものの、住宅総数に対する割合は依然として低い状況です。

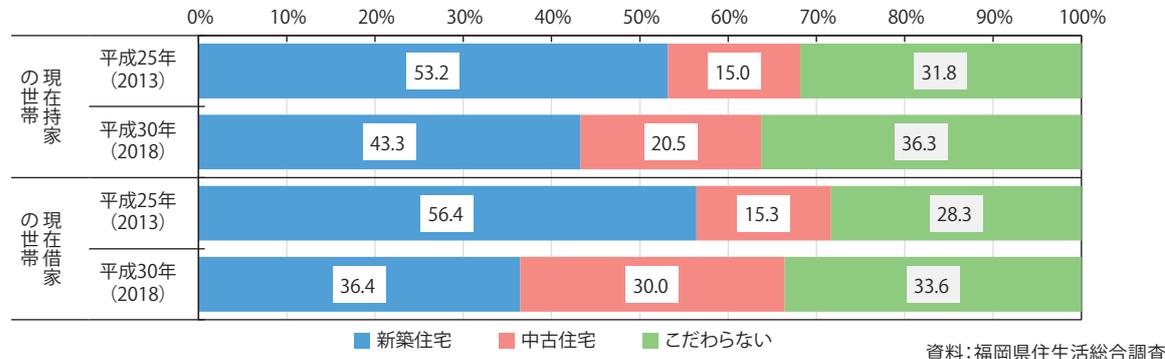
良質な住宅を長く使用する社会を構築するためには、既存住宅市場及び住宅リフォーム市場の活性化が求められます。

■既存住宅流通シェアの推移[全国]



資料：住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
 注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したものの。

■今後の住み替え先の意向[福岡県]



資料：福岡県住生活総合調査

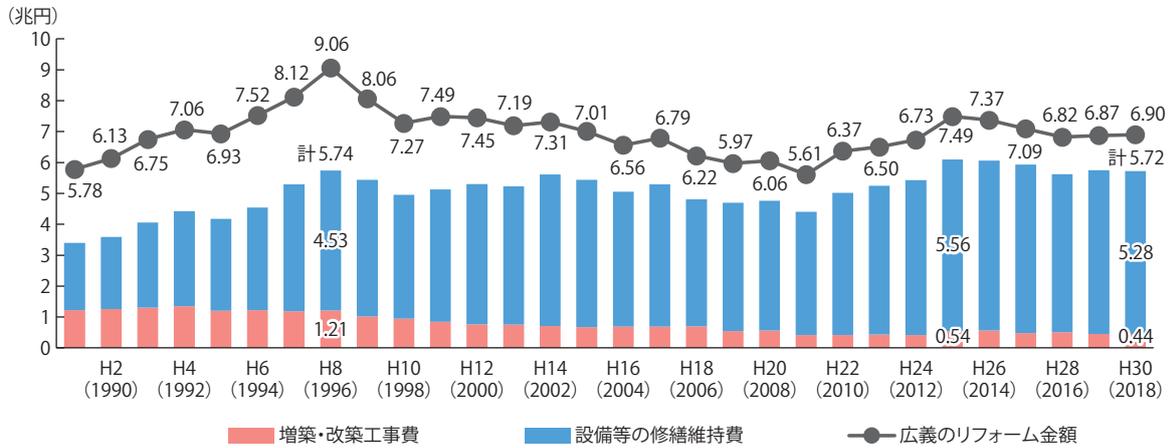
空き家率

総住宅数に占める「空き家」の割合。空き家には、賃貸・売却のための空き家や別荘などが含まれる。住宅・土地統計調査(総務省)では、空き家を「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類している。

既存住宅

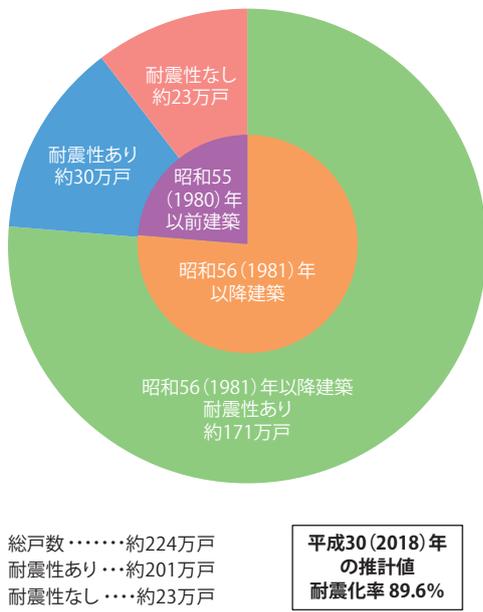
一般的には中古住宅といわれる新築以外の住宅を指すが、中古住宅という呼称ゆえに、その価値が過少に評価されることにつながるなどの指摘もことから、本計画において既存住宅という。

■住宅リフォームの市場規模の推移[全国]



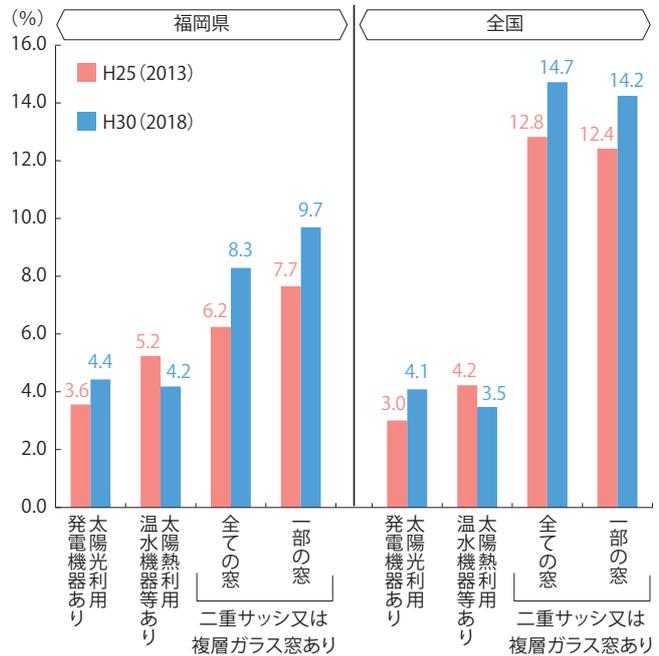
資料：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

■住宅ストックの耐震化率[福岡県]



資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査(総務省)より福岡県作成

■省エネルギー設備の設置状況[福岡県]



資料：住宅・土地統計調査(総務省)

耐震化率

建築基準法の耐震基準を満たしている建築物の割合。耐震基準を満たしている建築物には、昭和56(1981)年以降に建築されたもの、昭和56(1981)年以前に建築された建築物のうち耐震診断の結果耐震性ありと診断されたもの及び耐震改修を行ったものが計上される。

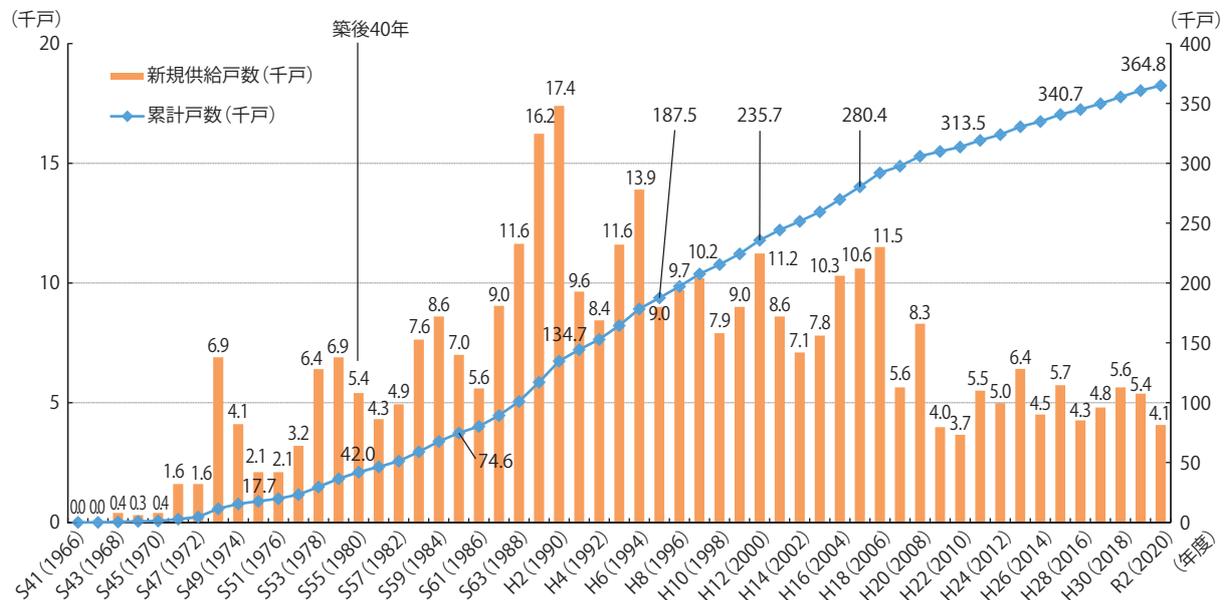


④老朽化が進むマンション増加への対応

マンションは都市部の主要な居住形態として定着しており、新たなマンションの供給が続く一方で、今後は大規模修繕や建替えの検討時期を迎えるマンションも増加してきています。

しかし、こうしたマンションは複数の区分所有者が存在し、多様な世帯が一つの建物に居住していることに加え、居住者の高齢化が進行していることなどから、適切な管理の促進が一層必要となっています。

■分譲マンションストックの推移[福岡県]

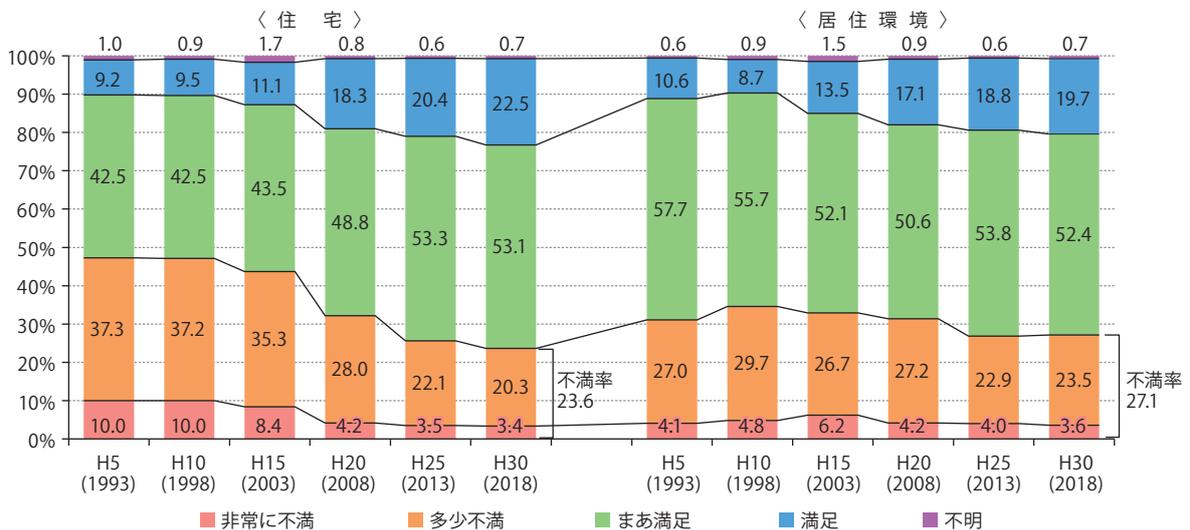


⑤求められる安全で安心して暮らせる居住環境

住宅に対する不満率は減少しつつある一方で、居住環境に対する不満率は平成25(2013)年から平成30(2018)年にかけて横ばいとなっています。また、居住環境の個別要素に対する不満率をみると、「歩行時の安全性」、「周辺からの延焼のしにくさ」、「騒音・大気汚染の少なさ」、「災害時の避難のしやすさ」の順に不満率が高くなっています。

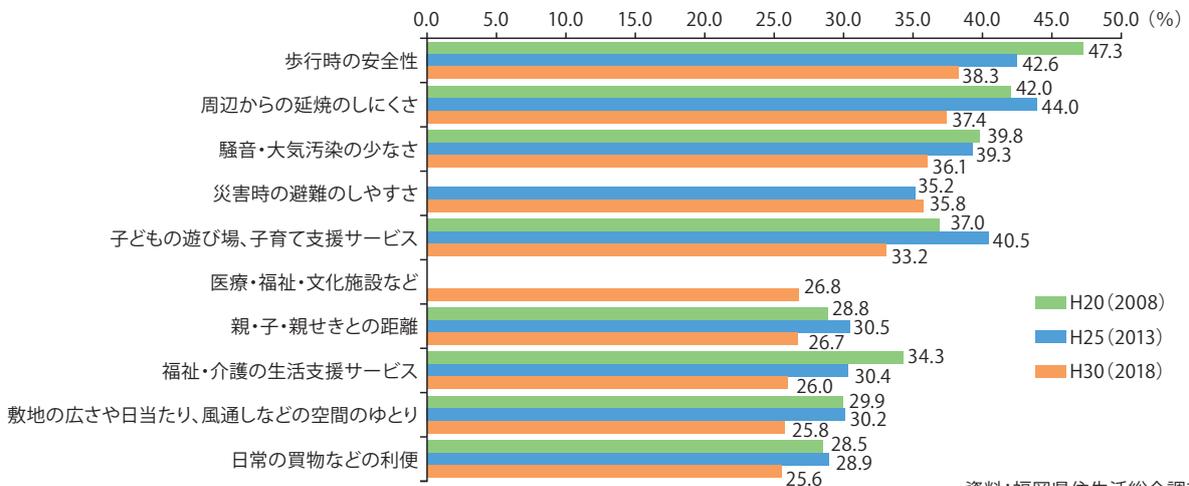
そのため、高齢者や障がいのある人等が安全で安心して暮らせる居住環境の形成や、火災の延焼の原因となる老朽化した空き家の除却などが求められます。

■住宅、居住環境に対する評価の推移[福岡県]



資料:福岡県住生活総合調査

■居住環境に対する不満率の推移[福岡県]



資料:福岡県住生活総合調査



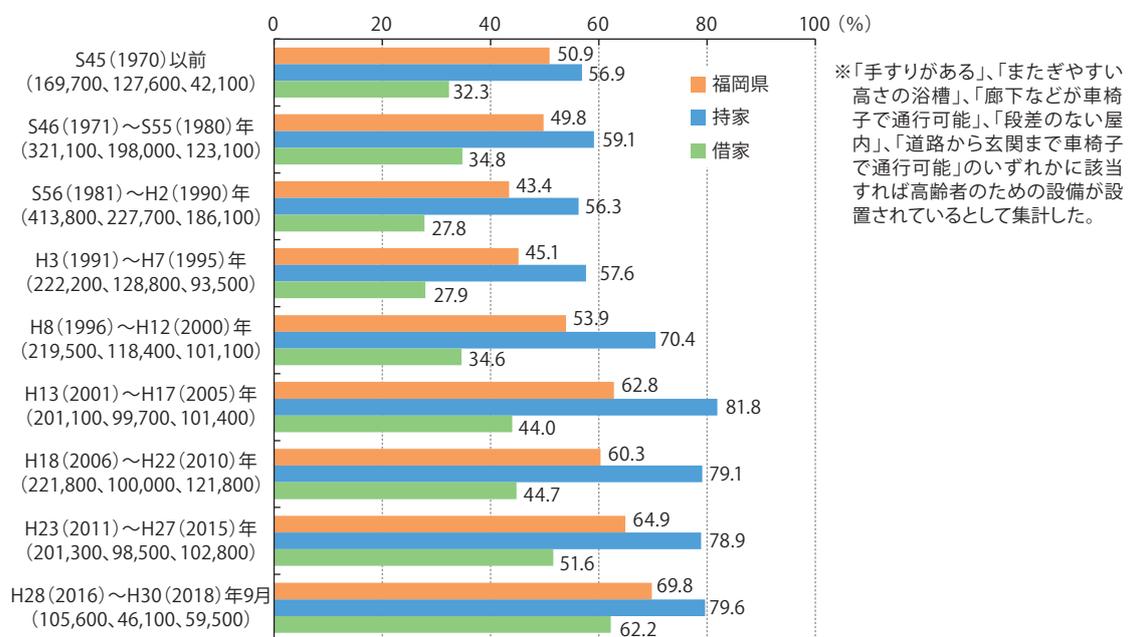
⑥高齢者の住まいに対するニーズへの対応

近年、高齢者のみの世帯が増加していますが、自宅で最期を迎えたい意向が強いにもかかわらず、県内の住宅における高齢者のための手すりなどの設備設置状況は十分とは言えません。

また、生活支援や介護サービスが付いた高齢者向けの住まい(戸数)は、令和2(2020)年度末で高齢者人口に対する割合で3.95%となっていますが、地域による格差が見受けられます。

そのため、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けていけるよう、既存住宅のバリアフリー化や高齢者向け住まいの地域格差の解消、生活支援の充実などが求められます。

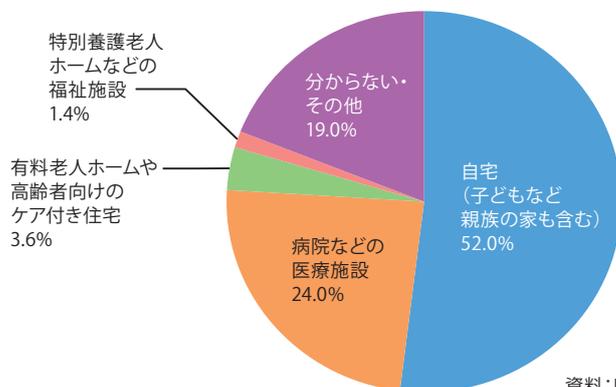
■所有関係別建築時期別の高齢者のための設備設置状況※[福岡県]



カッコ内は戸数(住宅総数、持家、借家)を表す

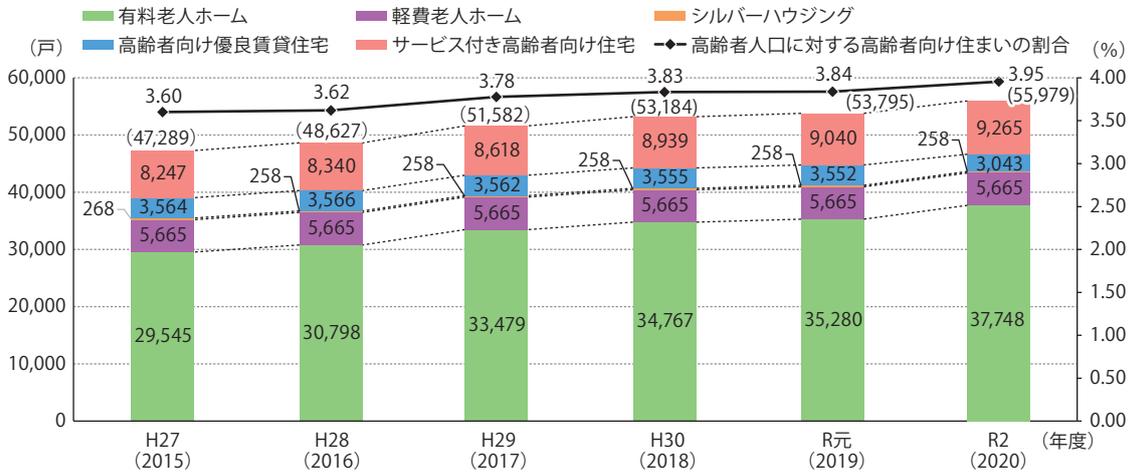
資料:平成30(2018)年住宅・土地統計調査(総務省)

■最期を迎えたい場所について[福岡県]

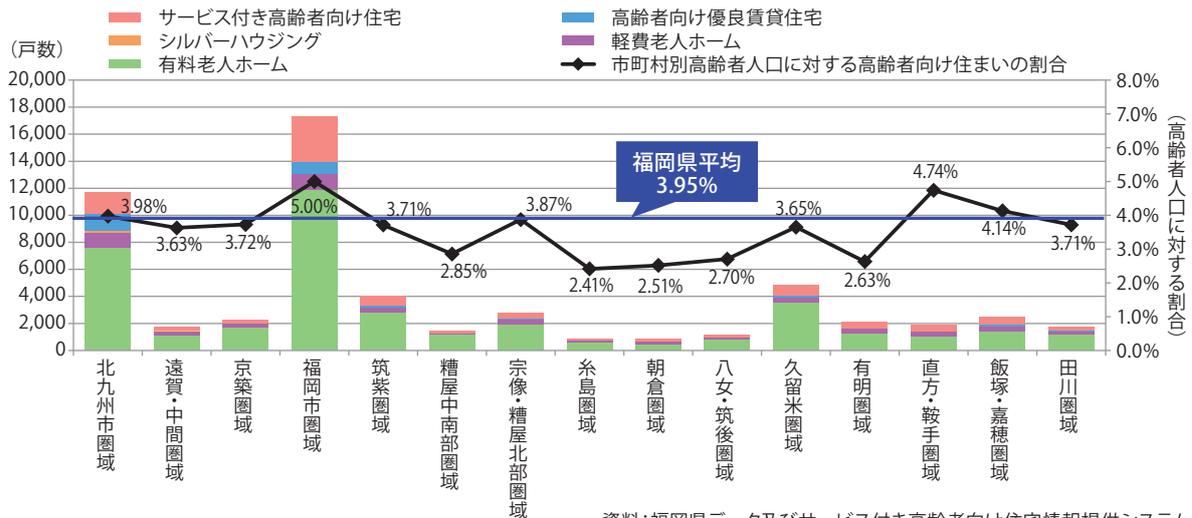


資料:県政モニターアンケート調査結果(令和元(2019)年度)(福岡県)

■高齢者向け住まいの戸数と高齢者人口に対する割合の推移 [福岡県]

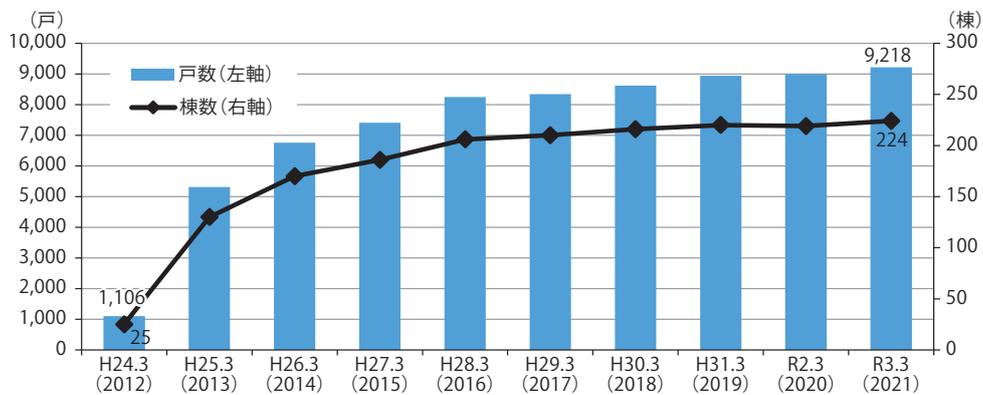


資料:福岡県データ及びサービス付き高齢者向け住宅情報提供システム



資料:福岡県データ及びサービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

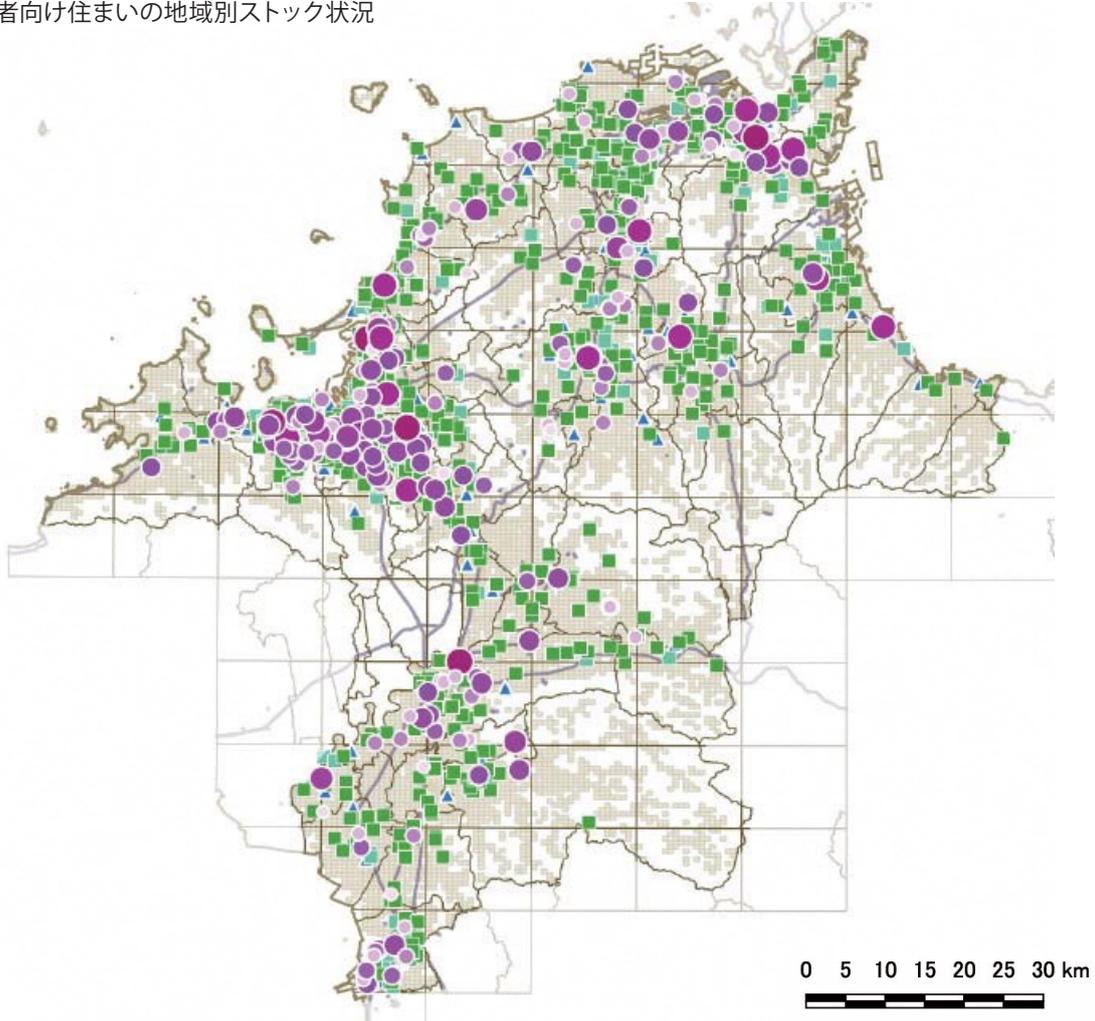
■サービス付き高齢者向け住宅の登録状況 [福岡県]



資料:サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム



■高齢者向け住まいの地域別ストック状況



【凡例】

サービス付き高齢者向け住宅2021.3

- 0～10戸未満
- 10～20戸未満
- 20～30戸未満
- 30～40戸未満
- 40～50戸未満
- 50～60戸未満
- 60～70戸未満
- 70～100戸未満
- 100戸以上

- ▲ 軽費老人ホーム
- 有料老人ホーム(介護付)
- 有料老人ホーム(住宅型)
- 市町村界
- 鉄道

65歳以上人口(H27国勢調査)

- 0～200人
- 201～400人
- 401～600人
- 601～800人
- 801～1000人
- 1001～1200人
- 1201～1400人
- 1401～1600人
- 1601～1800人
- 1801～2000人
- 2001～5000人

資料：福岡県データ及びサービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
 ※高齢者向け住まいは令和3(2021)年3月時点

⑦求められる住宅セーフティネットや居住支援の拡充

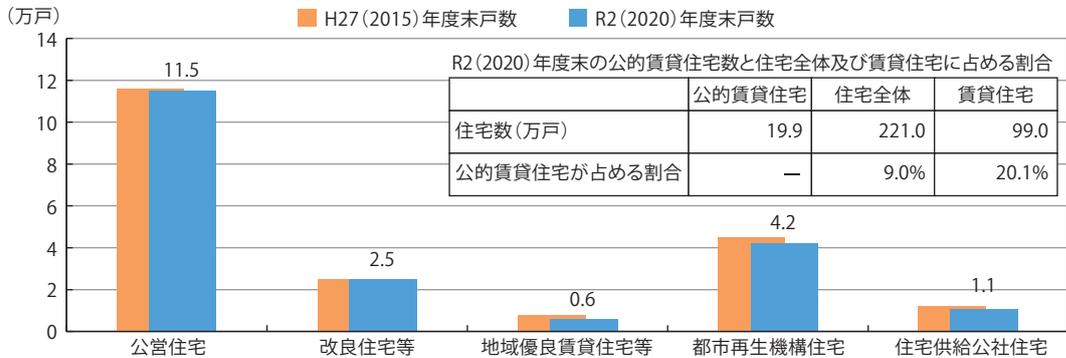
令和2(2020)年度末時点で、県内の公営住宅の数は11万5千戸となっており、(独法)都市再生機構や住宅供給公社などの賃貸住宅を合わせた公的賃貸住宅の数は約19万9千戸となっています。これは、県内の賃貸住宅の約20%を占めることとなりますが、平成27(2015)年度末と比べると、管理戸数はおおむね横ばいとなっています。

一方、民間賃貸住宅への入居を拒まれる傾向にある住宅確保要配慮者は、今後も増加することが予想されることから、その受け皿として民間賃貸住宅の活用が不可欠です。

また、住宅確保要配慮者の入居や暮らしを支える居住支援も重要であり、住宅確保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を、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。)として登録を推進しています。本県では、令和3(2021)年4月時点で35法人を登録していますが、地域によって法人数や提供されるサービスに偏りがあります。

そのため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅(以下「セーフティネット住宅」という。)の登録や、居住支援法人の指定に加え、市町村や不動産関係団体、居住支援法人等が連携して地域の居住支援体制を構築する取組などの推進が求められます。

■公的賃貸住宅のストック数[福岡県]



資料:賃貸住宅全体及び住宅全体戸数は、平成30(2018)年住宅・土地統計調査(総務省)、公的賃貸住宅戸数は、庁内資料(令和2(2020)年度末時点)

■セーフティネット住宅の登録数[福岡県]



資料:福岡県データ(令和2(2020)年度末時点)

(独法)都市再生機構

都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な賃貸住宅の確保や居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての住宅セーフティネットの充実に努めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。

公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公共賃貸住宅のほか、特定優良賃貸住宅やサービ入付高齢者向け住宅等がある。

家賃債務保証制度

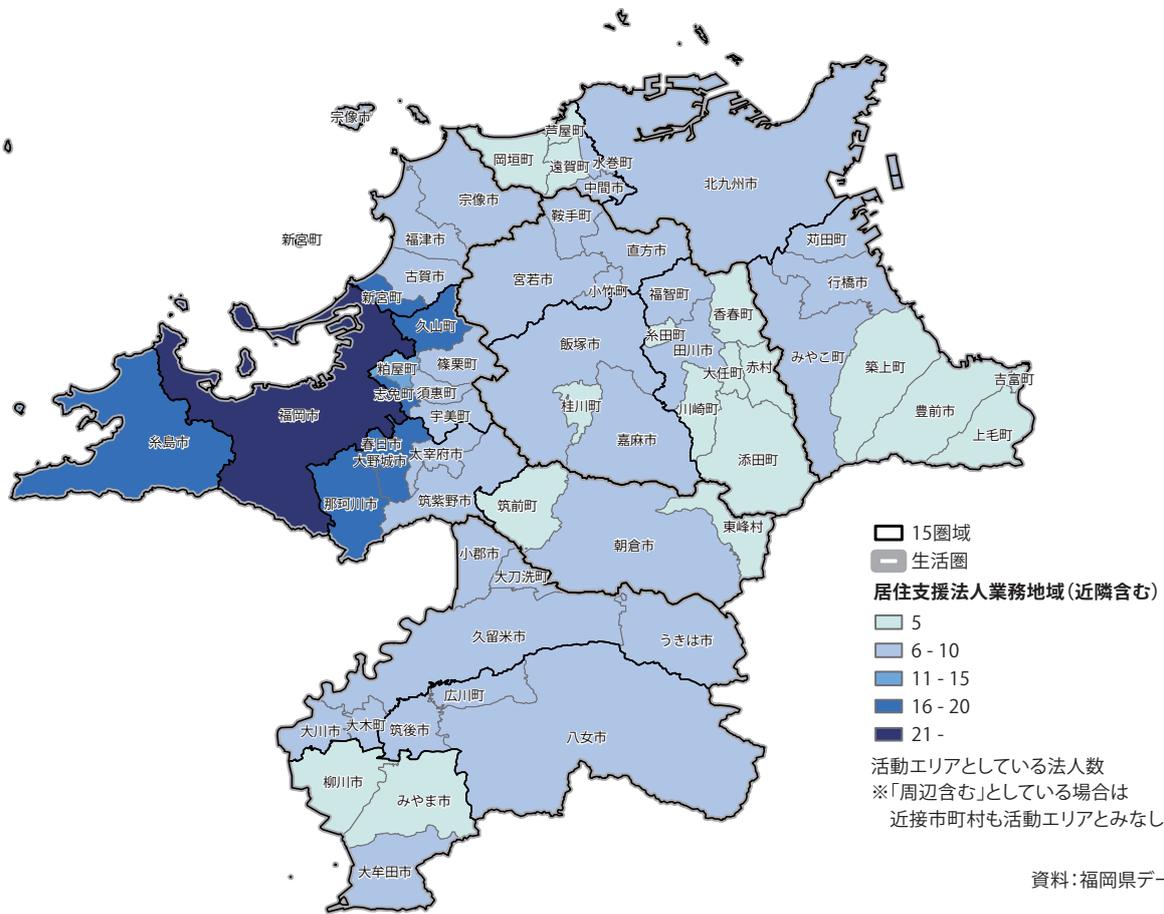
賃貸住宅の契約をするとき連帯保証人をつけることが難しい場合に、賃借人が費用を支払うことで一定期間の家賃の債務保証を行う制度。



■居住支援法人数及び活動エリア[福岡県](令和3(2021)年4月現在)

法人の所在地	法人数	支援の内容										
		入居相談・支援 (物件探し等)	住居の賃貸・提供 (サブリース等)	保証人代行・紹介	緊急連絡先引受け	家賃債務保証	日常生活相談・支援	電話による見守り	訪問による見守り	金銭・財産管理	家財・遺品整理	死後事務 (葬儀の手配等)
合計	35	35	26	19	16	9	32	30	29	23	28	23
北九州市	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1
福岡市	20	20	17	11	8	5	19	17	17	13	16	13
大牟田市	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0
久留米市	3	3	3	2	2	1	2	3	3	2	3	2
直方市	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
八女市	1	1	0	1	0	0	1	1	1	1	1	1
行橋市	1	1	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1
春日市	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
太宰府市	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
宮若市	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
水巻町	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
東京都	2	2	0	0	0	1	1	2	1	0	2	1

※法人の所在地にて分類しており、活動エリアは加味していない。



第1章
第2章 / 目指すべき住生活のすがたと目標
第3章
第4章
第5章

2 目指すべき住生活のすがた

共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活

県民の暮らしを豊かなものにするためには、人生の大半を過ごす欠くことのできない住まいが、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできる空間であり続けるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点としての役割を果たすことが求められます。

また、県民が暮らす地域社会を豊かなものにするためには、地域の歴史、文化、自然環境などの地域資源や良好なコミュニティを生かした居住環境の維持・向上が重要となります。

加えて、近年の社会経済情勢の変化を踏まえると、県民をはじめとする多様な主体が連携してお互いに支え合い、地域で共生できる環境づくりが求められます。

また、激甚化する自然災害に備え、安全で安心して暮らせる住まいや居住環境を選択できる環境づくり、高齢者や障がいのある人などすべての県民が安心して快適に生活できる居住環境の充実など、県民が安心して暮らせる環境の形成が求められます。

さらに、県民の多様なライフスタイルや新たな居住ニーズに応じた住まいの選択、「脱炭素社会」実現に向けた省エネルギー化などといった住まいの性能の向上に加え、県民の住生活に対するリテラシー向上など、持続可能な住まい・居住環境づくりを通し、住生活の質や魅力の向上が求められます。

以上を踏まえ、「共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活」を目指すべき住生活のすがたと位置づけます。また、県民のライフステージ及び住まいのライフサイクルの各段階において、ニーズに合った住まいの取得や性能の向上、安心して暮らすためのサービスの選択などが容易にできるよう、行政のみならず、県民、住宅関連事業者等をはじめとする様々な関係者が、連携・協働により住生活の更なる向上に取り組みます。

ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階。

リテラシー

リテラシーとは本来「文字を読み書きする能力」を指すが、本計画においては、知識や情報を有効活用できる能力を指す。



3 住宅政策において重視する視点

目指すべき住生活のすがたを実現するため、次の3つの視点を重視し、具体的な施策を総合的・計画的に展開していきます。

視点1 人と住まいの一生に寄り添う施策展開

人が生まれてから老いていくまで、住まいが建設されてから老朽化していくまでの「人と住まいの一生」の各段階において、居住ニーズや必要とする支援は様々です。

そのため、県民がライフステージの各段階で必要とする支援を選択できる施策の展開、住まいのライフサイクルの変化にも対応できる切れ目のない施策の展開が重要です。

よって、『人と住まいの一生に寄り添う施策展開』を重視します。

視点2 居住ニーズの多様性や地域特性への対応

住まいへのニーズは、家族構成や健康状態、収入状況などにより様々で、住宅の建て方や築年数によっても異なり、近年はさらに住まいに対する価値観や住まい方が多様化しています。また、市街地や郊外、山間部など地域によって、住まいや居住環境の状況は異なります。

そのため、ライフスタイルやライフステージ、居住地などで異なる居住ニーズに適切に対応した住まいを選択できる環境づくりを目指すとともに、住宅確保要配慮者の増加に対応できる公共と民間による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図り、今後の社会経済情勢の変化に対応できることが重要です。

よって、『居住ニーズの多様性や地域特性への対応』を重視します。

視点3 幅広い主体・分野との連携

高齢化の一層の進行や社会経済情勢の大きな変化により県民の住まいに対するニーズは多様化・高度化していることから、それらへの対応は住宅分野だけでなく、福祉分野や地域振興分野をはじめ、住まいを取り巻くあらゆる関係者が連携して取り組むことが重要です。

また、本県は多様な地域から構成されています。それぞれの地域の特性や課題に応じた住まいづくりを進めるためには、地域の住宅事情に精通した事業者や地域住民に身近な団体等の役割が重要になります。

よって、『幅広い主体・分野との連携』を重視します。

4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標

「共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活」の実現に向け、重視する3つの視点を踏まえ、県民、民間事業者やNPO等の多様な主体や行政等が取り組む際の共通の目標として、4つの基本目標を定めます。

基本目標 1 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

住まいは人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、子どもから高齢者、単身世帯から家族世帯といった、様々なライフステージやライフスタイルに応じた安心して生活できる住まいが確保されていることが重要です。

そのため、子育てしやすい居住環境づくりや高齢者が安心できる住まいの確保、市場において自力で適正な水準の住宅を確保できない住宅確保要配慮者の多様化に対する公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅への円滑な入居の促進などにより「多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実」を目指します。



基本目標 2 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり

ストック型社会においては、住宅を社会全体の資産として位置づけ、将来世代にわたって大切に利用できる環境づくりが重要です。さらに、「2050年カーボンニュートラル」や「脱炭素社会」の実現が求められる中、住宅の省エネルギー化、脱炭素化に向けた取組が求められます。

そのため、既存住宅の適切な維持・管理や質の向上、既存住宅が流通しやすい環境づくり、立地や状態に合わせた空き家への的確な対策などにより「良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり」を目指します。



基本目標 3 地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり

県民が地域で豊かな住生活を実感できるようにするためには、良質な住まいや良好な街並み、利便性、安全性などが地域の状況に応じて確保されているだけでなく、魅力的であることが重要です。また、地域の持続性を高めるには住民一人ひとりが地域に関心や関わりを持つなど、地域とのつながりの構築や強化が重要です。

そのため、既存市街地の魅力向上や、安全・安心に暮らせる居住環境づくり、多様な世帯・世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化などにより「地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり」を目指します。





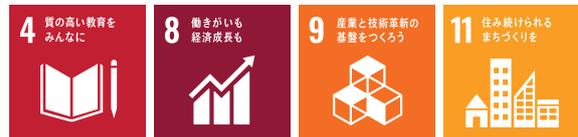
基本目標
4

豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化

県民が自らの居住ニーズに応じたサービス等を受受するためには、自治体や事業者等が適切な住情報提供を行うとともに、県民がその情報を正しく理解し、行動することが重要となります。また、消費者が住まいの取引等でトラブルに巻き込まれないよう、相談体制等の充実が求められます。

さらに、県下の地域住宅産業については、技術者の高齢化や後継者不足に加え、少子化の影響等により担い手不足が深刻化するおそれがあります。さらに、場所にとらわれない働き方の普及など新しい居住ニーズに対応した住まいづくりに関する提案力などが求められます。

そのため、地域住宅産業の担い手の確保・育成や、多様なニーズに応えられる住生活産業の充実等を図り、「豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化」を目指します。



持続可能な開発目標との対応について

SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) は、平成27年(2015)年の国連サミットにおいてすべての加盟国が合意した「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で掲げられた「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。経済・社会・環境の3つの側面から捉えることのできる17のゴールと169のターゲットから構成されています。

SDGsがゴール・ターゲットとする少子高齢化や省エネ・省資源化などの課題は、本計画における重要な課題とも多く重なります。

よって、本計画においてもSDGsとの対応を整理したうえで、施策を推進していきます。

【SDGsが掲げる17のゴール】

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



5 成果指標

目指すべき住生活のすがたの実現に向けた基本目標の主な事項について、その達成状況を県民、民間事業者やNPO等の多様な主体や行政等が定量的に測定できるよう成果指標を設定します。



多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

項目		現状値	目標値 [令和12(2030)年]
子育てしやすい住まいの確保	●子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	39.2% [平成30(2018)年]	50%
高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保	●高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合	3.95% [令和2(2020)年]	4%
居住の安定確保	●最低居住面積水準未満率	4.4% [平成30(2018)年]	早期に解消



