

# 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に係る 地方公共団体独自の基準等について、 都道府県住生活基本計画で規定するための 見直しを求める提案

13

令和3年7月12日(月)  
埼玉県



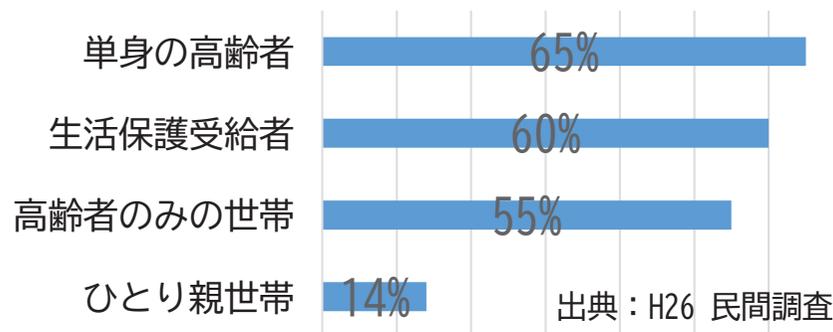
埼玉県マスコット  
コバトン&さいたまっち

# 新たな住宅セーフティネット制度

## 全国的な背景

- ・ 単身高齢者世帯の増加  
(H27)601万世帯→(R7)701万世帯
- ・ 大家の入居拒否感
- ・ 人口減少の中、公営住宅の大幅な増加は見込めない
- ・ 民間の空き家は増加傾向  
(H17)659万戸→(H25)820万戸

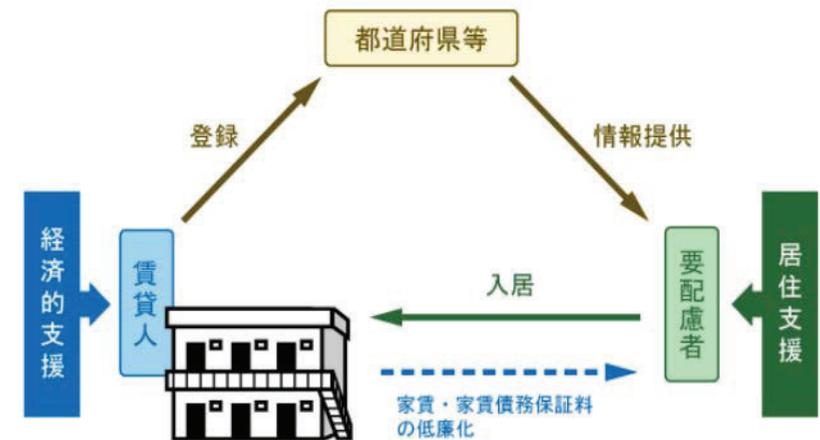
### 【参考】 大家の入居拒否感



## 法改正※

※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29年10月25日施行)

- ① 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
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者の居住支援等



要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）

出典：国土交通省資料

## 住宅確保要配慮者の範囲

### 法律で定める者

- ①低額所得者（月収15.8万以下）
- ②被災者（発災後3年以内）
- ③高齢者
- ④障害者
- ⑤子ども（高校生相当まで）を養育している者
- ⑥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

### 国土交通省令で定める者

- ・外国人等  
（中国残留邦人、児童虐待を受けたもの、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、共生施設退所者、生活困窮者など）
- ・東日本大震災等の大規模災害の被災者（発災後3年以上経過）
- ・**都道府県や市区町村が賃貸住宅供給促進計画において定める者**  
（地域の実情に応じて、海外からの引揚者や新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、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を行う者など）

## 登録住宅の基準

### ○ 規模※

- ・床面積が一定の規模以上であること

各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、18㎡以上

※共同居住型住宅の場合、別途定める基準

⇒地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画で定めることで、強化・緩和が可能

### ○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（台所、便所、浴室等）を設置していること

### ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失っていないこと

### ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

## 概要

- 目的
  - ・ 住宅確保要配慮者に対する居住の安定の確保
- 計画期間
  - ・ 平成30年度～令和7年度までの8年間
- **住宅確保要配慮者の範囲**
  - ・ 法、省令に定める者のほか、県が独自に規定する者  
〔 海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、LGBT、  
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 〕
- **登録住宅の基準（一般住戸25㎡以上）の緩和**
  - ・ 平成7年度以前に着工：16㎡以上
  - ・ 平成8～17年度に着工：18㎡以上
- 上記のほか住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標などを記載

