

高知県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

令和2年7月

高知県

目 次

はじめに

1. 計画策定に関する基本的事項

- (1) 計画策定の目的
- (2) 計画の位置付け
- (3) 計画の期間

第1章 供給の目標

1. 住宅確保要配慮者の範囲

- (1) 住宅セーフティネット法で定められた住宅確保要配慮者
- (2) 規則で定められた住宅確保要配慮者
- (3) 基本方針に示されている住宅確保要配慮者

2. 住宅確保要配慮者の状況及び賃貸住宅の状況

- (1) 住宅確保要配慮者の状況
- (2) 公的賃貸住宅の状況
- (3) 空き家の状況

3. 供給目標

- (1) 公的賃貸住宅の供給目標
- (2) 民間賃貸住宅の供給目標

第2章 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

- (1) 公営住宅の適切な整備
- (2) 公営住宅の適切な運用管理

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

- (1) 居住支援協議会を通じた関係者・関係団体の連携強化及び環境整備に関する取り組み
- (2) セーフティネット住宅の登録の促進に関する取り組み
- (3) セーフティネット住宅の登録に関する基準の緩和

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

- (1) 登録住宅の適正な管理・運営

参考資料

はじめに

1. 計画策定に関する基本的事項

(1) 計画策定の目的

住宅は、生活を営む上で、誰にとっても欠くことのできない基本的な生活基盤です。また、住宅は、基本的には、居住者のそれぞれのニーズに応じて、居住者自らの努力によって確保され、利用されるべきものでもあります。しかしながら、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮が必要な者（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、必要とする賃貸住宅の確保を困難とする特別な事情等が存在し、円滑に確保することが難しい場合があります。

このような状況に鑑み、平成 19 年 7 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 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 年法律第 24 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す。

高知県においても、「高知県住生活基本計画」に基づき、「安心できる住まいの確保」の視点から住宅確保要配慮者の居住の安定確保への取り組みを進めているところです。

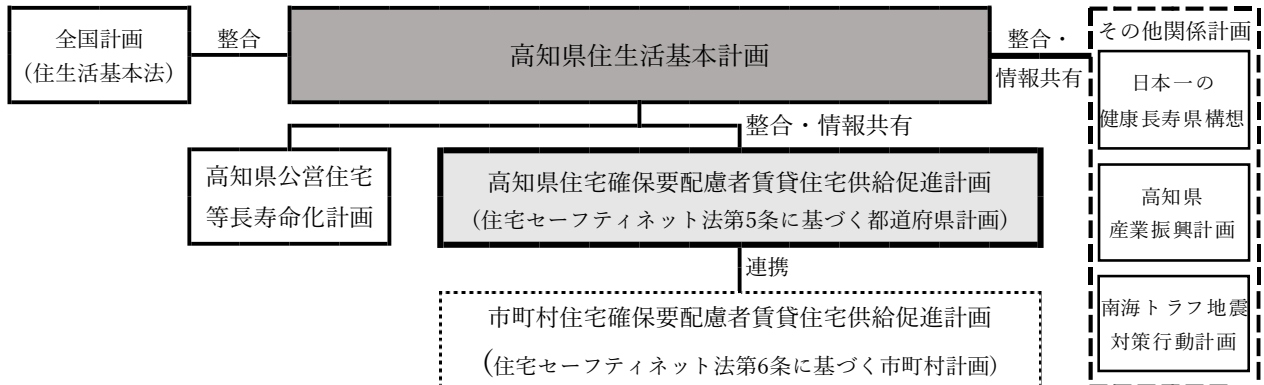
また、平成 25 年 2 月に設立された高知県居住支援協議会においては、官民の関係団体が共に連携しながら居住支援の在り方を検討するほか、本協議会の専門部会として、平成 28 年 8 月には空き家対策部会が、平成 31 年 3 月には地域包括ケア高齢者等の住まいの確保対策部会が設置されました。その他、令和 2 年 3 月末時点で、高知県内で住宅確保要配慮者の居住の支援を行う住宅確保要配慮者居住支援法人に 3 法人指定するなど、より充実した重層的な住宅セーフティネット機能強化への取り組みが進められているところです。

本計画は、このような背景の下、本県における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、必要な事項を定めるものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第5条第1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