良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり

項目		現状値	目標値 [令和12(2030)年]
脱炭素社会に資する住まいづくりの促進	●家庭(世帯当たり)におけるエネルギー消費量	26.9GJ/世帯 [平成30(2018)年]	21.4GJ/世帯
	●認定長期優良住宅のストック数	47,383戸 [令和元(2019)年]	約105,000戸
住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進	●新耐震基準(昭和56(1981)年基準)が求める耐震性能を有しない住宅ストックの比率	10.4% [平成30(2018)年]	おおむね解消
既存住宅の流通促進	●既存住宅の年間流通戸数	約7,200戸 [平成30(2018)年]	約9,600戸
空き家の管理・活用・除却の促進	●賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	12.6万戸 [平成30(2018)年]	15万戸程度に抑える
	●市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数(令和3(2021)年度から10年間)	3,724戸 [令和元(2019)年]	約8,300戸

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。

最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するため、維持保全が容易であり、家族構成や利用状況の変化に応じて設備や内装の更新が可能な住宅。平成21(2009)年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、エネルギー使用の効率性、住宅の構造、品質、性能など一定の基準に適合した住宅の認定制度が創設された。認定を受けた住宅を「認定長期優良住宅」という。



基本目標
3

地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり

項目	現状値	目標値 [令和12(2030)年]
魅力的な居住環境づくり ●福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率	72.2% [平成30(2018)年]	80%

基本目標
4

豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化

項目	現状値	目標値 [令和12(2030)年]
住生活に関する県民への情報提供 ●「住まいの健康診断」応援宣言事業者数	828事業者 [令和元(2019)年]	1,200事業者

【その他、市町村において住生活基本計画を策定する場合の参考となる成果指標の例】

項目
住宅団地の居住機能向上と再生の促進 ●郊外住宅団地における高齢化率、人口増加率、既存住宅流通件数等
地域における移住・定住の促進 ●地域における人口増加率 ●Uターン者数
多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化 ●自治会への加入率、地域コミュニティ活動への参加率
景観に配慮した美しいまちづくり ●地区計画・まちづくり協定等の地区数

住まいの健康診断
(一財)福岡県建築住宅センターが実施するインスペクション(建物状況調査)のこと。

「住まいの健康診断」応援宣言事業者
「住まいの健康診断」の実施を応援することを宣言して、住宅市場活性化協議会により登録された事業者。

Uターン
大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近く(地方都市)に移住する形態を指す。

地区計画
住民の生活に身近な地区について、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方など、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画のこと。地区計画は、都市計画や建築基準法による大まかな規制、誘導だけではカバーしきれない面を補完し、地域特性を生かしたまちづくりに有効である。

第3章

目標達成のための 施策展開

本章では、目指すべき住生活のすがたの実現に向けて、基本目標を計画的かつ着実に達成するために、基本目標ごとに政策目標を定め、具体的に取り組む施策を示します。

これらの施策を展開する上では都市計画や福祉分野などの各分野との連携を図りつつ、県民や市町村、民間事業者などの幅広い主体と協力して進めていきます。また、人と住まいのその時々のライフステージ・ライフサイクルに沿った必要な施策を実施し、県民に寄り添う住宅施策の展開を図っていきます。

第3章

目指すべき住生活のすがた

共に支えあい
安心して暮らせる
魅力豊かな住生活





■施策展開の見取り図

視点③：幅広い主体・分野との連携

視点②：居住ニーズの多様性や地域特性への対応

視点①：人と住まいの一生に寄り添う施策展開

基本目標 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

↑

出生から子ども → 成人期 → 高齢期以降

政策目標 子育てしやすい住まいの確保

政策目標 多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

政策目標 高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保

政策目標 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保

重点1 重点4 重点6

基本目標 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり

↑

建築 → 既存住宅 (居住中/中古/空き家) → 老朽

政策目標 脱炭素社会に資する住まいづくりの促進

政策目標 住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進

政策目標 既存住宅の流通促進

政策目標 空き家の管理・活用・除却の促進

重点2 重点3 重点6

基本目標 地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり

↑

政策目標 多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化

政策目標 景観に配慮した地域の魅力あふれるまちづくり

政策目標 利便性の高い居住環境づくり

政策目標 安全・安心に暮らせる居住環境づくり

重点4

基本目標 豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化

↑

政策目標 住生活に関する県民への情報提供や学ぶ機会の充実

政策目標 県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成

政策目標 地域における住生活産業の活性化

重点5 重点6

第1章

第2章

第3章 / 目標達成のための施策展開

第4章

第5章

■基本目標別の施策体系

目指すべき
住生活のすがた



共に支えあい
安心して暮らせる
魅力豊かな住生活

基本目標	政策目標
<p>1</p> <p>多様な居住ニーズに応える 環境づくりと 住宅セーフティネット の充実</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 子育てしやすい住まいの確保 (2) 多様な居住ニーズに対応した 住まいを選択できる環境整備 (3) 高齢者の多様なニーズに対応した 適切な住まいの確保 福岡県高齢者居住安定確保計画 (4) 住宅確保要配慮者が安心して 暮らせる住まいの確保 福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画
<p>2</p> <p>良質な住宅ストックを 将来世代に 継承できる環境づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 脱炭素社会に資する住まいづくりの促進 (2) 住宅ストックの適切な維持管理と 質の向上の促進 (3) 既存住宅の流通促進 (4) 空き家の管理・活用・除却の促進
<p>3</p> <p>地域での豊かな住生活を 実感できる 魅力的な居住環境づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 多様な世帯や世代が共に暮らせる 地域コミュニティの活性化 (2) 景観に配慮した地域の魅力あふれるまちづくり (3) 利便性の高い居住環境づくり (4) 安全・安心に暮らせる居住環境づくり
<p>4</p> <p>豊かな住生活を叶える 住情報提供等の充実と 住生活産業の活性化</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住生活に関する県民への 情報提供や学ぶ機会の充実 (2) 県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成 (3) 地域における住生活産業の活性化



取り組む施策

- ①子育てしやすい住まいづくりの促進
- ②公的賃貸住宅への入居支援

- ①移住・定住の促進
- ②多様な住まい方の普及

- ①良質な高齢者向けの住まいの供給促進
- ②高齢者向けの住まいに関する情報提供
- ③高齢者の居住支援の推進と居宅生活を支える地域づくり

- ①住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理
- ②住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の確保と適正管理の促進
- ③住まいと福祉が一体となって取り組む入居・居住支援の充実

- ①新築住宅の省エネルギー性能の向上
- ③県産木材等を活用した木造住宅等の普及
- ②既存住宅の省エネルギー性能の向上

- ①所有者等による計画的な維持管理の促進
- ④バリアフリー化、居住ニーズの変化への対応など既存住宅の性能向上の促進
- ②マンション管理の適正化等の促進
- ⑤既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進
- ③計画的な耐震化の促進

- ①民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進
- ③若い世代への資産の継承の促進
- ②インスペクション(建物状況調査)の普及

- ①空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進
- ③不良な空き家の除却の促進
- ②空き家情報の発信やマッチングの促進

- ①地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進
- ②コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

- ①住民参加の美しいまちづくりの推進
- ②ゆとりとるおいのある良好な住宅地の形成の促進

- ①持続可能な都市づくりに向けた施策との連携
- ②住宅団地の居住機能向上の促進

- ①ハザードマップの情報提供と活用促進
- ③防犯性に配慮した住まいの普及
- ②安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進

- ①住まいづくりや維持管理に関する幅広い住情報の提供
- ③相談機能の充実
- ②豊かな住生活を叶えるための正しい知識を学ぶ機会の提供

- ①豊かな住生活を支える住宅建設・改修の担い手の育成
- ②関係業法に基づく住宅関連事業者への指導

- ①住生活サービスに関する情報提供
- ②住生活産業の連携の促進

1 施策の展開



多様な居住ニーズに応える
環境づくりと住宅セーフティ
ネットの充実



(1) 子育てしやすい住まいの確保

本県の合計特殊出生率は令和元(2019)年時点で1.44と、人口が維持される水準を大きく割り込む状況が続いており、人口減少の大きな要因となっています。少子化傾向は今後も続くことが予想されており、少子化対策の一環として、若い世代が仕事と子育てを両立でき、安心して出産、子育てができる住まい・居住環境づくりが求められています。

取り組む施策

① 子育てしやすい住まいづくりの促進

- ・安心して子育てできるよう、子育て世帯が求める住まいの質を確保するために必要なリフォームを促進します。
- ・世代間で助け合いながら安心して子育てができるよう、三世帯同居や近居の際に必要なリフォーム等を支援します。

② 公的賃貸住宅への入居支援

- ・子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居を支援します。

近居

住宅は異なるものの日常的な往来ができる範囲に居住すること。

同居

同一の住宅に居住すること。



(2) 多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

居住ニーズは、子育て世帯や高齢者世帯などの家族構成によって異なるだけでなく、都市部や中山間地など住む場所によっても異なります。また、近年、都市部から地方への移住を選択する人は増えており、本県への移住に関する相談も増えています。こうしたニーズに応じた住まいの確保の手段として、空き家などの住宅ストックの活用も有効です。

さらに、単身世帯の増加などによる家族構成の変化、ICTの発展や働き方改革などによる場所にとられない働き方の普及などにより新たな住まい方を選択する人が増えており、多様な世帯が集まって住むシェアハウスや自宅など社外で勤務するテレワークなど、多様な住まい方の普及が求められています。

取り組む施策

① 移住・定住の促進

- ・二地域居住やUIJターン、田舎暮らしなど、空き家等を活用した多様な住まい方を選択できるよう、県ホームページやパンフレットなどによる情報提供に取り組みます。
- ・市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅等の活用や、市町村空き家バンクの普及と充実や県版空き家バンクの利用促進などに取り組みます。

② 多様な住まい方の普及

- ・ひとり親世帯や高齢者世帯などの多様な世帯が集まって生活することで、入居者間の交流や助け合いが期待されるシェアハウス等に関する情報提供を行います。
- ・借主自らがリフォームを行うDIY型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を取り入れた既存住宅の活用に関するガイドライン等の普及を図ります。
- ・仕事と出産や子育て、介護などが両立しやすい働き方であるテレワークなど、時間や場所にとられない柔軟な働き方の普及に対応する住まいづくりの情報提供等を行います。

ICT
(Information & Communication Technology)
情報通信技術。

二地域居住

都市住民が、本人や家族のニーズに応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

空き家バンク

収集した空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上等で提供するための仕組み。行政が地元住民から住宅の空き室・空き家に関する情報提供等を受けるなど、移住・交流者向けの物件情報を収集・蓄積し、ウェブサイト等でそれらの物件情報を公開するとともに、必要に応じて仲介支援を行うことにより、移住・交流希望者の円滑な住宅確保を支援するものとしている。

公共賃貸住宅

地方公共団体等の公的機関が自ら供給する賃貸住宅。公営住宅、改良住宅、都市再生機構及び住宅供給公社が整備する賃貸住宅など。

シェアハウス

法律上の定義はないが、主として個々の賃借人が賃借人との間で賃貸借契約を締結し、寝室を単独で使用するほか、キッチン、リビング、風呂、トイレ等を他の賃借人と共同で使用する住宅を指すことが多い。

DIY

専門業者に頼らず、自らの手で補修や組み立て等を行うこと。

DIY型賃貸借

借主の意向を反映した改修を行う賃貸借の形態。

(3) 高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保 (福岡県高齢者居住安定確保計画)

高齢化の進展に伴い、医療・介護サービスや生活支援サービスなどを必要とする高齢者がさらに増加することが見込まれます。

このため、市町村と連携・協力し、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を続けることができるよう地域包括ケアシステムの構築を進めており、医療、介護、予防、生活支援といったサービスを利用しやすい住まいづくりの推進を図る必要があります。

本節は、これらの課題に対応するため、住宅施策と福祉施策の一体的な取組を推進し、高齢者の居住の安定を確保するための計画を示すものであり、高齢者住まい法に基づく「福岡県高齢者居住安定確保計画」として位置づけるものです。なお、本節では、高齢者の住まいや暮らしに関連する施策について、住宅と福祉の両方の視点から取り組む施策を示しています。

高齢者向けの住まいの整備目標

成果指標「高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合」を、令和12(2030)年度に4%にすることを目標としています。その達成のため、年間約450戸程度の高齢者向けの住まいの整備を促進することを目標とします。

高齢者向けの住まいの名称	現況整備数 (令和2(2020)年度末時点)	目標整備数 (各年)
有料老人ホーム	37,748人	約450戸/年
軽費老人ホーム	5,665人	
シルバーハウジング	258戸	
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等	3,043戸	
サービス付き高齢者向け住宅	9,265戸	

※有料老人ホーム、軽費老人ホームは1人を1戸と換算

生活支援サービス

高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスで、状況把握サービス、生活相談サービス、入浴・排せつ・食事等の介護に関するサービス、食事の提供に関するサービス、調理・洗濯・掃除等の家事に関するサービス、心身の健康の維持及び増進に関するサービスをいう。

地域包括ケアシステム

団塊の世代が75歳以上となる令和7(2025)年を目途に実現をめざす、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケア」を提供できる体制。

有料老人ホーム

高齢者に住まいを提供し、入浴、排せつ、食事の介護、食事の提供、その他の日常生活上必要なサービスを提供することを目的とする施設(老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設等を除く。)。介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、健康型有料老人ホームの3類型に分類される。

軽費老人ホーム

60歳以上(夫婦の場合どちらか一方が60歳以上)で、かつ、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があると認められる高齢者であって、家族による援助を受けることが困難な人を無料又は低額な料金で入所させ、食事の提供、入浴等の準備、相談及び援助、生活上の便宜の供与その他の日常生活上必要な便宜を提供する施設。

シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員(ライフサポートアドバイザー)による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅。

地域優良賃貸住宅

民間の土地所有者等により供給される良質な賃貸住宅で、高齢者世帯、障がいのある人がいる世帯、子育て世帯等地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの賃貸住宅。知事又は政令指定都市、中核市の長による認定が必要であり、一般型と高齢者型がある。



取り組む施策

① 良質な高齢者向けの住まいの供給促進

1) 良質な公的賃貸住宅の供給促進

【良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給促進】

- ・住宅関連事業者や医療法人、社会福祉法人、NPO等に対し、サービス付き高齢者向け住宅の補助、融資制度、税制等について情報を提供し、供給や登録を促進します。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の管理や生活支援サービスに関して指導監督を行います。
- ・市町村の都市計画マスタープランや立地適正化計画等、まちづくりの方針を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅の立地誘導を促します。
- ・住宅やサービスの質の向上と高齢者の居住の安定のためにサービス付き高齢者向け住宅の経営が安定し、継続的に事業が行われるよう、事業者への情報提供を行います。

【公営住宅の供給・活用】

- ・公営住宅のストックと居住ニーズのバランスを考慮しながら、公営住宅へ的高齢者の優先入居を進めます。
- ・公営住宅団地内における高齢者居宅生活支援施設の導入を検討します。

【地域優良賃貸住宅(高齢者型)の適正管理】

- ・バリアフリー化され、緊急通報装置などが設置された地域優良賃貸住宅(高齢者型)の適正な管理を促進します。

都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき、市町村が住民の意見を反映しまちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立するために定める、市町村の都市計画に関する基本的な方針。

立地適正化計画

立地適正化計画とは、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画。

高齢者居宅生活支援施設

高齢者居宅生活支援事業(福祉サービスを提供するものとして、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第1条に規定された事業)の用に供する施設をいう。

【福岡県住宅供給公社住宅の有効活用】

- ・福岡県住宅供給公社の賃貸住宅ストックを活用し、高齢者居宅生活支援施設等の整備を促進します。
- ・福岡県住宅供給公社は、次の事業を実施することができるものとします。
 - 高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者居宅生活支援施設の整備及び賃貸その他の管理の業務
 - 住宅のバリアフリー化改良の業務

【都市再生機構住宅の有効活用】

- ・地域医療福祉拠点化に取り組んでいる団地を中心に、医療・福祉施設等の充実や多様な世代に対応した居住環境の整備を促進します。

【公的賃貸住宅における高齢者居住機能向上の促進】

- ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等に併せて、団地及び周辺の高齢者世帯の生活利便性を向上させる高齢者居宅生活支援施設などの導入を促進します。

2) 老人ホーム等の供給促進

【介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)や居住系サービス施設の供給促進】

- ・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)等については、福岡県高齢者保健福祉計画に基づき整備を行います。
- ・介護付き有料老人ホーム、認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)等については、市町村等の介護保険事業計画及び県の高齢者保健福祉計画に基づき、整備を行います。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全に安心して住み続けることのできる良質な賃貸住宅の供給促進を目的に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)」の規定に基づき供給される賃貸住宅。なお、同法改正(平成23年10月20日施行)により、高齢者向け優良賃貸住宅の認定制度は終了し、今後はこれまで認定された住宅の管理のみとなる。

介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)

要介護3以上の人及び要介護1又は要介護2の人であって、その心身の状況、置かれている環境その他の事情に照らして、居宅において日常生活を営むことが困難な人を入所させて、入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話をを行う施設。

地域医療福祉拠点化

地域医療福祉拠点化とは、地域包括ケアシステムが有効に機能するよう、団地への在宅医療福祉施設等の誘致による拠点機能の形成や、関係者間の連絡及び調整のシステムの確立などを推進し、Aging in Place(高齢者が住み慣れた地域で安全かつ自立して快適に暮らすこと)を実現するもの。

認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)

比較的安定した状態にある認知症の要介護者に対して、共同生活において入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の世話や機能訓練を提供する施設。



3) 既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進

【既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進】

- ・既存住宅のバリアフリー化を進めるため、バリアフリー化に関する住宅相談、バリアフリーアドバイザーの派遣などによるリフォーム支援に取り組みます。
- ・要介護高齢者等が在宅で生活を継続できるよう、介護保険制度による住宅改修支援制度や、これを補う「福岡県高齢者等在宅生活支援(住みよか)事業」の周知を図ります。
- ・研修会の開催などを通じ、リフォーム工事の担い手である地域に密着した事業者等の技術力、提案力の向上を図ります。
- ・高齢者に配慮した住まいについて、バリアフリーや温熱環境に配慮したリフォーム事例などを展示する本県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅」を活用した情報提供などにより、住宅のバリアフリー化を促進します。

【民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進】

- ・古い民間賃貸住宅のバリアフリー化が特に遅れており、十分に安全性が確保されているとは言えないことから、バリアフリー改修工事、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の補助や融資制度等についての情報提供を行い、バリアフリー化を促進します。

【公営住宅、公社賃貸住宅のバリアフリー化の推進】

- ・高齢者世帯をはじめ、誰もが安全・安心に暮らせるよう、公営住宅や公社賃貸住宅のバリアフリー化を推進します。

4) 既存ストック等を活用した高齢者の多様な住まい等の確保

【空き家等を活用した民間賃貸住宅の確保】

- ・住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、セーフティネット住宅としての供給を促進します。

バリアフリーアドバイザー

在宅ケアにおける要介護者の自立を促進していくため、高齢者等の自宅へ派遣し、自宅の状況や高齢者等の身体特性に合ったバリアフリー改造へのアドバイスを行う建築士や理学療法士、作業療法士。

生涯あんしん住宅

県民向けに福岡県が建設したモデル住宅。「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消のすまい」の3つのコンセプトをもとに、住宅のバリアフリーや耐震・防犯性能、省エネルギー性能に関する展示等により体験学習ができる。

②高齢者向けの住まいに関する情報提供

1) 高齢者の住まい・住み替えに関する情報提供

【住まいや介護サービス等に関する情報提供の充実】

- ・高齢者向けの賃貸住宅や老人福祉施設等の情報、介護サービスなどに関する情報を、高齢者やその家族、介護者などが円滑に入手できるように、情報提供の充実を図ります。
- ・身体機能の変化等により、現在の居宅生活支援サービスでは居住の継続ができなくなるおそれがある高齢者に対し、介護サービスや高齢者の意向を踏まえた必要なサービスに関する情報提供の充実を図ります。
- ・高齢者の住まいに関する分かりやすいパンフレット等を作成し、県、市町村関係窓口、地域包括支援センターなどに設置します。
- ・「生涯あんしん住宅」を活用し、高齢者に配慮した住まいに関する情報提供を行います。
- ・大規模災害時に、高齢者が最新で正確な情報を得られるように、適切な方法で被災者向けの住まいに関する情報を提供します。

2) 高齢者の住まい・住み替えに関する相談体制の充実

【地域包括支援センター等による相談体制の充実】

- ・地域の高齢者に対する総合相談・支援業務の中で、高齢者の住まいや住み替えに関する相談があった場合に、内容に合った相談先やその他必要な情報提供を円滑にできるよう支援を行います。

【住宅資産の活用や住み替え等の相談体制の充実】

- ・高齢期に必要な資金や世帯構成の変化等に応じた住まいを確保できるよう、住宅や土地を所有する高齢者に対して、リバースモーゲージなどの住宅資産の活用や、住み替え等に関する相談体制の充実を図ります。

リバースモーゲージ

持家（戸建・マンション）を担保に自治体・民間金融機関から年金型の生活資金融資を受ける制度の総称。公的年金給付の抑制や医療・介護費用の自己負担が増える中で、持家はあっても生活資金に余裕を欠く高齢者層向けの融資。



③ 高齢者の居住支援の推進と居宅生活を支える地域づくり

1) 高齢者の居住支援の推進

【住宅確保要配慮者への居住支援】

- ・住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、居住支援協議会による情報提供の充実、緊急時対応に対する家主の不安解消など、円滑入居に向けた環境整備の検討を行います。
- ・県居住支援協議会は、県及び市町村、公的賃貸住宅を管理する者、宅地建物取引業者、社会福祉協議会、居住支援法人等で構成し、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等に関する必要な協議を行うなど、関係者の連携を図ります。
- ・市町村、あるいは近隣市町村との連携による居住支援協議会設立の促進、県居住支援協議会との連携体制の構築を行います。
- ・高齢者の住まいや家賃債務保証等に関する情報を提供する機関を活用し、高齢者の円滑入居を推進します。

2) 地域で支え合う体制づくりの促進

【ひとり暮らし高齢者等の見守り活動の推進】

- ・ひとり暮らしの高齢者が孤立せず、安心して生活できるよう、町内会や小学校区といった小地域単位で、民生委員や老人クラブ等、住民主体の「見守り活動チーム」による見守りを促進します。
- ・各家庭を訪問する機会の多い事業者が、ひとり暮らし高齢者等の異変を察知した場合に市町村へ通報する活動「見守りネットふくおか」の拡大を支援し、地域全体で支援を必要とする人を日常的に見守る多重的見守り体制の構築を推進します。
- ・見守り活動の核となっている民生委員・児童委員の資質向上を図るため、「民生委員・児童委員研修」等の研修の充実を図ります。
- ・災害時に避難支援が必要となる高齢者、障がいのある人等の一人ひとりについて、自主防災組織を中心とした避難支援計画の策定を支援し、安全に安心して避難所まで避難できる体制を整備します。

居住支援協議会

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や支援法人、関係業者その他の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資する活動を行う者が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施することを目的に設立される協議会。



【生活支援サービスの充実】

- ・市町村における、NPO法人・ボランティア団体や民間企業など地域の多様な主体による、地域の実情に応じた外出や買い物支援、掃除・洗濯等の生活支援サービスの提供体制づくりを支援します。

【地域包括支援センターの適切な運営の支援】

- ・医療や介護が必要になっても、高齢者が安心して住み慣れた地域で生活し続けることができるよう、医療・介護・予防・生活支援・住まいといったサービスを切れ目なく一体的に提供する「地域包括ケアシステム」の構築が求められており、その実現に向けた中核的な機関である地域包括支援センターが適切に運営されるよう、住まいや住み替えに関する相談先など必要な情報の提供などの支援を行います。

【公営住宅の集会所の活用】

- ・公営住宅の集会所を有効活用して、地域住民や自治会、社会福祉協議会など地域で活動する多様な団体と連携しながら高齢者のふれあい拠点づくりを支援します。



3) 在宅生活を支える医療・介護サービスの充実

【在宅医療等の推進】

- ・福岡県在宅医療推進協議会において、在宅医療提供体制に関する検討を行うとともに、県保健福祉（環境）事務所に設置している「福岡県地域在宅医療支援センター」による相談対応、研修会や検討会の開催、住民啓発等を行います。
- ・医療機関同士や訪問看護ステーション同士が連携しながら、24時間の在宅医療体制が確保できるよう支援します。
- ・本人が望む最期を迎えるため、自らが望む医療やケアについて、家族や医療・ケアチームと繰り返し話し合い、共有する取組であるACP（アドバンス・ケア・プランニング）の普及を図り、本人にとって最適な住まいや施設の確保を促進します。
- ・入院医療機関と在宅医療機関が相互の役割を理解し、協議する機会を提供することで、相互の協力・連携体制を構築し、切れ目のない在宅医療提供体制づくりを推進します。

【在宅生活を支える介護サービスの充実】

- ・介護と医療の連携の下に、日中・夜間を通じた定期的な訪問と随時の対応により、要介護高齢者の心身の状況に応じて必要なサービスを柔軟に提供する「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」や医療ニーズの高い要介護高齢者に対して介護と看護を一体的に提供する「看護小規模多機能型居宅介護」等の普及を進めます。

ACP（アドバンス・ケア・プランニング）

ACP（Advance Care Planning）とは、将来の変化に備え、将来の医療及びケアについて、本人を主体に、そのご家族や近しい人、医療・ケアチームが、繰り返し話し合いを行い、本人による意思決定を支援するプロセスのこと。

定期巡回・随時対応型訪問介護看護

在宅の要介護者に対し、日中・夜間を通じた定期的な巡回訪問と通報による随時対応により、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、療養上の世話又は診療上の補助など、利用者の心身の状況に応じて、24時間365日必要なサービスを必要なタイミングで柔軟に提供を行う。

看護小規模多機能型居宅介護

医療ニーズの高い在宅の要介護者に対して、小規模多機能型居宅介護と訪問看護を組み合わせ、介護と看護を一体的に提供する。

(4) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保
(福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

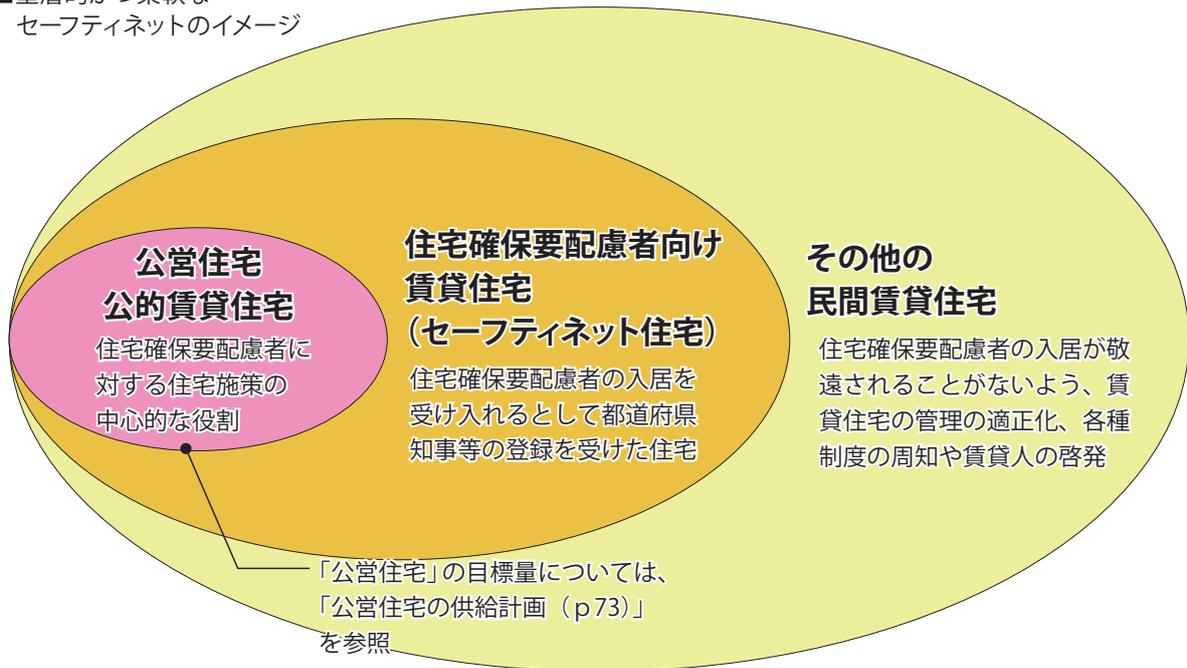
単身の高齢者や障がいのある人、ひとり親世帯等は、市場において自力で適正な水準の住まいを確保しにくい状況があり、こうした住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることは今後も重要です。

このため、住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公共賃貸住宅については、低額所得者はもとより、DV(ドメスティック・バイオレンス)・犯罪被害者、離職者や大規模災害の被災者などの住宅確保要配慮者の多様化に対して的確に供給することが必要です。また、大規模な災害後に必要となる住宅の確保は、迅速な対応が求められます。

一方、住宅確保要配慮者の多様化に対応するためには、公共賃貸住宅だけでなく民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟なセーフティネットの充実も重要となります。

本節は、これらの課題に対応するため、多様な事業主体がそれぞれの役割を担い、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を図るための計画を示すもので、住宅セーフティネット法に基づく「福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」として位置づけるものです。

■重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ





住宅確保要配慮者の範囲

本計画で対象とする「住宅確保要配慮者」は、貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅セーフティネット法及び同法施行規則に定められる者に加え、同規則第3条第11号の規定に基づき、以下のいずれかに該当する者とします。

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設等退所者
- ・LGBT*（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・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

住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者

低額所得者／被災者（発災後3年以内）／高齢者／障がいのある人／
子ども（高校生相当以下）を養育している者

住宅セーフティネット法施行規則で定める住宅確保要配慮者

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／DV被害者／
北朝鮮拉致被害者／犯罪被害者等／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

※本計画において、性的少数者の総称として便宜的に「LGBT」を使用します。

DV被害者

配偶者（事実婚及び離婚後も引き続き暴力を受ける場合も含む）から、身体に対する暴力（身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう）又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動を受けた被害者。

生活困窮者

「生活困窮者自立支援法」第3条に定められる、現に経済的に困窮し、最低限度の生活を維持することができなくなるおそれのある者。

供給目標

住宅確保要配慮者が円滑に入居できる住まいの供給目標を以下のとおり設定します。

①公営住宅の供給目標

・公営住宅の供給目標(空き家募集、新設及び建替え等の戸数の合計)は、本章の「2. 公営住宅の供給計画」のとおり、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間で52,000戸を目指します。

	目標 (令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間)
公営住宅	52,000戸

②セーフティネット住宅の供給目標

・住宅セーフティネット法第8条に基づくセーフティネット住宅は、令和12(2030)年度までに37,800戸(累計)の登録を目指します。

	目標 (令和12(2030)年度までの累計登録数)
セーフティネット住宅 (民間賃貸住宅)	37,800戸

※戸建住宅は1棟を1戸、共同居住型は1部屋を1戸と換算



取り組む施策

①住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理

- 1) 公営住宅の適切な供給と適正管理
 - ・公営住宅については、老朽化した住宅の建替えやストックの長寿命化を図り、多様化する住宅確保要配慮者の状況、地域の住宅事情、今後の人口・世帯数の動向なども踏まえ、適切な整備・改善を進めます。あわせて、高齢者や障がいのある人、子育て世帯が安心して住み続けられるように、居住環境に配慮した公営住宅の整備・改善を図ります。
 - ・公営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者が入居できるよう、ポイント方式入居者募集等の適切な運用に取り組みます。
 - ・管理業務の効率化ときめ細かなサービスの提供を図るため、今後も適正管理について検討します。
- 2) 地域優良賃貸住宅の適切な管理
 - ・高齢者世帯、障がいのある人がいる世帯、子育て世帯など、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向け地域優良賃貸住宅(一般型・高齢者型)の適正な管理を促進します。
- 3) 住宅供給公社や都市再生機構等の賃貸住宅との連携
 - ・県、市町村、住宅供給公社や都市再生機構が連携した住宅セーフティネットの構築に取り組みます。
 - ・福岡県住宅供給公社の賃貸住宅ストックを活用し、高齢者居宅生活支援施設等の整備を促進します。
 - ・地域医療福祉拠点化に取り組んでいる団地を中心に、医療・福祉施設等の充実や、多様な世代に対応した居住環境の整備を促進します。
 - ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及び周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を促進します。
- 4) 大規模災害後の被災者住宅確保の支援
 - ・大規模災害後の復旧・復興過程において、被災者のために必要となる応急仮設住宅や民間借上げ住宅、公共賃貸住宅などについては、住宅セーフティネットの観点から迅速な確保を行います。

ポイント方式入居者募集

公営住宅の入居者募集において、住宅の困窮度合いを点数化し、点数の高い方から入居していく方式。

②住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の確保と適正管理の促進

1) セーフティネット住宅の普及に向けた取組の推進 ……………

- ・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て、登録制度の内容やメリット(国等による補助、(独法)住宅金融支援機構によるセーフティネット住宅の改修への融資等)などに関する広報活動を実施し、登録制度への理解と登録の促進を図ります。
- ・セーフティネット住宅については、専用の検索・閲覧・申請サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に加え、市町村等が実施する住宅相談や、入居あっせん等を通じて、入居を希望する住宅確保要配慮者に情報提供します。
- ・空き家対策の実施主体である市町村が、空き家バンク等の情報を活用し、空き家所有者等に対して登録制度を有効活用するよう働きかけを行う上で、必要な情報提供及び支援を実施します。

2) セーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和 ……………

- ・県内の空き家等を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、住宅セーフティネット法施行規則第15条に基づき、既存住宅の場合の登録に係る規模の基準を次ページのとおり緩和します。
- ・市町村は住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を策定することにより、地域の民間賃貸住宅ストックの状況等を踏まえ、登録基準を強化及び緩和することができることから、実情に応じた登録基準となるよう、市町村に対して必要な情報提供等を行います。

(独法)住宅金融支援機構

民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するほか、災害復興住宅融資、密集市街地における建替融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で民間金融機関では対応が困難なものについて融資を行う独立行政法人。

セーフティネット住宅情報提供システム

全国の登録住宅の検索・閲覧・申請を行うことができる専用のホームページ。



■セーフティネット住宅の規模の基準

タイプ	国の登録基準	【県の緩和部分】 平成17(2005)年度 以前に着工した物件
	一般住宅	25㎡以上
台所、収納設備及び浴室(又はシャワー室)が 共用である一般住宅	18㎡以上	13㎡以上
共同居住型賃貸住宅*(シェアハウス)	専用居室面積:9㎡以上 住宅全体の面積:15㎡×A +10㎡以上	専用居室面積:7㎡以上 住宅全体の面積:13㎡×A +10㎡以上
ひとり親世帯向け 共同居住型賃貸住宅	専用居室面積:12㎡以上 住宅全体の面積:15㎡×B+22㎡×C+10㎡以上	

※共同居住型賃貸住宅:居間、食堂、台所、浴室(又はシャワー室)、洗面設備、便所、洗濯場、玄関等が共同利用の住宅
 ※Aは、共同居住型賃貸住宅の入居可能者数、Bはひとり親世帯を除く入居可能者数、Cはひとり親世帯の入居可能世帯数であり、B及びCの合計を2以上とする。

3)登録事業者に対する指導監督

- セーフティネット住宅の適切な管理を促進するため、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」(国土交通省)等を活用し、住宅確保要配慮者の入居を敬遠することがないように、登録事業者への普及啓発を図ります。
- 住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、登録事業者に対して、セーフティネット住宅の管理の状況に関する報告を求め、登録基準に適合しないと認める場合に必要な措置を取るよう指示するなど、適切に指導監督を行います。

4)賃貸住宅の適正管理の促進

- 賃貸住宅の適正な管理を促進するため、計画的に修繕が実施されるよう必要な情報提供を行います。
- バリアフリーや耐震化、断熱性の向上等の改修工事に活用可能なセーフティネット住宅(専用住宅)の改修工事費補助に関する周知を行います。

③住まいと福祉が一体となって取り組む入居・居住支援の充実

1) 県居住支援協議会の取組の推進

- ・住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、空き家の活用や県居住支援協議会による情報提供の充実、住宅確保要配慮者の入居に対する家賃の金銭的保証や緊急時対応に対する家主の不安解消など円滑入居に向けた環境整備を促進します。
- ・県居住支援協議会は、県及び市町村、公的賃貸住宅を管理する者、宅地建物取引業者、社会福祉協議会、居住支援法人等で構成し、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等に関する必要な協議を行うなど、関係者の連携を図ります。
- ・市町村居住支援協議会の設立に向け、各市町村にて住宅確保要配慮者に対する相談対応を実施する機能の確立として、相談窓口の設立を促進します。
- ・市町村あるいは近隣市町村との連携による居住支援協議会設立の促進、県居住支援協議会との連携体制の構築を行います。
- ・地域包括ケアシステムの充実、さらには、地域共生社会の実現に向け、各分野が抱える課題を共有し、地域づくりや政策形成につなげていけるよう、幅広い関係団体と各市町村の居住支援協議会等[※]との積極的な連携を促進します。

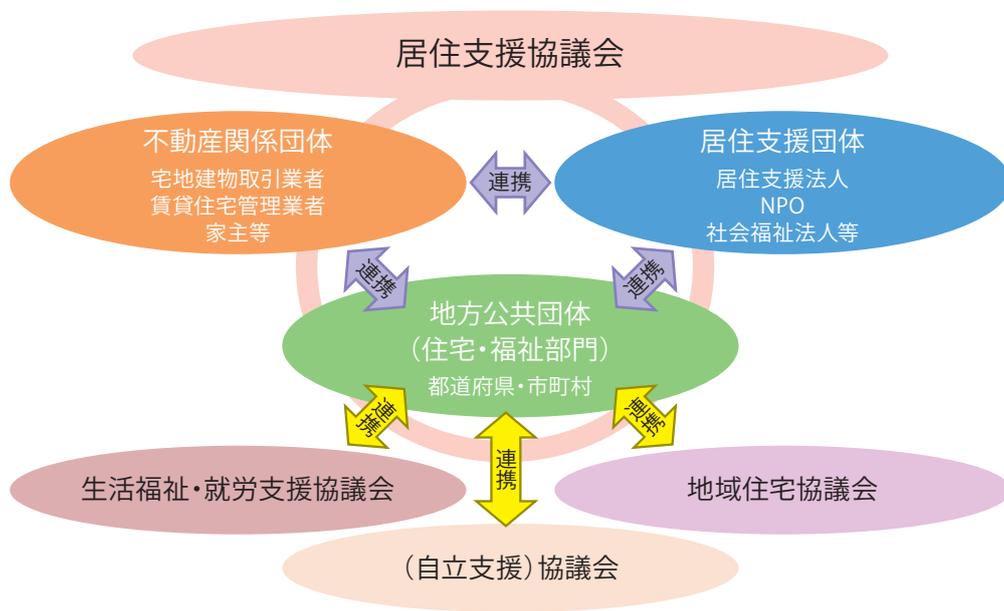
[※]居住支援協議会等とは、住宅確保要配慮者からの住まいの確保や生活支援に関する相談に対し、円滑に居住支援を提供することができる連携した団体のこと、また、同等の機能を有する連携体制のこと

地域共生社会

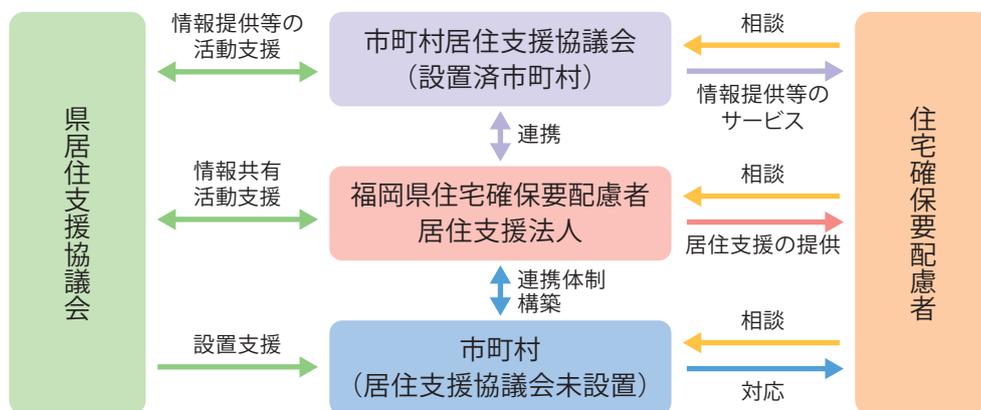
制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会。



■居住支援協議会のイメージ



■居住支援協議会の役割分担のイメージ



2) 居住支援サービスの充実

- ・入居支援や生活支援を行うNPO法人等を住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人として指定し、住まい探し等の入居支援や見守り等の生活支援などの取組を促進し、民間賃貸住宅の借主と貸主双方の不安の軽減を図ります。
- ・居住支援法人の公正かつ適確な支援業務の実施を確保するため、住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、居住支援法人に対する報告徴収、検査の実施、監督命令などの指導監督等を適切に行います。

3) 住宅扶助費の代理納付の促進

- ・住宅セーフティネット法に基づく登録事業者が提供するセーフティネット住宅に入居する生活保護受給者等の住宅扶助及び共益費は、原則、代理納付が適用されることなど制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、生活保護の実施機関への制度の周知に努めます。

4) 賃貸人への啓発、情報提供

- ・民間賃貸住宅において、住宅確保要配慮者が年齢や障がい、国籍等の理由によって入居が敬遠されることがないように、不動産業者や貸主に対し、リーフレットの作成や講習会の実施等を通じて、セーフティネット制度やその他関係法令の周知を図るとともに、居住支援法人との連携や住宅登録を促します。
- ・賃貸借に関する紛争を未然に防止できるよう、「賃貸住宅住まいの手引き」の普及を図ります。
- ・住宅確保要配慮者の入居促進のため、家賃滞納や残置物処理といった不安に対応した居住支援サービスについて、関係団体等と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討するなど、認知度の向上や周知を図ります。
- ・家賃債務保証業者を選ぶ際の判断材料として活用されるよう、家賃債務保証業を適正に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する「家賃債務保証業者登録制度」について、不動産関係団体等と連携し、貸主・借主に対し、周知を図ります。
- ・今後、世帯数が減少すれば、古い民間賃貸住宅等から空き家・空き室が増加していくと考えられることから、計画的な維持管理が行われるよう、所有者や事業者に対して、情報提供や意識啓発に取り組みます。



良質な住宅ストックを 将来世代に継承できる 環境づくり



(1) 脱炭素社会に資する住まいづくりの促進

良質な住宅ストックを将来世代に継承できるよう、新築住宅だけでなく、既存住宅も含めた住宅全体で住宅の質を高めていくことが重要です。特に、気候変動が顕在化する中、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の省エネルギー性能の一層の向上とともに、長寿命でライフサイクルCO₂の排出を抑えた住宅の普及が急がれます。

