

徳島県賃貸住宅供給促進計画 （案）

平成 年 月

徳 島 県

目 次

はじめに	1
第1 徳島県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	2
第2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策	6
第3 施策の推進に向けて	10

はじめに

(1) 計画の目的と背景

住宅は、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、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

しかしながら、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者など、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）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等が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくありません。

このような状況に鑑み、平成19年7月に公布・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19年法律第112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ました。また、平成29年10月には改正住宅セーフティネット法が施行され、増加傾向にある空き家・空き室を活用した、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す。

本県においても、平成29年3月に策定した「とくしま住生活未来創造計画（第3次徳島県住生活基本計画）」において、「安心して暮らせる住生活の実現」という視点のもと、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に取り組むこととしております。

加えて、ＩＪＵターンによる本県への移住者を確保し、着実に定住へとつなげるためには、「地域に眠る宝」である空き家を有効活用し、安全・安心で誰にも優しい住まいを提供することが不可欠であることから、改正住宅セーフティネット法による制度を活用し、「ふるさと回帰・加速とくしま」の実現に向けた取組を進める必要があります。

本計画は、住宅セーフティネット法第5条第1項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画として、「とくしま住生活未来創造計画」で示した方向性に即しつつ、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等を取りまとめたものです。

なお、本計画は、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）第4条第1項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画を兼ねるものとします。

(2) 計画の期間

本計画の計画期間は、上位計画である「とくしま住生活未来創造計画」との調和を図る観点から、平成37年度末までとします。

計画に基づく施策の実施にあたっては、PDCAサイクルを確立し、実施した施策や事業の効果を検証し、改善を実施するものとします。

また、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、原則として、「とくしま住生活未来創造計画」の見直しに合わせて、見直しを行うものとします。

第1 徳島県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

(1) 住宅確保要配慮者等の状況

①住宅確保要配慮者の状況

<地方創生の観点>

- ・本県は、平成28年11月に人口が戦後初めて75万人を下回るなど、深刻な人口減・少子高齢化が進行しております。
- ・人口減少のスピードに歯止めをかけるため、若年世帯の地域への定住とともに、I J Uターンによる移住者を呼び込むことが求められており、職の確保等に加えて、安定した住まいを確保することが重要となっています。

<災害対策の観点>

- ・今後30年以内に70%程度の確率で発生するおそれのある南海トラフを震源とする地震や、讃岐山脈南縁を縦断する中央構造線活断層帯を震源とする地震により、甚大な被害が発生するおそれがあります。
- ・発災時には、多くの県民が住宅を失い、応急仮設住宅の建設だけでは十分な住宅を確保できないおそれがあることから、既存住宅ストックの活用の含めた、重層的かつ多様な住宅供給体制の構築が求められています。

<社会福祉の観点>

- ・65歳以上の高齢者人口は約23万1千人（平成27年）となっており、2020年頃をピークにその後は減少すると予測されているものの、同居する家族等のサポートを受けにくい高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は増加傾向にあります。
- ・また、子どもを養育する者については、夫婦と子からなる世帯が減少する一方で、ひとり親世帯数が約2万8千世帯（平成27年）と増加傾向にあります。
- ・さらに、障がい者世帯についても、福祉施設に入居している者の地域生活への移行や、入院中の精神障がい者の退院・地域生活への移行が課題となっています。
- ・近年、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者や犯罪被害者等、様々な困難を抱える者の認知が広がっており、住宅確保要配慮者に含まれ得る者の範囲も拡大しています。
- ・住宅確保要配慮者が増加する中、家賃滞納や孤独死等への不安から、低額所得者や高齢者等の賃貸住宅への入居について、賃貸人が拒否感を持つケースもあり、入居の円滑化を図ることが求められています。

②公的賃貸住宅の状況

- ・低額所得者に供給する公営住宅の管理戸数は、県と市町村の合計で16,986戸（平成28年度末）となっており、その他の公的賃貸住宅としては、特定公共賃貸住宅（地域優良賃貸住宅（公共供給）を含む。）122戸（平成28年度末）等が管理されています。
- ・市町村営住宅を中心に、公営住宅法上の耐用年数を経過したものが6分の1程度含まれていることから、計画的な修繕や建替えの実施により、ストックを適切に維持更新していく必要があります。

③空き家の状況

- ・増加傾向にある空き家の数は、二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅、その他の住宅の合計で、64,000戸（平成25年）存在しており、住宅ストックに占める割合は17.5%（平成25年）と、全国で5番目に高い数値となっています。
- ・特に、利用予定のない「その他の空き家」の住宅ストックに占める割合は9.9%（平成25年）と、全国で4番目に高い数値となっています。