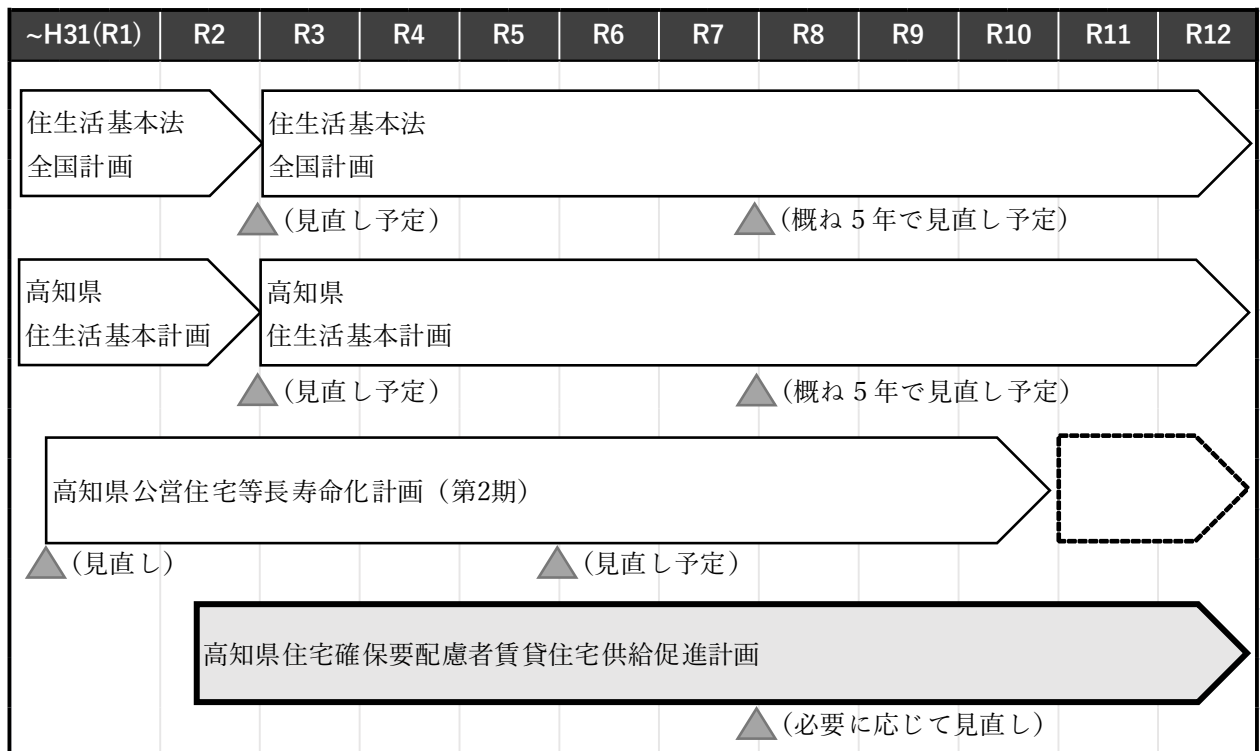
また、「高知県住生活基本計画」等の関連計画との整合を図ります。



(3) 計画の期間

本計画の計画期間は、見直しが予定されている高知県住生活基本計画の計画期間と整合を図るため、計画策定日から令和12年度までとします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び関連計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。



第1章 供給の目標

1. 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者、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。以下「規則」という。）第3条第1号から第10号までに定める者、さらに、新婚世帯や移住者など多様なニーズを踏まえて、住宅セーフティネット法第4条第1項に規定する基本方針（以下「基本方針」という。）に示されている者を加えたものとします。

(1) 住宅セーフティネット法で定められた住宅確保要配慮者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子どもを養育している者

(2) 規則で定められた住宅確保要配慮者

- ・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（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者
- ・犯罪被害者等
- ・更生保護対象者
- ・生活困窮者
- ・被災者（国土交通省が指定する災害・期間内）

(3) 基本方針に示されている住宅確保要配慮者

- ・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をはじめとする性的マイノリティ
- ・U I J 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

2. 住宅確保要配慮者の状況及び賃貸住宅の状況

(1) 住宅確保要配慮者の状況

高知県における高齢者のみ世帯（単身高齢者世帯及び高齢者夫婦のみ世帯）は、令和7年にピークを向える見込みであり、住宅の規模、設備等がミスマッチとなる世帯が増加すると考えられます。