そのため、長期優良住宅や省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅、県産木材等を活用した木造住宅などの普及により、脱炭素社会に資する住まいづくりの促進が求められています。

取り組む施策

① 新築住宅の省エネルギー性能の向上

- ・高齢者等への配慮、耐震性の確保、シックハウス対策や断熱化などの住まいづくりに関する情報提供とあわせた、住宅性能表示制度や長期優良住宅の普及を図ります。
- ・技術面等に関する講習会の開催により、長期優良住宅等の普及に向けた中小事業者の取組を支援します。
- ・新築住宅における高い省エネルギー性能の確保を促進するため、工務店や設計士向けのセミナー等を開催し、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に関連する制度の周知を行います。
- ・ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)やLCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅等のより省エネルギー性能の高い住宅に関する情報が消費者に認知されるよう、セミナーやイベント等を通じてわかりやすく情報発信を行います。
- ・温室効果ガス排出削減のため、水素ガスや天然ガス、太陽光など多様なクリーンエネルギーを活用した住宅の普及を図ります。
- ・賃貸住宅についても省エネルギー化に係る手法の検討を進め、得られた成果については、県民や事業者等に対して情報の発信に努めます。

ライフサイクルCO₂

住宅のライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO₂排出量のこと。

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき導入された制度。住宅の基本的な性能について、だれもが納得できるように客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、安心して住宅の取得ができる条件づくりを進めることを目的とする。制度の利用は任意。

ZEH

通称「ゼッチ」という。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

LCCM住宅

建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。

クリーンエネルギー

エネルギー源として永続的に利用することができるもので、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギー。太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマス等。再生可能エネルギーともいう。

②既存住宅の省エネルギー性能の向上

- ・脱炭素社会の実現のためには、住宅部門の省エネルギー化、特に既存住宅の省エネルギー化は喫緊の課題であることから、エコリフォームによる省エネルギー効果や助成等に関する情報提供、事業者に対する技術講習会等の実施により、既存住宅のエコリフォームを促進します。
- ・住宅の省エネルギー性能が客観的にわかることで、居住者の意識啓発だけでなく、既存住宅の円滑な流通につながることを期待されることから、長期優良住宅や住宅性能表示制度、住宅内でのエネルギー消費量が確認できるHEMS（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）などの普及を図ります。
- ・既存住宅の省エネルギー性能の促進に向け、リフォーム関係団体等と連携した既存住宅の省エネルギー性能の評価手法の研究や、省エネルギーに効果的なリフォーム工事に関する助言する仕組みを検討します。

③県産木材等を活用した木造住宅等の普及

- ・木材は他の材料と比較して加工に要する消費エネルギーが少なく、また、再生可能であるなど環境に優しい素材であるため、林業部局や環境部局と連携して、地産地消の家など県産木材等を活用した木造住宅や内装材の木質化の普及に取り組みます。

エコリフォーム

エコ住宅^(※)とするためのリフォームのこと。

※地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切に配慮された住宅。省エネ基準に適合する使用エネルギー量を少なくできる住宅も含まれる。

HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）

情報技術を駆使して一般住宅のエネルギーを管理するシステム。太陽光発電パネルなどの発電設備、家電製品や給湯機器などをネットワークでつなぎ、自動制御する。需要家に対して省エネルギーを喚起したり、各機器の使用量を制限することでエネルギー消費量を抑制したりすることができる。



(2) 住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進

良質な住宅ストックを将来世代に継承するためには、日頃から適切に維持管理するとともに、安全性や省エネルギー性などの品質や性能を時代のニーズに合わせて高めていくことも重要です。

また分譲マンションは、今後、更新時期を迎えるストックが急増すると見込まれますが、計画的な維持管理が行われないと、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の居住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

一方、生命・財産の安全性を確保する上で重要な耐震性能や脱炭素社会に資する省エネルギー性能、高齢者のためのバリアフリー性能などは、古い住宅であるほど確保されていない状況があります。

したがって、所有者による住宅の計画的な維持管理の促進を図るとともに、計画的な耐震化やエコリフォーム、バリアフリーリフォームに対応できる環境整備が求められています。

取り組む施策

①所有者等による計画的な維持管理の促進

- ・住宅を適切に維持管理し、長く大切に使うため、建築確認申請等の各種手続きや施工業者等の記録をまとめた「わが家の履歴書」や、(一社)福岡県住宅リフォーム協会が作成する「わが家の住まい手帳」等の情報提供を所有者に対して行い、建設から維持管理の各段階での履歴情報蓄積の普及を図ります。
- ・住宅関連事業者に対しても、「わが家の履歴書」等の記録をまとめることの必要性、さらに活用の促進について普及を図ります。
- ・インスペクション(建物状況調査)の活用など、県民や事業者による計画的な維持管理の必要性について、県民への周知・啓発を図ります。
- ・今後、世帯数が減少すれば、古い民間賃貸住宅等から空き室が増加していくと考えられることから、民間賃貸住宅においても、計画的な維持管理を図るため、所有者や事業者に対して、情報提供や意識啓発に取り組みます。

わが家の履歴書

建物の維持管理に役立つように、建築確認や各種検査、性能表示等の各種手続きの記録、設計者・管理者・施工者等の記録を一つにまとめた建物の履歴書のこと。

(一社)福岡県住宅リフォーム協会

リフォーム工事に関する契約や施工上のトラブル増加に加え、高齢者に対するリフォーム詐欺が社会問題化している中で、安心してリフォームを依頼できる市場環境を整備することが必要であるという観点から、設立された民間の団体で構成されている協会。

インスペクション(建物状況調査)

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象、不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

②マンション管理の適正化等の促進

- ・マンション管理適正化の推進を図るため、県の「マンション管理適正化推進計画」の策定を行うとともに、市計画の策定や、管理組合に対する指導助言、管理計画認定等に関する支援や情報提供を行います。
- ・居住者の高齢化や住戸の賃貸化の進行などによる管理組合の担い手不足となった場合にもマンションの適正な維持管理活動を促進できるよう、マンション管理士の活用促進やNPO等と連携した相談体制の充実、区分所有者以外の第三者管理方式に関する情報提供を行います。
- ・マンションの資産価値の維持・向上のためには、適時適切な修繕工事を行うことが重要であることから、区分所有者、管理組合、管理業者やマンション供給業者に対して、長期修繕計画の策定や計画的な維持管理や修繕、建替えなどに関する情報提供や意識啓発に取り組みます。

③計画的な耐震化の促進

- ・福岡県建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震診断アドバイザーの派遣などにより、住宅の耐震診断・耐震改修を支援するとともに、除却の支援等により、老朽化した住宅の建替えを促進します。
- ・講習会等の実施により耐震診断アドバイザーや耐震改修事業者の育成を進め、耐震改修に資する人材確保に努めます。
- ・市町村と民間事業者団体が連携して行う住宅の耐震化の普及啓発チラシの作成・配布やセミナー・住宅相談等を通じて、耐震改修を促進する情報の提供に努めます。

マンション管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、区域内のマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等について、県や市が定める計画のこと。

マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

長期修繕計画

将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。

耐震診断アドバイザー

耐震診断アドバイザー制度により、住まいの耐震性に不安を感じている県民に対して、現地に派遣し調査する一定の要件を満たした建築の専門家。



④バリアフリー化、居住ニーズの変化への対応など既存住宅の性能向上の促進

- 既存住宅のバリアフリー化を進めるため、バリアフリー化に関する住宅相談、バリアフリーアドバイザーの派遣などリフォームに関する支援に取り組みます。
- 働き方改革や新型コロナウイルス感染拡大等をきっかけに普及が進むテレワーク、新しい生活様式に対応するためのリフォームの支援に取り組みます。

⑤既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進

- 既存住宅の質を向上させ、消費者に選択されるよう、既存住宅のリフォームやリノベーションに関する情報提供を進めます。
- リフォーム時におけるインスペクション(建物状況調査)の実施により、建物の状態に応じた適切なリフォームの実施を促進します。
- 空き住戸が多くなった古い民間賃貸住宅ストック再生のために、リノベーション等の事例に関する情報提供に努めます。
- 安心してリフォーム工事を実施できるよう、(一社)福岡県住宅リフォーム協会やリフォーム事業者を紹介するウェブサイトなどを通じて、リフォームの内容に応じた工事を安心して依頼できる住宅リフォーム事業者の情報を提供します。

リノベーション

原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や、住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修をリノベーションという。

(3) 既存住宅の流通促進

我が国の既存住宅流通量は、平成30(2018)年で全住宅流通量の14.5%(本県は15.0%)と、欧米に比べて大変少ない状況が続いています。しかしながら、新築住宅にこだわらない価値観の変化や地球環境への負荷の低減の観点からも既存住宅市場は重要な市場として、健全な発展が望まれています。

したがって、民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進を図るとともに、安心して既存住宅取引を進めることができるインスペクション(建物状況調査)の普及を図る必要があります。

また、住宅ストックを次の世代へ引き継いでいくため、若い世代に対し、資産として既存住宅の継承を促進する必要があります。

取り組む施策

①民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進

- ・民間事業者や市町村等との連携強化を図り、既存住宅の流通促進に取り組むとともに、地域の事業者を中心とした既存住宅流通の仕組みづくりを検討します。
- ・消費者に対しては、既存住宅の取引に係る情報提供の充実を図ります。

②インスペクション(建物状況調査)の普及

- ・県民が安心して既存住宅を売買できるように、宅地建物取引業者等と連携した取引時におけるインスペクション(建物状況調査)の活用を促進します。
- ・適切な調査業務を行えるよう、調査人の人材育成や調査の質の確保・向上を進めます。
- ・客観性や中立性等が確保された公正な調査の普及を図り、調査制度の信頼性の確保に努めます。

③若い世代への資産の継承の促進

- ・既存住宅が、若年世帯や子育て世帯などの若い世代へ資産として継承が進むよう、支援に取り組みます。
- ・住宅瑕疵担保責任保険、住宅性能表示などの既存住宅の安心な資産継承を後押しする各種制度の普及、定着を図ります。



(4) 空き家の管理・活用・除却の促進

人口減少に伴い、空き家が年々増加しています。空き家の中には、適切な管理が行われない結果、周辺環境の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の影響を及ぼしているものがあり、今後、世帯数が減少すれば、空き家はさらに増加することが予想され、問題は一層深刻となります。

このため、適切な相続などによる空き家発生予防を促進するとともに、状態が良い空き家については、空き家情報の発信などによる適正管理・利活用を促進し、周辺に悪影響を及ぼす不良な空き家については、除却を促進することで空き家増加の抑制を図る必要があります。

取り組む施策

① 空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進

- ・市町村、民間事業者等と連携し、空き家の早期相続や適正管理、利活用の促進に向け、県民への意識啓発や「空き家活用サポートセンター」の利用促進などに取り組みます。
- ・地域住民やNPO等による空き家の管理・活用の活動と連携を図ります。
- ・他用途への転換や、複数空き家の一体的活用などを含めたりノベーション等による空き家活用の取組に対する支援とその普及に向けて取り組みます。
- ・持家の円滑な賃貸化により、空き家化を未然に防ぐことができるよう、定期借家制度やDIY型賃貸借、家賃債務保証制度や戸建住宅のサブリース化などの各種制度の普及を図ります。

空き家活用サポートセンター

令和2(2020)年に福岡県が設立した、専門相談員が空き家や将来空き家になりそうな住宅の今後について、相談から活用・処分方法の提案や専門事業者の紹介までワンストップで対応する公的機関。

定期借家制度

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借について定めた制度。

サブリース

対象となる土地や建物を、不動産会社等があらかじめ第三者に転賃することを目的として所有者から賃借する仕組みのこと。

②空き家情報の発信やマッチングの促進

- ・所有する空き家の売却や賃貸を考えている物件を登録し、購入・賃貸入居の希望者に情報を提供する市町村空き家バンクの普及を進めるとともに、市町村の空き家バンクの情報を集約し、各地の魅力や移住者への支援策などの情報と併せて発信する県版空き家バンクの利用を促進します。
- ・「空き家活用サポートセンター」の活用により、各種専門事業者と連携した空き家所有者と購入・賃貸入居希望者のマッチングを促進します。

③不良な空き家の除却の促進

- ・防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」などを活用した計画的な除却を促進します。
- ・空き家所有者に対して、除却に係る税制上の特例措置や市町村による除却支援等の情報提供を進め、不良な空き家の除却を促進します。

空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めている。平成27(2015)年2月に施行された。



地域での 豊かな住生活を実感できる 魅力的な居住環境づくり



(1) 多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化

人口減少が進む街なかや高齢化が進む郊外住宅団地等においては、地域活力の低下や住民相互の連帯感の希薄化などが懸念されており、高齢者世帯やひとり親世帯など社会的なセーフティネットを必要としている世帯への対応や、災害への備えなど身近な地域課題に対処するためには、日常生活を支える地域コミュニティの役割は極めて重要です。

このため、多様な世帯や世代が地域で共に安心して暮らすことができる居住環境づくりが必要です。

取り組む施策

① 地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進

- ・子育てしやすい環境づくりや高齢者等が安心して地域で暮らせるコミュニティ形成を進めるため、地域にある活動団体やNPO等による子どもや高齢者の見守りや生活支援等の取組との連携に努めます。
- ・子育てや介護を地域で支え合って安心して住み続けられるよう、多様な居住者、居住形態に応じた多世代居住のまちづくり・コミュニティ形成について検討します。

② コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

- ・安全・安心まちづくりアドバイザー、福岡県まちづくり専門家派遣制度等を活用し、地域の担い手に対して、まちづくりに関する知識の習得等を支援します。
- ・サロンや共同菜園等の交流スペースづくりや住民同士の交流イベント開催など、地域コミュニティを活性化する事業者、NPO等との連携を図ります。
- ・公的賃貸住宅団地等のコミュニティ活性化のため、多様な所得階層や多様な世代の同居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努めます。

安全・安心まちづくりアドバイザー

安全で安心して暮らすことができる地域社会づくりに自ら取り組み、高い見識と経験を有するものとして県に登録された者。防犯団体のリーダー、防犯設備士、まちづくりの専門家等を含む。県では申請により安全・安心まちづくりアドバイザーを地域の団体等に派遣し、防犯活動に関する知識やノウハウ等の習得を支援している。

まちづくり専門家派遣制度

良好なまちなみの形成や美しいまちづくりを行おうとする自主的な地域住民団体等に対して、各地域で抱えているまちづくりに関する諸問題・課題に応じて、県に登録している各専門分野の「まちづくり専門家」を、まちづくり活動支援のために派遣を行う制度。

(2) 景観に配慮した地域の魅力あふれるまちづくり

経済的な豊かさから、心の豊かさが求められる成熟社会へと変化していく中で、身近な生活環境の豊かさの向上がますます重要となっています。

また、豊かな生活環境には良好な景観は欠かせず、歴史や文化とこれらに根差した暮らしの営みなどによって地域ごとに築き上げてきた魅力的な景観を次世代に継承していくことが重要です。

このため、市町村、地域住民などとの協働により、身近な生活環境の豊かさの向上に資する景観に配慮した美しいまちづくりや、地域の魅力を生かした良好な街並みの形成を進める必要があります。

取り組む施策

① 住民参加の美しいまちづくりの推進

- まちづくりの主体である住民、NPOや市町村等との協働、連携を図りながら、建築協定、景観計画、地区計画等を活用することにより美しいまちづくりを促進します。
- 美しいまちづくりに向けた居住環境づくりを促進するため、優れた景観の形成に資する建築物の表彰やまちづくり専門家の派遣等の支援を行います。

② ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進

- 歴史的街なみや文化的景観等の地域の魅力を生かした取組においては、街なみ環境整備事業などを活用して歴史的街なみの保全や良好な景観形成を図るとともに、伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や利活用を促進します。
- 生活道路等の都市基盤が未整備である住宅地等、住環境の整備改善を必要とする住宅地においても、街なみ環境整備事業など各種住環境整備事業を活用し、住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある居住環境づくりを促進します。

建築協定

住宅地としての環境や建築物の利用を維持増進するため、建築基準法の定める基準よりも高い水準を望む場合に、土地の所有者及び借地権を有する者が一定の区域を定め、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定による自主的なルールを定めることができる制度。

景観計画

都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域において定めることができる良好な景観の形成に関する計画。

街なみ環境整備事業

ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成のため、市町村が定めた条例に基づき「まちづくり協定」を結んだ地区において、地区住民の発意を尊重した住宅及び地区施設等の整備を進める自主的なまちづくりを支援するために、国が市町村及び土地所有者等に対して補助を行う。



(3) 利便性の高い居住環境づくり

人口減少社会においては、農山村だけでなく、既存の市街地の人口も減少し、空き家・空き地の増加、人口密度の低下による生活利便施設の撤退、コミュニティの維持が困難になるなどの問題の発生が懸念されます。

そのため、持続可能な都市づくりに向けた各種施策との連携や、住宅団地の居住機能の向上と再生の促進により、まちや地域の機能が維持された利便性の高い居住環境づくりを進める必要があります。

取り組む施策

① 持続可能な都市づくりに向けた施策との連携

・市町村の都市計画マスタープランや立地適正化計画による居住誘導施策等と連携しながら、拠点と公共交通軸への都市機能や居住機能の集積を図り、人口減少下における居住環境の維持・向上を目指します。

② 住宅団地の居住機能向上の促進

- ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及びその周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を推進します。
- ・郊外住宅団地においては、地域に身近な市町村が主体的に関わり、若年世帯をはじめとする転入者の定住などにより、地域の再生を促進するとともに、地域の拠点形成のため、空き家等を活用した高齢者世帯・子育て世帯向けの施設等の普及を図ります。

持続可能な都市づくり

生活圏の実態的な広がりや、人口減少なども考慮しつつ、環境負荷が少なく、多様な世代が快適で魅力ある都市生活を送ることができる都市づくり。なお、本県は、平成27(2015)年10月に福岡県都市計画基本方針を策定している。

(4) 安全・安心に暮らせる居住環境づくり

いつ起こるかわからない自然災害に備えて、災害の想定区域や避難場所・避難経路などが示されたハザードマップの周知が重要です。あわせて、木造住宅が密集した災害危険度が高い地域、道路や公園などが未整備な地域など、密集住宅地等については、面的な住環境改善と住宅の不燃化を促進するなど、災害に強い居住環境の形成が重要です。

また、本県においては、令和2(2020)年の1年間で1,457件(認知件数、福岡県警)の住宅対象侵入盗(空き巣等)が発生しています。住宅侵入犯罪は、犯人と鉢合わせになり、状況によっては居直り強盗等の重大な犯罪につながるおそれがあることから、侵入を防ぐ防犯性の高い住宅・住宅地が求められています。

安全・安心な暮らしは、居住ニーズの中で最も重要視される要素であることから、居住環境における更なる安全性の向上への取組が必要です。

取り組む施策

①ハザードマップの情報提供と活用促進

・安全で安心な居住環境を選択できるよう、また迅速な避難行動や防災意識の向上のため、ハザードマップポータルサイト(国土交通省)の活用等による各種ハザードマップの情報提供と活用促進を図ります。

②安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進

・住宅が密集して災害危険度が高い地域や、道路や公園などが未整備な地域においては、住宅市街地総合整備事業や住宅地区改良事業等を活用し、安全・安心に住み続けられる居住環境の形成を推進します。

・都市計画と連携し、持続可能な都市構造への転換に向け、面的対策など都市部の空き家対策について検討します。

③防犯性に配慮した住まいの普及

・住まいについて、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する基準、居住者の安全を確保するための管理対策等に関する基準等を示した防犯環境指針の普及を図ります。

・NPO法人福岡県防犯設備士協会と連携し、同NPO法人の「セキュリティ・マンション・アパート(防犯性の高い賃貸集合住宅)認定制度」及び「セキュリティ・ホーム(防犯性の高い戸建住宅)認定制度」の普及を図ります。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。

住宅地区改良事業

不良住宅が密集し、保安衛生面において危険又は有害な状況にある地区において、不良住宅の買収・除却、改良住宅の建設、良好な住宅地の形成のため必要な公共施設・地区施設の整備を行う事業。



豊かな住生活を叶える 住情報提供等の充実と 住生活産業の活性化



(1) 住生活に関する県民への情報提供や学ぶ機会の充実

住まいづくりの主役は居住者である県民自身であることから、住宅市場を活用した住宅施策を展開する上では、住まいに関する情報を県民に適切に提供することが重要です。

また、今後は、市場で提供される多様な情報を県民が主体的に収集・選択し、自らのニーズに合った住まいの選択をできることが求められます。

さらに、消費者は住宅の建設や改修、賃貸借契約、資産の継承などに関する経験や知識が少ないため、住まいに関する取引でのトラブルや多様な制度等に関する相談が寄せられており、住宅瑕疵担保責任保険など消費者利益の擁護に関する法や制度が消費者まで十分に伝わっていない状況がみられます。

そのため、住宅の計画から維持管理など住まい方に関する情報、既存住宅やリフォームに関する情報などの住宅に関連する多様な情報をわかりやすく提供するとともに、県民が住生活に関する知識を学ぶ機会を提供することが必要です。

取り組む施策

① 住まいづくりや維持管理に関する幅広い住情報の提供

- 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理や点検、リフォーム・リノベーション、既存住宅の売買、解体までの様々な段階における必要な住情報の提供を進めます。
- 省エネルギー基準適合義務化など、脱炭素社会の実現に向けた住まいづくりに関する情報について、今後の国の動向等を踏まえ、適時適切な提供に努めます。
- 消費者が相談先や各種制度等の必要な情報をスムーズに入手できるよう、住生活に関連する多様な情報のプラットフォームを(一財)福岡県建築住宅センターと連携しながら充実させます。
- 安全・安心な住まいや環境に配慮した快適な住まい、地産地消の住宅などについて、「生涯あんしん住宅」を活用した総合的な情報提供を進めます。

住宅瑕疵担保責任保険

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度。

省エネルギー基準

平成28(2016)年4月に施行された「建築物エネルギー消費性能基準」のこと。

②豊かな住生活を叶えるための正しい知識を学ぶ機会の提供

- ・多様な住情報の中から必要な情報を選び、理解できるよう、また、既存住宅を含めた幅広い選択肢の中から自らに合った住まいを適切に選択できるよう、住生活月間等での取組、出前講座等を通じて県民に対する住情報提供に取り組みます。
- ・県民が主体的に地域の良好な居住環境づくりに取り組むことができるよう、建築協定、緑地協定の各種制度や、地域コミュニティ活性化などに関する情報提供を進めます。
- ・県民が省エネルギー対策等の必要性の理解を深めることができるよう、木材やリサイクル材の利用による二酸化炭素の排出削減や環境負荷の少ない住まい方等に関する情報を発信します。
- ・子どもから大人までが住生活に関する正しい知識を身に付けることができるよう、学校教育における住教育の取組や、住教育の推進に取り組む団体と連携した一般消費者向けのセミナー等での普及啓発を検討します。

③相談機能の充実

- ・住宅の建設や改修、賃貸借契約においてトラブルを未然に防ぐための情報提供を行います。特に、既存住宅の取引や住宅の新築、リフォーム等でトラブルになりやすい事項については、関係団体や(一財)福岡県建築住宅センター等と連携した情報提供の充実を図ります。
- ・弁護士などの各種専門家と連携し、住まいに関わる広範な問題などに対応できる相談体制の充実等の消費者利益の擁護に取り組みます。
- ・住宅リフォーム等による消費者被害が依然として後を絶たないことから、公的な相談機関や(一社)福岡県住宅リフォーム協会との連携、市町村における住宅相談窓口の設置促進に努めます。

緑地協定

緑地協定とは、都市緑地法に基づき、土地所有者等が自分たちの住む地域を良好な環境としていくために、緑地の保全または緑化について定める協定のこと。関係者の合意によって区域や内容を定め、市町村により認可を受ける。

住教育

住まいやまちで、安全に安心して暮らしたいという思いや願いを「かたち」にし、住まいを文化として愛おしむ価値観を育て、住生活や居住環境をより豊かに魅力的につくりあげていくための教育のこと。



(2) 県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成

県民の居住ニーズに応えた質の高い住宅ストックを供給し、将来に受け継いでいくには、建設やリフォームに携わる住宅生産者や地域工務店などの住宅関連事業者の技術力が重要となります。

特に、住宅の作り手である地域の工務店では、技術者の高齢化や後継者不足から、蓄積してきた技術の継承、省エネルギー性など、これからの住宅に求められる性能に関する知識や技術の修得が求められます。

したがって、情報提供や技術的支援を通じて、住宅建設・改修の担い手の育成や、地域工務店の育成を図ることが必要です。

取り組む施策

① 豊かな住生活を支える住宅建設・改修の担い手の育成

- 地域に密着した住宅生産者の技術力向上のため、設計者や技能者を対象とした技術講習会を実施します。また、技術者の育成を行う各団体等との連携にも努めます。
- 研修会の開催などを通じ、リフォーム及びリノベーション事業者等の技術力、提案力の向上を図り、リフォーム等に精通した担い手の育成に努めます。
- 地域に根ざした工務店は、住宅の建設からリフォームやメンテナンスなどホームドクター的な役割として存在する意義が大きいことから、経営力、技術力等の向上に資する情報提供等に努めます。
- 行政や関係団体と連携して開催する住まいのフェア福岡での体験学習やその他関係部署が行う見学会等を通じて、建設業の魅力の情報提供に努めます。

② 関係業法に基づく住宅関連事業者への指導

- 住まいに関する取引をめぐるトラブルが依然として見受けられることから、宅地建物取引業法や建設業法等に基づく指導を徹底し、安心して住まいを選択・取得できる環境づくりを進めます。

(3) 地域における住生活産業の活性化

県民がそれぞれの価値観やライフスタイルに応じて豊かな住生活を享受できるよう、住宅の取得、維持管理、継承など、住生活に関する様々なシーンにおいて、関係する各種事業者が地域において健全に発展し、連携が図られることが重要です。

特に、高齢者や住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るには、住宅関連事業者のみならず、福祉関連団体などと連携した居住支援が重要となります。

したがって、民間事業者等の連携による住生活に関わるサービスを楽しむやすい環境整備と、住生活産業の活性化を図る必要があります。

取り組む施策

① 住生活サービスに関する情報提供

・多様化・高度化する居住ニーズへの対応のため、住生活を取り巻く民間事業者等の連携を強化し、消費者に対して住生活サービスに関する情報提供を図ります。

② 住生活産業の連携の促進

- ・居住ニーズに柔軟に対応できるよう、事業者間の連携を促進し、生活の利便性の向上と産業の活性化に努めます。
- ・居住支援法人が地域において住宅確保要配慮者への居住支援の役割を持続して担っていけるよう、市町村や社会福祉協議会等の公的機関及び賃貸住宅の大家や管理会社などとの連携を図ります。
- ・既存住宅市場活性化のため、住宅関連事業者及び金融機関などが住宅ストックの活用に連携して取り組みます。



2 公営住宅の供給計画

公営住宅は、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住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため供給され、他の公的賃貸住宅はその供給の補完を行ってきました。このように公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、住宅セーフティネット機能の中心的役割を担っています。

住宅確保要配慮者は多様化かつ増加傾向にあり、今後も住宅セーフティネット機能の重要性は高く、公営住宅が果たす役割は大きいと考えられます。

しかし、高度経済成長期に建設した多くの公営住宅が更新時期を迎えており、厳しい財政事情の中で、既存のストックについて適切な維持管理及び更新を行っていくことが求められます。

よって、県営住宅については、「福岡県営住宅長寿命化計画」に基づき、適切な整備・改善を進めるとともに、市町村営住宅と連携してそれぞれの役割を補完しながら公営住宅の安定供給に取り組みます。

令和2(2020)年度末現在、本県における公的賃貸住宅は、県及び市町村の公営住宅が約11万5千戸、都市再生機構賃貸住宅が約4万4千戸、住宅供給公社賃貸住宅などの公的機関が管理する住宅が約3万7千戸(改良住宅、特定優良賃貸住宅等の自治体が管理する住宅を含む。)、また、地域優良賃貸住宅(特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む。)のような公的な関与のある民間賃貸住宅が約4千戸あります。これらを合わせると約20万戸となります。

また、セーフティネット住宅は令和2(2020)年度末時点で約7千戸となっています。

本計画では、計画期間中の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、公的賃貸住宅及びセーフティネット住宅のストック状況を勘案し、空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数並びに建替え事業による従前居住者用の戸数を以下のとおり設定します。

●新規入居可能戸数	45,000戸	空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数
●建替え改善戸数	7,000戸	建替え事業により居住環境を改善する従前居住者用の戸数

住生活基本法第17条第2項第5号の規定に基づく公営住宅の供給の目標量は、上記を合計した52,000戸とします。

なお、公営住宅の供給は、今後の経済財政状況、各事業の進捗状況等を勘案しつつ行います。

第4章

重点推進プログラム

本県では、「共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活」を目指すべき住生活のすがたとして、3つの視点、4つの基本目標を定め、住生活を取り巻くあらゆる課題に対して、総合的、重層的に施策を講じていきます。

その中でも、早期(おおむね5年以内)に集中して実施する施策を「重点推進プログラム」と位置づけ、多様な主体との協働により重点的に推進します。

■基本目標との対応

		基本目標 1	基本目標 2	基本目標 3	基本目標 4
		多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実	良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり	地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり	豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化
重点推進プログラム 1	住宅確保要配慮者の居住支援体制の充実	●		●	
重点推進プログラム 2	空き家の発生予防・適正管理・活用・処分の総合的な取組の推進	●	●		●
重点推進プログラム 3	住宅・住宅地の災害時の安全性向上		●	●	
重点推進プログラム 4	多世代居住による地域コミュニティ維持の促進	●		●	
重点推進プログラム 5	県民や事業者の主体的な取組につなげる情報提供		●		●
重点推進プログラム 6	脱炭素社会の実現に向けた住まい・居住環境づくりに資する支援の充実		●		●



居住者に関する現状や課題

- ・今後10年間は、後期高齢者や単身高齢者が増加する社会となります。また、外国人も年々増加しています。
- ・このような世帯は民間賃貸住宅で入居が敬遠される傾向にあることから、入居支援をはじめとする居住支援の一層の充実が必要です。

関連する重点プログラム

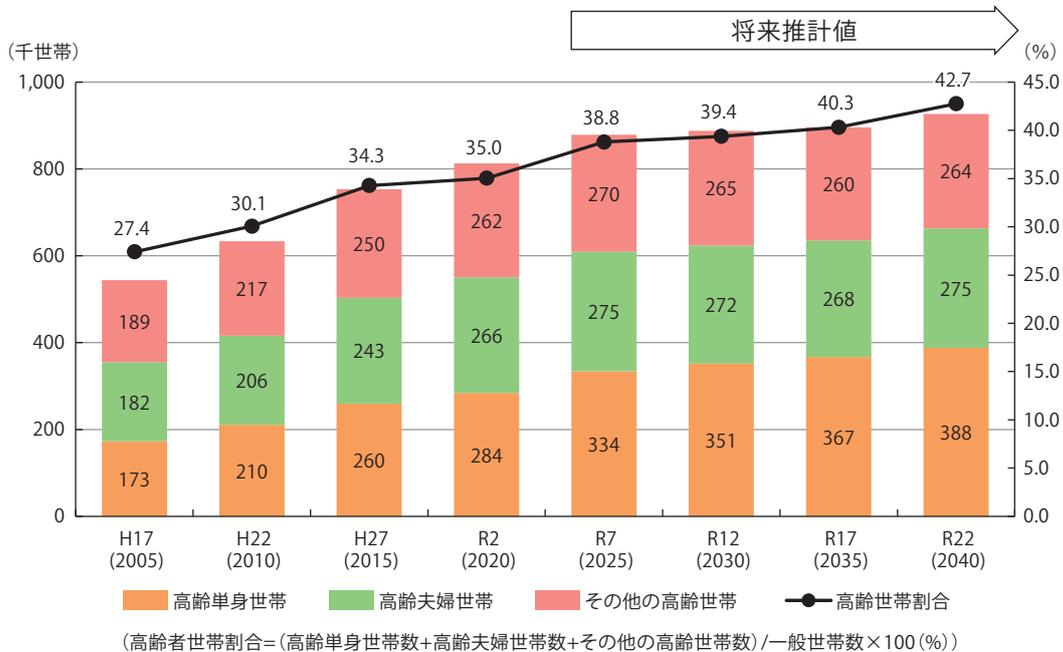


- ・三大都市圏等からの移住・定住に関する窓口への問い合わせは近年、増加傾向にあります。場所にとらわれない働き方の普及に伴い、本県への移住・定住ニーズは今後も増えることが予想されることから、移住・定住につながる取組の充実が必要です。

関連する重点プログラム



■高齢者世帯数の推移と将来推計[福岡県](再掲)



資料: 令和 2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和 7(2025)年以降は日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成 31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)より福岡県集計

住まいに関する現状や課題

- ・今後10年間においては、人口減少や高齢化の進展を背景に、空き家予備軍や活用されない空き家が一層増加することが懸念されます。
- ・空き家の発生予防から活用・処分の促進まで一貫した対策、また、状況に応じた多様な対策に取り組む必要があります。

関連する重点プログラム



■家計を主に支える者の年齢別の住宅所有の状況[福岡県]



資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査(総務省)

- ・地震に加え近年では、平成29(2017)年7月九州北部豪雨や令和2(2020)年7月豪雨など、局地化・集中化・激甚化している豪雨により洪水や土砂災害といった想定を超える被害が発生しています。
- ・今後、いつ発生するかわからない大規模自然災害に備えた対策は、喫緊の課題として取り組む必要があります。

関連する重点プログラム



■福岡県内での豪雨災害の例
(平成29(2017)年九州北部豪雨)



- ・分譲マンションは都市型の居住形態として定着していますが、県内でも高経年の分譲マンションが増加しつつあります。一般的に、区分所有者の高齢化も進行していることから、維持管理が行き届かないマンションの増加が懸念されます。
- ・適切な維持管理が行われるよう、区分所有者の意識づくりが必要です。

関連する重点プログラム



空き家予備軍

将来空き家となる可能性がある、高齢者のみの世帯が住む持家住宅。



居住環境に関する現状や課題

- 人口減少と高齢化の同時進行で、地域活動を維持することが困難な地域が増えることが懸念されます。その状況は、農山漁村部や昭和40(1965)年代頃に開発された戸建住宅地だけでなく、小さな単位であれば都市部でも同様になることが予想されます。
- そのため、地域の中に多様な世代・世帯が共生し、安心して住むことができる持続可能な居住環境づくりが必要です。

関連する重点プログラム

4

住情報・住生活産業等に関する現状や課題

- 近年、空き家に関する問題として相続登記の不備などがありますが、住まいに関わる知識は、人生のステージで岐路に立ったり、何かの問題に直面して初めて必要となるものが少なくありません。また、日常生活の中の経験だけでは得られにくい側面を持っています。
- そのため、子どもから大人まで、将来必要となる住まい(住生活)に関する知識を学ぶことができる機会を提供することが必要です。

関連する重点プログラム

5

- 環境性能や耐震性能をはじめとする住宅に求められる性能や機能は見直しが続いていることから、地域の住宅産業の担い手である中小工務店の技術力や知識の取得を支援することが必要です。

関連する重点プログラム

6

重点推進
プログラム



住宅確保要配慮者の居住支援体制の充実

施策内容

① 居住支援法人による支援の充実とセーフティネット住宅の確保

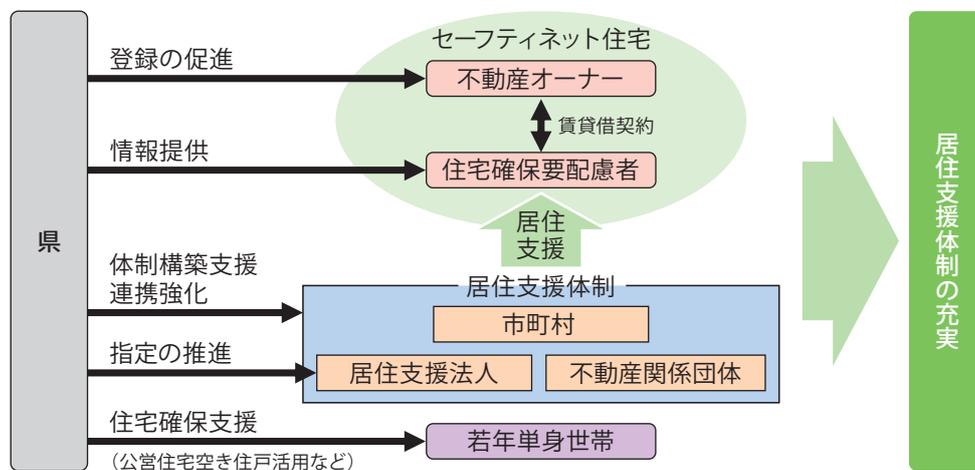
- 居住支援法人が提供する家賃債務保証、見守り、家財整理等の支援を県内どの地域でも受けられるよう、法人の指定を推進します。また、市町村別の居住支援法人リストを作成し、市町村や県民に対して情報を提供します。
- 居住支援法人によるサービス提供があれば住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を募り、必要な支援を提供できる居住支援法人をマッチングするなど、居住支援と賃貸住宅のマッチング方策について検討します。
- セーフティネット住宅の登録促進に向けて、不動産関係団体と連携して大家等に働きかけを行います。

② 市町村による居住支援体制構築の支援

- 市町村の生活困窮者への支援体制や、空き家対策推進協議会など多業種の専門家等により構成される既存の組織を活用するなど、市町村の実態に合わせた居住支援体制構築に向け、必要な支援を検討します。
- 住宅確保要配慮者の幅広い住まいのニーズに応じた居住支援サービスを提供できるよう、不動産関係団体等と居住支援法人等の連携について検討します。

③ 住宅に困窮する若年単身世帯の住宅確保支援の拡充

- 雇用が不安定などの理由で住宅に困窮する若年単身世帯に対して、公営住宅の空き住戸を提供するなどの支援策について検討します。





重点推進
プログラム

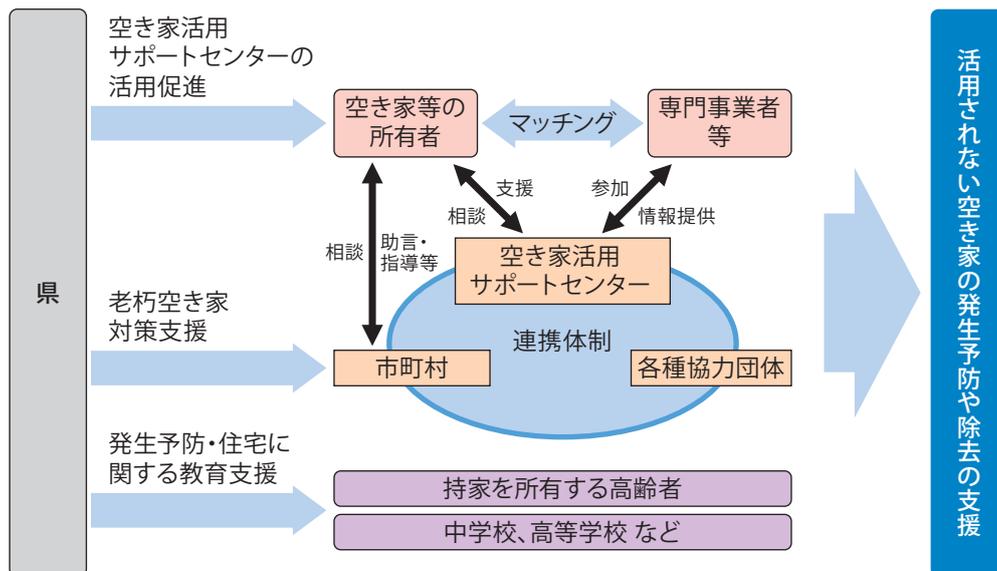
2

空き家の発生予防・適正管理・活用・処分の 総合的な取組の推進

施策内容

①活用されない空き家の発生予防や除却の支援

- 空き家等の所有者に対し、活用や処分の方法と一緒に検討し、空き家の活用を希望する専門事業者等とのマッチングを支援する空き家活用のワンストップ支援窓口である「空き家活用サポートセンター」の活用を促進します。
- 「空き家活用サポートセンター」へ寄せられた相談の内容や結果を整理・分析し、サービス向上につなげるとともに、他の空き家対策の施策に活用します。
- 高齢者が所有する持家について、将来、空き家になって放置されることがないように、早期の検討を促し、相続手続きや住み替えなどに必要な支援を検討します。
- 子どもの頃から住宅の相続や住宅の維持管理、空き家に関する知識を身に付け、家族で住宅のことについて日常的に話し合う機会が増えるよう、中学校や高等学校などで、住宅の「相続」や「適正管理」、「空き家」などに関する授業の実施に必要な支援を検討します。
- 周辺に悪影響を及ぼす老朽空き家について、市町村が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき適切に対応できるよう支援し、地域の生活環境の保全を促進します。



第1章

第2章

第3章

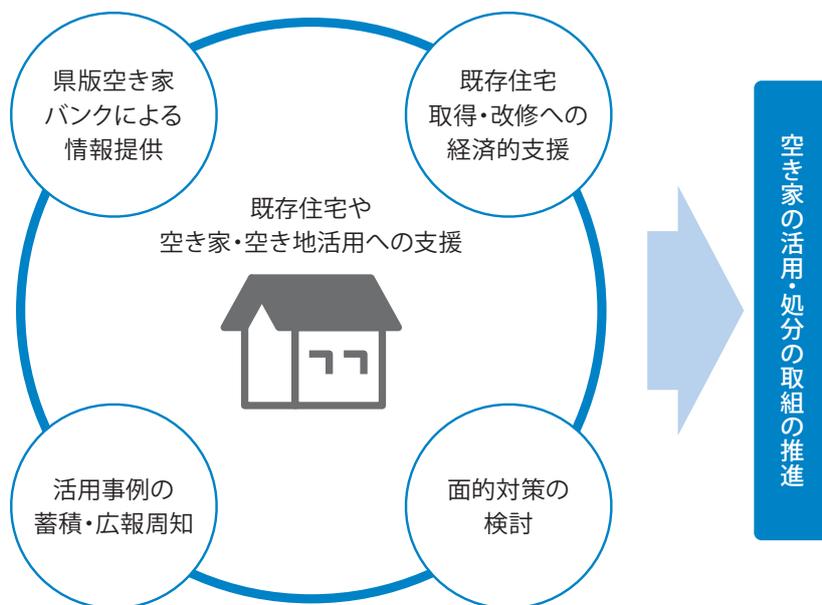
第4章 / 重点推進プログラム

第5章



②既存住宅や空き家・空き地活用への支援

- ・(公社)福岡県宅地建物取引業協会や(公社)全日本不動産協会福岡県本部と連携し、県内市町村の空き家バンクの情報を集約し、まちの魅力や移住者への支援策などと一緒に情報提供(「県版空き家バンク」の活用促進)を行います。
- ・若年世帯・子育て世帯に対して既存住宅の取得やその改修に係る経済的支援を行い、若い世代への住宅資産の継承を促すとともに、高齢者、子育て世帯等が共に安心して暮らすことができる多世代居住を促進します。
- ・市町村や民間事業者と連携し、そのままでは売買されにくい空き家をリノベーションなどの手法で活用する事例を蓄積し、県内に広く広報周知するなど、官民連携による空き家の有効活用を促進します。
- ・空き家等が集積しているエリアにおいて、集中的・連鎖的に空き家等を活用することで、そのエリアの魅力を向上させるなど、エリア単位でのリノベーション(面的対策)について都市計画部局と連携して、各地での事業化の可能性について検討します。