## 策定経過

- 平成30年
- 5月 ・ 市町村検討会議
  - 6月～10月 ・ 住宅セーフティネット検討専門者会議（全4回）
  - 10月 ・ 計画案作成
  - ・ 庁内調整会議
  - ・ 市町村説明会及び意見照会
  - ・ 居住支援協議会に対する説明会
  - 12月 ・ 県議会への報告
- 平成31年
- 1月 ・ パブリックコメント
  - 2月 ・ 法に基づく市町村協議
  - ・ 法に基づく居住支援協議会への意見聴取
  - 3月 ・ 計画策定
- 令和 4年
- ・ 計画見直し（予定）

## 概要

- 根拠法令
  - ・ 住生活基本法【策定義務】
- 目的
  - ・ 良質な住宅の供給
  - ・ 良好な住環境の形成
  - ・ 居住の安定の確保等の実現
- 内容
  - ・ 埼玉県の住生活を取りまく状況
  - ・ 住宅政策の基本方針
  - ・ 住宅政策の目標と施策
- 計画期間
  - ・ 平成28～令和7年度（10年間）
  - ※全国計画に即し5年ごと見直し

## 改定手続（予定）

### 【令和元年度～令和2年度】

- ・ 有識者等会議 9回
- ・ 住宅関連の統計調査の集計・分析

### 【令和3年度】

- ・ 庁内会議 4回
- ・ 市町村へのヒアリング
- ・ 県議会への報告
- ・ パブリックコメント
- ・ 法に基づく市町村協議
- ・ 法に基づく国との協議

## 支障事例

- ① 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に係る取組は、「賃貸住宅供給促進計画」と「住生活基本計画」の両計画で記載しており、県民にとって体系が分かりづらい。
- ② 「賃貸住宅供給促進計画」と「住生活基本計画」の策定の際は、類似の計画にも関わらず、それぞれについてパブリックコメントや市町村との協議などを実施しなければならない。また、両計画の進捗管理も含めて一定の業務量があり、効率的でない。



## 提案内容

賃貸住宅供給促進計画を策定しない場合であっても、住生活基本計画において、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に係る国の登録基準の緩和等の規定ができるようにすること。

## 見直しのイメージ

### 【住生活基本計画（全国計画）】

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機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保  
(基本的な施策)

- …
- …
- …

即して  
策定

### 【住生活基本計画（都道府県計画）】

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機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保

- 1 住宅確保要配慮者の範囲
- 2 賃貸住宅の供給の目標
- 3 登録住宅の法定基準の緩和
- 4 その他の取組

## 効果

- 住宅確保要配慮者の居住安定に関する計画が一本化され、県民にとって分かりやすい計画体系となる
- 賃貸住宅供給促進計画を別に定める必要がなくなり、業務の削減が見込まれる

## 住生活基本法

### (居住の安定の確保)

第6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、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。

### (都道府県計画)

- 第17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」）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 (略) 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 (略) 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 (略) 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～ 略

## 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 (定義)

- 第2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。
- 一～五 略
  - 六 前各号に掲げるほか、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

### (都道府県計画)

- 第5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」）を作成することができる。
- 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 (略) 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 略
    - 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 略

## 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

### (法第2条第1項第6号の国土交通省令で定める者)

- 第3条 法第2条第1項第6号の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。
- 1～10 略
  - 11 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

### (規模の基準)

第11条 法第10条第1項第1号の国土交通省令で定める各戸の床面積の規模は、25平方メートル（次条第2号イただし書に規定する場合にあつては、18平方メートル）とする。（略）

### (構造及び設備の基準)

第12条 略

### (都道府県賃貸住宅供給促進計画で定める事項)

第15条 都道府県は、国土交通大臣が定める基準に従い、(略) 都道府県賃貸住宅供給促進計画で、第11条及び第12条第2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。