今後30年以内に70%から80%程度の確率で発生する恐れのある南海トラフを震源とする地震等の災害により、発災後は多くの県民の住宅確保が求められます。

その他、DV被害者、犯罪被害者その他さまざまな困難を抱える者の認知が近年広がっており、住宅確保要配慮者の範囲も拡大しています。また、いくつかの要因が重なることも考えられることから多様な住宅供給体制の構築が必要となっています。

(2) 公的賃貸住宅の状況

高知県内での公営住宅の管理戸数は、県と市町村で併せて約12.2千戸（平成31年3月末）となっています。また、その他の公的賃貸住宅（地域優良賃貸住宅等）として約6.6千戸（平成31年3月末）を管理しています。

近年の入居者の高齢化への対応として、県営住宅では平成21年度から電話による安否確認を、平成30年度からは看護師による訪問を実施するなど、見守り体制の強化を図っています。

(3) 空き家の状況

高知県内の空き家の数は74,600戸となっており、既存ストックの約2割にあたります。この空き家の数には、賃貸用の住宅のほか、相続した住宅、転勤や入院などのため居住世帯が長期に渡って不在となっている住宅など利用可能な既存ストックも数多く含まれているものと考えられます。

3. 供給目標

(1) 公的賃貸住宅の供給目標

高知県住生活基本計画で定められた供給目標を踏まえ、公的賃貸住宅の供給主体と連携し、公的賃貸住宅の供給を計画的に進めます。

◇高知県住生活基本計画(H23～H32)供給目標 <5,600戸>

(2) 民間賃貸住宅の供給目標

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ため、地域における空き家・空き室を有効活用することに官・民が連携して取り組むとともに、住宅確保要配慮者の属性に応じた適切な規模等のニーズに対応できるよう、多種多様な住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）として登録された住宅（住宅セーフティネット法第8条の規定に基づき、登録主体の登録を受けた住宅。以下「登録住宅」という。）の供給の促進を図ります。

◇セーフティネット住宅登録目標 <令和12年度までに300戸>

第2章 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

公的賃貸住宅の適切な供給及び運用管理のため、以下の事項に取り組みます。

(1) 公営住宅の適切な整備

公営住宅等長寿命化計画に基づき、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、個別改善又は全面的改善を適切に実施することで長寿命化を図ります。その他、公営住宅の状況や将来的な需要の見通しを踏まえ、各団地のあり方を考慮したうえで適切なマネジメントを行います。

(2) 公営住宅の適切な運用管理

入居者選考に関しては、住宅確保要配慮者の多様なニーズを踏まえながら、入居要件の緩和検討及び実施などにより、適切な住宅供給を行います。

収入超過者や高額所得者などに関しては、公営住宅法に基づく割増家賃の徴収や明渡請求の実施などにより、適切な管理を行います。

入居の応募が無いなど効率的な活用がなされていない住戸などに関しては、高齢者や外国人労働者等の単身者でも入居可とする制度の見直しや、目的外使用などによる既存ストックの有効活用の検討を進めていきます。

また、入居者の見守りの観点から行っている現在の見守り体制の更なる強化を図るため民生委員や地元事業者などとの連携を進めていきます。

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に関する事項

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、以下の事項に取り組みます。

(1) 居住支援協議会を通じた関係者・関係団体の連携強化及び環境整備に関する取り組み

平成25年に設立された高知県居住支援協議会は、県下全市町村の他、社会福祉法人等の居住支援団体、不動産関係団体など多種多様な会員により構成されていることから、この協議会の活動を通じて、住宅確保要配慮者のニーズ把握及び情報共有を促進することなどにより、住まいのマッチング支援及び賃貸人の不安を和らげる仕組みづくりなど、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。

また、県は、市町村へ先進事例の情報提供などを行うとともに、居住支援協議会の設置を検討する市町村に対し、積極的に支援を行います。

(2) セーフティネット住宅の登録の促進に関する取り組み

高知県居住支援協議会などを通して、民間賃貸住宅事業者等へ制度情報の提供及びパンフレットの配布を行うなど、登録制度の周知に努めることでセーフティネット住宅の登録の促進を図ります。

また、セーフティネット住宅登録の際の住宅確保要配慮者の属性選択についても、できる限り多くの属性を選択するよう、民間賃貸住宅事業者等に働きかけを行います。

その他、既存ストックの活用及び住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、セーフティ

ネット住宅の登録に関する基準の緩和を行います。

(3) セーフティネット住宅の登録に関する基準の緩和

既存ストックの有効活用及び住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、規則第 15 条の規定に基づき、登録に関する基準を以下のとおり緩和するものとします。