重点推進
プログラム



住宅・住宅地の災害時の安全性向上

施策内容

①既存住宅の耐震化対策の強化

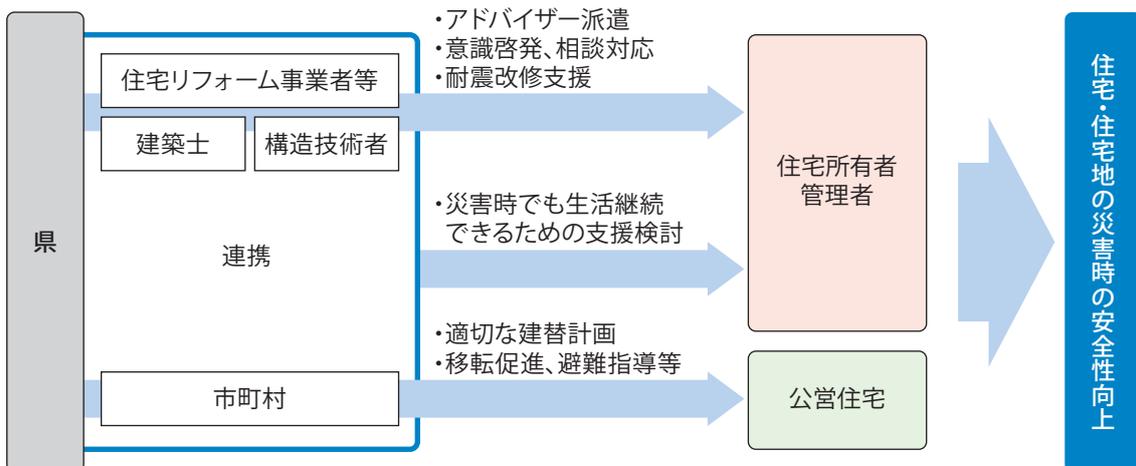
- 住宅の耐震診断を促進するため、耐震診断アドバイザー派遣を実施します。
- 建築士や構造技術者、住宅リフォーム事業者等と連携し、住宅所有者や管理者への意識啓発と相談対応を効果的に実施します。
- 耐震化が特に遅れている木造戸建住宅の耐震化を促進するため、市町村との連携のもと、耐震改修を支援します。また、将来住み替えを検討している方の早期実施を支援します。

②災害時の生活継続機能の確保

- 災害による停電や断水時でも住み慣れた自宅で生活できるよう、自家発電設備の導入促進や防災マニュアルの作成など、災害時でも生活継続しやすい住まいや暮らし方について検討します。

③災害のおそれのある区域に立地する公営住宅の安全の確保

- 災害のおそれのある区域に立地する公営住宅において、災害の種別や区域の状況に応じ、建替時に建築計画上の配慮を行う等のハード面の対策や、入居者の移転促進や避難意識を高めるソフト面の対策を検討します。



第1章

第2章

第3章

第4章 / 重点推進プログラム

第5章

重点推進
プログラム

4

多世代居住による 地域コミュニティ維持の促進

施策内容

①空き家等を活用したシェアハウスなどの普及

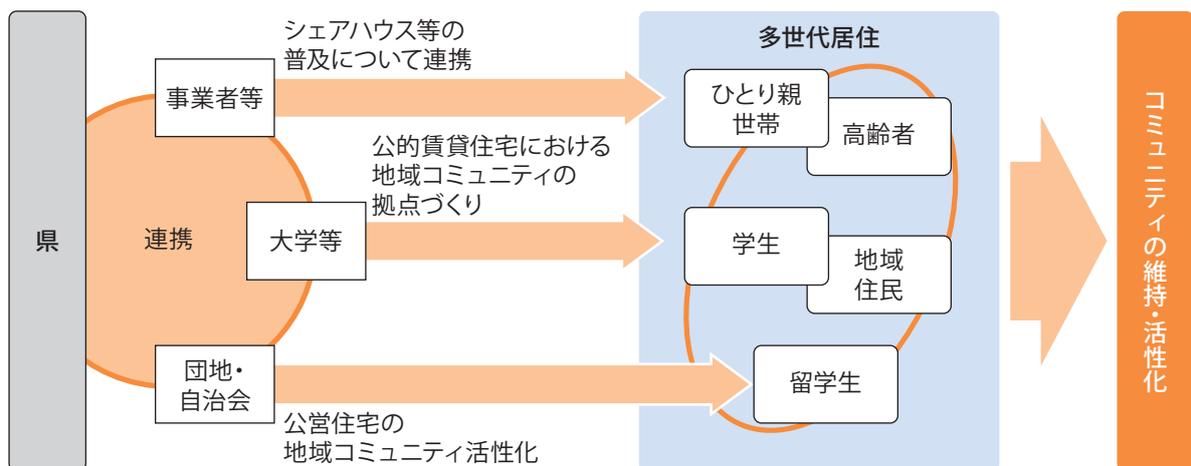
・空き家等を活用し、ひとり親世帯や単身高齢者などの多様な世帯がお互いに助け合って暮らすシェアハウスやコレクティブハウスなどの普及について、事業者と連携して検討します。

②大学等と連携した公的賃貸住宅団地のコミュニティ活性化

・築年数の経過した公的賃貸住宅団地や郊外住宅団地など、住民の高齢化などでコミュニティの衰退がみられる住宅団地の活性化に向けた取組として、まずは、公的賃貸住宅団地において、大学等と連携し、団地内の空き施設等を活用し、地域コミュニティの拠点づくりを行い、学生と地域住民の多世代交流によるコミュニティの活性化を図ります。

③県営住宅団地を活用した外国人留学生の受け入れ

・県営住宅の空き住戸を活用し、外国人留学生の受け入れ(目的外使用)を行うとともに、集会所などイベント開催の場を提供し、高齢化の進む団地や自治会と入居中の留学生を仲介することで、地域コミュニティの活性化を図ります。



コレクティブハウス

法律上の定義はないが、主として複数の世帯が集合的な生活を営むための、個別の住戸と住人全員が使える共有スペースを両方兼ね備える集合住宅を指す事が多い。風呂、トイレ、キッチンなどは個々の住戸に備え付けられているなど、シェアハウスと比較して個々の住宅の独立度が高いものを指す。



重点推進
プログラム

5

県民や事業者の主体的な取組につなげる 情報提供

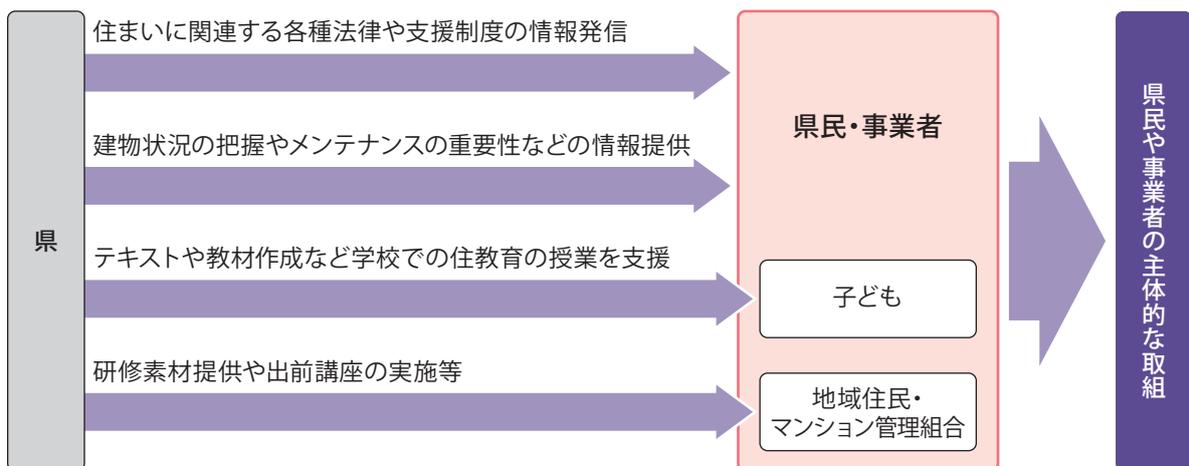
施策内容

①住まいを取り巻く環境の変化を見据えた情報発信

・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正や、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律」の施行など、住まいに関する各種法律や支援制度は、社会情勢等の変化に伴い制定や改正されることから、県民や事業者等が将来世代に継承できる住まいづくりを進めるために必要な正確で最新の情報が得られるよう、パンフレットや説明会に加え、広報誌やSNSなどの様々な手段を用いて情報発信します。

②県民への住教育等の強化

- ・将来の住まいづくりの主体となる子どもたちが住まいと暮らしについて自ら考える力を身に付けることができるよう、テキストや教材作成など学校での住教育の授業を支援します。
- ・住宅取得などの機会に、建物状況の把握やメンテナンスの重要性などについて学び、消費者や住まい手が未来を見据えた選択をすることができるよう情報提供を行います。
- ・地域住民やマンション管理組合が抱える課題(又は将来の課題)への対応が自らできるよう、研修素材の提供や出前講座の実施等により支援します。



第1章

第2章

第3章

第4章／重点推進プログラム

第5章

重点推進
プログラム



脱炭素社会の実現に向けた住まい・ 居住環境づくりに資する支援の充実

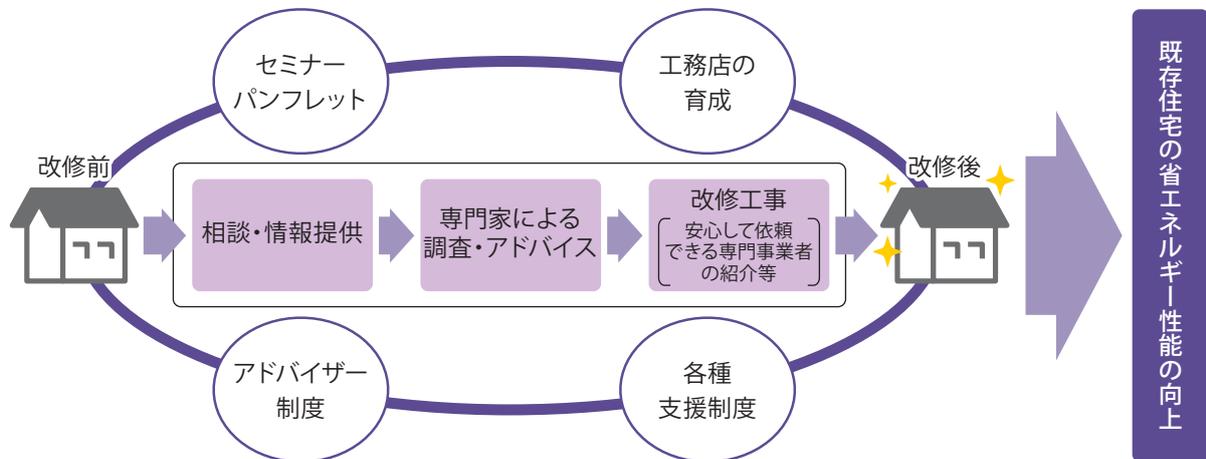
施策内容

①住まいづくりの担い手である地域工務店等の育成

- 住まいの新築時に県産木材の利用が進むよう、認定長期優良住宅において、一定の県産木材を利用した場合、建設費の一部について補助し、さらに積極的に県産木材を利用した場合は助成費を加算する「ふくおか県産材家づくり推進助成制度」を推進します。
- 工務店等に対して「ふくおか県産材家づくり推進助成制度」の普及啓発セミナーを行い、長期優良住宅の認定や県産木材の利用を促進します。また、受講者を「ふくおか県産材の家づくり」の担い手としてホームページ等で公表します。
- 今後の住宅の省エネ基準適合義務化に対応できるよう、省エネ計算に関する講習会の開催など地域工務店等の省エネルギーな住まいづくりに関する技術力向上に必要な支援を検討します。

②既存住宅の省エネルギー性能の向上

- 既存住宅のリフォーム時における省エネ性能の向上や、長期優良住宅の認定の取組が進むよう、中小工務店等に対し、技術的スキルや提案力の向上に関する情報や各種支援制度等に関する情報の提供を行います。
- 新築だけでなく、増改築を行う既存住宅においても長期優良住宅の認定が進むよう、工務店などの建設事業者に対して制度内容の周知を図ります。
- 省エネルギー性能が高い既存住宅の流通促進のため、既存住宅の省エネ性能を評価する手法について情報収集し、研究します。
- 消費者の住まいに対する省エネ意識の向上とエコリフォームの普及が進むよう、各種支援制度などの周知を図るとともに、専門家による効果的な省エネ対策等のアドバイスを行う仕組みについて検討します。





第1章

第2章

第3章

第4章／重点推進プログラム

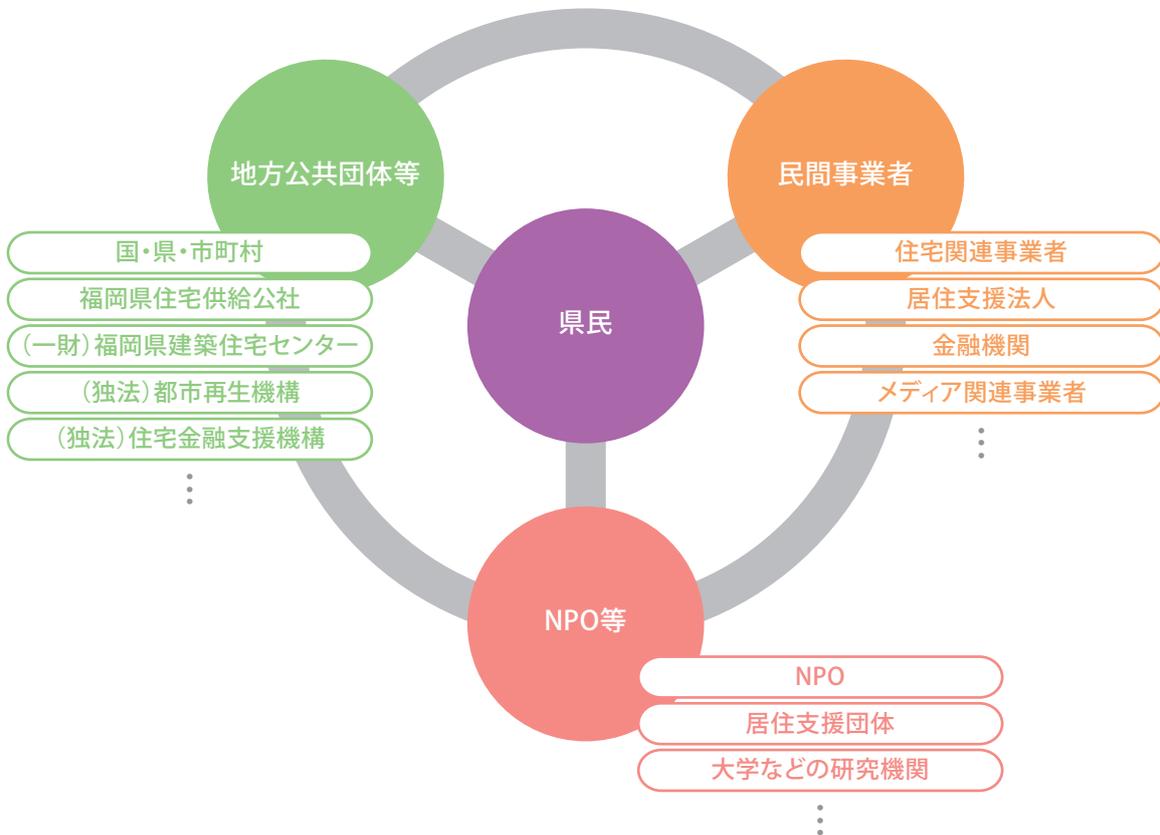
第5章

1 目指すべき住生活のすがたの実現に向けた役割分担

目指すべき住生活のすがたを実現するためには、各主体がそれぞれの役割を自覚するだけでなく、お互いに連携し、効果的かつ円滑に施策を実施していくことが重要となります。

そのため、県のみならず、市町村、民間事業者や県民等の各主体の役割を示します。

■各主体の連携





(1) 県民の役割

本計画の目指すべき住生活のすがたの実現のためには、県民の取組と参画が不可欠です。県民は住まいが個人の資産のみならず、社会的なストックであることを十分に認識し、質の高い住まいづくりや適切な維持管理に自ら取り組むことが必要です。

また、都市部の居住形態として定着しているマンションなどは、建物の維持・管理に居住者間の合意形成が欠かせず、居住者一人ひとりが自覚をもって管理活動に取り組むことが必要です。

さらに、各自が地域社会を支える良好なコミュニティ形成の担い手となり、自治会・町内会をはじめとする地域のまちづくり活動への参画などを通じて、自らが住み良い地域づくりに努めることが必要です。

(2) 民間事業者の役割

市場において主要な役割を担う住宅関連事業者は、住まいが将来にわたって地域の居住環境を決定づけるものとなることから、住宅関連サービスの提供が県民の豊かな住生活の実現を大きく左右することを十分認識し、医療や介護、子育てなどの医療・福祉サービスと連携しながら、県民の多様なニーズにきめ細やかに対応する役割が期待されています。特に、賃貸住宅においては、高齢者などの入居が敬遠される実態があることから、入居支援などに取り組む居住支援法人の役割は今後重要性を増すと考えられます。

また、県民が安心して、過大な負担なく住宅を取得し、ライフスタイル等の変化に応じてリフォームやリノベーションを行い、不要になった住宅を他用途に活用したり、解体・除却するといった住宅の循環利用を図っていくためには、金融機関は重要な役割を担います。

さらに、県が取り組む住生活に関連する情報を県民に対して効果的かつ広域的に発信・普及するためには、報道機関や出版社などのマスメディアなどとの連携が欠かせません。

① 住宅関連事業者の役割

- ・良質な住まいの供給及び既存住宅の質の向上
- ・消費者にとって安全で安心できる住宅関連サービスの提供
- ・住まいに関する適切な情報の発信
- ・公正な取引やコストの縮減等
- ・住宅関連事業者相互の連携強化
- ・関係法令の遵守など、企業コンプライアンスの向上 など

コンプライアンス
企業が法律や企業倫理を遵守すること。

②居住支援法人の役割

- ・賃貸住宅への入居支援
- ・見守りなどの生活支援サービスの提供 など

③金融機関の役割

- ・住宅取得者への融資
- ・既存住宅の売買、リフォーム、解体などに係る金融商品の充実
- ・「住まいの健康診断」住宅ローン、ふくおか型長期優良住宅ローンの普及 など

④メディア関連事業者の役割

- ・住宅関連事業者、地方公共団体等と連携した情報発信 など

(3) 地方公共団体等の役割

地方公共団体は、市場の機能が最大限に発揮されるように県民や事業者に対して情報提供等を行い、市場の環境整備を図ります。また、住宅確保要配慮者への適切な住宅の供給や良好な居住環境の整備などを図ります。

なお、住宅政策の推進に当たっては、国の住宅政策や法・制度を踏まえるとともに、地方公共団体内部での横断的な取組が求められます。少子・高齢化への対応については福祉部局との連携、まちづくりについては都市計画部局との連携が不可欠です。さらに住宅関連産業の振興では商工部局、建設廃棄物抑制やリサイクルへの取組は環境部局との連携が不可欠で、関連する他の部局の施策と連携を図り、住宅政策を総合的に推進する必要があります。

①国の役割

- ・全国的な見地からの住宅政策の立案
- ・法や制度の基本的な制度的枠組みの構築 など

②県の役割

- ・広域的な住まい・居住環境に係る計画策定、施策の実施や調整
- ・モデル的事業の実施等の先導的役割
- ・市町村が進める地域に根ざした住宅政策・居住支援施策への支援
- ・住宅関連事業者との連携強化による市場の環境整備
- ・広域的な観点から対応が必要な住宅確保要配慮者等への対応
- ・総合的な住情報提供の充実 など



③市町村の役割

- ・人口・世帯数の動向、空き家の実態、高齢者の居住状況、住宅市街地の現状などについての問題や課題の認識を踏まえた、地域の特性に根ざした市町村計画の策定と施策の実施
- ・街なかや郊外住宅団地の再生などのまちづくりと連携した住宅施策の展開
- ・福祉施策などと連携した住宅確保要配慮者等への対応や居住支援体制づくり
- ・地域住民のニーズに的確に応える住情報提供や相談体制づくり
- ・地域の住宅関連事業者や地域住民団体、ボランティア団体などとの連携体制づくり など

④福岡県住宅供給公社の役割

- ・先導的プロジェクトの実施など住宅政策の補完
- ・既存の賃貸住宅を活用した多様な住宅確保要配慮者への対応
- ・子育て世帯及び高齢者向けなどの良質な住まいの供給
- ・まちづくりへの積極的な参画 など

⑤(一財)福岡県建築住宅センターの役割

- ・住宅市場の環境整備など住宅政策の補完
- ・住まいの安全性の確保など良質な社会資産の形成への貢献
- ・的確な住情報提供及び住まいに関する相談への対応
- ・事業者研修及び調査研究等による住宅産業の振興 など

⑥(独法)都市再生機構の役割

- ・公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- ・地域の住宅政策への的確な対応
- ・ストックの再生・再編による良質な住宅ストックの形成、地域の多機能拠点の整備
- ・子育て世帯及び高齢者世帯などの多様な世代の安心居住 など

⑦(独法)住宅金融支援機構の役割

- ・住宅金融による地域の住宅施策の支援
- ・「【フラット35】(全期間固定金利の住宅ローン)」による子育て世代の住宅取得の推進
- ・「【リ・バース60】(リバースモーゲージ型住宅ローン)」による高齢者の住宅取得(住替え・改修)の支援
- ・既存住宅への融資(【フラット35】リノベ等)による空き家対策への支援
- ・省エネルギー住宅等の良質住宅の普及・推進
- ・「マンション共用部分リフォーム融資等」による高経年マンション再生への支援
- ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設への融資 など

(4) NPOや居住支援団体、大学などの研究機関等の役割

地域によって異なる多様な課題に柔軟に対応していくには、自治会などの地域住民団体やNPO、ボランティア団体、居住支援団体などが相互に連携しながら、積極的に住まいづくりやまちづくり活動に参加することが求められます。特に、住宅確保要配慮者の居住の安定には、居住支援団体が果たす役割が高まっています。

また、大学などの研究機関の様々な分野の専門家は、地方公共団体や民間事業者等が実施する豊かな住生活の実現に向けた取組について、助言・指導・支援するなどの役割が求められます。

(5) 各主体の連携

県内では、民間事業者等や地方公共団体等が連携して協議会等を組織し、住生活の向上に向け積極的な活動が行われています。各協議会等においては、活動の成果を広く県民に提供し、情報発信を行うのみならず、社会経済情勢の変化や課題等に柔軟に対応するとともに、地域との関わりを深めながら、県民の豊かな住生活の実現に向けた取組が求められます。



2 地域類型別の施策展開

(1) 世帯数・住宅数の動向を背景とした地域課題

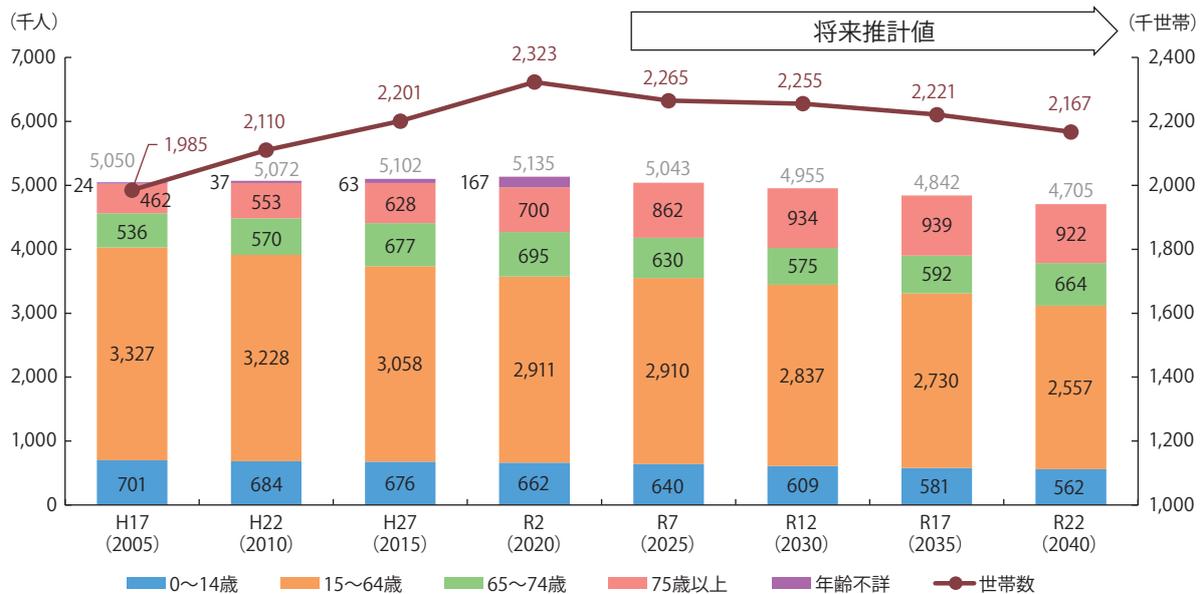
① 全県的な動向

本県では、これまで増加傾向にあった住宅需要に密接に関係する世帯数が、今後は減少傾向に転じると推計されています。

一方で、住宅数は既に世帯数を大きく上回っており、空き家数は増加傾向にあります。今後は、持家の割合が高い高齢者が加齢とともに子ども世帯との同居や、施設への入所などの住み替えを行うことで、空き家の一層の増加が懸念されます。空き家の管理が不十分であれば居住環境の悪化につながり、また、空き家が循環利用されなければ、環境に負荷を与え続けることになるため、既存住宅を有効活用する視点が特に重要になります。

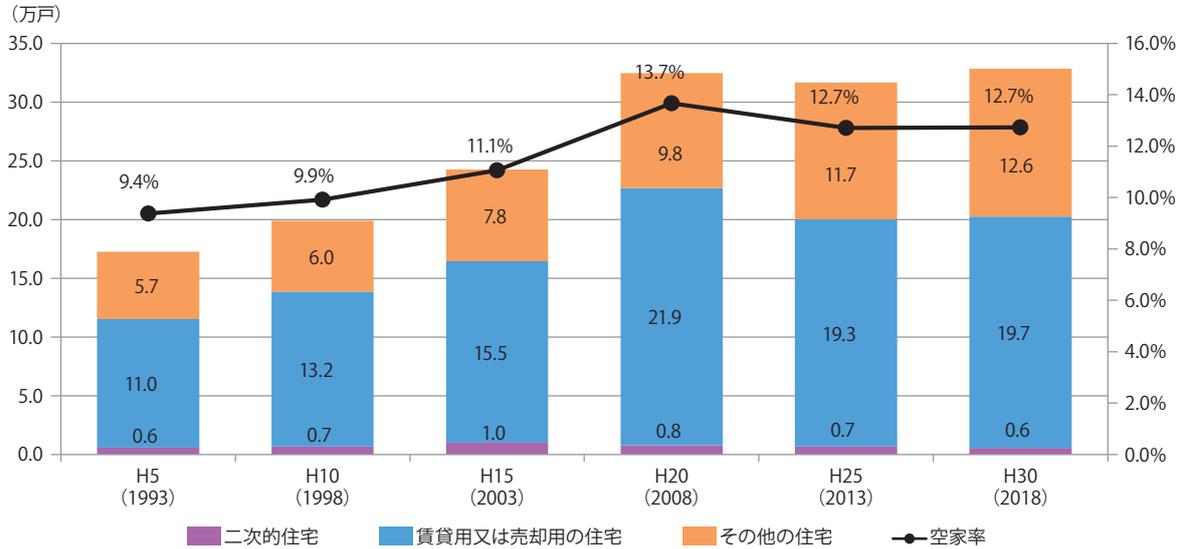
このような背景から、県民、住宅関連事業者や行政は、自らの住む地域における世帯数の動向や住宅事情について正しく認識するとともに、世帯数減少社会における今後の住宅施策の方向性を共有していくことが必要となります。

■人口・世帯数の推移と将来推計[福岡県](再掲)



資料：令和2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和7(2025)年以降は日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所)、日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)

■空き家の種類別の空き家数の推移と内訳[福岡県](再掲)

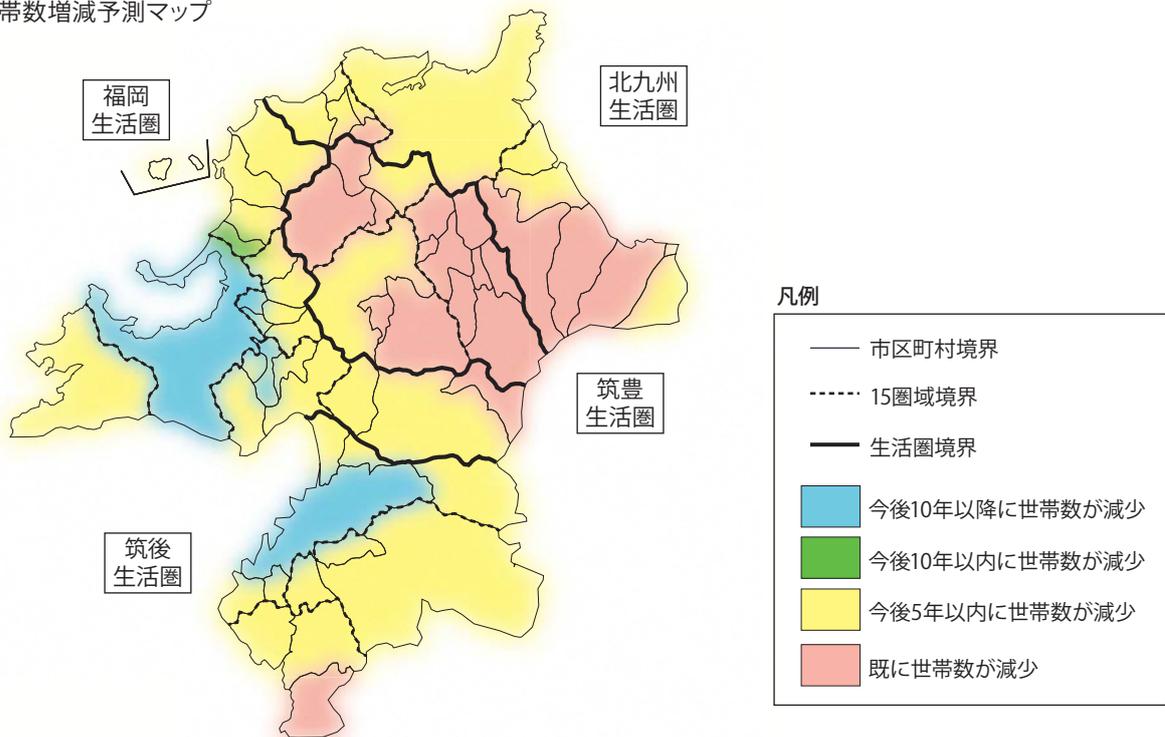


資料：平成5(1993)年は住宅統計調査、平成10(1998)年以降は住宅・土地統計調査(総務省)

②市町村別の動向予測

県内市町村の将来の世帯数を推計すると、おおむね今後5年以内に半数以上の市町村、おおむね今後10年以内に9割以上の市町村で世帯数の減少が予想され、今後、空き家の一層の増加が懸念されます。

■世帯数増減予測マップ





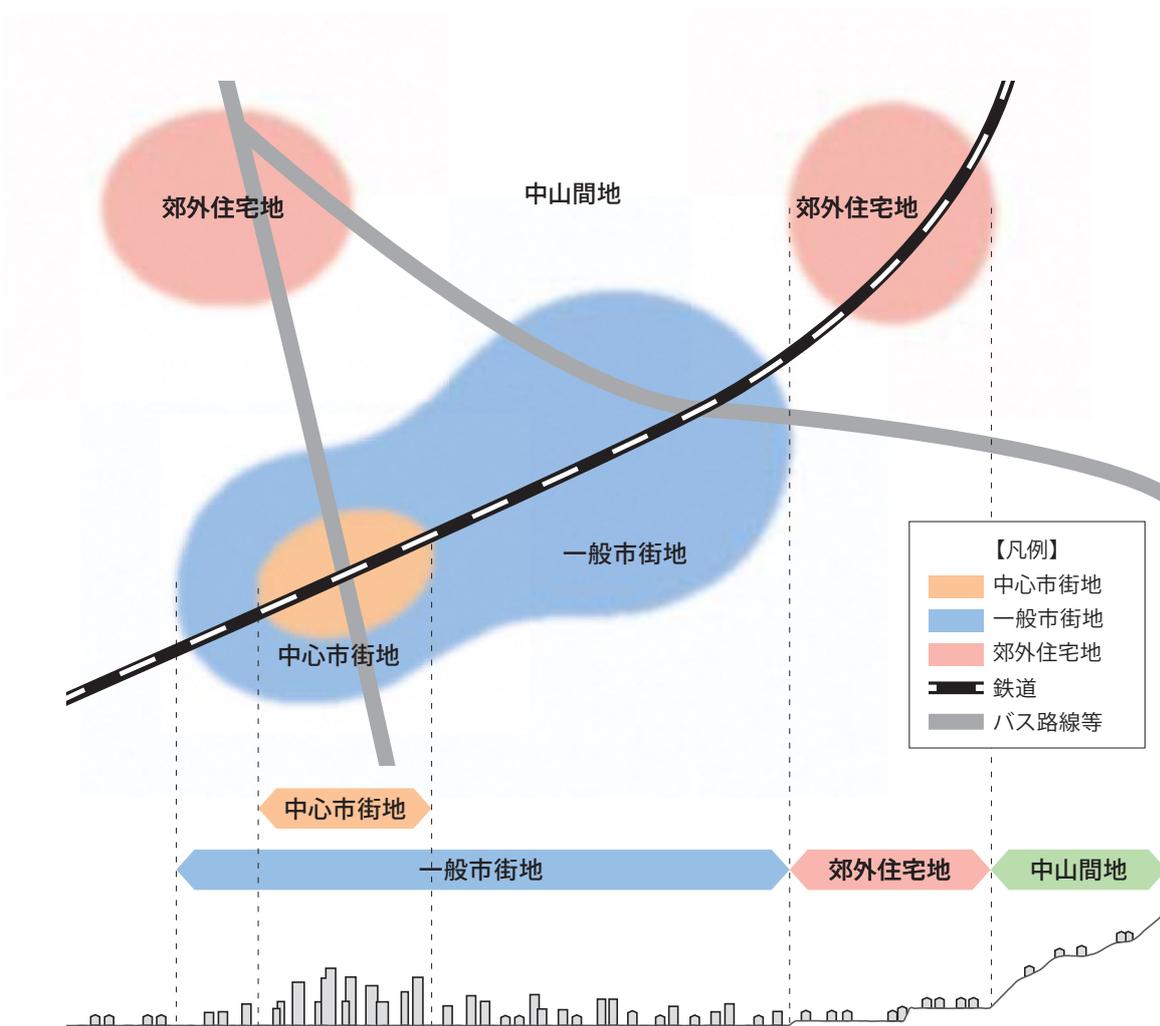
(2) 地域類型別の課題と施策の方向性

① 地域類型別の特徴

人口や世帯に関する動態の状況、高齢化の状況、戸建持家住宅または分譲マンションや民間賃貸住宅が多いなどの住宅の所有関係や建て方の状況、生活利便施設の集積状況、自然環境の状況など、住まいを取り巻く状況は地域によって様々であることから、代表的な地域別の特徴を整理します。

	ア. 中心市街地	イ. 一般市街地
地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●商業・業務・行政機能が集積する都市における中心的な地域です。 ●生活利便性の高い地域ですが、モータリゼーションの進展等を背景に、商業機能が郊外に移り、一部では人口減少などがみられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●街の成長・拡大とともに中心的な地域の外周部に開発・建設された住宅が中心です。 ●道路基盤が脆弱で敷地が細分化された地域が一部でみられます。 ●子育て世帯、高齢者世帯、単身世帯など多様な世帯が居住する地域です。
住まいの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●共同住宅(分譲・賃貸)、店舗併用住宅などが立地しています。また、高層の共同住宅もみられます。 ●仮に中心市街地の居住環境・魅力の低下が進むと、生活利便性の高い環境にある住宅ストックが十分に生かされずに老朽化・陳腐化してしまうことが考えられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●分譲マンション、民間アパート、戸建住宅などが立地しています。 ●今後は、大規模修繕や建替え時期を迎えるマンションが増加します。 ●道路基盤が脆弱な地域については、災害時の被害が甚大化することが懸念されます。
	ウ. 郊外住宅地	エ. 中山間地
地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●主に昭和40(1965)年代～昭和50(1975)年代にかけて郊外部に計画的に開発された住宅地です。場所によっては商業施設などセンター機能も整備されましたが、施設の老朽化や空き店舗化などがみられます。 ●一部の地域では、行政や住民が中心となって、地域活性化のための取組がみられます。 ●居住者の高齢化や世帯の小規模化が進行しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●豊かな自然環境や特有の文化・風土を有する地域です。 ●若年者の流出や農業離れ等で人口減少、高齢化が進行しており、地域活動の担い手不足や商店の閉鎖など、日常生活サービス機能の低下がみられます。 ●災害時に土砂災害や浸水被害が起きるエリアも多くみられます。
住まいの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●戸建住宅が中心ですが、築50年程度を経過しており、適切な維持管理がなされなければ、住まいの老朽化や設備の陳腐化が進みます。 ●新たな世代の転入や世代交代が進まなければ、空き家の増加が懸念されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●戸建住宅が中心で、伝統的な日本家屋も多くみられますが、住宅内には段差があるなど古いづくりの住宅が多く、高齢者等の転倒事故の発生等が懸念されます。 ●単身高齢者が多いことから、空き家の増加が考えられます。 ●最近では、田舎暮らしを求める若い家族連れ等が移り住む動きもみられます。

■ある市町村における地域類型のイメージ





②地域別の課題と住宅施策の方向性

地域別の特徴を踏まえ、地域の課題とそれに対応する住宅施策の方向性を整理します。

ア. 中心市街地

課題	<p>【マンション管理の適正化等の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●今後、計画修繕や建替え時期を迎える分譲マンションの増加が見込まれることから、適切な対応が求められます。また、高経年マンションでは、空き住戸の増加が管理不全につながるおそれがあることから、所有者不明の空き住戸を予防する取組が求められます。 ●高層階の居住者は災害時のライフライン停止により生活の継続が困難になるケースも多く、高層マンションの災害時への備えが必要です。 <p>【生活利便性を生かした住まいづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人口減少による機能の低下が危惧される中心市街地では、子育て世帯や高齢者世帯等が住宅を確保・取得しやすい環境づくりや子育て支援施設や高齢者向け施設の立地誘導などにより、生活利便性を生かした住まいづくりを進めることが求められます。 <p>【既存ストックを生かしたにぎわいづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●中心市街地の魅力を高めるには、定住人口の回復、交流人口の増加、それらによる地域経済の活性化が重要であるため、空き家等の既存ストックを活用した住まいづくりだけでなく、店舗・交流・宿泊施設など幅広い視点での柔軟な活用が求められます。 <p>【地域コミュニティの強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人口減少や高齢化によって地域活動の維持が困難になったり、住民相互の連帯感の希薄化がみられるため、地域にあるコミュニティ活動団体やNPO等に対する取組支援などを進めることが求められます。
住宅施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ●マンション管理の適正化等の促進 (マンション管理士の活用促進、維持管理や修繕、建替えなどに関する情報提供や意識啓発) ●持続可能な都市づくりの推進に向けた施策との連携 (居住誘導施策等と連携した都市機能や居住機能の集約) ●良質な高齢者向けの住まいの供給促進 (公的賃貸住宅団地の建替え等に併せ生活利便性を向上させる施設などの導入促進) ●空き家の早期相続・適正管理と利活用の促進 (他用途への転換等空き家活用のモデル的な取組に対する支援とその普及) ●地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進 ●コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

イ. 一般市街地

課題

【マンション管理の適正化等の促進】

●今後、計画修繕や建替え時期を迎える分譲マンションの増加が見込まれることから、それらへの適切な対応が求められます。また、高経年マンションでは、空き住戸の増加が管理不全につながるおそれがあることから、所有者不明の空き住戸を予防する取組が求められます。

【民間賃貸住宅ストックの有効活用】

●民間賃貸住宅の需要が多い地域ではありますが、近年は、築浅の物件でも設備や間取りの陳腐化などで空き家になりがちな状況になっています。ストック重視の視点から、民間賃貸住宅の適切な管理及び空き家への対策が求められます。

【空き家増加への対応】

●居住者の高齢化や住宅の老朽化の進行から、空き家の一層の増加が懸念されます。空き家の増加は居住環境の悪化や地域の価値の低下につながりかねないことから、空き家発生の現状や空き家所有者のニーズ把握、空き家の流通促進に関する取組が求められます。

【市街地の防災性向上】

●道路など都市基盤が十分に整備されないままに住宅市街地が形成された地域が残っていることから、住民の防災意識の向上、都市基盤の整備や住宅更新の促進等による安全性が確保された市街地づくりが求められます。

住宅施策の方向性

●マンション管理の適正化等の促進

(マンション管理士の活用促進、維持管理や修繕、建替えなどに関する情報提供や意識啓発)

●所有者等による計画的な維持管理の促進

(民間賃貸住宅所有者や事業者に対する情報提供や意識啓発)

●既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進

(古い民間賃貸住宅ストック再生のためのリノベーション事例等に関する情報提供)

●空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進

(「空き家活用サポートセンター」の利用促進)

●ハザードマップの情報提供と活用促進

(各種ハザードマップの情報提供と活用促進)

●安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進

(住宅市街地総合整備事業等を活用した安全・安心に住み続けられる居住環境の形成の推進)