# (参考) 埼玉県における法定計画の策定状況に関する調査について

- ・ 全国知事会調査によれば、令和元年時点で390件の法定計画等の策定が規定。
- ・ 390件の計画のうち、都道府県が策定主体となる293件の法定計画について、本県の策定状況や課題等に関する庁内調査を実施（R3.3.18～R3.4.9）
- ・ 第1次分権改革後（H13～）、本県における努力義務の策定数が急増している。
- ・ 任意規定で策定している計画のうち、半数近くが計画策定が国庫補助金の交付要件等（地方公共団体独自の基準等の設定要件となっているものを含む）とされている。

## ■ 埼玉県における法定計画策定数の内訳（昭和22年～令和元年まで）

23

	義務	努力	任意	合計
都道府県	108	48	137	293
うち、策定対象の計画（A）【注】	61	42	84	187
本県策定数（B）	60	34※1	45※2	139
策定割合（B/A）	98.4%	80.1%	53.6%	74.3%

※1 34計画のうち、第1次分権改革後（平成13年以降）に策定した計画が33件（97%）

※2 45計画のうち、計画策定が国庫補助金の交付要件等となっている計画が22件（49%）

（注） 計画策定に係る規定があっても「国が示した地域や条件に該当する場合のみ策定する」など、本県が計画策定の前提条件に該当しない場合は、策定対象外として整理

# 新型コロナウイルス感染症対応のために設置された応急仮設建築物の存続期間の延長

令和3年7月14日

まちなみ整備部建築指導課

Ⓜ 八王子市

# 応急仮設建築物等について

- 建築基準法第85条に掲げる応急仮設建築物等については、その建築工事を完了した後3ヶ月存続させることが可能
  - 第1項：非常災害区域等内において、国、地方公共団体、日本赤十字社が災害救助のために建築するもの等
  - 第2項：災害があった場合において、公益上必要な用途に供する応急仮設建築物等
- 3ヶ月を超えて存続させようとする場合は、特定行政庁の許可により2年以内の期間を限って存続期間の延長が可能



建築工事完了から2年3ヶ月が最長存続可能期間

# 建築物の用途を変更して一時的に使用する場合の存続期間

- 建築基準法第87条の3に掲げる建築物に用途を変更する場合については、その用途の変更を完了した後3ヶ月存続させることが可能
  - 第1項：非常災害区域等内において、用途を変更して、国、地方公共団体、日本赤十字社が災害救助のために使用するもの
  - 第2項：災害があった場合において、用途変更して公益的建築物として使用するもの
- 3ヶ月を超えて存続させようとする場合は、特定行政庁の許可により2年以内の期間を限って存続期間の延長が可能



用途変更完了から2年3ヶ月が最長存続可能期間

# 提案内容

新型コロナウイルス感染症への対応のために設置される臨時の医療施設などについて、建築工事等完了から2年3ヶ月の最長存続可能期間を、東日本大震災や特定非常災害の例も踏まえ、特定行政庁が安全性等の観点から支障がないと認める場合、1年ごとの延長を柔軟に許可できるように制度の見直しを求める。

## 東日本大震災の特例

**応急仮設建築物（住宅除く）**について、最長2年3か月となっている存続期間を、特定行政庁が認める場合には、さらに**1年ごとの延長が可能**

## 特定非常災害の特例

**特定非常災害に係る応急仮設住宅**について、最長2年3か月となっている存続期間を、特定行政庁が認めるときは、さらに**1年ごとの延長が可能**

## 新型コロナの特例

**新型コロナウイルス感染症への対応のために設置される応急仮設建築物**は、最長2年3か月存続することが可能となっている。**（期限の延長の特例はなし）**

# 事例（１）

## 応急仮設建築物等についての許可・申請・相談状況

	福島県	さいたま市	横浜市	八王子市
設置主体	病院	行政、病院等	行政、病院	行政、病院
設置理由	自主的 自治体の要請	自主的	自主的 自治体の要請	自主的
財源	補助等	補助等 (民間に関しては不明)	自費、補助等	自費、補助等
用途	病院、診療所	病院等、ワクチン接 種会場	病院、宿泊療養施設	病院、ワクチン接 種会場
構造	鉄骨造(プレハブ等)*			
設置場所	敷地内	敷地内等	敷地内、市施設跡地等	
許可済 (許可期限)	33件 (R4年9月)	4件 (R4年11月～R5年2月)	14件 (R3年9月～R5年2月)	0件
申請中	0件	1件	0件	1件
相談中	0件	3件	0件	2件