① 登録住宅(共同居住型住宅以外)の規模に関する基準

規則第 11 条に規定する規模に関する基準について、以下のとおり緩和します。

(ア) 各戸の床面積の規模を、18 m²以上とします。

(イ) 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の床面積の規模を 13 m²以上とします。

② 登録住宅(共同居住型住宅)の規模に関する基準

規則第 11 条ただし書き及び第 12 条第二号ロの国土交通大臣が定める基準(平成 29 年度国土交通省告示第 941 号)第 2 条第 1 号から第 3 号に規定する床面積及び定員に関する基準について、以下のとおり緩和します。

(ア) 共同居住型賃貸住宅の床面積(単位：m²)は次の式によって計算した数値以上とします。

$$14A+10 \text{ (ただし、} A \geq 2 \text{)}$$

この式において、A は、共同居住型賃貸住宅の入居者(賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。)の定員を表すものとします。

(イ) 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分における各専用部分の入居者の定員を子どもを養育しているひとり親世帯については、以下のとおり扱うものとします。

各専用部分の定員は「各専用部分の床面積÷8 m²」人とします。

※入居者数については、以下のとおりの算定とします。

- ・ 3 歳未満 0.25 人
- ・ 3 歳以上 6 歳未満 0.50 人
- ・ 6 歳以上 10 歳未満 0.75 人
- ・ 10 歳以上 1.00 人

(ウ) 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の床面積は 8 m²以上とします。

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

(1) 登録住宅の適正な管理・運営

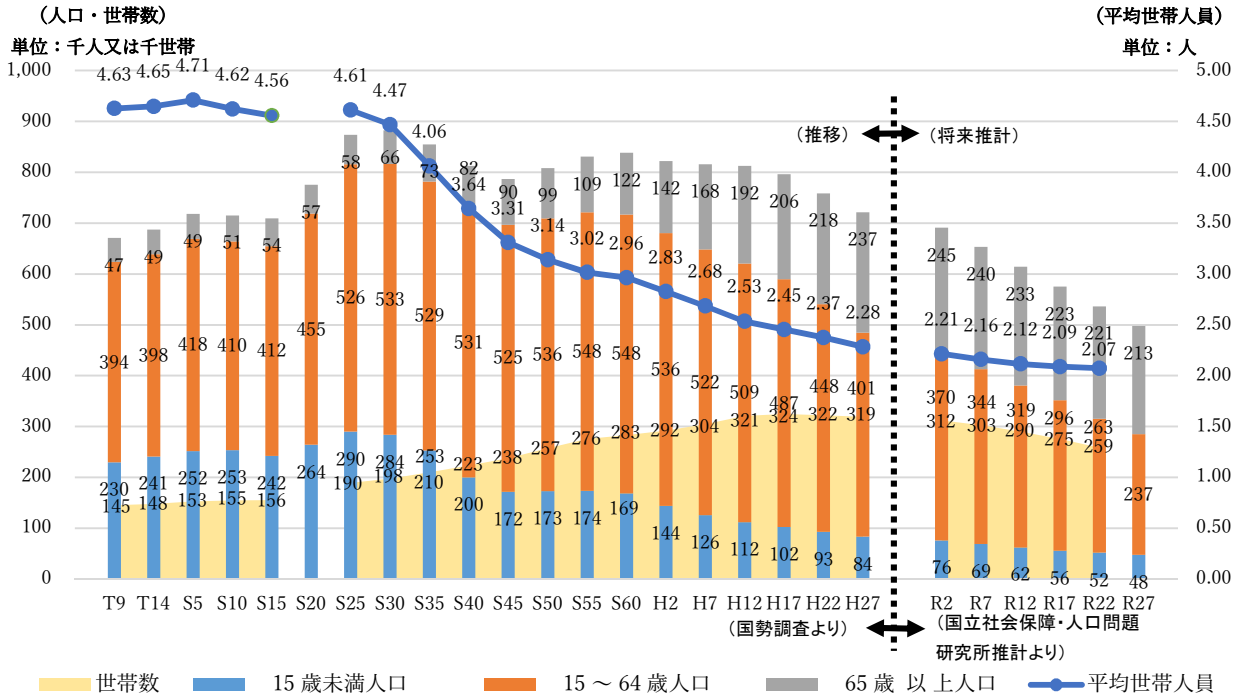
登録主体は、登録住宅が適正に管理されるよう、必要に応じて、登録住宅の管理の状況について、報告徴収により実態を把握するとともに、適正な維持管理について助言及び指導を行うよう努めるものとします。