ウ. 郊外住宅地

課題	<p>【空き家増加への対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地や一般市街地への通勤圏となっている郊外住宅地は、居住者の高齢化や住宅の老朽化の進行から、空き家の一層の増加が懸念されます。空き家の増加は居住環境の悪化や地域の価値の低下につながりかねないことから、空き家発生の現状や空き家所有者のニーズ把握、空き家の流通促進に関する取組が求められます。 <p>【高齢者に対する居住支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居住者の減少もみられる郊外住宅地では、このまま居住者の減少が続けば、商業施設の撤退や公共交通機関の撤退などにつながるおそれがあります。買い物や通院等が困難になる高齢者が増加することが懸念されることから、高齢者に対する居住支援の充実が求められます。 <p>【多世代が暮らす居住環境づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居住者の減少や高齢化の進行により、地域の自治活動などの維持が困難になることが懸念されます。そのため、子育て世帯が住宅を取得しやすい環境づくり、空き家等を活用した子育て支援施設の導入促進、コミュニティ活性化につながる活動への支援などが求められます。
住宅施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進 (「空き家活用サポートセンター」の利用促進) ● 空き家情報の発信やマッチングの促進 (「県版空き家バンク」の利用促進) ● 地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進 (多様な居住者、居住形態のミックスなどによる多世代循環型のまちづくり・コミュニティ形成について検討) ● コミュニティ活性化を促進する担い手の育成 (公的賃貸住宅団地等において多様な所得階層や多様な世代の入居促進) ● 住宅団地の居住機能向上と再生の促進 (地域の拠点形成のため、空き家等を活用した高齢者世帯・子育て世帯向けの施設等の普及) ● 良質な高齢者向けの住まいの供給促進 (既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進) ● 高齢者向けの住まいに関する情報提供 (高齢者の住まい・住み替えに関する相談体制の充実)

工. 中山間地

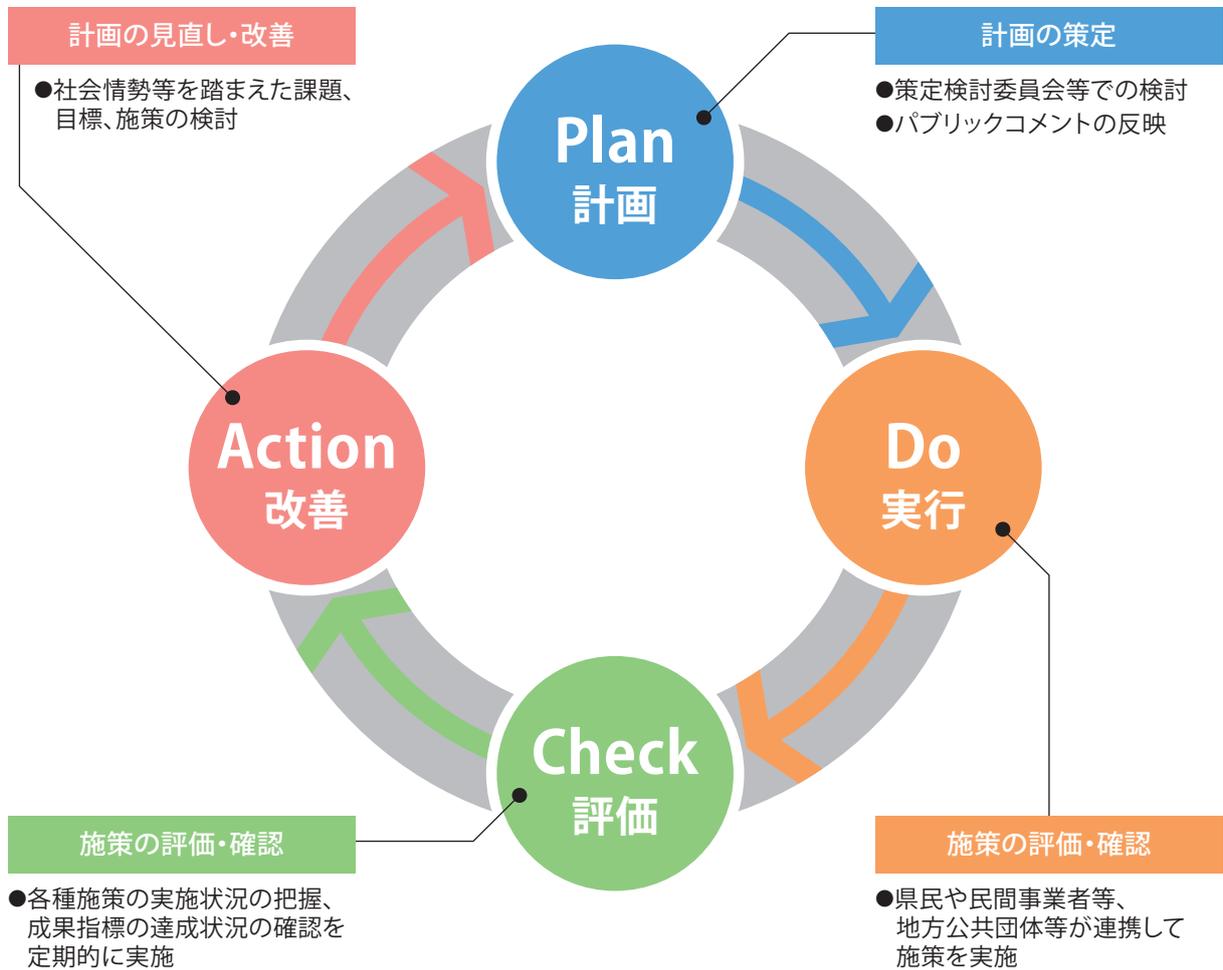
課題	<p>【地域の資源を生かしたまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●豊かな自然と住宅などが一体となって固有の景観を作り出している地域がある一方で、過疎化や高齢化により人の手によって維持されてきた里山や棚田の風景が荒廃するなどの問題もみられます。また、文化的・歴史的に価値のある住宅や街並みが残る地域がありますが、所有者の高齢化などで空き家化・老朽化が進むことが懸念されます。そのため、地域の魅力ある景観を維持させる取組や景観を生かしたまちづくりを進めることが求められます。 <p>【空き家を活用した定住促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●居住者の高齢化が進む中、持家住宅の継承が進まなければ放置される空き家が増加すると考えられます。そのような空き家が発生しないよう、移住希望者に対する空き家情報の提供などの住み替え支援、地域による空き家の活用・管理などについて検討することが求められます。 ●空き家を農家レストランや体験宿泊施設などに転用するなど、地域の特徴に応じた柔軟な活用のあり方を検討することが求められます。 <p>【高齢者に対する居住支援や住み替え実現の支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●過疎化の進行により、相互扶助や集落の自治など共同体としての機能が急速に衰えることで、日常生活の維持が困難になることが懸念されます。そのような状況を未然に防ぐためにも、福祉部局と連携した高齢者が安心して暮らせる居住環境づくりが求められます。
住宅施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ●住民参加の美しいまちづくりの推進 (優れた景観の形成に資する建築物の表彰やまちづくり専門家の派遣等の支援) ●ゆとりとるおいのある良好な住宅地の形成の促進 (伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や利活用を促進) ●移住・定住の促進 (市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅等の活用や、市町村空き家バンクの普及と充実や県版空き家バンクの利用促進) ●空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進 ●空き家情報の発信やマッチングの促進 (「空き家活用サポートセンター」の活用により、各種専門事業者と連携した空き家所有者と購入・賃貸入居希望者のマッチングを促進) ●地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進 (地域にある活動団体やNPO等による子どもや高齢者の見守りや生活支援等の取組との連携) ●高齢者向けの住まいに関する情報提供 ●高齢者の居住支援の推進と居宅生活を支える地域づくり



3 計画の進捗管理

計画の推進にあたっては、定期的に各施策の進捗状況を把握し、施策の効果について成果指標などをもとに評価を行い、社会情勢等の変化を踏まえた施策の改善を図る、PDCAサイクルによる進捗管理に努めます。

■計画の進捗管理



参考資料

住宅と居住者のライフステージ別施策体系

基本
目標



多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

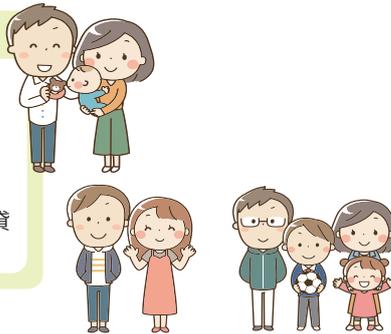
出生から子ども

成人期

高齢期以降

子育てしやすい住まいの確保

- 子育てしやすい住まいづくりの促進
安心して子育てできるよう、必要なリフォームの促進等
- 公的賃貸住宅への入居支援
公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居支援



多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

- 移住・定住の促進
多様な住まい方を選択できるよう、県ホームページやパンフレットなどによる情報提供等
- 多様な住まい方の普及
時間や場所にとらわれない柔軟な働き方の普及に対応する住まいづくりの情報提供等

高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保

- 良質な高齢者向けの住まいの供給促進
良質な高齢者向けの住まいの供給促進や既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進
- 高齢者向けの住まいに関する情報提供
高齢者の住まい・住み替えに関する情報提供や相談体制の充実
- 高齢者の居住支援の推進と居宅生活を支える地域づくり
高齢者の居住支援の推進、地域で支え合う体制づくりの促進等

福岡県高齢者居住安定確保計画



住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保

- 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理
公営住宅の適切な供給と適正管理や地域優良賃貸住宅の適切な管理等
- 住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の確保と適正管理の促進
セーフティネット住宅の普及に向けた取組の推進、セーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和等
- 住まいと福祉が一体となって取り組む入居・居住支援の充実
県居住支援協議会の取組の推進、居住支援サービスの充実等

福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画



基本
目標



地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり

多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化

- 地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進
- コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

景観に配慮した地域の魅力あふれるまちづくり

- 住民参加の美しいまちづくりの推進
- ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進

基本
目標



豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化

住生活に関する県民への情報提供や学ぶ機会の充実

- 住まいづくりや維持管理に関する幅広い住情報の提供
- 豊かな住生活を叶えるための正しい知識を学ぶ機会の提供
- 相談機能の充実

県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成

- 豊かな住生活を支える住宅建設・改修の担い手の育成
- 関係業法に基づく住宅関連事業者への指導



基本目標  良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり

建築 既存住宅(居住中/中古/空き家) 老朽

脱炭素社会に資する住まいづくりの促進

- 新築住宅の省エネルギー性能の向上
住宅性能表示制度や長期優良住宅の普及等
- 既存住宅の省エネルギー性能の向上
既存住宅のエコリフォームの促進等
- 県産木材等を活用した木造住宅等の普及

住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進

- 所有者等による計画的な維持管理の促進
- マンション管理の適正化等の促進
県の「マンション管理適正化推進計画」の策定や区分所有者などへの情報提供や意識啓発等
- 計画的な耐震化の促進
福岡県建築物耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震診断・耐震改修の支援等
- バリアフリー化、居住ニーズの変化への対応など既存住宅の性能向上の促進
- 既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進



既存住宅の流通促進

- 民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進
- インスペクション(建物状況調査)の普及
インスペクション(建物状況調査)の活用促進や調査人の人材育成や調査の質の確保・向上
- 若い世代への資産の継承の促進
既存住宅の安心な資産継承を後押しする各種制度の普及、定着等



空き家の管理・活用・除却の促進

- 空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進
「空き家活用サポートセンター」の利用促進等
- 空き家情報の発信やマッチングの促進
市町村空き家バンクの普及や県版空き家バンクの利用促進等
- 不良な空き家の除却の促進
「空家等対策の推進に関する特別措置法」などを活用した計画的な除却の促進等

利便性の高い居住環境づくり

- 持続可能な都市づくりに向けた施策との連携
- 住宅団地の居住機能向上の促進

安全・安心に暮らせる居住環境づくり

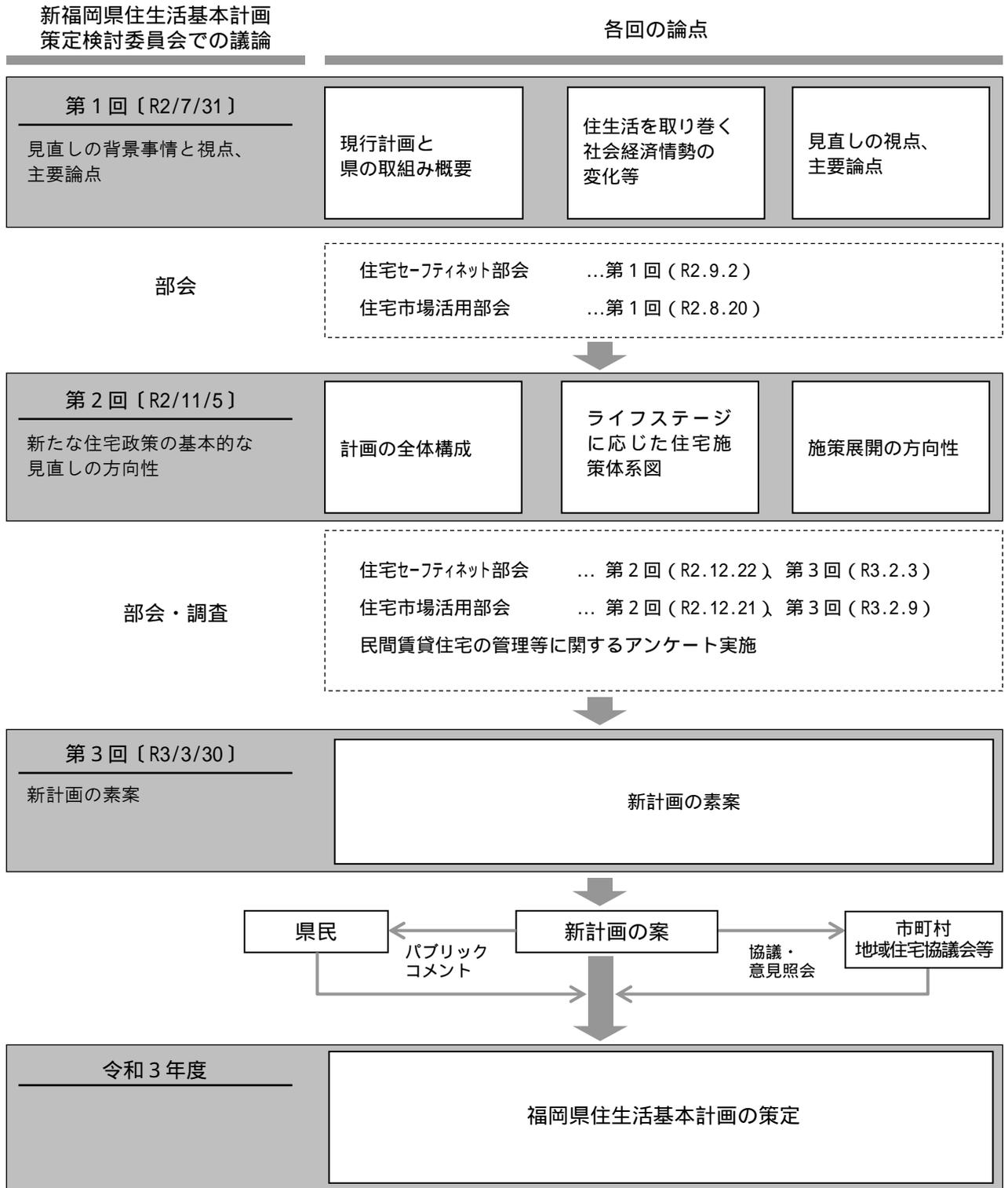
- ハザードマップの情報提供と活用促進
- 安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進
- 防犯性に配慮した住まいの普及

地域における住生活産業の活性化

- 住生活サービスに関する情報提供
- 住生活産業の連携の促進



福岡県住生活基本計画 見直しの経過



新福岡県住生活基本計画策定検討委員会委員

委員会

氏名	所属
大月 敏雄	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授
片山 礼二郎	公益財団法人 九州経済調査協会調査研究部 部長
倉田 康路	西南学院大学 人間科学部社会福祉学科 教授
志賀 勉	九州大学大学院 人間環境学研究院 准教授
柴田 久	福岡大学 工学部社会デザイン工学科 教授
島原 万丈	株式会社 LIFULL LIFULL HOME 'S 総研 所長
豊貞 佳奈子	福岡女子大学 国際文理学部環境科学科 准教授
林 カヅ子	一般社団法人 福岡県建築士事務所協会 副会長
林 真実	消費生活アドバイザー・環境カウンセラー
三好 孝一	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 副会長

◎印は委員長 ○印は副委員長 50音順 令和2年度末時点

住宅市場活用部会

氏名	所属
大里 博之	福岡中小建設業協同組合 理事長
大月 敏雄 ○	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授
角田 幸雄	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 常務理事
北島 力	NPO法人 まちづくりネット八女 理事長
島原 万丈	株式会社 LIFULL LIFULL HOME 'S 総研 所長
高田 訓	NPO法人 福岡マンション管理組合連合会 理事
林 カヅ子	一般社団法人 福岡県建築士事務所協会 副会長
眞崎 次郎	独立行政法人 住宅金融支援機構 地域連携部門長
山内 清次	北九州市建築都市局住宅部住宅計画課 課長
山本 哲也	福岡県建築都市部住宅計画課 課長
吉田 大輝	福岡県弁護士会 弁護士
吉原 勝己	NPO法人 福岡ビルストック研究会 理事長

○印は部会長 50音順 令和2年度末時点

住宅セーフティネット部会

氏名	所属
大谷 清美	NPO法人 チャイルドケアセンター 代表理事
柿原 崇史	福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課 課長
倉田 康路	西南学院大学 人間科学部社会福祉学科 教授
財津 秀隆	福岡県建築都市部県営住宅課 課長
志賀 勉	九州大学大学院 人間環境学研究院 准教授
徳永 真由美	福岡県保健医療介護部高齢者地域包括ケア推進課 課長
波多江 重則	社会福祉法人 福岡県社会福祉協議会 事務局長
浜田 真	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 常務理事
牧嶋 誠吾	地方独立行政法人 大牟田市立病院地域医療連携室 次長
森松 長生	NPO法人 抱樸 専務理事
山本 哲也	福岡県建築都市部住宅計画課 課長

○印は部会長 50音順 令和2年度末時点

住生活基本法

(平成十八年六月八日法律第六十一号)

(最終改正 平成二三年八月三〇日法律第一〇五号)

目次

- 第一章 総則(第一条—第十条)
- 第二章 基本的施策(第十一条—第十四条)
- 第三章 住生活基本計画(第十五条—第二十条)
- 第四章 雑則(第二十一条・第二十二条)
- 附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法(昭和二十六年法律第九十三号)第二条第二号に規定する公営住宅(以下単に「公営住宅」という。)
- 二 住宅地区改良法(昭和三十五年法律第八十四号)第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

(現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に

確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理(以下「供給等」という。)が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有しているこ

とを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅

及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「全国計画」という。)を定めなければならない。

- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律(平成十三年法律第八十六号)第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前条第五項(同条第六項において準用する場合を含む。)の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「都道府県計画」とい

- う。)を定めるものとする。
- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
 - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
 - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
 - 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
 - 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
 - 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
 - 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和三十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
 - 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
 - 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

- 第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法

- （昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

- 第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

- 第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

- 第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。
- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

- 第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 抄

（施行期日）

- 第一条 この法律は、公布の日から施行する。
- 第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したのものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅

の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二三年八月三〇日法律第一〇五号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定において、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

住生活基本計画（全国計画）

（策定 令和三年三月十九日）

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和 3 年度から令和 12 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

政府においては、関係省庁が連携し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に分析・評価し、今後の施策展開に反映していくこととする。

はじめに

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎である。これまで政府においては、住宅政策の指針となる住生活基本計画の策定を通じ、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきたところである。

現在の我が国を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。一方で、急速な技術革新や DX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から 2050 年前後に世界の CO2 排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、各国が対策に大きく舵を切っており、我が国も令和 2 年 10 月に 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

我が国は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られているが、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められている。

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものである。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。

第1 住生活をめぐる現状と課題

（世帯数、世帯構成）

我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和 5 年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の 4 割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和 14 年をピークに減少に転じる見込みである。

・世帯数：5,411 万世帯（令和 2） 5,419 万世帯（令和 5） 5,348 万世帯（令和 12）

・単身世帯数：1,934 万世帯（令和 2） 2,025 万世帯（令和 12） 2,029 万世帯（令和 14）

新成人（20 歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率 1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は 1.36 となっている。

・新成人（20 歳）人口：170 万人（平成 11） 133 万人（平成 21） 125 万人（令和元）

・児童のいる世帯数：1,317 万世帯（平成 11） 1,232 万世帯（平成 21） 1,122 万世帯（令和元）

・共働き世帯数：929 万世帯（平成 11） 995 万世帯（平成 21） 1,245 万世帯（令和元）

高齢者世帯数は増加を続けるが、今後 10 年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については、直近 10 年間で約 80 万戸・床増加し、約 213 万戸・床となっている。

・高齢者世帯数：1,038 万世帯（平成 22） 1,377 万世帯（令和 2） 1,465 万世帯（令和 12）

生活保護受給世帯数は、直近 10 年間で約 49 万世帯増加し、約 164 万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約 47 万世帯増加し、約 139 万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近 5 年間で約 82 万人増加し、約 593 万人 となり、在留外国人の数は、直近 10 年間で約 80 万人増加し、約 293 万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。

世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成 30 年推計」、平成 22 年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、総務省「人口推計」、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成28年）」による。

（住宅ストック）

我が国の住宅ストック約6,240万戸（平成30年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約5,360万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約1,310万戸、そのうち耐震性不足のものが約700万戸あり、新耐震基準のストック約4,050万戸のうち省エネルギー基準未達成のストックが約3,450万戸を占めている。

住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約800万戸程度あると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約16万戸で、ほぼ横ばいで推移している。

賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この20年間で約182万戸から約349万戸（1.9倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

（多様な住まい方、新しい住まい方）

働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

（新技術の活用、DXの進展）

5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。

住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

（災害と住まい、コミュニティ）

我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。

水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。

住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

（住生活産業）

我が国は、建築の許可業者数が約15万業者、大工就業

者数が約35万人、住宅投資の規模が年間約22兆円で国内総生産の約4%を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。

住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつある。

住宅生産・管理プロセスにおけるBIMの導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。

リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。

先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国等を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

**第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する
施策についての基本的な方針並びに目標及び
その達成のために必要な基本的な施策**

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

1. 「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

（基本的な施策）

住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等を進め、非接触型の環境整備を推進
空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進

家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備

を推進

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

(基本的な施策)

持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進

AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXを推進

都市再生機構（UR）において、賃貸住宅の建替え等におけるBIMの導入の試行等を通じた、生産性向上に向けたDXの推進

住宅団地における自動運転、MaaSの実施等、住環境におけるDXの推進

(成果指標)

- ・ DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合
0%（令和2） 100%（令和7）

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供

地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
・ 避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進

・ 避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制

・ 災害の危険性等地域の实情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上

食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上

地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保

大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保

セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

(成果指標)

- ・ 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合
-（令和2） 5割（令和7）
- ・ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
13%（平成30） おおむね解消（令和12）
- ・ 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率
面積：約2,220ha（令和2）
おおむね解消（令和12）
地域防災力の向上に資するソフト対策：
約46%（令和2） 100%（令和7）

2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保

住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進

駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進

民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し

防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備

既成市街地における空き家や空き店舗等、既存ストック

を活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実

地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

(成果指標)

- ・ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合
約1割(平成30) 2割(令和12)
- ・ 公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率
29%(令和元) おおむね4割(令和12)
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進(250団地程度(令和12))し、これにより設置される施設を含む。

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
三世同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

(成果指標)

- ・ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能

及び断熱性能を有する住宅の割合

17%(平成30) 25%(令和12)

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.5%(平成30) 4%(令和12)
- ・ 公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率 【再掲】
29%(令和元) おおむね4割(令和12)
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進(250団地程度(令和12))し、これにより設置される施設を含む。

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保

(基本的な施策)

住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の实情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

（成果指標）

- ・ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率
25%（令和2） 50%（令和12）

3. 「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

（1）ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする
既存住宅流通の活性化

（基本的な施策）

基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める

これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進

既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

（2）長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

（基本的な施策）

長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進

耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新

マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

（3）世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

（基本的な施策）

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化

レジリエンス機能の強化に資する住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅

に電力を供給するシステム）の普及を推進

炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進

住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO₂排出量、長期優良性、既存宅地を重視して、住宅取得を推進

（成果指標）

- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円（平成30） 14兆円（令和12）
20兆円（長期的目標）
- ・ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15%（令和元） 50%（令和12）
- ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
54%（平成30） 75%（令和12）
- ・ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）
3%（平成30） 18%（令和12）

この指標は、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。

- ・ 認定長期優良住宅のストック数
113万戸（令和元） 約250万戸（令和12）

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

（1）空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

（基本的な施策）

空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化

地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃の未然防止、除却等を推進

所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用

等の取組を拡大

- (2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進

市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進

空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

(成果指標)

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）
20万物件（令和3～12）
- ・居住目的のない空き家数
349万戸（平成30）
400万戸程度におさえる（令和12）
住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- (1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進

中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進

CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

- (2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進

住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用

住宅生産プロセスにおけるCO₂排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクルCO₂排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGsに貢献するサステナブルな住生活産業の発展

IoTを活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進

UR賃貸住宅において、IoT等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証

新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

(成果指標)

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】
12兆円（平成30） 14兆円（令和12）
20兆円（長期的目標）

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

法第15条第2項第5号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

(1)基本的な考え方

本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」やDXの進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。

こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。

このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実

情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。

具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

(2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

(1)の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。

その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する。

で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、(1)の基本的考え方の具体化を図る。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

本計画に基づく施策を推進していくため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、住生活基本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。

国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）独立行政法人都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。

本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本と

なるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進するNPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。

住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。

(2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であるが、中でも長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要である。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHFについては、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。

本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

(3) 統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定

本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示している。

都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される。

住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地

域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。

国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

(5)政策評価の実施と計画の見直し

目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1 住宅性能水準

別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確

保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙2 居住環境水準

住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

居住環境水準

(1)安全・安心

地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生防止に配慮されていること。

環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2)美しさ・豊かさ

緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3)持続性

良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4)日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1)一般型誘導居住面積水準

単身者 55 m²

2人以上の世帯 25 m² × 世帯人数 + 25 m²

(2)都市居住型誘導居住面積水準

単身者 40 m²

2人以上の世帯 20 m² × 世帯人数 + 15 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、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と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

(平成十三年法律第二十六号)

(最終改正 令和元年法律第三十七号)

目次

- 第一章 総則(第一条・第二条)
- 第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等(第三条—第四条の二)
- 第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業
 - 第一節 登録(第五条—第十四条)
 - 第二節 業務(第十五条—第二十条)
 - 第三節 登録住宅に係る特例(第二十一条—第二十三条)
 - 第四節 監督(第二十四条—第二十七条)
 - 第五節 指定登録機関(第二十八条—第四十条)
 - 第六節 雑則(第四十一条—第四十三条)
- 第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等(第四十四条—第五十一条)
- 第五章 終身建物賃貸借(第五十二条—第七十二条)
- 第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置(第七十三条)
- 第七章 雑則(第七十四条—第七十八条)
- 第八章 罰則(第七十九条—第八十二条)
- 附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第二条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等

(基本方針)

第三条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
 - 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
 - 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
 - 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
 - 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制(以下「高齢者居宅生活支援体制」という。)の確保に関する基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項
- 3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣に協議しなければならない。

5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めるときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(都道府県高齢者居住安定確保計画)

第四条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画(以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。)を定めることができる。

2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するため

に必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 老人福祉法(昭和三十八年法律第三十三号)第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業(以下「高齢者居宅生活支援事業」という。)の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。

4 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社(以下「公社」という。)による住宅の改良(改良後の住宅が加齢対応構造等(加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。))であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとするを主たる目的とするものに限る。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。)に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

6 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村(特別区を含む。以下同じ。)に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成十七年法律第七十九号)第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。

8 第四項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

(市町村高齢者居住安定確保計画)

第四条の二 市町村は、基本方針(都道府県高齢者居住安

定確保計画が定められている場合にあつては、都道府県高齢者居住安定確保計画)に基づき、当該市町村の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画(以下「市町村高齢者居住安定確保計画」という。)を定めることができる。

2 市町村高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該市町村の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

二 次に掲げる事項であつて、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

3 前条第三項から第八項までの規定は、市町村高齢者居住安定確保計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村(特別区を含む。以下この条において同じ。)」と、同条第四項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項から第七項までの規定中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第六項中「当該都道府県の区域内の市町村(特別区を含む。以下同じ。)」とあり、及び同条第七項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第六項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第一節 登録

(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録)

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム(以下単に「有料老人ホーム」という。)であつて居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者(国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。)を入居させ、状況把握サービス(入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。)、生活相談サービス(入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。)その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業(以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。)を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅

又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

- 2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
- 3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（登録の申請）

第六条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所の名称及び所在地
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名
- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項
- 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容
- 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
- 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「入居契約」という。）の期間にわたって受領すべき家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
- 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期
- 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあっては、当該連携及び協力に関する事項
- 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の基準等）

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
- 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。
- 五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。
- 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
 - イ 書面による契約であること。
 - ロ 居住部分が明示された契約であること。
 - ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
 - ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。
 - ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。
 - ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス

付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。

- 八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 九 その他基本方針(サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域(当該市町村の区域を除く。)内にある場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なものであること。
- 2 第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿(以下「登録簿」という。)に次に掲げる事項を記載してするものとする。
 - 一 前条第一項各号に掲げる事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。
- 5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業(以下「登録事業」という。)に係るサービス付き高齢者向け住宅(以下「登録住宅」という。)の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第八条 都道府県知事は、第五条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第六条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一年を経過しない者
- 三 第二十六条第二項の規定により登録を取り消され、その取消の日から起算して一年を経過しない者
- 四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者(第九号において「暴力団員等」という。)
- 五 心身の故障によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うことができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
- 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人(法定代理人が法人である場合に

おいては、その役員を含む。)が前各号のいずれかに該当するもの

- 七 法人であって、その役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 八 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 九 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

(登録事項等の変更)

第九条 登録事業を行う者(以下「登録事業者」という。)は、第六条第一項各号に掲げる事項(以下「登録事項」という。)に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、第一項の規定による届出(登録事項の変更に係るものに限る。)を受けたときは、第二十六条第一項又は第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。
- 4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第十条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(地位の承継)

- 第十一条 登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。
- 2 登録事業者について相続、合併又は分割(登録事業を承継させるものに限る。)があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。
 - 3 前二項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
 - 4 第九条第二項から第四項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第三項中「第二十六条第一項又は第二項」とあるのは、「第二十六条第一項」と読み替えるものとする。

(廃業等の届出)

第十二条 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その日の三十日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 登録事業を廃止しようとするとき。
- 二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。

- 2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第五条第一項の登録は、その効力を失う。
 - 一 登録事業を廃止した場合
 - 二 破産手続開始の決定を受けた場合
 - 三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合

(登録の抹消)

- 第十三条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。
- 一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。
 - 二 第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。
 - 三 第二十六条第一項若しくは第二項又は第二十七条第一項の規定により登録が取り消されたとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(名称の使用制限)

- 第十四条 何人も、登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならない。

第二節 業務

(誇大広告の禁止)

- 第十五条 登録事業者は、その登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

(登録事項の公示)

- 第十六条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

(契約締結前の書面の交付及び説明)

- 第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(高齢者生活支援サービスの提供)

- 第十八条 登録事業者は、入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。

(帳簿の備付け等)

- 第十九条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録住宅の管理に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿

を備え付け、これを保存しなければならない。

(その他遵守事項)

- 第二十条 この法律に規定するもののほか、登録住宅に入居する高齢者の居住の安定を確保するために登録事業者の遵守すべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

第三節 登録住宅に係る特例

(公営住宅の使用)

- 第二十一条 公営住宅（公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の事業主体（同条第十六号に規定する事業主体をいう。以下同じ。）は、公営住宅を登録事業者に登録住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を登録事業者の使用させることができる。
- 2 公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

(住宅融資保険法の特例)

- 第二十二条 登録住宅への入居に係る終身又は入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けについては、これを住宅融資保険法（昭和三十年法律第六十三号）第四条の保険関係が成立する貸付けとみなして、同法の規定を適用する。

(老人福祉法の特例)

- 第二十三条 第五条第一項の登録を受けている有料老人ホームの設置者（当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。）については、老人福祉法第二十九条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

第四節 監督

(報告、検査等)

- 第二十四条 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者（以下この項において「管理等受託者」という。）に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。
- 2 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。
- 3 第一項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指示)

第二十五条 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

2 都道府県知事は、登録事業が第七条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(登録の取消し)

第二十六条 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消さなければならない。

一 第八条第一項第二号、第四号、第五号又は第九号のいずれかに該当するに至ったとき。

二 登録事業者が次のイからハまでに掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該イからハまでに定める者が、第八条第一項第一号、第二号、第四号又は第五号のいずれかに該当するに至ったとき。

イ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合 法定代理人(法人である場合においては、その役員を含む。)

ロ 法人である場合 役員又は第八条第一項第七号の政令で定める使用人

ハ 個人である場合 第八条第一項第八号の政令で定める使用人

三 不正な手段により第五条第一項の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

一 第九条第一項又は第十一条第三項の規定に違反したとき。

二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

(所在不明者等の登録の取消し)

第二十七条 都道府県知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在(法人である場合においては、その役員の所在)を確知できない場合において、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章の規定は、適用しない。

第五節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第二十八条 都道府県知事は、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。)の全部又は一部を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定(以下この節において単に「指定」という。)は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第五条から第十三条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」とする。

(欠格条項)

第二十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

一 未成年者

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者

四 第三十八条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者

五 心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの

六 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第三十条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定登録機関の指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。

二 前号の登録事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。

三 登録事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登録事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。

四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第三十一条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

- 2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(秘密保持義務等)

第三十二条 指定登録機関(その者が法人である場合にあつては、その役員。次項において同じ。)及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

- 2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(登録事務規程)

第三十三条 指定登録機関は、登録事務に関する規程(以下「登録事務規程」という。)を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(帳簿の備付け等)

第三十四条 指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第三十五条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第三十六条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(登録事務の休廃止)

第三十七条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

- 2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第三十八条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十九条各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

- 2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第二十八条第四項の規定により読み替えて適用する第七条、第八条、第九条第三項及び第四項(第十一条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)第十条又は第十三条の規定に違反したとき。
- 二 第三十一条第二項、第三十四条又は前条第一項の規定に違反したとき。
- 三 第三十三条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。
- 四 第三十三条第三項又は第三十五条の規定による命令に違反したとき。
- 五 第三十条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
- 六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあつてはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
- 七 不正な手段により指定を受けたとき。

- 3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

第三十九条 都道府県知事は、指定登録機関が第三十七条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第二十八条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。
- 3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第三十七条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生

労働省令で定める。

(登録手数料)

第四十条 都道府県は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合には、第二十八条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

第六節 雑則

(独立行政法人住宅金融支援機構等の資金の貸付けについての配慮)

第四十一条 独立行政法人住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲内において、登録住宅の整備が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

(資金の確保等)

第四十二条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めるものとする。

(賃貸住宅等への円滑な入居のための援助)

第四十三条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他入居者(入居者であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、他の適当な賃貸住宅又は有料老人ホームに円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

(地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給)

第四十四条 地方公共団体は、その区域内において良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅(第四十六条において「高齢者向けの優良な賃貸住宅」という。)が不足している場合には、基本方針に従って、その整備及び管理に努めなければならない。

(地方公共団体に対する費用の補助)

第四十五条 国は、地方公共団体が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

一 賃貸住宅の規模及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

二 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

三 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。)又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。

四 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

五 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

六 前三号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、地方公共団体が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(機構又は公社に対する供給の要請)

第四十六条 地方公共団体は、自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うことが困難であり、又は自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うのみではその不足を補うことができないと認めるときは、独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。)又は公社に対し、国土交通省令で定めるところにより、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請することができる。

(要請に基づき供給する機構に対する費用の負担及び補助)

第四十七条 機構は、前条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行うときは、当該要請をした地方公共団体に対し、その利益を受ける限度において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を負担することを求めることができる。

2 前項の場合において、地方公共団体が負担する費用の額及び負担の方法は、機構と地方公共団体とが協議して定める。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、当事者の申請に基づき、国土交通大臣が裁定する。この場合において、国土交通大臣は、当事者の意見を聴くとともに、総務大臣と協議しなければならない。

4 国は、機構が前条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

(要請に基づき供給する公社に対する費用の補助)

第四十八条 地方公共団体は、公社が第四十六条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準

に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

- 2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(機構に対する費用の補助)

第四十九条 国は、第四十七条第四項の規定による場合のほか、機構が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

- 一 賃貸住宅の戸数が、国土交通省令で定める戸数以上であること。
- 二 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。)又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。
- 五 前号に掲げるもの及び独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第二十五条に定めるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

- 2 国は、第四十七条第四項の規定による場合のほか、機構が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置)

第五十条 地方公共団体、機構又は公社は、第四十五条、第四十七条第四項、第四十八条第一項若しくは前条又は第四十七条第一項の規定による費用の補助又は負担を受けて整備し、又は家賃を減額する賃貸住宅について、国土交通省令で定めるところにより、入居者の募集に先立ち、第五条第一項の登録の申請その他の方法により当該賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項を周知させる措置を講じなければならない。

(公営住宅の使用)

第五十一条 公営住宅の事業主体は、高齢者向けの賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を公営住宅法第二十三条に規定する条件を具備しない高齢者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通

大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を当該高齢者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を次に掲げる基準に従って管理しなければならない。

- 一 入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。)とするものであること。
- 二 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- 三 前二号に掲げるもの並びに公営住宅法第十六条第五項及び第六項、第十八条から第二十二條まで、第二十五条第二項、第二十七條並びに第三十二條に定めるもののほか、入居者の選定方法その他の当該公営住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 2 公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。
- 3 前二項の規定により公営住宅を使用させる場合における公営住宅法第十六条第五項及び第六項、第三十四条並びに第五十条の規定の適用については、同法第十六条第五項中「前項」とあるのは「前項及び高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住法」という。)第五十一条第一項」と、同条第六項中「前各項」とあるのは「前各項(前項にあっては、高齢者居住法第五十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)」と、同法第三十四条中「第十六条第五項(第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。)」とあるのは「第十六条第五項(第二十八条第三項若しくは第五項若しくは第二十九条第九項において準用する場合又は高齢者居住法第五十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)」と、同法第五十条中「この法律又はこの」とあるのは「この法律若しくは高齢者居住法又はこれらの」とする。

第五章 終身建物賃貸借

(事業の認可及び借地借家法の特例)

第五十二条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(六十歳以上の者であって、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族(配偶者を除く。以下この章において同じ。))であるものに限る。以下この章において同じ。)又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者(以下「終身賃貸事業者」という。)は、当該事業について都道府県知事(機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣。以下この章において同じ。)の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、借地借家法(平成三年法律第九十号)第三十条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借(一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の

賃貸借)について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

(事業認可申請書)

第五十三条 終身賃貸事業者は、前条の認可を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した事業認可申請書を作成し、これを都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所
- 二 賃貸住宅の位置
- 三 賃貸住宅の戸数
- 四 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備
- 五 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項
- 六 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
- 七 前二号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
- 八 その他国土交通省令で定める事項

2 終身賃貸事業者は、前条の認可の申請を当該賃貸住宅に係る第五条第一項の登録の申請と併せて行う場合には、前項の規定にかかわらず、同項第二号から第四号までに掲げる事項の記載を省略することができる。

(認可の基準)

第五十四条 都道府県知事は、第五十二条の認可の申請があった場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同条の認可をすることができる。

- 一 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - イ 賃貸住宅の規模及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
 - ロ 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準として国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 賃貸住宅において、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借(一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借)であって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの(以下「終身建物賃貸借」という。)をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借(借地借家法第三十八条第一項の規定による建物賃貸借をいい、一年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。)をする場合は、この限りでない。
- 三 賃貸住宅の賃借人となろうとする者(一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て)から仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借をするものであること。
- 四 賃貸住宅の賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設

定の対価を受領しないものであることその他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

- 五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないものであること。
- 六 前号の前払金を受領する場合にあっては、当該前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払金について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 七 第二号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 八 その他基本方針(当該事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域(当該市町村の区域を除く。)内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画。第六十五条において同じ。)に照らして適切なものであること。

(事業の認可の通知)

第五十五条 都道府県知事は、第五十二条の認可をしたときは、速やかに、その旨を当該認可を受けた終身賃貸事業者に通知しなければならない。

(事業の変更)

第五十六条 第五十二条の認可を受けた終身賃貸事業者は、当該認可を受けた事業の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(期間付死亡時終了建物賃貸借)

第五十七条 第五十二条の認可(前条第一項の変更の認可を含む。以下「事業の認可」という。)を受けた終身賃貸事業者(以下「認可事業者」という。)は、当該事業の認可に係る賃貸住宅(以下「認可住宅」という。)において、第五十四条第二号及び第三号の規定にかかわらず、賃借人となろうとする者(一戸の認可住宅の賃借人となろうとする者の全て)から特に申出があった場合においては、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借(一戸の認可住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借)であって借地借家法第三十八条第一項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの(以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。)をすることができる。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第五十八条 終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申入れをするこ

とができる。

- 一 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、当該認可住宅を、第五十四条第一号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
 - 二 賃借人(一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人の全て)が認可住宅に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を適正に管理することが困難となったとき。
- 2 借地借家法第二十八条の規定は、前項の解約の申入れについては、適用しない。

(賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等)

第五十九条 終身建物賃貸借においては、賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合において、当該賃貸借は、第一号から第三号までに掲げる場合にあっては解約の申入れの日から一月を経過すること、第四号に掲げる場合にあっては当該解約の期日が到来することによって終了する。

- 一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となったとき。
- 二 親族と同居するため、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなったとき。
- 三 認可事業者が、第六十八条の規定による命令に違反したとき。
- 四 当該解約の期日が、当該申入れの日から六月以上経過する日に設定されているとき。

(強行規定)

第六十条 前二条の規定に反する特約で賃借人に不利なものは、無効とする。

(賃借人死亡後の同居者の一時居住)