自治体の帰国者接触者外来の開設要請に応じて、医療機関等が自主的に建設している。

\*用途変更を除く

件数以外は、相談中も含めている

## 事例（２）

- 応急仮設建築物等は、法第 8 5 条第 2 項に該当。ただし、横浜市の許可件数のうち 1 件は、法第 8 7 条の 3 第 2 項に該当。これは、旧市民病院を宿泊療養施設に用途変更するもの。
- 最近の傾向である相談中の案件（八王子市、さいたま市）は、主に行政によるワクチン接種会場であり、法 8 5 条の応急仮設建築物等に該当。

### （参考）

- 許可期限で最短R3年9月とあるのは、短期間の許可申請を行ったものである。
- また、敷地の使用期限が許可期限となっている例もある。

# 支障と制度改正による効果

- 医療機関などにとっては、いつまで建築物が利用できるかわからない状態では、変化する状況に対応した病院事業運営の計画が立てられない。
- 2年3か月後にコロナウイルス感染が収束していない状況で存続期間が延長できていないと、再度、仮設建築物を建築するか、若しくは新築で診察施設を設置することとなる。

特に新築する場合にあっては、都市計画法や建築基準法の各種手続のために相当期間の準備が必要であり、早期に設計に着手する必要がある。

よって、応急仮設建築物の存続の再延長を可能とするかについて、現段階で準備しておくことがリスクマネジメントの観点から必要。

新型コロナウイルス感染症の状況に柔軟に対応できるよう、特定行政庁の裁量を拡大し、1年ごとの延長を柔軟に許可できるようにする。



地域の実情に合わせた医療体制等の確保が可能となる。

# 【参考条文】建築基準法第85条第1項～第4項

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第八十五条 非常災害があつた場合において、非常災害区域等(非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第八十七条の三第一項において同じ。)内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの

二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの

2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条(第二十五項を除く。)、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条(第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。)、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十二条の規定の適用があるものとする。

3 前二項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後三月を超えて当該建築物を存続させようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続させることができる。

4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、二年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。

## 【参考条文】建築基準法第87条の3第1項～第4項

(建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合は、制限の緩和)

第八十七条の三 非常災害があつた場合において、非常災害区域等内にある建築物の用途を変更して災害救助用建築物(住宅、病院その他これらに類する建築物で、国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために使用するものをいう。第三項及び第百一条第一項第十六号において同じ。)として使用するとき(その災害が発生した日から一月以内に当該用途の変更に着手するときに限る。)における当該災害救助用建築物については、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、非常災害区域等のうち防火地域内にある建築物については、この限りでない。

2 災害があつた場合において、建築物の用途を変更して公益的建築物(学校、集会場その他これらに類する公益上必要な用途に供する建築物をいう。次項及び第百一条第一項第十六号において同じ。)として使用するときにおける当該公益的建築物については、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条、第二十二条、第二十六条、第三十条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条(第二十一条、第二十六条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。)、第三十九条、第四十条、第三章並びに第八十七条第一項及び第二項の規定は、適用しない。

3 建築物の用途を変更して第一項の災害救助用建築物又は前項の公益的建築物とした者は、その用途の変更を完了した後三月を超えて当該建築物を引き続き災害救助用建築物又は公益的建築物として使用しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、当該建築物を引き続き災害救助用建築物又は公益的建築物として使用することができる。

4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、二年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。

## 【参考条文】特定非常災害法第8条

(建築基準法による応急仮設住宅の存続期間等の特例に関する措置)

第八条 建築基準法第二条第三十五号の特定行政庁は、同法第八十五条第一項若しくは第八十七条の三第一項の非常災害又は同法第八十五条第二項若しくは第八十七条の三第二項の災害が特定非常災害である場合において、被災者の住宅の需要に応ずるに足りる適当な住宅が不足するため同法第八十五条第四項又は第八十七条の三第四項に規定する期間を超えて、当該被災者の居住の用に供されている応急仮設建築物である住宅を存続させ、又はその用途を変更して当該被災者の居住の用に供する住宅とした建築物を引き続き当該被災者の居住の用に供する住宅として使用する必要があり、かつ、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、これらの規定にかかわらず、更に一年を超えない範囲内においてこれらの規定による許可の期間を延長することができる。当該延長に係る期間が満了した場合において、これを更に延長しようとするときも、同様とする。