セーフティネット住宅登録事業者は、登録住宅の適正な管理・運営に努めるものとします。また、登録住宅の老朽化等に伴う登録事業の廃止など、当該登録住宅での居住が困難となる場合には、入居する住宅確保要配慮者に対し、他の登録住宅に関する情報を提供するなど必要な支援を行うように努めるものとします。

参考資料

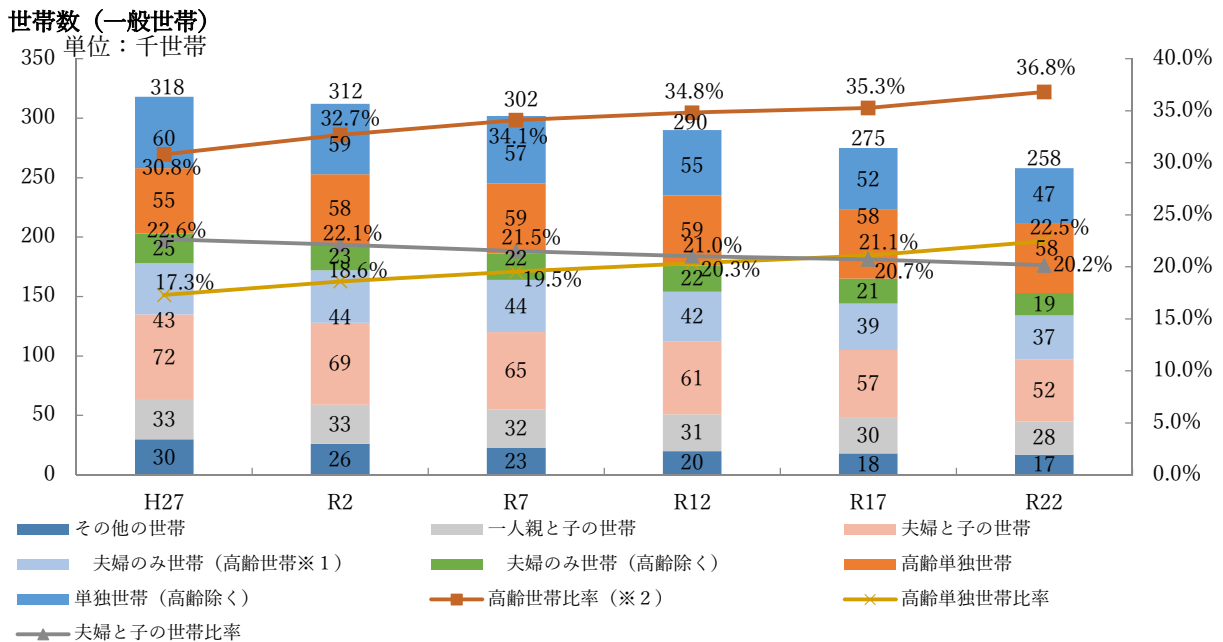
高知県の現状

高知県の人口・世帯数の推移・将来推計



(「国勢調査結果」及び「平成31年 国立社会保障・人口問題研究所推計」より作成)