第六十一条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡(一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人の全ての死亡。以下この条及び次条において同じ。)があった場合又は期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合においては、当該賃借人の死亡があった時から同居者(当該賃借人と同居していた者(当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。))をいう。以下この条において同じ。)がそれを知った日から一月を経過する日までの間(次条第一項に規定する同居配偶者等であって同項又は同条第二項に規定する期間内に同条第一項本文又は第二項に規定する申出を行ったもの)にあっては、当該賃借人の死亡があった時から同条第一項又は第二項の規定による契約をするまでの間に限り、当該同居者は、引き続き認可住宅に居住することができる。ただし、当該期間内に、当該同居者が死亡し若しくは認可事業者に対し反対の意思を表示し、又は従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したと

きは、この限りでない。

- 2 前項の規定により引き続き認可住宅に居住する同居者は、認可事業者に対し、従前の建物の賃貸借と同一の家賃を支払わなければならない。

(同居配偶者等の継続居住の保護)

第六十二条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、当該認可住宅に当該賃借人(一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いたときは、当該賃借人のいずれか)と同居していたその配偶者又は六十歳以上の親族(当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。以下この条において「同居配偶者等」という。)が、当該賃借人の死亡があったことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約をしなければならない。ただし、当該申出に併せて第五十七条の規定による申出があったときは、当該同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

- 2 期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があったことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と当該期間が満了する時まで存続する期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。
- 3 前二項に定めるもののほか、前二項の規定により契約する建物の賃貸借の条件については、従前の建物の賃貸借と同一のもの(前払家賃の額については、その算定の基礎が従前の前払家賃と同一であるもの)とする。

(借賃改定特約がある場合の借地借家法の特例)

第六十三条 借地借家法第三十二条の規定は、終身建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(譲渡又は転賃の禁止)

第六十四条 認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転賃してはならない。

(助言及び指導)

第六十五条 都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

(報告の徴収)

第六十六条 都道府県知事は、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第六十七条 認可事業者の一般承継人は、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継する。

- 2 前項の規定により事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。
- 3 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、都

道府県知事の承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第六十八条 都道府県知事は、認可事業者が第五十四条各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(事業の認可の取消し)

第六十九条 都道府県知事は、認可事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業の認可を取り消すことができる。

- 一 第六十七条第二項の規定に違反したとき。
- 二 前条の規定による命令に違反したとき。
- 三 不正な手段により事業の認可を受けたとき。

2 第五十五条の規定は、前項の規定による事業の認可の取消しについて準用する。

(事業の廃止)

第七十条 認可事業者は、当該事業の認可を受けた事業を廃止しようとするときは、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

2 事業の認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力)

第七十一条 前二条の規定による事業の認可の取消し若しくは事業の廃止又は第六十七条第三項の規定による承認を受けなかった認可住宅の管理に必要な権原の移転は、当該取消し若しくは廃止又は権原の移転前にされた建物賃貸借契約の効力に影響を及ぼさない。ただし、借地借家法第三章の規定により賃借人に不利なものとして無効とされる特約については、この限りでない。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第七十二条 都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人(賃借人であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置

第七十三条 公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅の加齢対応改良の業務を行うことができる。

- 一 第四条第四項の規定により都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた都道府県の区域
- 二 第四条の二第三項において準用する第四条第四項の規定により市町村高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた市町村の区域

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場

合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第七十三条第一項に規定する業務」とする。

第七章 雑則

(情報の提供等)

第七十四条 国及び地方公共団体は、高齢者の心身の状況、世帯構成等を勘案して、高齢者のための住宅の整備を促進するよう努めるとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居することができるようにするために必要な情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(協議)

第七十五条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、第七条第一項第六号ホ及びへ並びに第八号、第十五条から第十七条まで並びに第二十条の国土交通省令・厚生労働省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 国土交通大臣は、第五十四条第六号の国土交通省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

(国土交通大臣の権限の委任)

第七十六条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(大都市等の特例)

第七十七条 この法律中都道府県知事の権限に属する事務(第四条並びに第二十一条第二項及び第五十一条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項に規定する事務並びに地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下「指定都市」という。)又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下「中核市」という。)が終身賃貸事業者である場合の第五章に規定する事務を除く。)は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市(以下「指定都市等」という。)の長が行うものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

(事務の区分)

第七十八条 第二十一条第二項及び第五十一条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

第八章 罰則

第七十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第三十二条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
 - 二 第三十八条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者
- 第八十条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。
- 一 不正の手段によって第五条第一項の登録を受けた者
 - 二 第九条第一項、第十一条第三項又は第十二条第一項若しくは第二項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
 - 三 第十四条又は第三十四条第二項の規定に違反した者
 - 四 第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
 - 五 第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
 - 六 第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
 - 七 第三十四条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
 - 八 第三十七条第一項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者
- 第八十一条 第六十六条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。
- 第八十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して四月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第二章、第三十五条第一項、第四十条第一項第一号(第三十五条第一項に係る部分に限る。)、第六章、第七章、第九十一条並びに第九十三条第一号、第二号、第三号(第二十五条第一項及び第八十七条第一項に係る部分に限る。))及び第四号から第六号までの規定(次条において「第二章等の規定」という。))は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(経過措置)

第二条 第二章等の規定の施行前に入居者の募集を行った高齢者向け優良賃貸住宅についての第三十五条第一項の規定の適用については、同項中「入居者の募集に先立ち」とあるのは、「第二章の規定の施行後遅滞なく」とする。

2 この法律の施行の日から第二章等の規定の施行の日までの間における第三十五条第二項の規定の適用については、同項中「入居者の募集に先立ち」とあるのは、「第二章の規定の施行後遅滞なく」とする。

(国の無利子貸付け等)

第三条 国は、当分の間、地方公共団体に対し、第四十一条第二項の規定により国がその費用について補助すること

ができる高齢者向け優良賃貸住宅の整備で日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法(昭和六十二年法律第八十六号。以下「社会資本整備特別措置法」という。))第二条第一項第二号に該当するものにつき、認定事業者に対し当該地方公共団体が補助する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第四十一条第二項の規定により国が補助することができる金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。

- 2 国は、当分の間、地方公共団体に対し、登録住宅の改良で社会資本整備特別措置法第二条第一項第二号に該当するものにつき、当該改良を行う登録住宅の賃貸人に対し当該地方公共団体が補助する費用に充てる資金の一部を、予算の範囲内において、無利子で貸し付けることができる。
- 3 前二項の国の貸付金の償還期間は、五年(二年以内の据置期間を含む。)以内で政令で定める期間とする。
- 4 前項に定めるもののほか、第一項及び第二項の規定による貸付金の償還方法、償還期限の繰上げその他償還に関し必要な事項は、政令で定める。
- 5 国は、第一項の規定により地方公共団体に対し貸付けを行った場合には、当該貸付けの対象である事業について、第四十一条第二項の規定による当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 6 国は、第二項の規定により地方公共団体に対し貸付けを行った場合には、当該貸付けの対象である事業について、当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 7 地方公共団体が、第一項又は第二項の規定による貸付けを受けた無利子貸付金について、第三項及び第四項の規定に基づき定められる償還期限を繰り上げて償還を行った場合(政令で定める場合を除く。))における前二項の規定の適用については、当該償還は、当該償還期限の到来時に行われたものとみなす。

附 則 (平成一四年二月八日法律第一号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一五年六月一日法律第七五号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一五年六月二〇日法律第一〇〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則 (平成一六年三月三十一日法律第一〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十六年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日

から施行する。

- 一 第二条並びに附則第二条から第四条まで及び第六条の規定 公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日

附 則（平成一六年一二月一日法律第一四七号）抄

（施行期日）

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則（平成一七年六月二九日法律第七八号）抄

（施行期日）

- 第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第二条（住宅金融公庫法第二十五条、第二十六条の二、第二十七条の二及び第二十七条の三第三項の改正規定を除く。）次条並びに附則第四条、第六条から第八条まで、第十一条（勤労者財産形成促進法（昭和四十六年法律第九十二号）第十一条の改正規定を除く。）第十二条及び第十五条（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第五十五条第三項の改正規定を除く。）の規定は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

- 第十六条 この法律（附則第一条ただし書に規定する規定については、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

- 第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則（平成一七年七月六日法律第八二号）抄

（施行期日）

- 第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。ただし、第二十九条第一項並びに附則第三条、第六条、第二十一条及び第二十二条の規定は、公布の日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

- 第十九条 この法律の施行前にした行為並びに附則第七条第二項の規定により旧公庫法、附則第十七条の規定による改正前の阪神・淡路大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律及び前条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律（これらの法律を適用し、又は準用する他の法律を含む。）の規定の例によることとされる場合並びにこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

- 第二十一条 この附則に定めるもののほか、機構の設立に伴い必要な経過措置その他この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

（住宅の建設等に必要な長期資金の調達に係る施策の推進）

- 第二十二条 政府は、機構の設立及び公庫の解散に際し、国民によるその負担能力に応じた住宅の建設等に必要なる長期資金の調達に支障が生じないよう必要な施策の推進に努めるものとする。

附 則（平成一八年六月二日法律第五〇号）

この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

附 則（平成一八年六月八日法律第六一号）抄

（施行期日）

- 第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

- 第十二条 前条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第三条第三項の規定は、この法律の施行の日以後第十五条第一項の規定により全国計画が定められるまでの間は、適用しない。

（政令への委任）

- 第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則（平成二一年五月二〇日法律第三八号）抄

（施行期日）

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第四条から第八条まで、第十条、第十二条（見出しを含む。）及び第十三条（見出しを含む。）の改正規定並びに本則に一条を加える改正規定並びに附則第四条の規定 公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日
- 二 次条の規定 公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日

（準備行為）

- 第二条 この法律による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「新法」という。）第六条第一項（新法第十七条第四項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の登録を受けようとする者は、前条第一号に掲げる規定の施行前においても、新法第四条及び第五条（これらの規定を新法第十七条第四項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定の例により、その申請を行うことができる。

（経過措置）

- 第三条 新法第三条第一項の規定により基本方針が定められるまでの間は、この法律の施行の際現にこの法律による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧法」という。）第三条第一項の規定により定められている基本方針は、新法第三条第一項の規定により定められた基本方針とみなす。

- 第四条 附則第一条第一号に掲げる規定の施行の際現に行

われている旧法第四条（旧法第十七条第四項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の登録は、同号に掲げる規定の施行の日に、その効力を失う。

- 2 前項の規定によりその効力を失った登録を行っている者は、当該登録を削除しなければならない。
- 3 前項の規定により登録が削除された賃貸住宅にその消除前から入居していた高齢者でその後も引き続き当該賃貸住宅に入居しているものの家賃に係る債務保証については、当該賃貸住宅は、新法第十条に規定する登録住宅とみなす。

第五条 この法律の施行前にされた旧法第三十条第一項又は旧法第五十七条第一項の規定による認定又は認可の申請であって、この法律の施行の際、認定又は認可をするかどうかの処分がされていないものについての認定又は認可の処分については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第六条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第七条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第八条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則（平成二三年四月二八日法律第三二号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第二条 第一条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧高齢者居住安定確保法」という。）第十七条第一項の登録事務に従事する同項の指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）又はその職員であった者に係る当該登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない義務については、この法律の施行後も、なお従前の例による。

第三条 この法律の施行前にされた旧高齢者居住安定確保法第五十六条又は第六十条第一項の認可の申請であって、この法律の施行の際、認可をするかどうかの処分がされていないものについての認可の処分については、なお従前の例による。

第四条 この法律の施行前に旧高齢者居住安定確保法第五十六条又は第六十条第一項の規定によりされた認可は、それぞれ第一条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「新高齢者居住安定確保法」という。）第五十二条又は第五十六条第一項の規定によりされた認可とみなす。

第五条 この法律の施行の際現に旧高齢者居住安定確保法第八十条（同条第一号及び第二号に係る部分に限る。）の規定により旧高齢者居住安定確保法第七十八条の高齢者

居住支援センターが行っている債務保証業務については、当該業務に係る保証契約の期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第七条 この法律の施行前にした行為並びに附則第二条及び第五条の規定によりなお従前の例によることとされる事項に係るこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第八条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第九条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新高齢者居住安定確保法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則（平成二三年六月三日法律第六一号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一・二 略

三 附則第四十八条中高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第六条第一項第四号及び第二十六条第一項第二号イの改正規定 施行日又は高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成二十三年法律第三十二号）の施行の日のいずれか遅い日

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う調整規定）

第四十九条 施行日が高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行の前日となる場合には、前条のうち高齢者の居住の安定確保に関する法律第八条第一項第六号の改正規定中「第八条第一項第六号」とあるのは、「第七条第一項第三号」とする。

附 則（平成二三年六月二四日法律第七四号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して二十日を経過した日から施行する。

附 則（平成二八年五月二〇日法律第四七号）

（施行期日）

第一条 この法律は、平成二十九年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第一条、第三条、第七条、第十条及び第十五条の規定並びに次条並びに附則第四条第一項及び第二項、第六条から第十条まで、第四十二条（東日本大震災復興特別区域法（平成二十三年法律第二百二十二号）第四十八条第二項

高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

(平成二十一年八月十九日厚生労働省・国土交通省告示第一号)

(最終改正 平成二十九年十月二十五日厚生労働省・国土交通省告示一号)

我が国においては、高齢化が急速に進行している。現在、団塊の世代が高齢期にさしかかっており、今後、高齢者が大幅かつ急速に増加することが見込まれている。これに伴い、介護が必要な高齢者や高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯等が、今後一層増加していくことが見込まれている。

住まいは生活の基盤であり、誰にでも訪れる高齢期を安心して迎え、過ごすことができる環境を整備するためには、高齢期に適した住まいの確保が国民的な課題である。この課題の解決に向けては、高齢社会を、高齢者が豊かな気持ちで生き甲斐を感じつつ暮らせるものとすることがとりわけ重要であり、住み慣れた自宅や地域で暮らし続けたいという高齢者の意思が尊重され、実現できるようにする必要がある。

このため、高齢者の多様なニーズにかなった住居やサービスを選択できるようにするとともに、高齢者が、若年層、子育て世帯等を含む多世代により形成される地域コミュニティとのつながりをもって生活できる住環境を形成することが求められている。

これまで住宅政策においては、住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、住宅セーフティネットの構築や住宅のバリアフリー化に係る施策を展開している。一方、福祉政策においては、老人福祉法(昭和38年法律第133号)に基づく老人ホームの整備や、介護保険法(平成9年法律第123号)に基づく介護サービス基盤の整備等の施策を展開している。

しかしながら、高齢者の住まいの問題は、両政策にまたがるものであり、建物という「ハード」とサービスという「ソフト」を一体的にとらえて、国民本位・住民本位の立場から、住宅政策と福祉政策の緊密な連携のもとに取り組む必要がある。

高齢者世帯は、市場を通じた住宅確保が困難な場合が多いことから、公的な支援により高齢者の居住の安定を確保するとともに、民間の賃貸住宅については、その一部に見られる入居拒否等の高齢者の円滑な入居を阻害する要因を解消するとともに、家賃等の前払金の考え方を明確にする等入居契約において入居者である高齢者の保護を図ることにより、住宅セーフティネットを構築していくことが求められている。

また、持家・借家を問わず、住宅のバリアフリー化は不十分であり、身体機能の低下により、住宅内での事故が増加したり、住宅内での生活が継続できなくなる場合がある。高齢化が進行する中で、高齢者が在宅で安全に日常生活を送ることができるよう、加齢対応構造等を備えた住宅の整備が求められている。また、高齢者が自立して地域の中で生活できるよう、住宅のみならず住環境も含めた地域全体のユニバーサルデザイン化が求められている。

さらに、介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等が安

心して日常生活を営むためには、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できる環境を整備することが必要であり、要介護者の増大に対応した一定量の施設整備や居住系サービスの充実に加え、在宅サービスの拡充に重点的に力を入れていくことが必要である。このため、住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者が身体状況等に応じた望ましい日常生活を営むために必要な保健医療サービスや福祉サービスが付いている高齢者の住まいの整備を進めることが求められている。

在宅で生活し続けたいという高齢者の意思を尊重しつつ、高齢者が安心して暮らし続けることができる社会を実現するためには、以上の課題に対応し、高齢者がその心身の状況に応じて適切な住まいを選択し、必要に応じて住み替えを実現できる環境の整備が求められている。このような認識のもと、今後の高齢化の進展に対応した取組みを進めるために、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針を定める。

一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項

介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等の増加に伴い、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいに対する需要が増大することが見込まれる。これまで、高齢者の居住の安定を確保するために、住宅政策においては賃貸住宅の供給、福祉政策においては介護サービスの提供等を行ってきたところであるが、利用者の視点から見れば、賃貸住宅が施設かに関わらず、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できることが求められる。このため、地方公共団体においては、住宅政策と福祉政策が連携して、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいの現状や介護保険法上の要介護又は要支援の認定を受けた高齢者及び特定高齢者(要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にあると認められ65歳以上の者をいう。)(以下「要介護等の高齢者」という。)の住まいの状況等を把握した上で、高齢者居宅生活支援体制(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。)第3条第2項第5号に規定する高齢者居宅生活支援体制をいう。以下同じ。)の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給の目標を設定することとする。

二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定を確保する観点から、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいについて、施設及び住宅の種類にかかわらず、適切かつ円滑に供給されるような環境を整備することとする。

また、今後高齢者の存する世帯が急速に増加すると見込まれることに対応し、地域ごとの高齢者のための住まいに対するニーズやその立地状況を始めとする住宅市場等の実態に応じて、高齢者のための住まいの確保を図り、高齢者の居住の安定の確保のための必要な施策を講ずるよう努めることとする。このため、特に居住の安定を図る必要がある高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯を中心に、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、高齢者住まい法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度及び同法第52条に規定する事業(以下「終身賃貸事業」という。)の認可制度について、高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者(以下「賃貸人」という。)、有料老人ホーム(老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。)の設置者、医療法人、社会福祉法人、宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。)、高齢者のための相談・情報提供等を行う者を始めとする関係者に、広く趣旨・内容の周知を図ることにより、これらの制度の普及を図ることとする。加えて、これらの制度を利用することが見込まれる関係者からの相談に迅速に対応できるよう、必要な情報提供・相談体制の整備に努めるとともに、広く関係者の意見聴取に努め、これらの制度の円滑かつ適切な運用に努めることとする。

また、国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図る観点から、加齢対応構造等を備えた住まいの普及に努めるとともに、高齢者が安心して生活できる条件の整備を図りつつ、高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯が居住できるよう、日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができ、かつ、加齢対応構造等を備えた民間事業者が提供する住まいの戸数の拡大を図るため必要な施策を講ずるよう努めることとする。この場合において、地方公共団体は、所得が比較的小さい高齢者については、高齢者向けの優良な賃貸住宅(高齢者住まい法第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。以下同じ。)との役割分担のもと、加齢対応構造等を備えた適切な公営住宅(公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。)の整備に配慮するとともに、地域の住宅事情等を踏まえつつ、住宅に著しく困窮する高齢者世帯の優先的な入居に配慮することが望ましい。

また、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構(以下「都市機構」という。)、地方住宅供給公社(以下「公社」という。))その他の公的な賃貸住宅の整備を行う者は、高齢者に対する賃貸住宅の供給に当たっては、地域における低所得の高齢者の居住状況に応じて、また地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与するよう、公営住宅、都市機構住宅(都市機構が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。)、公社住宅(公社が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。)、高齢者向けの優良な賃貸住宅、特定優良賃貸住宅(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)第6条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。))等の適切な整備が図られるよう努め、既存住宅の建替えに当たっても、買上げ、借上げ等の制

度を活用し、複数の公的な主体による混合供給を進めること等により、整備主体にかかわらず、適正な種類の高齢者の入居に係る公的な賃貸住宅が確保されるよう配慮することとする。また、公的賃貸住宅等の建設や建替えに併せて、高齢者居宅生活支援事業(高齢者住まい法第4条第2項第2号に規定する高齢者居宅生活支援事業をいう。以下同じ。)の用に供する施設(以下「高齢者居宅生活支援施設」という。)の合築や併設を進め、高齢者居宅生活支援体制が確保された住まいの供給の促進や、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点の整備に努めるものとする。

さらに、国及び地方公共団体は、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(平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。)第8条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅(以下「住宅確保要配慮者向け住宅」という。)について、高齢者の入居を拒まないものの供給を促進し、高齢者の居住の安定を図るものとする。

三 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する基本的な事項

1 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

賃貸人は、国土交通大臣が別に定める高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針に従い、賃貸住宅の管理を適正に行うことが望ましい。

また、当該賃貸住宅に入居を希望する高齢者や、当該賃貸住宅に現に入居している高齢者に対し、高齢者であることのみをもって入居を拒否し、又は賃貸条件を著しく不当なものとする等との差別的な取扱いを行わないよう努める必要がある。

加えて、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の目的を達成するため、当該賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に修繕を行うことが不可欠である。特に、高齢者が現に入居している場合には、当該高齢者の身体状況が入居期間の経過とともに変化することに伴い、当該高齢者が加齢対応構造等の整備を望む場合にあつては、通常の維持管理に支障のない範囲内で、可能な限りこれに対応することが望ましい。

さらに、当該賃貸住宅において高齢者居宅生活支援事業において提供される保健医療サービス又は福祉サービス(以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。)の提供が行われる場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分するよう努める。ただし、賃貸住宅である登録住宅(高齢者住まい法第7条第5項に規定する登録住宅をいう。以下同じ。)については、2に則して契約を締結することが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。また、高齢者居宅生活支援サービスは、介護保険法等の関係法令を遵守するだけでなく、適正な契約に基づいて提供

されることが必要である。このため、賃貸人は、自ら高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には適正な高齢者居宅生活支援サービスを提供するとともに、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には実際に高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者との契約を通じて適正なサービスの提供が行われるように措置することが望ましい。

また、当該賃貸借契約において受領すべき家賃又は高齢者居宅生活支援サービスの対価として受領する金銭の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、当該前払家賃の算定の根拠並びに賃借人がその終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去(死亡によるものを含む)する際の返還金の有無及びその算定の方式についてあらかじめ明示することが望ましい。

2 登録住宅の管理の適正化に関する事項

登録事業者(高齢者住まい法第9条第1項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。)は、賃貸住宅である登録住宅については、賃貸人として1に則した管理の適正化を行うことが必要となるが、賃貸住宅以外のもも含め、家賃等の前払金を受領する場合にあっては、入居契約において、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び登録事業者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法を明示する等、高齢者住まい法等の関係法令を遵守し、高齢者の居住の安定の確保に配慮しつつ登録事業(高齢者住まい法第7条第5項に規定する登録事業をいう。以下同じ。)を行わなければならない。このため、登録事業者は、登録事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要な能力を有することが必要となるほか、高齢者の人口の現状や将来見通し等を勘案しつつ、登録事業を実施する地域のニーズ等を的確に把握し、入居者が必要とすると見込まれる保健医療サービス及び福祉サービスを十分に把握した上で登録事業を実施することが必要である。また、サービス付き高齢者向け住宅を整備して、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合には、原則として建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の確認済証の交付後に登録が可能となるが、登録事業者は、確実に当該整備を進め、登録事業を開始するものとする。

さらに、登録住宅の家賃の額を決定するに当たっては、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないよう配慮しなければならない。この場合において、共同で利用する居間、食堂、浴室等を設ける際には、これらの部分の面積も考慮し、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないよう配慮することが適当である。

加えて、登録住宅において、高齢者住まい法第5条第1項の生活相談サービス(以下単に「生活相談サービス」という)を提供するに当たっては、入居者の心身の状況を的確に把握し、地域包括支援センター(介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センターをいう。以下同じ。)、社会福祉協議会等との連携及び協力を図りつつ、当該入居者が必要とする保健医療サービス及び福祉サービスを受けることができるよう十分に配慮することが必要である。また、高齢者住まい法第5条第1項の状況把握サービス(以下単に「状況把握サービス」という。)及び生活相談サービスの提

供に係る契約については、当該サービスの内容についてあらかじめ明示することが必要であるほか、登録事業の円滑な遂行を確保するという観点から、当該契約と住まいの提供に係る契約とを一体の契約として締結することが望ましい。

このほか、登録事業者は、高齢者住まい法の規定に基づき登録された事項を真正な内容に保たなければならないことはもとより、宅地建物取引業者等と緊密に連携することにより、新たに入居しようとする高齢者に対して、登録事業者が入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容、登録事業者と連携又は協力をする高齢者居宅生活支援事業を行う者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの内容を始め、登録住宅に関する情報を十分に開示し、書面により説明することが必要である。

また、登録事業者は、登録住宅の入居者の利益を不当に害する行為等を行わないようにしなければならない。さらに、高齢者が安定した居住を継続することができるよう、住宅の老朽化や災害による損傷等に留意するとともに、登録事業に係る書類を保管し、適正な維持管理に努める必要がある。

国及び地方公共団体は、低所得の高齢者も登録住宅を利用することができるよう、既存の住宅の改修への支援や、既存の公的賃貸住宅の活用等による登録住宅の供給の促進に向けて必要な施策を講ずるよう努めることとする。

まず、国は、都道府県の住宅部局と福祉部局とが実効的に連携し、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度を的確に運用するとともに、登録住宅の管理の適正化を図ることができるよう、都道府県知事に対し情報提供、助言等の支援を積極的に行うこととする。

また、都道府県知事は、登録住宅が適正に管理されるよう、登録住宅の管理の状況について、報告徴収制度の活用等により実態を把握するとともに、登録住宅の登録簿を閲覧に供するに当たっては、登録住宅に入居しようとする者が身近な場所で登録住宅に係る情報を得ることができるよう、市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供を行うよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が安定した居住を継続することができるよう、登録事業者が当該登録住宅について、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正に維持管理するよう助言・指導を行うとともに、必要に応じて報告徴収、立入検査等を行うよう努めることとする。

加えて、都道府県知事は、登録に係る事務や登録事業に関する情報を住宅部局と福祉部局で共有し、登録住宅が、高齢者が居住する住宅としての実態に合ったものとなるよう、登録制度の的確な運用に努めこととする。また、登録事業者に対する指導監督に当たっても、住宅部局と福祉部局とが連携して取り組むことが重要である。入居者の利益を害する行為等に係る情報についても同様に共有することとし、必要に応じて適切な措置を採るべきことを登録事業者に指示し、その指示に従わない場合は、登録を取り消すことも検討することとする。高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむを得ず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供できるよう努めることとする。

3 終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認可事業者(高齢者住まい法第57条の認可事業者をいう。以下同じ。)は、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅(以下「認可住宅」という。)の適切な維持管理に努めなければならない。終身建物賃貸借(高齢者住まい法第54条第2号に規定する終身建物賃貸借をいう。以下同じ。)に係る契約を締結しようとするときは、賃借人による解約の申入れができる場合の説明を行うとともに、認可住宅の賃借人となろうとする者から、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借(一年以内の期間を定めたものに限る。)をするものであること、賃借人が死亡した後はその同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度が設けられていること等を、認可住宅に入居しようとする者が正しく理解できるよう十分に説明しなければならない。また、認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備及び管理に必要な権原の内容についても説明しなければならない。あわせて、認可住宅に対し、将来賃借権に優越する可能性のある抵当権その他の権原が設定されている場合には、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、認可住宅の賃借人となろうとする者にその事実を説明しなければならない。加えて、認可住宅において当該認可事業者又は当該認可事業者から委託を受けて若しくは当該認可事業者と提携して高齢者居宅生活支援事業を行う者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合も、1に定めるとおり、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。この情報提供においても、都道府県知事による事業の認可が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。また、当該サービスの提供に関しては、介護保険法等の関係法令に従わなければならない。

さらに、終身建物賃貸借に係る契約の解約の申入れに当たっては、十分な説明を行うなど解約申入れを受ける賃借人に対する配慮を十分に行うよう努める必要がある。

都道府県知事は、終身建物賃貸借において、認可事業者により解約の申入れが行われる場合における高齢者住まい法第58条第1項に規定する承認を行うに当たっては、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分把握するよう努めることとする。

4 国及び地方公共団体の役割

国及び地方公共団体は、賃貸住宅に入居しようとする者又は賃借人が高齢者であることをもって差別されることのないよう、賃借人、宅地建物取引業者等の啓発に努めることとする。

また、地方公共団体は、住宅セーフティネット法第51条第1項に定める住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「居

住支援協議会」という。)を活用して、都道府県及び市町村、都市機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録事業者、認可事業者、宅地建物取引業者、住宅確保要配慮者居住支援法人等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の入居に係る賃貸住宅又は登録住宅の管理の状況及びこれらの住まいに入居している高齢者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるよう努めることとする。加えて、高齢者が登録住宅や認可住宅から家賃の滞納等の理由によりやむをえず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

四 高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

国は、介助のしやすさ、移動の容易性等の観点から、高齢者に配慮した住宅ストック形成のため、平成37年度までに、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率について、二箇所以上の手すりの設置又は段差の解消のいずれかがなされた一定のバリアフリー化の率を41%(平成25年)から75%(平成32年)に引き上げることとした住生活基本計画(全国計画)の目標達成のために、また、地方公共団体においても住生活基本計画(都道府県計画)等の住民の住生活の安定及び向上に向けて策定した計画の達成のために必要な措置を講ずるものとする。

このため、国及び地方公共団体は、高齢者の存する世帯の世帯人数に対応した適切な規模の住宅に高齢者が居住できるよう、民間事業者による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に対する必要な支援等に努めるとともに、必要に応じ地方公共団体が整備する高齢者向けの優良な賃貸住宅等の高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努めることとする。また、国民に対し、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等についての必要な情報提供等に努めることとする。

高齢者が居住する住宅を整備しようとする者は、高齢者が安心して居住できるよう、当該住宅の整備に当たっては、当該住宅に居住する者の加齢に伴う身体機能の低下等に対応するため、国土交通大臣が別に定める高齢者が居住する住宅の設計に係る指針に従って当該住宅を設計するとともに、高齢者に特有の身体機能の低下が認められる場合には、その状況に応じ、適切な住宅改修及び身体機能を補い得る設備又は機器の設置を図ることが望ましい。また、当該整備に当たっては、住宅性能表示制度を活用することが望ましい。

五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保に関する基本的な事項

1 高齢者居宅生活支援体制の確保

高齢者が安心して生活を続けるためには、居宅において、高齢者居宅生活支援事業や高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設である高齢者居宅生活支援施設を円滑に利用で

きる体制が必要である。

国及び地方公共団体は、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者居宅生活支援事業が適正かつ安定的に提供される仕組みの整備、担い手の育成、介護等を必要とする高齢者に対して的確な情報を提供する体制の整備等を行い、高齢者居宅生活支援体制の確保に努めるものとする。

高齢者居宅生活支援施設の整備を行う者は、当該高齢者居宅生活支援施設が賃貸住宅又は有料老人ホームと合築又は併設がされた場合でも、当該賃貸住宅又は有料老人ホームに入居する高齢者のみならず、地域の高齢者が高齢者居宅生活支援事業を利用できるように整備することが望ましい。高齢者居宅生活支援サービスを提供する者は、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、高齢者居宅生活支援サービスの提供により、高齢者の福祉が増進されるよう努めるものとする。

2 入居者募集時の留意事項

賃貸人又は登録事業者

登録事業者が自ら又は委託若しくは提携により高齢者居宅生活支援サービスを入居者に提供する場合を含め、入居者に高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には、賃貸人又は登録事業者は、入居者の募集に当たって、高齢者居宅生活支援サービスの内容、対価、提供する事業者及び賃貸の条件の内容に係る正確な情報を提供すべきである。特に、高齢者居宅生活支援サービスが、介護保険法第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護など介護保険法等の関係法令に規定するサービスである場合には、当該関係法令の規定に従って正確な情報を提供すべきである。

なお、高齢者居宅生活支援サービスが委託又は提携により提供される場合には賃貸人又は登録事業者はその委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する主体とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

賃貸人又は登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、入居相談時に、提供する高齢者居宅生活支援サービスについて、詳細を示す書面により説明を行うことが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者が、入居者と契約した高齢者居宅生活支援サービスの一部を別の事業者に委託すること又は別の事業者と提携することにより提供させる場合には、その委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する事業者とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

3 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約書には、高齢者居宅生活支援サービス内容及び費用の内訳を明示するとともに、前払い費用を徴収する場合の償還ルール及び返還する場合に備えた保全措置、身元引受人を記載する場合の権利義務、賃貸住宅の退去時における高齢者居宅生活支援サービスの契約の扱いを明記することが望ましい。

4 高齢者居宅生活支援サービスの提供

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、高齢者居宅生活支援サービスについて、介護保険法等の関係法

令を遵守するとともに、関係するガイドライン等を参考にサービスの向上に努めることが望ましい。

また、入居者が、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を希望した場合には、その利用を制限すべきではない。さらに、賃貸人又は登録事業者は、入居者が保健医療サービス又は福祉サービスを利用しようとする場合にあっては、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する保健医療サービス若しくは福祉サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する保健医療サービス若しくは福祉サービスに限定すべきではない。

高齢者居宅生活支援サービスの提供に当たっては、提供時間、職員の配置、職員の資格の有無等について居住者に十分に説明しておくことが望ましい。また、入居者の個人情報や、緊急時に備えて作成したかかりつけ医、身元引受人等の名簿について、個人情報の管理の観点に十分に配慮して取り扱うことが望ましい。

なお、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故、急病及び負傷に迅速かつ的確に対応できる体制を確保するとともに、かかりつけ医、身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくことが望ましい。また、自ら当該サービスの提供を行わず、かつ、民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法(昭和47年法律第117号)第4条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。さらに、安否確認を行うサービスを提供する場合には、プライバシーを侵害しないよう、その方法について、あらかじめ入居者の同意を得ることが望ましい。これに加えて、入居者からの相談に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び福祉サービスの提供主体と連携体制を構築することが望ましい。

5 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、安定した高齢者居宅生活支援サービスの提供に努めることが望ましい。やむを得ない理由によりサービスを変更し又は終了させる必要がある場合には、契約の変更又は解約に先立ち、入居者に十分に説明することが望ましい。なお、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供している場合には、賃貸人又は登録事業者及び高齢者居宅生活支援事業者は、入居者への説明や自らに代わって高齢者居宅生活支援サービスを提供する代替事業者のあっせんに努めることが望ましい。

また、現在賃貸住宅又は登録住宅に入居している高齢者に、身体機能の変化等があり、現在提供している高齢者居宅生活支援サービスではその居住を継続できなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を踏まえた必要なサービスが提供される住まいの紹介に努めることが望ましい。

六 都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村

高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

都道府県は、高齢者住まい法及び基本基本方針に従い、また、住生活基本計画(都道府県計画)、都道府県老人福祉計画及び都道府県介護保険事業支援計画(以下「都道府県老人福祉計画等」という。)と調和を図りつつ、都道府県高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。

市町村は、高齢者住まい法及び基本基本方針(都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては高齢者住まい法及び都道府県高齢者居住安定確保計画)に従い、また、市町村老人福祉計画及び市町村介護保険事業計画(以下「市町村老人福祉計画等」という。)と調和を図りつつ、市町村高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、各行政区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標を定めるものとする。都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に当たっては、要介護等の高齢者の全体数、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいの供給状況を把握することとし、供給の目標については、将来の要介護等の高齢者の状況を推計するとともに、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに介護老人保健施設等を加えた保健医療サービス又は福祉サービスの付いている住まいの供給に関する方針について、住宅部局と福祉部局とが連携し十分検討した上で設定することが望ましい。その際、市町村高齢者居住安定確保計画においては、介護保険法第117条第2項第1号の規定により市町村が定める区域を念頭に置いて、供給の目標を定めることが考えられる。

2 目標を達成するために必要な事項

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者の居住の安定を確保する観点から、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームの供給を促進するために講ずる施策を定めることが望ましい。

公的賃貸住宅の供給については、介護保険の居住系サービス若しくは見守り等のサービスの提供又は高齢者居宅生活支援施設との合築若しくは併設を促進するために講ずる施策を位置付けることが考えられる。この際、公的賃貸住宅を新規に建設するだけでなく、既存の公的賃貸住宅又は公的賃貸住宅団地において高齢者居宅生活支援施設の併設や見守り等の事業を行う等既存ストックを活用した施策を積極的に位置付けることが考えられる。

また、老人ホームの供給については、都道府県高齢者居住安定確保計画については都道府県老人福祉計画等、市町村高齢者居住安定確保計画については市町村老人福祉計画等と調和を図りつつ、高齢者が適切な施設に居住できるよ

う、必要な施策を位置付けることが考えられる。

さらに、加齢対応構造等を備えた住宅の普及を図るために講ずる施策、高齢者単身世帯等が居住できる加齢対応構造等を備えた民間賃貸住宅の戸数の拡大を図るために講ずる施策を定めることが考えられる。

これらに加え、所得が比較的少ない高齢者のために、高齢者向けの優良な賃貸住宅等と役割分担を図りつつ、加齢対応構造等を備えた公営住宅の整備を推進するとともに、必要に応じて公営住宅への優先入居についても定めることが考えられる。

なお、公的賃貸住宅の供給に当たっては、地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与し、高齢者の入居に係る適正な種類の公的賃貸住宅が確保されるよう、関係主体間の調整について講ずる施策についても定めることが考えられる。

また、サービス付き高齢者向け住宅の供給に当たっては、登録を受けようとする者が、高齢者の人口の現状や将来見通し等を勘案しつつ、事業を実施する地域のニーズ等を的確に把握した上で、事業を実施することとする等、登録制度の適正な運用に関する事項を定めることが考えられる。さらに、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点を整備する観点から、高齢者居宅生活支援施設を合築又は併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するために講ずる施策を定めることが考えられる。これらに加え、サービス付き高齢者向け住宅の入居者の利便性が確保され、また、必要かつ効率的な保健医療サービス又は福祉サービスが提供されるよう、地域の整備、都市の整備に関する施策との連携を図りつつ、適切なサービス付き高齢者向け住宅の立地を誘導するために講ずる施策を定めることが考えられる。

なお、公的資金によらない高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームについても、適切な情報提供体制の整備などその供給の促進に関して講ずる施策を定めることが考えられる。

あわせて、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、登録住宅、認可住宅について趣旨・内容を周知するために講ずる施策を定めることが考えられる。

さらに、高齢者がその心身の状況に応じた住まいを選択できるよう、高齢者に対する情報提供体制の整備についても居住支援協議会や地域包括支援センターの活用も含め位置付けることが考えられる。

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者が入居する賃貸住宅、登録住宅、認可住宅の管理の適正化のために講ずる施策を位置付けることが望ましい。また、賃貸住宅に入居しようとする者が高齢者であることをもって差別されないことがないよう、賃貸人等の啓発のために講ずる施策、居住支援協議会を活用して、公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設ける等関係者の連携を適切に図るために講ずる施策、住宅に困窮する高齢者に対し公営住宅等の情報を適切に提供す

る施策等を位置付けることが考えられる。

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、登録住宅等民間による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅等の整備に対する支援、地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備等について必要な施策を位置付けることが考えられる。また、必要に応じて、登録住宅、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等の支援について行行情報提供等についても定めることが考えられる。

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画において、公社による住宅の改良の実施に関する事項を位置付けることができるので必要に応じて定めることが考えられる。

ニ 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、必要な高齢者居宅生活支援施設の整備が進むよう、必要に応じ公的賃貸住宅や公的賃貸住宅団地における高齢者居宅生活支援施設の整備について位置付けることが考えられる。

ホ ニのほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者居宅生活支援体制の確保のための施策のほか、人材育成などのサービス提供基盤の整備に係る施策を位置付けることが考えられる。特に、シルバーハウジング・プロジェクトなど住宅施策と福祉施策の連携により講じられる施策については積極的に位置付けることが望ましい。

また、自治会、ボランティア、NPO 等による地域の高齢者に対する見守り体制の強化に係る施策を位置付けることが考えられる。

3 計画期間

都道府県高齢者居住安定確保計画は、住生活基本計画(都道府県計画)を踏まえ、都道府県老人福祉計画等と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、都道府県介護保険事業支援計画では3年を一期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講ずることができるよう、計画期間を6年間とし、都道府県老人福祉計画等の見直しに合わせて3年ごとに計画を見直すことが考えられる。

市町村高齢者居住安定確保計画は、市町村老人福祉計画等と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、市町村介護保険事業計画では3年を一期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講ずることができるよう、計画期間を6年間とし、市町村老人福祉計画等の見直しに合わせて3年ごとに計画を見直すことが考えられる。

4 その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項 都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住

安定確保計画においては、持家に居住する高齢者の居住の安定を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進するために講ずる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資等の普及のために講ずる施策を位置付けることが考えられる。また、住宅確保要配慮者向け住宅のうち高齢者の入居を拒まないものの供給を促進するための施策を位置付けることが考えられる。

都道府県は、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、都道府県高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

七 その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

賃貸人(登録住宅である有料老人ホームの設置者を含む。以下同じ。)、高齢者居宅生活支援事業を営む者及び入居者は、高齢者が入居する賃貸住宅において、介護保険法等の関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意する必要がある。

賃貸人は、入居者である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて緊急時における通報等に係るサービスの利用を希望した場合には、これに応じることができるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。なお、賃貸人が自ら当該サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を活用して当該サービスの提供を行う場合においては、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法第4条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。

地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るための施策を講ずるに当たっては、地域の整備、都市の整備に関する施策にも配慮し、これらとの連携を図らなければならない。中山間地域において高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給する場合にあっては、当該地域の定住の促進に関する施策等との整合を図りつつ、その立地及び団地の規模について、福祉サービス等の提供の効率化等にも配慮して計画することが望ましい。また、密集市街地(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)第2条第1号に規定する密集市街地をいう。)の再編整備等により高齢者が安定した居住の場を失うことのないよう、まちづくりと住宅整備との一体的な推進の観点から、必要に応じ、公的な主体による高齢者向けの優良な賃貸住宅、公営住宅等の適切な役割分担のもとでの供給等に努めることとする。

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

(平成十九年法律第百十二号)

(最終改正 令和三年法律第三十号)

目次

- 第一章 総則(第一条—第三条)
- 第二章 基本方針(第四条)
- 第三章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画(第五条—第七条)
- 第四章 住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅事業
 - 第一節 登録(第八条—第十五条)
 - 第二節 業務(第十六条・第十七条)
 - 第三節 登録住宅に係る特例(第十八条—第二十一条)
 - 第四節 監督(第二十二條—第二十四条)
 - 第五節 指定登録機関(第二十五条—第三十七条)
 - 第六節 雑則(第三十八条・第三十九条)
- 第五章 住宅確保要配慮者居住支援法人(第四十条—第五十条)
- 第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会(第五十一条・第五十二条)
- 第七章 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施策(第五十三条—第五十七条)
- 第八章 雑則(第五十八条—第六十条)
- 第九章 罰則(第六十一条—第六十四条)
- 附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住宅確保要配慮者」とは、次