住宅確保要配慮者が増加・多様化している一方、公営住宅については、老朽化が著しいものもあり、今後の大幅な増加は見込まれず、需要や供給について地域ごとに偏りも見られます。また、公営住宅は低額所得者向けに供給されるものであり、多様な住宅確保要配慮者のすべてに対応できる住宅ではないことから、増加を続ける空き家等の民間の住宅ストックも有効に活用しながら、重層かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築する必要があります。

（２）住宅確保要配慮者の範囲

賃貸人等は、賃貸住宅への入居を希望する者に対し、その属性を理由とした差別的な扱いを行うべきではありません。

住宅セーフティネット法における住宅確保要配慮者として、法第2条第1項において、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（発災から3年以内）、高齢者、難病患者等を含む障がい者及び子どもを養育している者が位置づけられています。また、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施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第3条において、外国人、中国残留邦人等、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV被害者、帰国被害者等、犯罪被害者等、保護観察対象者等、生活困窮者及び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が位置づけられています。

本計画では、上記の者を住宅確保要配慮者と扱うほか、社会福祉の観点から、次の者を住宅確保要配慮者として扱うものとします。

- ・妊娠している者がいる世帯
- ・海外からの引揚者
- ・炭鉱離職者
- ・原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
- ・戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者
- ・児童福祉法第41条に規定する児童養護施設を退所した者
- ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・擁護者等による虐待を受けた者
- ・介護保険法（平成9年法律第123号）第19条第1項に規定する要介護認定若しくは同条第2項に規定する要支援認定を受けている60歳未満の者
- ・雇用先からの解雇等に伴い社員寮や社宅など雇用先が賃貸していた住居から退去を余儀なくされる離職退去者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

また、地方創生の観点から、本県への移住及び定住を促進するため、次の者を住宅確保要配慮者として扱うものとします。

- ・ I J U ターンにより本県に移住する者
- ・ 配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の世帯

なお、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅には、住宅確保要配慮者と同居するその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者を含む場合も入居できるものとします。

（３）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の的確な供給に加え、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅として、住宅セーフティネット法第8条による都道府県知事等の登録を受けた住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）等の供給促進を一体的に進めることにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築することが必要となることから、本計画における賃貸住宅の供給目標を、次のとおり定めます。

①セーフティネット住宅の供給目標

平成37年度末時点での登録戸数 1,100戸

この目標量は、賃貸住宅として利用されている住宅のうち、セーフティネット住宅として登録を受けた戸数と、空き家等がセーフティネット住宅として登録を受け、新たに利活用された戸数とを合計したものです。

②公営住宅及び高齢者向け住宅の供給戸数

「とくしま住生活未来創造計画」で定めた目標に基づき、供給を進めます。

- ・ 公営住宅の供給目標量 平成28年度から平成37年度までの10年間で 6,950戸

この目標量は、公的賃貸住宅の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的賃貸住宅の空家募集の戸数を合計したものです。

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 平成37年度末時点で 4%

この目標値は、次に掲げる住宅の管理戸数又は施設の定員数を合計したものの、65歳以上の高齢者人口に対する割合です。

- ・ 有料老人ホームの定員数
- ・ 軽費老人ホームの定員数
- ・ 公営住宅におけるシルバーハウジングの管理戸数
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

- ・地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理戸数
- ・セーフティネット住宅のうち住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（入居者資格に高齢者を含むものに限る。）の戸数

第2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策

(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

住宅確保要配慮者に対し、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅を安定的かつ的確に供給するため、既存ストックの適切な維持更新や管理の適正化等を推進します。

①公的賃貸住宅ストックの適切な維持更新等

- ・「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、団地の現況や将来の需要等を考慮した公的賃貸住宅ストックの適切な維持更新を図ります。
- ・「公営住宅等整備基準」に即し、高齢者や障がい者等の移動等に配慮した公営住宅等を整備するとともに、既存住宅の福祉対応型改善等を推進します。
- ・公営住宅等の整備や管理にあたり、PPP/PFIを含めた民間事業者の様々なノウハウや技術の活用による効果的・効率的な事業の実施を推進します。
- ・公営住宅の建替え等にあたり、子育て支援施設等の交流・生活支援機能の付加を推進するとともに、地域に開かれた開放感のある広場や児童遊園を設けるなど、地域での多世代交流に向けた環境づくりを推進します。
- ・若年世帯等が地域に定住しやすい環境を整備するため、市町村等による若年世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給等の取組を促進します。
- ・徳島県住宅供給公社が、本県の政策課題に対応し、地方創生に寄与することを目的に実施している「企業支援型」賃貸住宅の供給等の取組との連携を図ります。