高知県の世帯数の将来推計

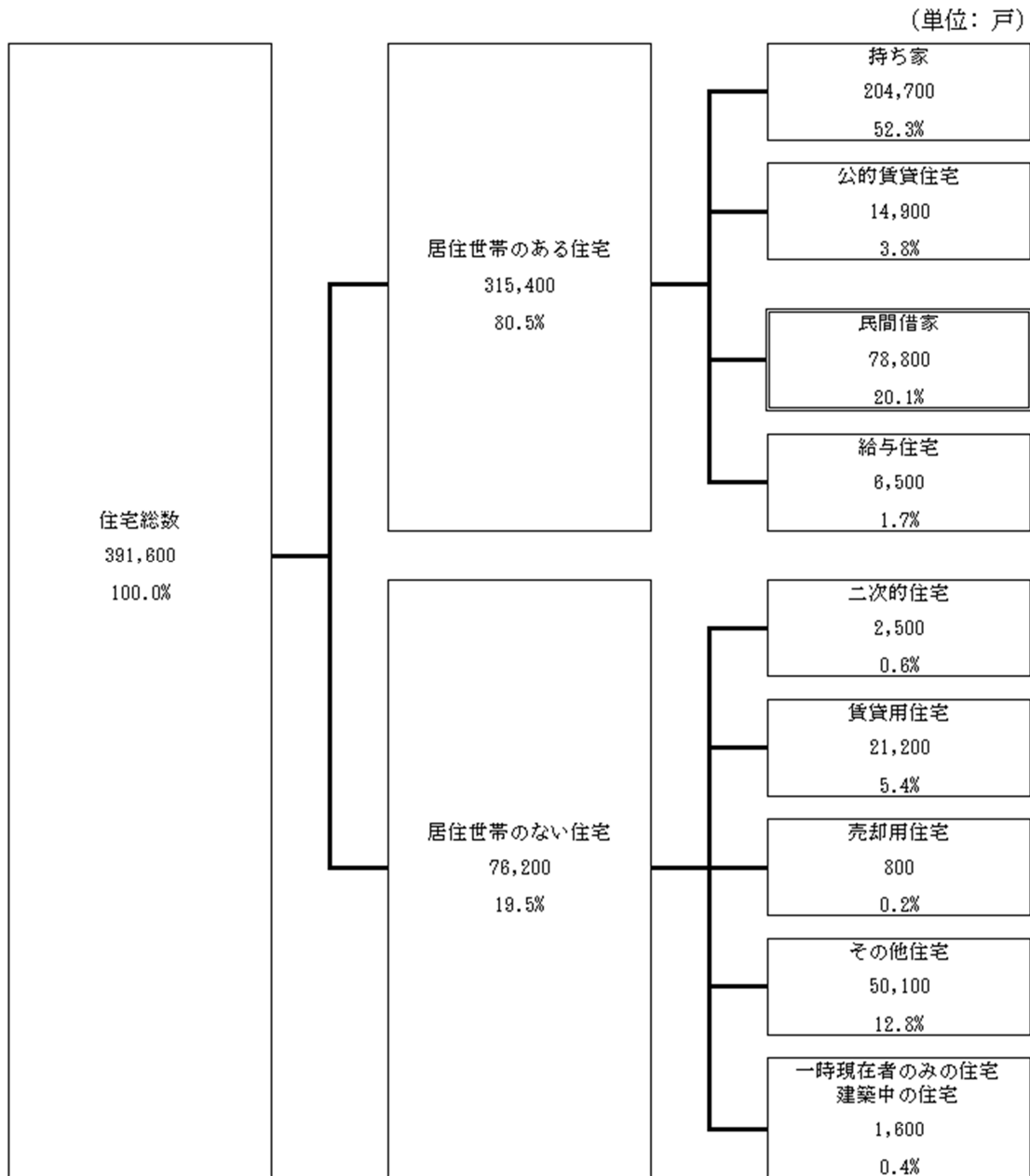


※1 高齢世帯とは世帯主の年齢が65歳以上の世帯をいう

※2 高齢世帯比率は高齢単独世帯と夫婦のみ世帯(高齢世帯)を一般世帯総数で除した比率をいう

(「平成31年 国立社会保障・人口問題研究所推計」より作成)