の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者
 - 二 災害(発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。)により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法(昭和二十二年法律第百十八号)が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
 - 三 高齢者
 - 四 障害者基本法(昭和四十五年法律第八十四号)第二条第一号に規定する障害者
 - 五 子ども(十八歳に達する日以後の最初の三月三十一日までの間にある者をいう。)を養育している者
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
- 2 この法律において「公的賃貸住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。
- 一 公営住宅法(昭和二十六年法律第百九十三号)第二条第二号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
 - 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社(以下「公社」という。)が整備する賃貸住宅
 - 三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。)第六条に規定する特定優良賃貸住宅(同法第十三条第一項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。以下単に「特定優良賃貸住宅」という。)
 - 四 前三号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅(当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。)
- 3 この法律において「民間賃貸住宅」とは、公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう。

(国及び地方公共団体の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第二章 基本方針

第四条 国土交通大臣は、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基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 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向
 - 二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項
 - 三 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基本的な事項
 - 四 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基本的な事項
 - 五 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基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び第六条第一項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、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重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。
- 5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

第三章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画

(都道府県賃貸住宅供給促進計画)

- 第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における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計画(以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。)を作成することができる。
- 2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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
 - 三 計画期間
- 3 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めるものとする。
- 4 都道府県は、当該都道府県の区域内において会社による第九条第一項第七号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備及び賃貸その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲

げる事項に、当該事業の実施に関する事項を記載することができる。

- 5 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に会社による前項に規定する事業の実施に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該会社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、当該都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者(同号に規定する資格を有する者を除く。以下この項及び第七条第一項において同じ。)に対する住宅を供給することが必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載することができる。
- 7 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該都道府県の区域内の市(特別区を含む。以下同じ。)の長の同意を得なければならない。
- 8 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、第五十一条第一項の規定により住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織し、又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成十七年法律第七十九号。第五十二条において「地域住宅特別措置法」という。)第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会又は地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 9 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 10 第四項から前項までの規定は、都道府県賃貸住宅供給促進計画の変更について準用する。

(市町村賃貸住宅供給促進計画)

- 第六条 市町村は、基本方針(都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては、都道府県賃貸住宅供給促進計画)に基づき、当該市町村の区域内における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計画(以下「市町村賃貸住宅供給促進計画」という。)を作成することができる。
- 2 市町村賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 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

ロ 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

ハ 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

三 計画期間

- 3 前条第三項から第十項までの規定は、市町村賃貸住宅供給促進計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項及び第六項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項、第八項及び第九項中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第七項中「都道府県は」とあるのは「町村は」と、「当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）」の長」とあるのは「都道府県知事」と、同条第八項及び第九項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第八項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

第七条 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者（第三項において単に「認定事業者」という。）は、次に掲げる区域内において、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸することができる。

一 第五条第六項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域

二 前条第三項において準用する第五条第六項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した市町村の区域

2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合には、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号 第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。

3 認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又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（平成十九年法律第百十二号）第七条第二項の規定」とする。

第四章 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

第一節 登録

（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録）

第八条 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（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

（登録の申請）

第九条 前条の登録を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置

三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の戸数

四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の規模

五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備

六 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合にあっては、その範囲

七 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）で国土交通省令で定める者をいう。）に限る賃貸住宅（第十八条第一項において「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」という。）にあっては、その旨

八 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項

九 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第十一条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の基準等）

第十条 都道府県知事は、第八条の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が、国土交通省令で定める規模以上であること。

二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

三 前条第一項第六号に掲げる範囲が定められている場合にあっては、その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

五 その他基本方針（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が作成されている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に照らして適切なものであること。

2 第八条の登録は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

3 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。

4 都道府県知事は、第八条の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（以下「登録事業」という。）に係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。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録の拒否）

第十一条 都道府県知事は、第八条の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第九条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者

三 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者

四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第八号において「暴力団員等」という。）

五 心身の故障により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの

六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場

合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの

七 法人であって、その役員のうち第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

八 暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

（登録事項等の変更）

第十二条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第九条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、当該届出に係る登録事項が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認める場合又は第二十四条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録簿の閲覧）

第十三条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

（廃止の届出）

第十四条 登録事業者は、登録事業を廃止したときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出があったときは、第八条の登録は、その効力を失う。

（登録の抹消）

第十五条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を抹消しなければならない。

一 前条第二項の規定により登録が効力を失ったとき。

二 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

第二節 業務

（登録事項の公示）

第十六条 登録事業者は、国土交通省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

(入居の拒否の制限)

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者(当該登録住宅について第九条第一項第六号に掲げる範囲を定めた場合にあつては、その範囲に属する者。以下この条及び第二十条第二項において同じ。)に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならない。

第三節 登録住宅に係る特例

(委託により公社の行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備等の業務)

第十八条 公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅(登録住宅であるものに限る。)の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができる。

- 一 第五条第四項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した都道府県の区域
 - 二 第六条第三項において準用する第五条第四項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した市町村の区域
- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務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(平成十九年法律第一百十二号)第十八条第一項に規定する業務」とする。

(機構の行う登録住宅の改良資金の融資)

第十九条 独立行政法人住宅金融支援機構(次条において「機構」という。)は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号。次条第一項において「機構法」という。)第十三条第一項に規定する業務のほか、登録住宅の改良(登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことのある建築物の改良を含む。)に必要な資金を貸し付けることができる。

(機構の行う家賃債務保証保険契約に係る保険)

第二十条 機構は、機構法第十三条第一項に規定する業務のほか、家賃債務保証保険契約に係る保険を行うことができる。

- 2 前項の「家賃債務保証保険契約」とは、機構が事業年度ごとに家賃債務保証業者(賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務(以下「家賃債務」という。)を保証することを業として行う者であつて、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができるものと認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者をいう。以下この条において同じ。)と締結する契約であつて、家賃債務保証業者が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(以下「登録住宅入居者」という。)の家賃債務(利息に係るものを除く。以下この条において同じ。)の保証をしたことを機構に通知す

ることにより、当該家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額の総額が一定の金額に達するまで、その保証につき、機構と当該家賃債務保証業者との間に保険関係が成立する旨を定めるものをいう。

- 3 前項に規定する家賃債務保証保険契約(第十項において単に「家賃債務保証保険契約」という。)に係る保険関係においては、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額を保険価額とし、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わつてする家賃債務の全部又は一部の弁済を保険事故とし、保険価額に百分の七十を超えない範囲内において国土交通省令で定める割合を乗じて得た金額を保険金額とする。
- 4 機構が前項の保険関係に基づいて支払うべき保険金の額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わつて弁済をした家賃債務の額から当該家賃債務保証業者が保険金の支払の請求をする時までに当該登録住宅入居者に対する求償権(弁済をした日以後の利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。)を行使して取得した額を控除した残額に、同項の国土交通省令で定める割合を乗じて得た額とする。
- 5 前項の求償権を行使して取得した額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務のほか利息又は費用についても弁済をしたときは、当該求償権を行使して取得した総額に、その弁済をした家賃債務の額の総弁済額に対する割合を乗じて得た額とする。
- 6 家賃債務保証業者は、保険事故の発生の日から一年を超えない範囲内において国土交通省令で定める期間を経過した後は、保険金の支払の請求をすることができない。
- 7 家賃債務保証業者は、第三項の保険関係が成立した保証に基づき登録住宅入居者に代わつて弁済をした場合には、その求償に努めなければならない。
- 8 保険金の支払を受けた家賃債務保証業者は、その支払の請求をした後登録住宅入居者に対する求償権(家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わつて家賃債務の弁済をした日以後保険金の支払を受けた日までの利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。)を行使して取得した額に、当該支払を受けた保険金の額の当該保険金に係る第四項に規定する残額に対する割合を乗じて得た額を機構に納付しなければならない。
- 9 前項の求償権を行使して取得した額については、第五項の規定を準用する。
- 10 機構は、家賃債務保証業者が家賃債務保証保険契約の条項に違反したときは、第三項の保険関係に基づく保険金の全部若しくは一部を支払わず、若しくは保険金の全部若しくは一部を返還させ、又は将来にわたつて当該保険契約を解除することができる。

(保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等)

第二十一条 登録事業者(第五十一条第一項の住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であることその他の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件に該当する者に

限る。)は、被保護入居者(被保護者(生活保護法(昭和二十五年法律第百四十四号)第六条第一項に規定する被保護者をいう。))である登録住宅入居者をいい、登録住宅入居者となろうとする者を含む。以下この条において同じ。)が家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を保護の実施機関(同法第十九条第四項に規定する保護の実施機関をいう。次項において同じ。)に通知することができる。

- 2 保護の実施機関は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知に係る被保護入居者に対し生活保護法第三十七条の二の規定による措置その他の同法による保護の目的を達するために必要な措置を講ずる必要があるかどうかを判断するため、速やかに、当該被保護入居者の状況の把握その他当該通知に係る事実について確認するための措置を講ずるものとする。

第四節 監督

(報告の徴収)

第二十二條 都道府県知事は、登録事業者に対し、登録住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(指示)

第二十三條 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

- 2 都道府県知事は、登録事業が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 都道府県知事は、登録事業者が第十六条又は第十七条の規定に違反したときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(登録の取消し)

第二十四條 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消さなければならない。

- 一 第十一条第一項各号(第三号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 不正な手段により第八条の登録を受けたとき。
- 2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消すことができる。
 - 一 第十二条第一項の規定に違反したとき。
 - 二 前条の規定による指示に違反したとき。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

第五節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第二十五條 都道府県知事は、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。)の全部又は一部を行わせることができる。

- 2 指定登録機関の指定(以下この節において単に「指定」という。)は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。
- 3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。
- 4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第八条から第十五条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「第二十五条第二項の指定を受けた者」とする。

(欠格条項)

第二十六條 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
- 四 第三十五条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 五 心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの
- 六 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第二十七條 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

- 一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 登録事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登録事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。
- 四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第二十八條 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

- 2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(秘密保持義務等)

- 第二十九条 指定登録機関(その者が法人である場合にあつては、その役員。次項において同じ。)及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。
- 2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(登録事務規程)

- 第三十条 指定登録機関は、登録事務に関する規程(以下「登録事務規程」という。)を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。
- 2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
 - 3 都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(帳簿の備付け等)

- 第三十一条 指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。
- 2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

- 第三十二条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

- 第三十三条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。
- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
 - 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(登録事務の休廃止)

- 第三十四条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。
- 2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

- 第三十五条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十六条各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。
- 2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
 - 一 第二十五条第四項の規定により読み替えて適用する第十条、第十一条、第十二条第三項若しくは第四項、第十三条又は第十五条の規定に違反したとき。
 - 二 第二十八条第二項、第三十一条又は前条第一項の規定に違反したとき。
 - 三 第三十条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。
 - 四 第三十条第三項又は第三十二条の規定による命令に違反したとき。
 - 五 第二十七条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあつてはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 七 不正な手段により指定を受けたとき。
 - 3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

- 第三十六条 都道府県知事は、指定登録機関が第三十四条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第二十五条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。
 - 3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第三十四条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(登録手数料)

第三十七条 都道府県は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合においては、第二十五条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

第六節 雑則

(資金の確保等)

第三十八条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあつせんに努めなければならない。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第三十九条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他登録住宅入居者(登録住宅入居者であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該登録住宅入居者に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うよう努めなければならない。

第五章 住宅確保要配慮者居住支援法人

(住宅確保要配慮者居住支援法人)

第四十条 都道府県知事は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であつて、第四十二条に規定する業務(以下「支援業務」という。)に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅確保要配慮者居住支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項について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。
- 二 前号の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。
- 三 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。
- 四 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つ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。
- 五 前各号に定めるもののほか、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。

(指定の公示等)

第四十一条 都道府県知事は、前条の規定による指定(以下単に「指定」という。)をしたときは、支援法人の名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

2 支援法人は、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

第四十二条 支援法人は、当該都道府県の区域内において、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること。
- 二 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 三 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

- 第四十三条 支援法人は、都道府県知事の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務(以下「債務保証業務」という。)のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。
- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

第四十四条 支援法人は、債務保証業務に関する規程(以下「債務保証業務規程」という。)を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となつたと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第四十五条 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に(指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく)都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、都道府県知事に提出しなければならない。

(区分経理)

第四十六条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、債務保証業務及びこれに附帯する業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第四十七条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第四十八条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第四十九条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、支援法人の事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 第三十三条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(指定の取消し等)

第五十条 都道府県知事は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

一 第四十一条第二項又は第四十五条から第四十七条までの規定に違反したとき。

二 第四十四条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。

三 第四十四条第三項又は第四十八条の規定による命令に違反したとき。

四 第四十条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

五 支援法人又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

六 不正な手段により指定を受けたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会

(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

第五十一条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。)賃貸住宅を管理する事業者を行う者その他の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資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「支援協議会」という。)を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

(支援協議会及び地域住宅協議会の連携)

第五十二条 前条第一項の規定により支援協議会が組織された地方公共団体の区域について地域住宅特別措置法第五条第一項の規定により地域住宅協議会が組織されている場合には、当該支援協議会及び地域住宅協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、相互に連携を図るよう努めなければならない。

第七章 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施策

(公的賃貸住宅の供給の促進)

第五十三条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第五十四条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の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し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業者を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる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のための施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供等)

第五十五条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)

第五十六条 国及び地方公共団体は、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施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(地方公共団体への支援)

第五十七条 国は、地方公共団体が講ずる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施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第八章 雑則

(大都市等の特例)

第五十八条 第四章の規定により都道府県又は都道府県知事の権限に属するものとされている事務は、地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下この条において単に「指定都市」という。)及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下この条において単に「中核市」という。)においては、指定都市若しくは中核市(以下この条において「指定都市等」という。)又は指定都市等の長が行うものとする。この場合においては、同章中都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市等又は指定都市等の長に関する規定として指定都市等又は指定都市等の長に適用があるものとする。

(国土交通省令への委任)

第五十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第六十条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)を定めることができる。

第九章 罰則

第六十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十九条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
 - 二 第三十五条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者
- 第六十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。
- 一 不正の手段によって第八条の登録を受けた者
 - 二 第十二条第一項又は第十四条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
 - 三 第三十一条第一項又は第四十七条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
 - 四 第三十一条第二項又は第四十七条第二項の規定に違反した者
 - 五 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
 - 六 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

七 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

八 第三十四条第一項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者

第六十三条 第二十二条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第六十四条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附 則

この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (平成二三年四月二八日法律第三二号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 (平成二九年四月二六日法律第二四号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(政令への委任)

第二条 この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

(検討)

第三条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律による改正後の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の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 (令和元年六月一四日法律第三七号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を経過した日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 略
- 二 第三条、第四条、第五条(国家戦略特別区域法第十九条の二第一項の改正規定を除く。)、第二章第二節及び第四節、第四十一条(地方自治法第二百五十二条の二十八の改正規定を除く。)、第四十二条から第四十八条まで、第五十条、第五十四条、第五十七条、第六十条、第六十二条、第六十六条から第六十九条まで、第七十五条(児童福祉法第三十四条の二十の改正規定を除く。)、第七十六条、第七十七条、第七十九条、第八十条、第八十二条、第八十四条、第八十七条、第八十八条、第九十条(職業能力開発促進法第三十条の十九第二項第一号の改正規定を除く。)、第九十五条、第九

十六條、第九十八條から第百條まで、第百四條、第百八條、第百九條、第百十二條、第百十三條、第百十五條、第百十六條、第百十九條、第百二十一條、第百二十三條、第百三十三條、第百三十五條、第百三十八條、第百三十九條、第百六十一條から第百六十三條まで、第百六十六條、第百六十九條、第百七十條、第百七十二條（フロソ類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律第二十九條第一項第一号の改正規定に限る。）並びに第百七十三條並びに附則第十六條、第十七條、第二十條、第二十一條及び第二十三條から第二十九條までの規定 公布の日から起算して六月を經過した日

（行政庁の行為等に関する経過措置）

第二條 この法律（前条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条及び次条において同じ。）の施行の日前に、この法律による改正前の法律又はこれに基づく命令の規定（欠格条項その他の権利の制限に係る措置を定めるものに限る。）に基づき行われた行政庁の処分その他の行為及び当該規定により生じた失職の効力については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第三條 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（検討）

第七條 政府は、会社法（平成十七年法律第八十六号）及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）における法人の役員の資格を成年被後見人又は被保佐人であることを理由に制限する旨の規定について、この法律の公布後一年以内を目途として検討を加え、その結果に基づき、当該規定の削除その他の必要な法制上の措置を講ずるものとする。

附 則（令和三年五月一〇日法律第三〇号）抄

（施行期日）

第一條 この法律は、公布の日から起算して一月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

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

(平成二十九年国土交通省令第六十三号)

(最終改正 令和三年国土交通省令第三十六号)

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(平成十九年法律百十二号)第二条第一項第一号及び第六号、第五条第八項(同法第六条第三項において準用する場合を含む。)、第七条第一項及び第二項、第九条第一項、同項第七号、第九号及び第二項、第十条第一項第一号、第二号、第三号及び第四号、第十二条第二項、第十六条、第二十条第二項、第三項及び第六項、第二十五条第三項、第三十条第二項、第三十一条第一項及び第二項、第三十六条第三項、第四十四条第二項、第四十五条第一項及び第二項、第四十六条、第四十七条第一項及び第二項並びに第五十九条の規定に基づき、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を次のように定める。

(法第二条第一項第一号の収入)

第一条 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。)第二条第一項第一号に規定する収入は、本人及び当該本人と同居するその配偶者等(配偶者その他の親族(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。))であって、本人と生計を一にする者をいう。以下この条において「同居者」という。)の過去一年間における所得税法(昭和四十年法律第三十三号)第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額(給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適当である場合においては、国土交通大臣の定めるところにより算定した額とし、第五号において単に「所得金額」という。)の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。

- 一 入居者又は同居者に所得税法第二十八条第一項に規定する給与所得又は同法第三十五条第三項に規定する公的年金等に係る雑所得(以下この号において「給与所得等」という。)を有する者がある場合には、その給与所得等を有する者一人につき十万円(その者の給与所得等の金額の合計額が十万円未満である場合には、当該合計額)
- 二 同居者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する同一生計配偶者(次号において単に「同一生計配偶者」という。)若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族(以下この条において単に「扶養親族」という。)で本人及び同居者以外のもの一人につき三十八万円
- 三 同一生計配偶者が七十歳以上の者である場合又は扶養親族が所得税法第二条第一項第三十四号の四に規定する老人扶養親族である場合には、その同一生計配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円

- 四 扶養親族が十六歳以上二十三歳未満の者である場合には、その扶養親族一人につき二十五万円
- 五 本人又は第二号に規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十七万円(その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円)
- 六 入居者又は同居者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する寡婦がある場合には、その寡婦一人につき二十七万円(その者の所得金額から第一号の規定により控除する金額を控除した残額が二十七万円未満である場合には、当該残額)
- 七 入居者又は同居者に所得税法第二条第一項第三十一号に規定するひとり親がある場合には、そのひとり親一人につき三十五万円(その者の所得金額から第一号の規定により控除する金額を控除した残額が三十五万円未満である場合には、当該残額)

(法第二条第一項第一号の国土交通省令で定める金額)

第二条 法第二条第一項第一号の国土交通省令で定める金額は、十五万八千円とする。

(法第二条第一項第六号の国土交通省令で定める者)

第三条 法第二条第一項第六号の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 日本の国籍を有しない者
- 二 中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成六年法律第三十号)第十四条第一項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成十九年法律第二百七号)附則第四条第一項に規定する支援給付を含む。)を受けている者
- 三 児童虐待の防止等に関する法律(平成十二年法律第八十二号)第二条に規定する児童虐待を受けた者
- 四 ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成十三年法律第六十三号)第二条に規定するハンセン病療養所入所者等
- 五 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成十三年法律第三十一号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。)第一条第二項に規定する被害者でイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者
 - ロ 配偶者暴力防止等法第十条第一項の規定により裁

判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して五年を経過していないもの

- 六 北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律(平成十四年法律第百四十三号)第二条第一項第五号に規定する帰国被害者等
- 七 犯罪被害者等基本法(平成十六年法律第百六十一号)第二条第二項に規定する犯罪被害者等
- 八 更生保護法(平成十九年法律第八十八号)第四十八条に規定する保護観察対象者若しくは売春防止法(昭和三十一年法律第百十八号)第二十六条第一項に規定する保護観察に付されている者又は更生保護法第八十五条第一項(売春防止法第三十一条の規定により読み替えて適用する場合を含む。)に規定する更生緊急保護を受けている者
- 九 生活困窮者自立支援法(平成二十五年法律第五号)第三条第二項第三号に規定する事業による援助を受けている者
- 十 著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害であって発生した日から起算して国土交通大臣が定める期間を経過していないものにより滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は当該災害に際し災害救助法(昭和二十二年法律第百十八号)が適用された同法第二条に規定する市町村の区域(国土交通大臣が定めるものを除く。)若しくはこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものに当該災害が発生した日において住所を有していた者
- 十一 前各号に掲げる者のほか、都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

(住民の意見を反映させるために必要な措置)

第四条 法第五条第八項(法第六条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、都道府県賃貸住宅供給促進計画(法第六条第三項において準用する場合にあっては、市町村賃貸住宅供給促進計画)の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例を受けるための特定優良賃貸住宅の入居者を確保することができない期間)

第五条 法第七条第一項の国土交通省令で定める期間は、三月とする。

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例に係る特定優良賃貸住宅の賃貸借の期間)

第六条 法第七条第二項の国土交通省令で定める期間は、五年とする。

(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録申請書)

第七条 法第九条第一項の申請書の様式は、別記様式第一号とする。

(法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者)

第八条 法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者は、配偶者その他の親族(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。)であって、住宅確保要配慮者と生計を一にするものとする。

(登録申請書の記載事項)

第九条 法第九条第一項第九号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。ただし、第一号又は第二号に掲げる事項については、都道府県知事において当該事項の記載の必要がないと認めるときは、当該事項の記載を省略させることができる。

- 一 法人である場合においては、その役員の氏名
- 二 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称、住所並びにその代表者及び役員の氏名)
- 三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の名称
- 四 着工又は竣工の年月
- 五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する権利の種類及び内容
- 六 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への入居に関する問合せを受けるための連絡先
- 七 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の全部又は一部が、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅である場合にあっては、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の位置及び戸数

(登録申請書に添付する書類)

第十条 法第九条第二項の国土交通省令で定める書類(第十七条第二項において「添付書類」という。)は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
- 二 登録を受けようとする者(法人である場合においては当該法人並びにその代表者及び役員を含む。)並びに建物の転貸借が行われている場合にあっては当該建物の所有者及び転貸人が法第十一条第一項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面
- 三 登録を受けようとする者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においては、その法定代理人(法定代理人が法人である場合においては、その代表者及び役員を含む。)が法第十一条第一項第一号から第五号までに掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面
- 四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造が、第十二条第一号に規定する基準に適合するものであることを誓約する書面
- 五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)並びにこれに基づく命令及び条例の規定(以下この号及び第十二条第一号口において「耐震関係規定」という。)に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げる

もの。ただし、法第八条の登録の申請時に住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものでなく、かつ、申請前に当該住宅の耐震改修（建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二条第二項に規定する耐震改修をいう。第十二条第一号ロ②及び第十七条第二項において同じ。）の工事を行うことができない特別の事情がある場合において、当該工事の完了後に耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなるときは、当該工事の計画の概要を記載した書面をもって代えることができる。

イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断の結果についての報告書

ロ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第六条第三項の建設住宅性能評価書

ハ 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十九条第二号の保険契約が締結されていることを証する書類

ニ イから八までに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類

六 登録の申請が基本方針（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に照らして適切なものであることを誓約する書面

七 その他都道府県知事が必要と認める書類

（規模の基準）

第十一条 法第十条第一項第一号の国土交通省令で定める各戸の床面積の規模は、二十五平方メートル（次条第二号イただし書に規定する場合にあっては、十八平方メートル）とする。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準によることができる。

（構造及び設備の基準）

第十二条 法第十条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

一 次のいずれにも該当すること。

イ 消防法（昭和三十二年法律第百八十六号）若しくは建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定（ロに規定する規定を除く。）に違反しないものであること。

ロ 次のいずれかであること。

（1）耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること

（2）第十条第五号ただし書に規定する場合にあつ

ては、耐震改修の工事の完了後において耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなること

二 次のいずれかに該当すること。

イ 各戸が台所、便所、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。

ロ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

（入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲の基準）

第十三条 法第十条第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、特定の者について不当に差別的なものでないこと、入居することができる者が著しく少数となるものでないことその他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであることとする。

（賃貸の条件に関する基準）

第十四条 法第十条第一項第四号の国土交通省令で定める基準は、賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであることとする。

（都道府県賃貸住宅供給促進計画で定める事項）

第十五条 都道府県は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村賃貸住宅供給促進計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県賃貸住宅供給促進計画で、第十一条及び第十二条第二号の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

（市町村賃貸住宅供給促進計画で定める事項）

第十六条 市町村は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村賃貸住宅供給促進計画で、第十一条及び第十二条第二号の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

（心身の故障により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を適正に行うことができない者）

第十六条の二 法第十一条第一項第五号の国土交通省令で定める者は、精神の機能の障害により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。

（心身の故障により認知等を適切に行うことができない状態となった場合の届出）

第十六条の三 登録事業者又はその法定代理人若しくは同居の親族は、当該登録事業者又はその法第十一条第一項第六号に規定する法定代理人若しくは同項第七号に規定する役員が精神の機能の障害を有することにより認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない状態となったときは、別記様式第二号による届出書に、病名、障害

の程度、病因、病後の経過、治癒の見込みその他参考となる所見を記載した医師の診断書を添え、これを都道府県知事に提出しなければならない。

(登録事項等の変更の届出)

第十七条 法第十二条第一項の規定による変更の届出は、別記様式第三号による登録事項等変更届出書により行うものとする。

2 法第十二条第二項の国土交通省令で定める書類は、添付書類のうちその記載事項が変更されたもの及び第十条第五号イからニまでに掲げる書類(同号ただし書に規定する場合において、耐震改修の工事が完了したときに限る。)とする。

(登録事項の公示方法)

第十八条 法第十六条の規定による公示は、インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより行うものとする。

(家賃債務保証業者の要件)

第十九条 法第二十条第二項の国土交通省令で定める要件は、次の各号のいずれかに該当する者であることとする。

- 一 法第四十条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人(以下「支援法人」という。)
- 二 前号に掲げる者のほか、家賃債務の保証を適切かつ確実に実施することができる者として国土交通大臣の登録を受けているもの

(保険価額に乗じる割合)

第二十条 法第二十条第三項の国土交通省令で定める割合は、百分の七十とする。

(保険金の支払の請求期間)

第二十一条 法第二十条第六項の国土交通省令で定める期間は、一年とする。

(登録事務の引継ぎ)

第二十二条 都道府県知事は、法第二十五条第三項に規定する場合にあっては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 二 登録簿及び登録事務に関する書類を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

(心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者)

第二十二條の二 第二十六条第五号の国土交通省令で定める者は、精神の機能の障害により登録事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。

(登録事務規程の記載事項)

第二十三条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録事務を行う時間及び休日に関する事項
- 二 登録事務を行う事務所に関する事項
- 三 手数料の収納の方法に関する事項
- 四 登録事務の実施の方法に関する事項
- 五 登録の結果の通知に関する事項

六 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類の管理に関する事項

七 その他登録事務の実施に関し必要な事項

(帳簿)

第二十四条 法第三十一条第一項の登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請をした者の氏名又は名称及び住所
- 二 登録の申請に係る住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置
- 三 登録の申請を受けた年月日
- 四 登録又は拒否の別
- 五 拒否の場合には、その理由
- 六 登録を行った年月日
- 七 登録番号
- 八 登録の内容
- 九 その他登録事務に関し必要な事項

2 前各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第三十一条第一項の帳簿(次項において単に「帳簿」という。)への記載に代えることができる。

3 指定登録機関は、帳簿(前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

(書類の保存)

第二十五条 法第三十一条第二項の登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請に係る書類
- 二 法第十四条第一項の規定による登録事業の廃止の届出に係る書類
- 三 その他都道府県知事が必要と認める書類

2 前項各号に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって同項の書類に代えることができる。

3 指定登録機関は、第一項の書類(前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

(登録事務の引継ぎ)

第二十六条 指定登録機関は、法第三十六条第三項に規定する場合にあっては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 二 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

(住宅確保要配慮者居住支援法人に係る指定の申請)

第二十七条 法第四十条の規定による指定を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 名称及び住所並びに代表者の氏名
- 二 法第四十条に規定する支援業務(以下単に「支援業務」という。)を行おうとする事務所の所在地
- 三 支援業務を開始しようとする年月日
- 2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
 - 一 定款及び登記事項証明書
 - 二 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録及び貸借対照表(申請の日の属する事業年度に設立された法人にあつては、その設立時における財産目録)
 - 三 申請に係る意思の決定を証する書類
 - 四 法第四十条第一号に規定する支援業務の実施に関する計画として次の事項を記載した書類
 - イ 組織及び運営に関する事項
 - ロ 支援業務の概要に関する事項
 - 五 役員の氏名及び略歴を記載した書類
 - 六 現に行っている業務の概要を記載した書類
 - 七 その他都道府県知事が必要と認める書類

(債務保証業務規程で定めるべき事項)

- 第二十八条 法第四十四条第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
- 一 被保証人の資格
 - 二 保証の範囲
 - 三 保証の金額の合計額の最高限度
 - 四 一被保証人についての保証の金額の最高限度
 - 五 保証契約の締結及び変更に関する事項
 - 六 保証料に関する事項その他被保証人の守るべき条件に関する事項
 - 七 保証債務の弁済に関する事項
 - 八 求償権の行使方法及び償却に関する事項
 - 九 業務の委託に関する事項

(事業計画等の変更の認可の申請)

- 第二十九条 支援法人は、法第四十五条第一項後段の規定により支援業務に係る事業計画又は収支予算の変更の認可を受けようとするときは、変更しようとする事項及びその理由を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

(事業報告書等の提出)

- 第三十条 支援法人は、法第四十五条第二項の規定により支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を提出するときは、財産目録及び貸借対照表を添付しなければならない。

(区分経理の方法)

- 第三十一条 支援法人は、法第四十三条第一項に規定する債務保証業務(次条第三項及び第三十三条第三項において単に「債務保証業務」という。)及びこれに附帯する業務(次項において「債務保証業務等」という。)に係る経理について特別の勘定を設け、その他の業務に係る経理と区分して整理しなければならない。
- 2 支援法人は、債務保証業務等とその他の業務の双方に関連する収入及び費用については、適正な基準によりそれぞれの業務に配分して経理しなければならない。

(帳簿)

- 第三十二条 法第四十七条第一項の支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 法第四十二条第一号に規定する家賃債務の保証(以下この項及び次条第一項第一号において「債務の保証」という。)の相手方の氏名及び住所
 - 二 債務の保証を行った年月日
 - 三 債務の保証の内容
 - 四 その他債務の保証に関し必要な事項
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第四十七条第一項の帳簿(次項において単に「帳簿」という。)への記載に代えることができる。
- 3 支援法人は、帳簿(前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

(書類の保存)

- 第三十三条 法第四十七条第二項の支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるもの又はこれらの写しとする。
- 一 債務の保証の申請に係る書類
 - 二 保証契約に係る書類
 - 三 弁済に係る書類
 - 四 求償に係る書類
- 2 前項に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって前項の書類に代えることができる。
- 3 支援法人は、第一項の書類(前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

附 則

この省令は、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の一部を改正する法律(平成二十九年法律第二十四号)の施行の日(平成二十九年十月二十五日)から施行する。

附 則 (平成二九年一二月二二日国土交通省令第七一号)

この省令は、平成三十年一月一日から施行する。

附 則 (平成三〇年七月一〇日国土交通省令第五七号)

(施行期日)

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の日前に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第九条の登録の申請であって、この省令の施行の際、都道府県知事による登録をするかどうかの処分がなされていないものについての処分については、なお従前の例によることができる。

て「収入の計算」という。)について適用し、同日前に行われる収入の計算については、なお従前の例による。

附 則 (令和三年三月三十一日国土交通省令第一七号)

この省令は、令和三年四月一日から施行する。

附 則 (平成三〇年九月二八日国土交通省令第七五号)

この省令は、生活困窮者等の自立を促進するための生活困窮者自立支援法等の一部を改正する法律の施行の日(平成三十年十月一日)から施行する。

附 則 (令和元年九月一三日国土交通省令第三四号) 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律(以下「整備法」という。)の施行の日(令和元年九月十四日)から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 第十一条、第二十四条及び第二十六条の規定 整備法附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日(令和元年十二月十四日)

附 則 (令和二年一二月二三日国土交通省令第九八号)

(施行期日)

1 この省令は、令和三年一月一日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

附 則 (令和二年一二月二八日国土交通省令第一〇四号) 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、令和三年一月一日から施行する。

(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の一部改正に伴う経過措置)

第三条 この省令による改正後の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第一条の規定は、令和三年七月一日以後に行われる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第二条第一項第一号に規定する収入の計算(以下この条におい

国土交通省・厚生労働省関係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

(平成二十九年厚生労働省・国土交通省令第一号)

(最終改正 令和二年厚生労働省・国土交通省令第二号)

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(平成十九年法律第百十二号)第二十一条第一項の規定に基づき、国土交通省・厚生労働省関係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を次のように定める。

(登録事業者の要件)

第一条 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。)第二十一条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 法第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であること。
- 二 法第四十条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人であること。
- 三 賃貸住宅管理業者登録規程(平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号)第三条第一項の規定による登録を受けていること。
- 四 第一号の構成員が団体である場合にあっては、当該団体の構成員であること。
- 五 前各号のいずれかに該当する者に対し、法第十条第五項に規定する登録住宅のうち、法第二十一条第一項の規定による通知に係る同項に規定する被保護入居者(次条において単に「被保護入居者」という。)が入居するものの管理を委託していること。

(被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる事情)

第二条 法第二十一条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事情は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 被保護入居者が家賃又は共益費(以下この条において「家賃等」という。)の請求に応じないこと。
- 二 被保護入居者が家賃等を滞納していること(当該被保護入居者に対して生活保護法(昭和二十五年法律第百四十四号)第十四条に規定する住宅扶助又は同法第十二条に規定する生活扶助のための保護金品が支給される月に家賃等を支払う旨を当該被保護入居者が約している場合を除く。)
- 三 被保護入居者が過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかであること。

(通知の方法)

第三条 法第二十一条第一項の規定による通知は、別記様

式による通知書により行うものとする。

2 前項の通知書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、生活保護法第十九条第四項に規定する保護の実施機関が次に掲げる書類により証明すべき事実を公簿等によって確認することができるときは、この限りでない。

- 一 通知をしようとする者が第一条各号に掲げる要件のいずれかに該当することを証する書面
- 二 賃貸借契約書の写し又はこれに代わる書類

附 則

この省令は、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の一部を改正する法律(平成二十九年法律第二十四号)の施行の日(平成二十九年十月二十五日)から施行する。

附 則 (令和元年六月二八日厚生労働省・国土交通省令第二号)

(施行期日)

1 この省令は、不正競争防止法等の一部を改正する法律の施行の日(令和元年七月一日)から施行する。

(経過措置)

2 この省令による改正前の国土交通省・厚生労働省関係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別記様式による通知書は、この省令による改正後の別記様式にかかわらず、当分の間、なおこれを使用することができる。

附 則 (令和二年一二月二三日厚生労働省・国土交通省令第二号)

(施行期日)

1 この省令は、令和三年一月一日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

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

(平成二十九年国土交通省告示第九百六十五号)

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等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、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特別な事情が存在し、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、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)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、平成十九年七月に公布及び施行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(平成十九年法律百十二号。以下「住宅セーフティネット法」という。)においては、これら住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、国及び地方公共団体の責務等が規定された。

また、平成二十九年十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の一部を改正する法律(平成二十九年法律第二十四号)が施行され、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たところである。

この基本的な方針は、このような住宅セーフティネット法の趣旨に則り、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施策が各地域で効率的かつ効果的に推進されるよう、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図る上での基本的な方向等の必要な事項を定めるものである。

一 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向

1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- (1) 高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅又は子育てに適したゆとりある面積を有する賃貸住宅等の各々の属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が民間賃貸住宅市場において十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から入居が制限される場合があること、家賃を負担するために必要な収入が十分でないこと等の民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者
- (2) 災害によって自らが居住する住宅を失った等の特別な事情により適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保する

ことについて高い緊急性を有する者

具体的には、ホームレスや生活保護受給者等を含む低額所得者、被災者(震災から三年以内の災害又は大規模災害によるものに限る。)高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者、ひとり親家庭等の子どもを養育する者、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、拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者及び矯正施設退所者が住宅セーフティネット法において住宅確保要配慮者として規定されている。また、地域の実情等に応じて、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、LGBT(レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー)UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者等多様な属性の者が住宅確保要配慮者に含まれ得る。なお、それぞれの属性の住宅確保要配慮者に対する支援措置の必要性については、各地域における住宅確保要配慮者の賃貸住宅の確保に係る困難性及び緊急性の程度や賃貸住宅市場の状況等によるものと考えられる。

2 住宅確保要配慮者の居住の実態の把握

住宅確保要配慮者については、地域によって、また、その属性によって、住宅困窮度等の居住実態は異なるものと考えられることから、住宅確保要配慮者に対する施策を進めるに当たっては、地方公共団体等が地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況について、できるだけ具体的に把握することが重要である。

3 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、公営住宅の的確な供給に加えて、地域優良賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」という。)及び地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の公的賃貸住宅の的確な供給並びにサービス付き高齢者向け住宅や住宅セーフティネット法第八条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅(以下「登録住宅」という。)等民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、賃貸住宅市場全体を活用する視点から、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要である。

4 国と地方公共団体の役割分担

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に当たっては、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を的確に把握するとともに、地域における賃貸人等の意向や居住支援の実態等も踏まえた上で、具体的な施策を展開していくことが重要であることから、地方公共団体が主体

的に取り組んでいく必要がある。

また、国においては、地方公共団体の取組みに対して、必要な情報提供、技術的な助言、財政的支援等を実施することにより、住宅セーフティネットの構築を支援していく必要がある。

5 住宅確保要配慮者に対する支援措置の選択

各地域における住宅確保要配慮者への支援措置については、賃貸住宅の確保について配慮を必要とする特別な事情、地域の賃貸住宅市場の状況等を踏まえて適切に選択することが必要である。

例えば、適切な規模、構造等の民間賃貸住宅が当該地域に存在しているものの、家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等への不安から住宅確保要配慮者に対する入居制限が行われている場合には、必要な居住支援を行う等民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するための措置を講じることが必要である。また、適切な規模、構造等の公的賃貸住宅ストックが存在する場合には、優先入居等を通じた当該ストックの有効活用を図ることも効果的である。

一方、高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅又は子育てに適したゆとりある面積を有する賃貸住宅等、住宅確保要配慮者にとって必要な規模、構造等を有する賃貸住宅が当該地域に存在しない場合には、高齢者に特有の身体機能等の低下や障害者の心身の特性に応じた設備等の設置に配慮しつつ、このような賃貸住宅の整備を促進するための施策を講じることが必要である。また、収入が低額である等の理由により適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保が困難となっている低額所得者に対しては、低廉な家賃の賃貸住宅を供給することが必要である。

6 住宅ストックの活用

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に当たっては、特に、全国で住宅の空き家及び空き室が増加している状況を踏まえ、住宅ストックの有効活用を図ることが重要である。

7 福祉及び医療等の他の施策や関係者相互の連携

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るためには、賃貸住宅の供給の促進と併せて、自立支援、福祉サービス等の提供や良好な居住環境の形成を促進することが重要である。

特に、高齢者及び障害者については、福祉行政及び医療行政における地域包括ケアの推進の動き、大都市圏等における急速な高齢化の進展、障害者福祉施設等から地域生活への移行の促進等これらの者を取り巻く状況が変化する中、自立した生活を送れる環境整備を進める観点から、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉施策等との連携が重要であると考えられる。

このため、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施策の推進に当たっては、関連する情報の提供及び住宅や関連施設の整備、運営等の様々な局面において、住宅関連部局と高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉、生活困窮者自立支援等を担当する福祉関連部局、在宅医療等を担当する医療関連部局、失業者の就労支援等を担当する自立支援関連部局、まちづくり関連部局等との連携を積極的に推進する必要がある。

また、公的賃貸住宅の管理主体、民間賃貸住宅の賃貸人、

宅地建物取引業者、賃貸住宅の管理を業とする者、非営利活動法人、社会福祉法人等も含め、関係者間の密接な連携を構築することが、施策の効果的な推進を図る上で不可欠と考えられる。

これらの連携を進める上で、住宅セーフティネット法第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）や地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号。以下「地域住宅特別措置法」という。）第五条第一項に規定する地域住宅協議会の枠組みを積極的に活用することが有効である。この際、とりわけ市町村における取組みの強化が必要である。

また、賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅の管理を業とする者を会員とする団体において、これらの会員への普及啓発等も含め、地方公共団体の施策への積極的な協力が行われることは、関連施策の効果的な推進に大きく寄与するものと考えられることから、これらの取組みの促進及び支援を図ることが必要である。

8 コミュニティー等への配慮

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施策は、様々な属性の世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティが形成されることに十分配慮して推進することが重要である。また、高齢者、障害者等の居住の安定を図る上で、これらの者の生活をサポートする子ども世帯等と同居又は近居を行うことは有効な方策の一つと考えられることから、高齢者、障害者等とその子ども世帯等との同居又は近居への支援や血縁に基づかない共同居住等の要望への対応等を的確に行うことも重要である。

二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の

目標の設定に関する事項

住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際には、家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から賃貸人等に入居を拒まれるケースがあることから、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる賃貸住宅の確保が求められている。

このため、地方公共団体においては、公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を設定することとする。

三 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基本的な事項

供給の促進に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進は、各地域に存在する既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携の下で推進することが重要である。

1 公営住宅の整備及び管理に関する基本的な事項

住生活基本法第十七条第一項に規定する住生活基本計画（都道府県計画）に定められた供給の目標量を踏まえ、公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第三条に基づき、真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ

的確に供給することが重要である。

また、地域における低額所得者の居住の状況や公営住宅ストックの老朽化の状況に応じて、社会資本整備総合交付金等の活用により、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めることが必要である。加えて、福祉行政と積極的に連携し、大規模な公営住宅団地の建替えや既存の公営住宅における低利用施設又は未利用施設の有効活用等を通じて、福祉施設、介護施設、子育て関連施設、医療施設等を併設することにより、周辺地域も含めた居住環境の整備を推進することが必要である。

この際、各地域において公営住宅の供給が必要となる低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給することが必要である。