②住宅に困窮する者に対する的確な供給

- ・公営住宅の募集にあたり、高齢者や障がい者世帯、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者を対象とした優先入居枠の設定や収入要件の緩和を実施します。
- ・自立支援協議会等との連携により困窮実態を把握し、公営住宅の入居について困窮状況に応じた入居要件の見直しを図ります。
- ・定期募集において申込がなかった住宅を対象とした随時募集を行うことにより、緊急に入居すべき事由を有する住宅困窮者等が速やかに入居できる機会を創出するなど、弾力的な供給に努めます。
- ・高額所得者への明け渡し請求の徹底等、管理の適正化の推進により、住宅困窮者に向けた公営住宅の供給に努めます。

(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

民間住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築を推進するため、空き家等の既存ストックの有効活用を図るとともに、関係者の連携の下で、住まいと居住支援のマッチングを推進します。

①空き家再生等によるセーフティネット住宅の登録促進

- ・賃貸住宅の取引や管理に関係する団体等とも連携し、民間賃貸住宅の賃貸人や管理業者等へのセーフティネット住宅登録制度の周知・普及を推進します。

- ・市町村の空き家対策部局や「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター等と連携し、空き家所有者への働きかけや相談業務を通じた利活用の促進を図ります。
- ・低額所得者の居住の安定確保を図るため、低廉な家賃で入居可能な賃貸住宅の登録を促進します。
- ・所有者の施設入所や住み替えに伴い、良好な状態の空き家が発生するケースがあることも考慮し、高齢者等の住み替え支援を行っている者へのセーフティネット住宅登録制度の周知・普及を推進します。
- ・賃貸人等に対し、セーフティネット住宅として活用するための改修に係る国や住宅金融支援機構による支援制度の周知を図るとともに、市町村による「空き家判定士」「空き家コーディネーター」の活用や、改修支援等の実施を促進します。

②居住支援協議会を通じた関係者の連携強化

- ・「徳島県居住支援協議会」の活動を通じて、地域の賃貸住宅の取引や管理に関係する者と居住支援を行う者との間における住宅市場や居住支援に係る情報の共有を促進することにより、住宅確保要配慮者が受け入れられやすい環境整備を推進します。
- ・住宅確保要配慮者の多様なニーズに応じた施策の推進や情報共有を図るため、関係団体等に対し、徳島県居住支援協議会への参加について幅広く呼びかけます。
- ・地域の賃貸住宅や居住支援に関係する者の緊密な連携を図るため、市町村等の地域単位での居住支援協議会の組織を促進します。

③福祉施策の活用等による居住支援の推進

- ・国が運営する住宅ストック検索システム「セーフティネット住宅情報提供システム」に加え、徳島県居住支援協議会が運営する空室情報検索システム「あんしん賃貸ネット」を有効活用し、住宅確保要配慮者への情報提供の充実を図ります。
- ・セーフティネット住宅への入居や入居後の日常生活に関して、住宅確保要配慮者や賃貸人等が専門的な助言を受けられるよう、地域の賃貸住宅や居住支援に関係する者の協力を得ながら、相談体制の構築を推進します。
- ・生活困窮者自立支援制度等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に資する福祉施策等に関する情報が、必要に応じて賃貸人等から入居者に提供されるよう、賃貸人等への制度周知を図ります。
- ・生活保護法（昭和25年法律第144号）に基づく住宅扶助費の代理納付制度について、賃貸人等への周知を図るとともに、住宅セーフティネット法第21条第1項の規定に基づく保護の実施機関への通知について、活用を促進します。
- ・国による家賃債務保証業者の登録制度や住宅金融支援機構による保証業務に係る保険引受けについて、事業者への周知を図るとともに、登録を受けた家賃債務保証業者に関する情報について、賃貸人等や住宅確保要配慮者への周知を図ります。
- ・住宅セーフティネット法第40条による住宅確保要配慮者居住支援法人の指定にあたっては、支援業務を適格に行うために必要な組織体制、人員体制、財源等を有すること等を確認するとともに、役員又は職員が暴力団員でないこと等、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないことを確認するものとします。

④災害が発生した場合の住宅の確保

- ・災害が発生した場合の被災者の民間賃貸住宅への円滑な入居について、関係団体とも連携しながら、支援体制の整備を推進します。
- ・みなし仮設住宅として民間賃貸住宅を活用するため、関係団体との協定について充実を図るとともに、効率的な事務の遂行に向けた体制整備を推進します。
- ・市町村と連携し、住宅対策総合支援センターも活用しながら、みなし仮設住宅として活用可能な空き家の情報収集を推進します。

(3) 高齢者の居住の安定確保

高齢者が自立して暮らすことができるよう、適切な水準をもった高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、高齢者向け住宅を「地域包括ケアシステム」の一翼を担う存在として捉え、地域のまちづくりや医療・介護サービスと連携した施策の推進を図ります。