# 【参考条文】東日本大震災復興特別区域法第17条

(建築基準法の特例)

第十七条 特定地方公共団体が、第四条第二項第五号に規定する復興推進事業として、応急仮設建築物活用事業(復興推進計画の区域内の区域であって、東日本大震災からの復興の状況からみて地域住民の生活に必要な建築物で当該震災により被害を受けたものの再建に相当の期間を要すると見込まれる区域において、建築基準法第八十五条第四項に規定する期間を超えて、当該建築物に替えて必要な同条第二項の応急仮設建築物(住宅を除く。以下この条において単に「応急仮設建築物」という。)を存続させ、復興の推進に当たって活用する事業をいう。以下この条及び別表の四の項において同じ。)を定めた復興推進計画について、内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときは、当該認定の日以後は、当該復興推進計画の区域内の当該応急仮設建築物活用事業に係る応急仮設建築物について、同法第二条第三十五号の特定行政庁は、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合には、同法第八十五条第四項の規定にかかわらず、次項の期間内において、更に一年を超えない範囲内において同条第四項の許可の期間を延長することができる。当該延長に係る期間が満了した場合において、これを更に延長しようとするときも、同様とする。

2 前項の復興推進計画には、第四条第二項第七号に掲げる事項として、当該応急仮設建築物活用事業に係る応急仮設建築物の所在地及び用途並びに当該応急仮設建築物ごとの当該応急仮設建築物活用事業の期間を定めるものとする。

## 【参考条文】新型インフルエンザ等対策特別措置法第31条の2

(臨時の医療施設等)

第三十一条の二 都道府県知事は、当該都道府県の区域内において病院その他の医療機関が不足し、医療の提供に支障が生ずると認める場合には、その都道府県行動計画で定めるところにより、患者等に対する医療の提供を行うための施設(第四項において「医療施設」という。)であって都道府県知事が臨時に開設するもの(以下この条、次条及び第四十九条において「臨時の医療施設」という。)において医療を提供しなければならない。

2 都道府県知事は、必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、前項の措置の実施に関する事務の一部を市町村長が行うこととすることができる。

3 (略)

4 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第八十五条第一項本文、第三項及び第四項並びに景観法(平成十六年法律第百十号)第七十七条第一項、第三項及び第四項の規定は都道府県知事が行う医療施設の応急の修繕及び臨時の医療施設の建築について、建築基準法第八十七条の三第一項本文、第三項及び第四項の規定は都道府県知事が建築物の用途を変更して臨時の医療施設として使用する場合における当該臨時の医療施設について、それぞれ準用する。この場合において、同法第八十五条第一項中「非常災害があつた」とあるのは「新型インフルエンザ等対策特別措置法第十五条第一項の規定により同項に規定する政府対策本部が設置された」と、「非常災害区域等(非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第八十七条の三第一項において同じ。)」とあるのは「都道府県の区域」と、同項及び同法第八十七条の三第一項中「その災害が発生した日から一月以内」とあるのは「同法第二十一条第一項の規定により当該政府対策本部が廃止されるまでの間」と、同項中「非常災害があつた」とあるのは「新型インフルエンザ等対策特別措置法第十五条第一項の規定により同項に規定する政府対策本部が設置された」と、「非常災害区域等」とあるのは「都道府県の区域」と、景観法第七十七条第一項中「非常災害があつた」とあるのは「新型インフルエンザ等対策特別措置法第十五条第一項の規定により同項に規定する政府対策本部が設置された」と、「その発生した区域又はこれに隣接する区域で市町村長が指定するものの」とあるのは「都道府県の区域」と、「その災害が発生した日から一月以内」とある「同法第二十一条第一項の規定により当該政府対策本部が廃止されるまでの間」と読み替えるものとする。

5～7 (略)