地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要である。

公営住宅ストックは、入居者資格を有する者のうち、住宅の確保に特段の配慮が必要な特別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、公営住宅法第二十三条第一号イ若しくはロ又は第二十九条第二項の条例で定める金額の適切な設定のほか、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じて的確に実施することが必要である。

また、高齢者、障害者等とその親族等との同居又は近居を促進する観点から、子ども世帯の近傍の住戸への高齢の親世帯の住替え、近傍に親世帯が居住する子ども世帯の優先入居等の施策を推進することや、高齢者、障害者等の居住の安定を図る観点から、例えば高層に住んでいる高齢者、障害者等を一階の住戸へ住み替えるための特定入居を推進する必要がある。

また、公営住宅ストックを有効活用して公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが必要である。さらに、障害者等の地域における自立生活を支援するため、精神障害者、知的障害者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要である。

2 地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

地域優良賃貸住宅制度は、従来の特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭等各地域において賃貸住宅の確保に関し特に配慮を要する者に施策対象を重点化した上で、社会資本整備総合交付金等を活用して整備に要する費用及び家賃の低廉化に要する費用を助成することにより、国及び地方公共団体の連携の下で、民間事業主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進を図るものである。

本制度は、地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る上で効果的かつ効率的な施策である

と考えられることから、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分に整備されていない地域において、本制度の積極的な推進を図ることが重要である。

この際、地方公共団体が、各地域における住宅確保要配慮者の状況を十分に踏まえ、地域住宅計画等に整備費助成の対象とする入居者資格の範囲を設定することにより、各地域で特に支援が必要とされる住宅確保要配慮者に対し、必要な賃貸住宅を的確に供給することが重要である。

3 都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅に関する基本的な事項

都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で重要な役割を担うストックと考えられ、ストックの規模、構造等の内容、各地域における住宅確保要配慮者の状況等に応じて、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット法第十条第一項に掲げる基準に適合するストックに係る情報提供や優先入居の実施、ストック更新に伴う入居者負担の増加の抑制等を通じて、住宅セーフティネットを充実させることが重要である。

また、高齢者、障害者、子どもを養育する者等の居住の安定の確保が必要と考えられる地域において、居住者や都市再生機構のストックの状況、将来の需要動向を踏まえつつ、エレベーターの設置や手すりの設置等のバリアフリー化を推進するとともに、建替事業に伴って生ずる余剰地や既存の団地内の施設等を有効活用した医療施設、福祉施設、子育て支援施設等の誘致等を通じて、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化を図り、住宅確保要配慮者にとって居住しやすい環境の整備を計画的に推進することが重要である。

さらに、災害が発生した場合に、被災者の居住の安定の確保を図るため、都市再生機構のストックを活用することも重要である。

これらの取組みの推進に当たっては、居住支援協議会の場や地域住宅協議会の場も活用しながら、地方公共団体と都市再生機構との連携を密にするとともに、地域の住宅事情を勘案して、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住安定法」という。）に基づき地方公共団体の要請を受けて都市再生機構が高齢者向けの賃貸住宅を供給することや、都市再生機構のストックを借上公営住宅や地域優良賃貸住宅として活用することについても、必要に応じて検討することが重要である。

また、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化等の推進に当たっては、地方公共団体の医療関連部局、福祉関連部局、自立支援関連部局及びまちづくり関連部局、並びに社会福祉協議会、社会福祉法人、非営利活動法人及び民間事業者等の地域関係者と連携及び協力することが重要である。

4 その他公的賃貸住宅に関する基本的な事項

地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等その他の公的賃貸住宅についても、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で重要な役割を担うストックであると考えられるため、都市再生機構が整備する賃貸住宅と同様に、住宅確保要配慮者に対する優先入居を実施する等により、ストックの有効活用を推進することが重要である。

5 公的賃貸住宅に関する情報の提供や相談の実施に関する基本的な事項

公的賃貸住宅への入居を希望する住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅の入居者募集に係る情報が提供されるよう、必要な措置が講じられることが必要である。

この際、住宅確保要配慮者が、自らに適した公的賃貸住宅を適切に選択できるよう、バリアフリー化の状況等の住戸の規模、構造等に関する情報、周辺地域における福祉施設等の立地状況等に関する情報、当該住戸で受けられる居住支援サービスの内容等の様々な情報を的確に提供することが重要である。

6 公的賃貸住宅の供給の促進と住宅確保要配慮者の自立支援や福祉に関する施策、良好な居住環境の形成に関する施策等との連携に関する基本的な事項

大規模な公的賃貸住宅団地の建替えに当たっては、地域の需要に応じ、当該地域の利便性向上や良好なまちづくりを推進する観点から、デイサービス、特別養護老人ホーム等の社会福祉施設、生活介護事業所、自立訓練事業所等の障害福祉サービス事業所、保育所等の併設等を推進することが重要である。

また、団地内の空き施設、空き地等については、福祉部局等とも連携し、団地内及び周辺に居住する高齢者等の居住の安定に資する施設を立地させることが重要である。

さらに、公的賃貸住宅において自立支援、福祉サービス等と連携して住宅供給を推進するプロジェクトを進めることも、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で有効である。

これらに加え、公的賃貸住宅の整備は、魅力あるまちづくりを推進する上で有効な手段の一つであることを踏まえ、地域の状況に応じて、中心市街地活性化をはじめとする地域活性化のための施策等、まちづくりに関連する施策との連携を推進することが重要である。

7 地域住宅計画に公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項を記載する際の留意事項

地域住宅特別措置法第六条第一項に規定する地域住宅計画において、当該計画を策定する地方公共団体以外の主体が管理し、又は所有する公的賃貸住宅に関する事項を記載する場合には、当該地方公共団体は、事前にこれらの主体と連絡調整を十分に行い、関連施策を円滑に推進することが重要である。

四 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基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するに当たっては、各地域において、支援を必要とする住宅確保要配慮者の属性、円滑な入居を困難にしている要因及び必要とする支援措置を的確に把握した上で、適切な施策を講じることが必要である。

また、住宅セーフティネット法において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録、居住支援協議会の組織や居住支援法人の指定、適正な家賃債務保証業者に対する独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援

機構」という。）の保険による支援、生活保護受給者の居住の安定の確保の支障となる事情についての保護の実施機関への通知に関する手続き等が規定されていることを踏まえ、地方公共団体、民間賃貸住宅の賃貸人、家賃債務保証業者、居住支援活動を行う法人等の各関係者が積極的に施策に取り組みとともに、居住支援協議会等を活用し、関係者の緊密な連携の下、必要な支援を効果的に実施していくことが必要である。

1 登録住宅の供給に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境を整備するため、地方公共団体においては、登録住宅の確保に積極的に取り組む必要がある。その際には、賃貸人等に登録を働きかけるだけでなく、賃借人の特性に応じた住宅の供給促進のための賃貸人への支援措置や、住宅確保要配慮者の入居の受入れに当たり賃貸人が抱く不安を解消するための居住支援等の取組みを併せて提供することが有効である。また、空き家対策を行っている部局と連携を図り、空き家情報を活用し、所有者に有効活用する意向がある場合や、居住支援活動を行う法人等が住宅確保要配慮者のために活用したい意向がある場合等には、所有者に対して登録住宅として活用することを働きかけることも有効である。

また、入居を拒まないこととする住宅確保要配慮者の属性については、登録住宅を賃貸する事業者（以下「登録事業者」という。）が選択できることとしているが、できるだけ多くの属性を選択するよう、登録事業者に働きかけることが望ましい。また、登録を受けようとする事業者は、入居を受け入れることとする場合の条件を付すことも可能であるが、対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差異を設けること等は不当な制限に当たることから、登録を受けることができないことに留意する必要がある。

さらに、登録事業者が本制度を悪用することのないよう、都道府県、政令市又は中核市（以下「登録主体」という。）は、例えば、入居を拒まないとしていながら入居を拒んだこと、入居者募集中として広告していながら応募時には既に入居者が決まっていることが連続して発生していること、実際には世帯として構成されていない他人同士を一戸の登録住宅に住ませていること等の情報が、入居希望者、入居者等から寄せられた場合には、必要に応じて、報告の徴収や指示等を行い、悪質な場合には登録の取消しや登録事業者の名称の公表を行う必要がある。

なお、住宅セーフティネット法第五条第一項及び第六条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）を策定することで、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の一部の強化及び緩和といった措置が可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅事情を踏まえ、地方公共団体においては、供給促進計画の策定やそれらの措置の必要性について十分検討する必要がある。

また、被災者、DV被害者等で緊急に住宅の確保が必要な者については、入居者資格を満たさない場合又は登録住宅が登録基準に合致しなくなる場合であっても、一時的に登録住宅に入居させることは差し支えないことから、登録事業者においては、必要に応じて登録主体に相談又は確認

をした上で、入居させることが考えられる。

2 居住支援活動の充実に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、居住支援活動が積極的に行われる必要がある。

このため、まずは、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者を会員とする団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等の関係者が密接に連携するためのプラットフォームとして居住支援協議会を設立し、相互の情報共有、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供等に取り組む必要がある。都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に取り組むことが重要である。なお、都道府県の居住支援協議会と当該都道府県内の市町村の居住支援協議会は、居住支援活動の重複や不整合等を防止するため、双方の活動内容等に係る情報交換や必要な調整を行うことが望ましい。

また、都道府県は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証、住宅相談等賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供及び相談、見守り等の住宅確保要配慮者の生活支援といった居住支援活動を行う法人について、居住支援法人として指定することができるので、適正に居住支援活動を行うと認められる者について積極的に指定をすることが望ましい。

3 家賃債務保証の充実に関する基本的な事項

賃貸住宅の賃貸人が入居者に求める家賃債務保証は、連帯保証人から家賃債務保証業者へと移行しつつあるが、住宅確保要配慮者については、家賃滞納や孤独死等の保証事故の発生リスクが高いと判断されて、家賃債務保証業者から保証を断られるケースがある。また、保証事故が発生した場合には、家賃債務保証業者が賃貸人に対して代位弁済した後、賃借人からその費用を回収することとなるが、回収方法が定められていないこと等に起因して賃借人との間でトラブルとなるケースがある。

そのため、適正に家賃債務保証の業務を行う者を国に登録する制度を創設したので、今後は、地方公共団体においても家賃債務保証業者にその登録を促すとともに、賃貸人や賃借人に対してその情報を広く提供していくことが重要である。

また、住宅金融支援機構は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、国に登録された家賃債務保証業者や居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、当該保証の保険引受けをすることとしたので、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居円滑化を図るため、この保険について周知及び普及を行う必要がある。

4 生活保護受給者の賃貸住宅への入居円滑化に関する基本的な事項

生活保護受給者が民間賃貸住宅に居住する場合の家賃等については、必要に応じて住宅扶助費等として生活保護受

給者に支給されるが、一部の生活保護受給者がそれを家賃の支払いに充てずに滞納してしまうケースがあり、賃貸人は生活保護受給者の入居に拒否感を有する傾向にある。また、滞納が重なれば住宅からの退去を迫られる等生活保護受給者本人の居住の安定も阻害されることとなる。そこで、住宅セーフティネット法においては、賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等居住の安定確保を図る上で支障となる事情を保護の実施機関に情報提供し、情報提供を受けた保護の実施機関は速やかに事実確認を行って、保護の実施機関が生活保護受給者に代わって賃貸人に住宅扶助費等を交付する代理納付の可否やその他の措置をとる必要があるかどうかを判断するという手続きが設けられた。この手続きが生活保護受給者の住宅確保に資するものとなるよう、保護の実施機関その他の関係者が協力し、速やかな事実確認、代理納付の可否の判断等を行っていくことが重要である。

5 住宅金融支援機構による改修費への融資に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の居住環境の改善のためバリアフリー改修及び耐震改修等の必要な工事を行う場合や、低家賃の賃貸住宅の供給促進のため共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）への改修工事を行う場合等について、住宅金融支援機構は、登録住宅の改修を行う賃貸人に対して改修費用を融資することが可能なので、その旨について賃貸人に対して周知及び普及を行う必要がある。

6 国及び地方公共団体による登録住宅に係る支援措置に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の居住環境の向上のため、地域の実情等を踏まえ、賃貸人等が行う登録住宅の改修に対して支援を行うことや、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の負担軽減のため家賃や家賃債務保証料の低廉化に対して支援を行うことが考えられる。

これらの支援を行うに当たっては、地域における住宅確保要配慮者や賃貸人等のニーズを踏まえ、入居対象者、地域等を限定して行うことも考えられる。

7 住宅確保要配慮者に対する情報提供等に関する基本的な事項

国、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等においては、居住支援協議会等の場を活用して情報の共有を図るとともに、必要な情報が住宅確保要配慮者及び賃貸人等に広く周知されるよう十分に連携して取り組んでいくことが必要である。

五 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基本的な事項

賃貸人等は、賃貸借契約の目的を達成するために、住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に維持修繕を行う必要がある。また、国は、当該賃貸住宅における各種トラブルを未然に防ぐための知見や、共同居住型住宅の運営管理に関する知見等、賃貸人等が住宅確

保要配慮者の入居を受け入れるに当たって活用可能な情報の提供に努めることとしているので、賃貸人等は、これらの情報も有効に活用し、住宅確保要配慮者の円滑な入居や居住の安定を図っていくことが期待される。

登録事業者は、登録住宅について、常に登録基準に適合する状態に保つよう、適正に維持管理しなければならない。また、登録主体は、登録住宅が適正に管理されるよう、必要に応じて、登録住宅の管理の状況について、報告徴収等により実態を把握するとともに、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正な維持管理について助言及び指導を行うよう努めることとする。

さらに、地方公共団体、居住支援協議会等は、住宅確保要配慮者が家賃の滞納等の理由によりやむを得ず登録住宅から退去する場合には、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供すること等により、速やかに居住の安定が確保されるよう努めることが必要である。

六 供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県は、住宅セーフティネット法及び本基本方針に従い、また、住生活基本計画（都道府県計画）老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第二十条の九第一項に規定する都道府県老人福祉計画及び介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第百十八条第一項に規定する都道府県介護保険事業支援計画と調和を図りつつ、住宅セーフティネット法第五条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画を策定することが望ましい。市町村は、住宅セーフティネット法及び本基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が定められている場合）にあっては住宅セーフティネット法、本基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画に従い、また、老人福祉法第二十条の八第一項に規定する市町村老人福祉計画及び介護保険法第一百七十七条第一項に規定する市町村介護保険事業計画と調和を図りつつ、住宅セーフティネット法第六条第一項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画を策定することが望ましい。

また、供給促進計画を策定する地方公共団体以外の主体が管理し、又は所有する公的賃貸住宅に関する事項を記載する場合には、当該地方公共団体は、事前にこれらの主体と連絡調整を十分に行うことが重要である。

1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
供給促進計画においては、各行政区域内における公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を定めるものとする。

供給促進計画の策定に当たっては、住宅部局と福祉部局とが連携し、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を把握した上で、目標の設定や施策の検討を行う必要がある。

また、供給の目標については、できる限り定量的な目標とすることが望ましい。その際、住生活基本計画（都道府県計画）や公営住宅等長寿化計画等の他の計画と整合したものとすることが望ましい。

2 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

公営住宅については、既存の公営住宅の維持管理や建替え等を適切に実施するほか、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、定期借家制度等を活用するほか、高額所得者による適切な明渡しを進めていく必要があり、それらの施策を供給促進計画に定めることが考えられる。また、公営住宅の建替え等を契機として、住宅確保要配慮者の居住を支援するための施設の導入について検討することが望ましく、それらの検討や導入の対象となる団地を供給促進計画に位置付けることも考えられる。

地域優良賃貸住宅等については、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るための一施策として、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を踏まえて、必要に応じて地方公共団体が自ら供給することや、民間事業者等の供給を地方公共団体が支援すること等の施策を供給促進計画に定めることが考えられる。

都市再生機構や地方住宅供給公社その他の公的賃貸住宅の事業主体が整備及び管理を行う賃貸住宅については、各事業主体と、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等の情報を共有し、当該地域での供給のあり方や具体的な供給方法を供給促進計画に定めることが考えられる。

なお、公的賃貸住宅において居住支援を実施するに当たり、住宅の管理を行う事業主体だけでは十分な対応が困難である場合には、居住支援協議会等の場も通じて、地方公共団体の福祉部局や居住支援活動を行う法人等と連携し、入居者の状況に応じた居住支援が適切に実施されるようにしていく必要があり、それらの施策を供給促進計画に定めることが考えられる。

(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

地方公共団体においては、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、賃貸人等に対して登録住宅の積極的な提供を働きかけるとともに、空き家対策と連携して登録住宅を確保することも有効であると考えられることから、それらの登録住宅の確保の取組みについて供給促進計画に定めることが考えられる。

また、登録事業者による登録住宅制度の悪用等の不適切な事態が発生しないよう、登録主体においては、福祉部局とも連携しながら、必要な指導監督を行っていく必要があることから、それらの指導監督の取組みについて供給促進計画に定めることが考えられる。

住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実のため、居住支援協議会や居住支援法人の積極的な活動が重要であり、居住支援協議会の設立やその具体的な取組み、居住支援法人の指定や具体的な活動等について、供給促進計画に定めることが考えられる。

これらの住宅セーフティネット法に関連する取組みのほか、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の入居の円滑化に関して独自に地方公共団体が取り組む施策、例えば、住宅確保要配慮者の入居に配慮する賃貸住宅や、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を紹介する事業者の情報提供等の施策を供給促進計画に位置付けることも考えられる。

また、登録住宅以外の賃貸住宅に入居しようとする者が住宅確保要配慮者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講ずる施策等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

(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

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供給促進計画に位置付けることが考えられる。

また、登録住宅については登録事業者が常に登録基準に適合するよう管理を行うべきこと、登録主体による指導監督の実施、登録住宅の退去者に対する住宅の情報提供等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

3 計画期間

都道府県賃貸住宅供給促進計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえて計画期間を定めることが望ましい。例えば、住生活基本計画（都道府県計画）で計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合には、これと整合を図ることが考えられる。

市町村賃貸住宅供給促進計画は、都道府県賃貸住宅供給促進計画が策定されている場合にあっては当該都道府県賃貸住宅供給促進計画に基づいて作成することとされていることから、都道府県賃貸住宅供給促進計画の計画期間と整合を図ることが考えられる。

4 その他住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項

供給促進計画においては、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置付けることが望ましい。例えば、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅に対する財政的な支援措置や、賃貸人等に対する啓発活動等の施策を行う場合には、それらの施策を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

また、供給促進計画においては、住宅確保要配慮者を追加することや、登録住宅の登録基準の一部を強化及び緩和することが可能なので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。ただし、登録基準の緩和をする場合にあっては、入居者の適切な居住水準が確保されることを前提としなければならない。

七 その他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重要事項

住宅確保要配慮者の賃貸住宅に対する需要は、年齢構成の変化等各地域の経済的及び社会的状況の変化に応じて変化することも想定されるため、関連施策の実施に当たっては、住宅確保要配慮者の賃貸住宅に対する需要の中長期的な見通しを踏まえた上で推進することが重要である。この場合、住生活基本計画（都道府県計画）、高齢者居住安定法第四条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確

保計画、その他の計画との整合を図るとともに、住宅確保要配慮者の居住の状況や既に講じた関連施策の効果等の把握及び分析を行い、その結果を施策の充実に活用するよう努めることが重要である。

県内で活動する主な住宅関連の協議会

(協議会一覧 1/3)

協議会名		福岡県ゆとりある住まいづくり協議会	住宅市場活性化協議会
設立年月		平成 10 年 4 月	平成 15 年 11 月
構成団体数		167	18
構成団体	行政	福岡県 / 県内 46 市町村	福岡県 / 北九州市 / 福岡市
	行政以外	福岡県住宅供給公社 / (一財)福岡県建築住宅センター / 北九州市住宅供給公社 / 福岡市住宅供給公社 / (独)住宅金融支援機構九州支店 / (独)都市再生機構九州支社 / 建築工事業 / 設備工事業 / 識別工事業 / 設計事務所 / その他	福岡県商工会議所連合会 / (公社)福岡県宅地建物取引業協会 / (公財)日本賃貸住宅管理協会九州ブロック / (一社)福岡県建設業協会 / (一社)日本住宅リフォーム産業協会九州支部 / (一社)福岡銀行協会 / 西部ガス(株) / (公社)全日本不動産協会 福岡県本部 / (株)不動産中央情報センター / (公社)福岡県不動産鑑定士協会 / 福岡中小建設業協同組合 / 福岡県建設関連産業協議会 / TOTO(株)九州支社 / (独)住宅金融支援機構九州支店 / (一財)福岡県建築住宅センター
目的		県民の住まいに関する関心を高め、良質な住宅の供給及び良好な居住環境の整備を促進することにより、生活の豊かさを実感できるゆとりある住まいづくりの推進に寄与することを目的とする。	ストック重視・市場重視の観点から、官民が連携し異業種が交流して、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、もって県民の住生活の安定向上に資することを目的とする。
事業内容		住宅整備の促進に関する要望活動、住宅整備に関する調査研究、住生活基本計画等の策定及び施策推進に関する協議・調整等、公的賃貸住宅の募集情報等調査研究・維持管理に関する協議・調整等、功労者表彰、講演会・講習会等による住情報の提供と啓発等、会員相互の研鑽と情報交換、その他	中古住宅管理・流通、住宅リフォーム市場活性化のための施策等の検討、県民等に対する情報提供、方策の調査、研究及び提言に関する事、その他
備考		民間住宅部会 公的住宅部会	中古住宅管理・流通活性化部会 住宅リフォーム活性化部会 民間賃貸住宅部会

(令和 3 年度末時点)

(協議会一覧 2/3)

協議会名		福岡県地域住宅協議会	福岡県居住支援協議会
設立年月		平成 20 年 9 月	平成 25 年 3 月
構成団体数		67	16
構成団体	行政	福岡県 / 県内 60 市町村	福岡県 / 北九州市 / 福岡市 / 大牟田市 / 中間市 / うきは市
	行政以外	(独)住宅金融支援機構九州支店 / (独)都市再生機構九州支社 / 福岡県住宅供給公社 / 北九州市住宅供給公社 / 福岡市住宅供給公社 / (一財)福岡県建築住宅センター	(公社)福岡県宅地建物取引業協会 / (公社)全日本不動産協会福岡県本部 / (公財)日本賃貸住宅管理協会九州ブロック / (社福)福岡県社会福祉協議会 / (一財)福岡県建築住宅センター / 福岡県住宅確保要配慮者居住支援法人連絡協議会 / (独)都市再生機構九州支社 / 北九州市住宅供給公社 / 福岡市住宅供給公社 / 福岡県住宅供給公社
目的		「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」第 5 条第 1 項に基づき、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関し必要となるべき措置について協議し、必要に応じて次条に掲げる事業を実施することを目的とする。	低所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資するため、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する必要な協議等を行うことにより、福岡県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする。
事業内容		地域住宅計画及び地域住宅計画に基づく事業全般に係る情報提供及び意見・情報交換、地域における住宅施策の推進に資する事業、その他	住宅確保要配慮者等に対する情報提供、協議会の構成団体間や市町村との連携、その他
備考		地域住宅計画部会	-

(令和 3 年度末時点)

(協議会一覧 3/3)

協議会名		福岡県空家対策連絡協議会	福岡県空き家活用サポートセンター運営協議会
設立年月		平成 27 年 3 月	令和 3 年 11 月
構成団体数		70	22
構成団体	行政	福岡県 / 県内 60 市町村	福岡県 / 北九州市 / 福岡市 / 大牟田市 / 久留米市 / 飯塚市 / 宗像市
	行政以外	(公社)福岡県宅地建物取引業協会 / (公社) 全日本不動産協会福岡県本部 / 福岡中小建設業協同組合 / (一社) 日本住宅リフォーム産業協会九州支部 / (公社) 福岡県建築士会 / 福岡県司法書士会 / (一財) 福岡県建築住宅センター / 福岡県土地家屋調査士会 / 福岡県行政書士会 / (公社) 福岡県不動産鑑定士協会	(公社)福岡県宅地建物取引業協会 / (公社) 全日本不動産協会福岡県本部 / (一社) 福岡県住宅リフォーム協会 / (一社) 日本住宅リフォーム産業協会九州支部 / (公社) 福岡県建築士会 / 福岡県司法書士会 / 福岡県土地家屋調査士会 / 福岡県行政書士会 / (公社) 福岡県不動産鑑定士協会 / (一社) 福岡県解体工事業協会 / 九州北部税理士会 / (一社) リノベーション協議会 / (一社) 福岡県しるあり対策協会 / (一社) 家財整理相談窓口 / (一財) 福岡県建築住宅センター
目的		地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、県、市長村及び関係団体が一体となり、空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していくことを目的とする。	福岡県空き家活用サポートセンターが県民におおいに活用され、県内の空き家の活用・処分が促進されるよう、関係団体の協力体制の円滑化を図ることを目的とする
事業内容		空家等に関する課題及び情報の共有、空家等の適正な管理及び活用の促進に関する仕組み及び方策の検討、その他	空き家所有者等からの相談の掘起こし、空き家等の活用・処分方法の提案、空き家所有者等と空き家等の活用・処分に関連する専門事業者とのマッチング、その他
備考		作業部会	-

(令和 3 年度末時点)

用語解説

あ行

ICT (Information & Communication Technology)
情報通信技術。

空き家活用サポートセンター

令和2(2020)年に福岡県が設立した、専門相談員が空き家や将来空き家になりそうな住宅の今後について、相談から活用・処分方法の提案や専門事業者の紹介までワンストップで対応する公的機関。

空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めている。平成27(2015)年2月に施行された。

空き家バンク

収集した空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上で提供するための仕組み。行政が地元住民から住宅の空き室・空き家に関する情報提供等を受けるなど、移住・交流者向けの物件情報を収集・蓄積し、ウェブサイト等でそれらの物件情報を公開するとともに、必要に応じて仲介支援を行うことにより、移住・交流希望者の円滑な住宅確保を支援するものとしている。

空き家予備軍

将来空き家となる可能性がある、高齢者のみの世帯が住む持ち家住宅。

空き家率

総住宅数に占める「空き家」の割合。空き家には、賃貸・売却のための空き家や別荘などが含まれる。住宅・土地統計調査(総務省)では、空き家を「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類している。

新しい生活様式

新型コロナウイルスの出現に伴い、飛沫感染や接触感染、さらには近距離での会話への対策をこれまで以上に取り入れた生活様式。

ACP (アドバンス・ケア・プランニング)

ACP (Advance Care Planning) とは、将来の変化に備え、将来の医療及びケアについて、本人を主体に、そのご家族や近い人、医療・ケアチームが、繰り返し話し合いを行い、本人による意思決定を支援するプロセスのこと。

安全・安心まちづくりアドバイザー

安全で安心して暮らすことができる地域社会づくりに自ら取り組み、高い見識と経験を有するものとして県に登録された者。防犯団体のリーダー、防犯設備士、まちづくりの専門家等を含む。県では申請により安全・安心まちづくりアドバイザーを地域の団体等に派遣し、防犯活動に関する知識やノウハウ等の習得を支援している。

インスペクション (建物状況調査)

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象、不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

エコリフォーム

エコ住宅()とするためのリフォームのこと。地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切に配慮された住宅。省エネ基準に適合する使用エネルギー量を少なくできる住宅も含まれる。

NPO (Non-Profit Organization)

この計画でNPOとは、特定非営利活動促進法に基づき設立される法人をいう。政府・自治体や私企業でもない社会的な団体で、営利を目的としない団体。

温室効果ガス

地球の表面で反射して地球の外に向かう赤外線を吸収し、熱として大気に蓄積され、地球の表面を温めることを温室効果と呼び、この効果をもたらす気体の総称を温室効果ガスという。代表的な気体は、

二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素などである。

オンライン授業

インターネットに接続されたパソコンやスマートフォン等を使って行う教育学習。

か行

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）

要介護3以上の人及び要介護1又は要介護2の人であって、その心身の状況、置かれている環境その他の事情に照らして、居宅において日常生活を営むことが困難な人を入所させて、入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行う施設。

看護小規模多機能型居宅介護

医療ニーズの高い在宅の要介護者に対して、小規模多機能型居宅介護と訪問看護を組み合わせ、介護と看護を一体的に提供する。

完全失業率

仕事がなく調査週間中に少しも仕事をしなかった（就業者ではない）仕事があればすぐ就くことができる、調査週間中に、仕事を探す活動や事業を始める準備をしていた（過去の求職活動の結果を待っている場合を含む）の三つの条件を満たす者のことを完全失業者といい、「労働力人口」に占める「完全失業者」の割合を完全失業率という。

既存住宅

一般的には中古住宅といわれる新築以外の住宅を指すが、中古住宅という呼称ゆえに、その価値が過少に評価されることにつながるなどの指摘もあることから、本計画において既存住宅という。

居住支援協議会

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅へ

の円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や支援法人、関係業者その他の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資する活動を行う者が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施することを目的に設立される協議会。

近居

住宅は異なるものの日常的な往来ができる範囲に居住すること。

クリーンエネルギー

エネルギー源として持続的に利用することができるもので、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギー。太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマス等。再生可能エネルギーともいう。

景観計画

都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域において定めることができる良好な景観の形成に関する計画。

軽費老人ホーム

60歳以上（夫婦の場合どちらか一方が60歳以上）で、かつ、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があると認められる高齢者であって、家族による援助を受けることが困難な人を無料又は低額な料金で入所させ、食事の提供、入浴等の準備、相談及び援助、社会生活上の便宜の供与その他の日常生活上必要な便宜を提供する施設。

建築協定

住宅地としての環境や建築物の利用を維持増進するため、建築基準法の定める基準よりも高い水準を望む場合に、土地の所有者及び借地権を有する者が一定の区域を定め、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定による自主的なルールを定めることができる制度。

公営住宅

地方公共団体が建設、買い取り又は借上げを行い、

住宅に困窮する低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で「公営住宅法」の規定による国の補助によるもの。

公共賃貸住宅

地方公共団体等の公的機関が自ら供給する賃貸住宅。公営住宅、改良住宅、都市再生機構及び住宅供給公社が整備する賃貸住宅など。

合計特殊出生率

一人の女性が生涯に産むと思われる子どもの平均数のこと。15歳から49歳までの女性に限定し、年齢ごとの出生率を合計して、一人の女性が生涯何人の子どもを産むかを推計するもの。

公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公共賃貸住宅のほか、特定優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅等がある。

高齢者居宅生活支援施設

高齢者居宅生活支援事業(福祉サービスを提供するものとして、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第1条に規定された事業)の用に供する施設。

高齢者向け住まい

有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の総称。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全に安心して住み続けることのできる良質な賃貸住宅の供給促進を目的に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)」の規定に基づき供給される賃貸住宅。なお、同法改正(平成23年10月20日施行)により、高齢者向け優良賃貸住宅の認定制度は終了し、今後はこれまで認定された住宅の管理のみとなる。

コレクティブハウス

法律上の定義はないが、主として複数の世帯が集合的な生活を営むための、個別の住戸と住人全員が使える共有スペースを両方兼ね備える集合住宅を指す事が多い。風呂、トイレ、キッチンなどは個々の住戸に備え付けられているなど、シェアハウスと

比較して個々の住宅の独立度が高いものを指す。

コンプライアンス

企業が法律や企業倫理を遵守すること。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供するなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた都道府県や政令指定都市、中核市に登録された住宅。

最終エネルギー消費

発電所等で作り出された時点でのエネルギー量ではなく、工場やオフィス、運搬や家庭で実際に消費されたエネルギーのことを指す。

最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

サブリース

対象となる土地や建物を、不動産会社等があらかじめ第三者に転貸することを目的として所有者から賃借する仕組みのこと。

シェアハウス

法律上の定義はないが、主として個々の賃借人が賃貸人との間で賃貸借契約を締結し、寝室を単独で使用するほか、キッチン、リビング、風呂、トイレ等を他の賃借人と共同で使用する住宅を指すことが多い。

持続可能な都市づくり

生活圏の実態的な広がりや、人口減少なども考慮しつつ、環境負荷が少なく、多様な世代が快適で魅力ある都市生活を送ることができる都市づくり。なお、本県は、平成27(2015)年10月に福岡県都市計画基本方針を策定している。

住教育

住まいやまちで、安全に安心して暮らしたいという思いや願いを「かたち」にし、住まいを文化として

愛おしむ価値観を育て、住生活や居住環境をより豊かに魅力的につくりあげていくための教育のこと。

住生活

国民生活のうち、住むことに関すること。いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るもので、住宅そのものだけでなく、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成など地域における居住環境の形成、交通サービスや福祉サービスなどの居住サービスを含んでいる。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者のこと。

住宅瑕疵担保責任保険

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度。

(独法) 住宅金融支援機構

民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するほか、災害復興住宅融資、密集市街地における建替融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で民間金融機関では対応が困難なものについて融資を行う独立行政法人。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき導入された制度。住宅の基本的な性能について、だれもが納得できるように客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、安心して住宅の取得ができる条件づくりを進めることを目的とする。制度の利用は任意。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組

み。平成 29 (2017) 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」(通称：住宅セーフティネット法) が改正施行された。

住宅地区改良事業

不良住宅が密集し、保安衛生面において危険又は有害な状況にある地区において、不良住宅の買収・除却、改良住宅の建設、良好な住宅地の形成のため必要な公共施設・地区施設の整備を行う事業。

住宅の一次取得者

初めて住宅を取得した世帯。なお、2 回目以上の取得となる世帯を二次取得者という。ここでいう住宅の取得は住宅を新築、購入(既存住宅を含む) 譲り受け、相続などにより持家を得ることをいう(建替えは除く)。

省エネルギー基準

平成 28 (2016) 年 4 月に施行された「建築物エネルギー消費性能基準」のこと。

生涯あんしん住宅

県民向けに福岡県が建設したモデル住宅。「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消のすまい」の 3 つのコンセプトをもとに、住宅のバリアフリーや耐震・防犯性能、省エネルギー性能に関する展示等により体験学習ができる。

シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員(ライフサポートアドバイザー)による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅。

住まいの健康診断

(一財)福岡県建築住宅センターが実施するインスペクション(建物状況調査)のこと。

「住まいの健康診断」応援宣言事業者

「住まいの健康診断」の実施を応援することを宣言して、住宅市場活性化協議会により登録された事業者。

生活困窮者

「生活困窮者自立支援法」第 3 条に定められる、現に経済的に困窮し、最低限度の生活を維持するこ

とができなくなるおそれのある者。

生活支援サービス

高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスで、状況把握サービス、生活相談サービス、入浴・排せつ・食事等の介護に関するサービス、食事の提供に関するサービス、調理・洗濯・掃除等の家事に関するサービス、心身の健康の維持及び増進に関するサービスをいう。

生活保護受給世帯

生活保護制度による生活保護費を受給する世帯。

セーフティネット

万一の時の安全装置のこと。サーカスの綱渡りに張られる安全網に由来する。

セーフティネット住宅情報提供システム

全国の登録住宅の検索・閲覧・申請を行うことができる専用のホームページ。

た行

耐震化率

建築基準法の耐震基準を満たしている建築物の割合。耐震基準を満たしている建築物には、昭和56(1981)年以降に建築されたもの、昭和56(1981)年以前に建築された建築物のうち耐震診断の結果耐震性ありと診断されたもの及び耐震改修を行ったものが計上される。

耐震診断アドバイザー

耐震診断アドバイザー制度により、住まいの耐震性に不安を感じている県民に対して、現地に派遣し調査する一定の要件を満たした建築の専門家。

脱炭素社会

二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量について、排出削減と吸収源確保の取組により、実質的にゼロ(温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること)を達成した社会。

地域医療福祉拠点化

地域医療福祉拠点化とは、地域包括ケアシステムが有効に機能するよう、団地への在宅医療福祉施設等の誘致による拠点機能の形成や、関係者間の連絡

及び調整のシステムの確立などを推進し、Aging in Place(高齢者が住み慣れた地域で安全かつ自立して快適に暮らすこと)を実現するもの。

地域共生社会

制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会。

地域包括ケアシステム

団塊の世代が75歳以上となる令和7(2025)年を目途に実現をめざす、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケア」を提供できる体制。

地域優良賃貸住宅

民間の土地所有者等により供給される良質な賃貸住宅で、高齢者世帯、障がいのある人がいる世帯、子育て世帯等地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの賃貸住宅。知事又は政令指定都市、中核市の長による認定が必要であり、一般型と高齢者型がある。

地球温暖化

人の活動に伴って発生する温室効果ガスが大気中の温室効果ガスの濃度を増加させることにより、地球全体として、地表及び大気の温度が追加的に上昇する現象をいう。

地区計画

住民の生活に身近な地区について、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方など、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画のこと。地区計画は、都市計画や建築基準法による大まかな規制、誘導だけではカバーしきれない面を補完し、地域特性を生かしたまちづくりに有効である。

長期修繕計画

将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するため、維持保全が容易であり、家族構成や利用状況の変化に応じて設備や内装の更新が可能な住宅。平成 21(2009)年 6 月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、エネルギー使用の効率性、住宅の構造、品質、性能など一定の基準に適合した住宅の認定制度が創設された。認定を受けた住宅を「認定長期優良住宅」という。

超高齢社会

高齢化率が 21%を超える社会。

DIY

専門業者に頼らず、自らの手で補修や組み立て等を行うこと。

DIY型賃貸借

借主の意向を反映した改修を行う賃貸借の形態。

DV被害者

配偶者(事実婚及び離婚後も引き続き暴力を受ける場合も含む)から、身体に対する暴力(身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう)又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動を受けた被害者。

定期借家制度

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借について定めた制度。

定期巡回・随時対応型訪問介護看護

在宅の要介護者に対し、日中・夜間を通じた定期的な巡回訪問と通報による随時対応により、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、療養上の世話又は診療上の補助など、利用者の心身の状況に応じて、24 時間 365 日必要なサービスを必要なタイミングで柔軟に提供を行う。

デジタルトランスフォーメーション

DX(Digital Transformation)。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

テレワーク

情報通信技術 (ICT) を活用した、場所や時間に

とられない柔軟な働き方のこと。

「tele = 離れた所」と「work = 働く」をあわせた造語。

同居

同一の住宅に居住すること。

都市居住型誘導居住面積水準

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した誘導居住面積水準。

都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき、市町村が住民の意見を反映しまちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立するために定める、市町村の都市計画に関する基本的な方針。

(独法) 都市再生機構

都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な賃貸住宅の確保や居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての住宅セーフティネットの充実に努めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。

な行

二地域居住

都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

認知症対応型共同生活介護

(認知症高齢者グループホーム)

比較的安定した状態にある認知症の要介護者に対して、共同生活において入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の世話や機能訓練を提供する施設。

ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

通称「ゼッチ」という。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導

入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

は行

バリアフリーアドバイザー

在宅ケアにおける要介護者の自立を促進していくため、高齢者等の自宅へ派遣し、自宅の状況や高齢者等の身体特性に合ったバリアフリー改造へのアドバイスを行う建築士や理学療法士、作業療法士。

非正規雇用者

勤め先での呼称が「パート」「アルバイト」「労働者派遣事業所の派遣社員」「契約社員」「嘱託」「その他」である者。

(一社) 福岡県住宅リフォーム協会

リフォーム工事に関する契約や施工上のトラブル増加に加え、高齢者に対するリフォーム詐欺が社会問題化している中で、安心してリフォームを依頼できる市場環境を整備することが必要であるという観点から、設立された民間の団体で構成された「福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会」を前身として、平成30(2018)年10月に「(一社)福岡県住宅リフォーム協会」として法人化したもの。

HEMS (ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)

情報技術を駆使して一般住宅のエネルギーを管理するシステム。太陽光発電パネルなどの発電設備、家電製品や給湯機器などをネットワークでつなぎ、自動制御する。需要家に対して省エネルギーを喚起したり、各機器の使用量を制限することでエネルギー消費量を抑制したりすることができる。

ポイント方式入居者募集

公営住宅の入居者募集において、住宅の困窮度合いを点数化し、点数の高い方から入居していく方式。

ま行

まちづくり専門家派遣制度

良好なまちなみの形成や美しいまちづくりを行

おうとする自主的な地域住民団体等に対して、各地域で抱えているまちづくりに関する諸問題・課題に応じて、県で登録している各専門分野の"まちづくり専門家"を、まちづくり活動支援のために派遣を行う制度。

街なみ環境整備事業

ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成のため、市町村が定めた条例に基づき「まちづくり協定」を結んだ地区において、地区住民の発意を尊重した住宅及び地区施設等の整備を進める自主的なまちづくりを支援するために、国が市町村及び土地所有者等に対して補助を行う。

マンション

この計画中、「マンション」とは、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分(建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分を言う。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び付属施設を意味する。

マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

マンション管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、区域内のマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等について、県や市が定める計画のこと。

や行

家賃債務保証制度

賃貸住宅の契約をするとき連帯保証人をつけることが難しい場合に、賃借人が費用を支払うことで一定期間の家賃の債務保証を行う制度。

U I J ターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは

出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態を指す。

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。

有料老人ホーム

高齢者に住まいを提供し、入浴、排せつ、食事の介護、食事の提供、その他の日常生活上必要なサービスを提供することを目的とする施設(老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設等を除く。)介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、健康型有料老人ホームの3類型に分類される。

ら行

ライフサイクル CO₂

住宅のライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO₂排出量のこと。

LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅

建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。

ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階。

リテラシー

リテラシーとは本来「文字を読み書きする能力」を指すが、本計画においては、知識や情報を有効活用できる能力を指す。

立地適正化計画

立地適正化計画とは、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画。

リノベーション

原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や、住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修をリノベーションという。

リバースモーゲージ

持家(戸建・マンション)を担保に自治体・民間金融機関から年金型の生活資金融資を受ける制度の総称。公的年金給付の抑制や医療・介護費用の自己負担が増える中で、持家はあっても生活資金に余裕を欠く高齢者層向けの融資。

緑地協定

緑地協定とは、都市緑地法に基づき、土地所有者等が自分たちの住む地域を良好な環境としていくために、緑地の保全または緑化について定める協定のこと。関係者の合意によって区域や内容を定め、市町村により認可を受ける。

レジリエンス機能

レジリエンスとは、強くてしなやかな「強靭性」を表した語。本計画におけるレジリエンス機能とは、自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

わ行

わが家の履歴書

建物の維持管理に役立つように、建築確認や各種検査、性能表示等の各種手続きの記録、設計者・管理者・施工者等の記録を一つにまとめた建物の履歴書のこと。



福岡県住生活基本計画

発行日／令和4年3月
編集／福岡県建築都市部住宅計画課

福岡県建築都市部住宅計画課

〒812-8577 福岡市博多区東公園7-7
TEL 092-643-3732

令和4年3月発行
福岡県建築都市部住宅計画課

福岡県行政資料

分類番号 RB	所属コード 1501413
登録年度 3	登録番号 5