①高齢者が自立して暮らすことができる住宅の供給

- ・住宅の規模や設備の状況、立地について、高齢者の自立した生活を考慮したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。

高齢者の自立した生活のために満足すべき水準

- ・住戸面積及び設備の計画が、「とくしま住生活未来創造計画」で定める最低居住面積水準を満足する。
- ・将来にわたって商業や医療・福祉サービス機能の確保が見込まれ、公共交通機関・医療機関へのアクセスが容易な地域に立地する。
- ・特に利用頻度の高い施設（生鮮品の買い回り施設、利用頻度が高く定期的に通う診療所等）や公共交通機関の駅等が徒歩圏域に存在するよう立地する。

- ・居住者の要介護度の重度化や認知症の発症にも対応できるよう、サービス付き高齢者向け住宅と医療機関・介護サービスとの連携体制の構築を促進します。
- ・供給事業者による適切な需要予測を促進し、事業者の倒産等により入居者の居住の安定が損なわれる事態の防止に努めます。

②地域の福祉・まちづくりと連携した住宅供給の促進

- ・地域のまちづくりや医療・介護サービス等と連携した高齢者住宅施策の計画的な推進を図るため、市町村による「高齢者居住安定確保計画」の策定を促進します。
- ・公共交通機関や医療機関等からアクセスの良い地域等へ的高齢者向け住宅の立地を進めるため、市町村による、まちづくりにおける日常生活圏域での支援機能の一体的な確保とともに、民間住宅の立地誘導方針の作成を促進します。
- ・地域へのサービス供給拠点機能を併せ持つ「拠点型サ高住」の供給や、周辺地域の居住支援サービスと高齢者向け住宅とを組み合わせた事業の実施など、地域との関係性を重視した住宅供給を促進します。
- ・既存の戸建て住宅団地等において、既存の福祉・交流施設も活用しながら、空き家を活用した「分散型サ高住」の整備等の団地再生に向けた取組を促進します。

(4) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

セーフティネット住宅登録制度等の適正な運用を図るため、登録事業者に対する指導監督を的確に行うとともに、賃貸人等への普及啓発を推進します。

①登録事業者に対する指導監督の実施

- ・入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性について、登録事業者に対し、できるだけ多くの属性を選択するよう働きかけるとともに、不当な制限が行われないよう、制度の適正な運用を図ります。
- ・登録内容に反して住宅確保要配慮者の入居を拒否する等の事態が発生しないよう、不適切な事案が疑われる場合には、登録事業者に対し、報告徴収等による適切な指導監督を行います。
- ・住宅確保要配慮者の属性についての情報は、非常にセンシティブな情報であることから、登録事業者に対し、入居を希望する者から提供を受ける情報は必要最小限とするとともに、個人情報の保護を徹底するよう指導します。

②賃貸人等への普及啓発の推進

- ・住宅確保要配慮者の状況に応じた住戸改善を促進するとともに、計画的な修繕の実施等について普及啓発を図ります。
- ・賃貸住宅の管理業務の適正化を図るための制度である「賃貸住宅管理業者登録制度」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の周知を図り、賃借人等の利益の保護等を促進します。
- ・高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針（平成13年国土交通省告示第1300号）の普及を図り、賃貸住宅の適正な維持保全や賃貸借関係の確立を促進します。
- ・居住支援協議会や関係団体と連携し、賃貸人等が住宅確保要配慮者を受け入れる上で参考になるパンフレットの配布や、セミナーの実施等による啓発を行います。
- ・民法改正による住宅確保要配慮者を取り巻く環境の変化や、それに伴う課題について研究し、必要に応じて賃貸人等への情報提供に努めます。

第3 施策の推進に向けて

本計画に基づいて、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策を推進するためには、県のみならず、国や県内市町村、徳島県住宅供給公社等の公益団体、賃貸住宅の取引や管理に関係する者、居住支援を行う者等がそれぞれの役割を果たすとともに、相互に協力しながら取組を進めることが不可欠であることから、徳島県居住支援協議会や徳島県地域住宅協議会等を通じ、情報共有や施策連携を推進します。

また、地域の実情を最もよく把握している市町村における、きめ細やかな施策の推進を図るため、地域レベルでのネットワークの構築や、市町村単位での居住支援協議会の組織、市町村賃貸住宅供給促進計画の策定を促進します。

なお、市町村賃貸住宅供給計画の策定にあたっては、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づく空家等対策計画や、高齢者居住安定確保計画等の関連する計画との整合を図るとともに、一体の計画として策定するなど、効率的・効果的な取組が進むよう、技術的な支援等を行います。