高知県の住宅ストックの概要

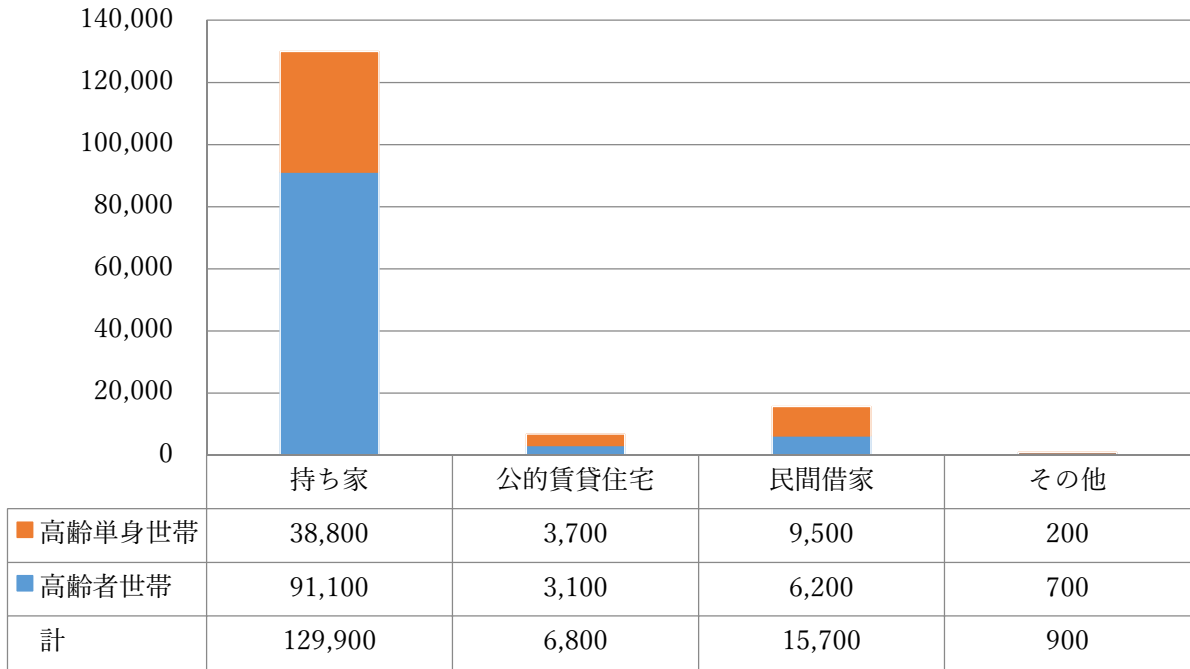


※1 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もない住宅

※2 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

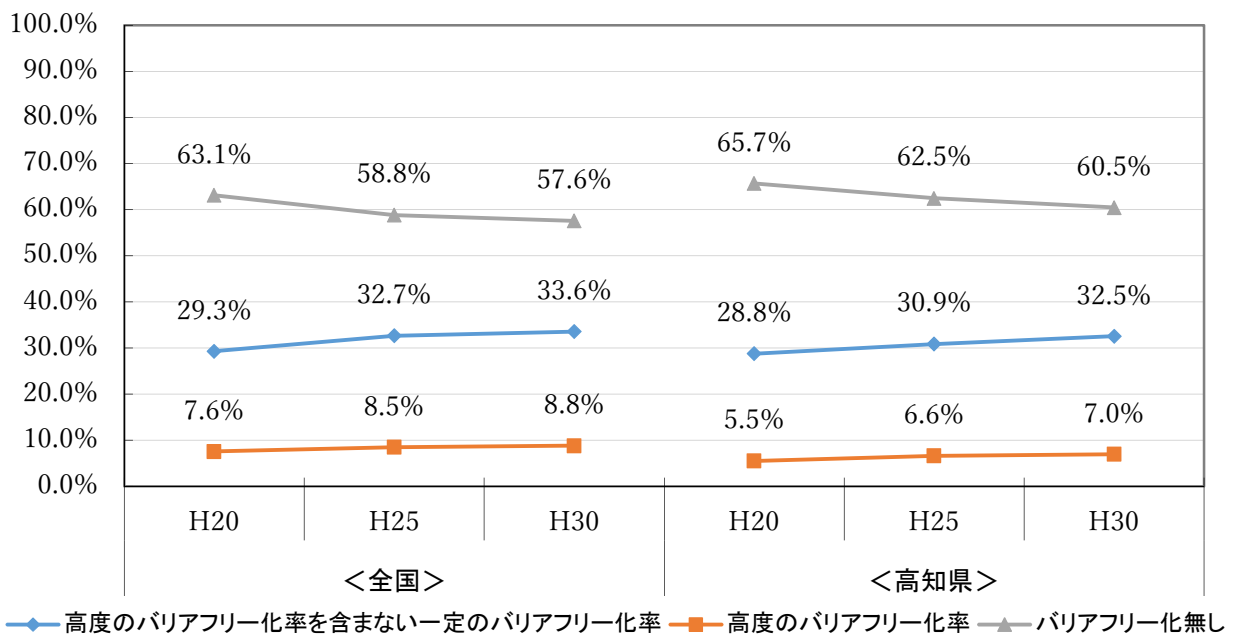
(「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」より作成)

高齢者のいる世帯の住宅ストックの状況



(「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」より作成)

65 歳以上の世帯員がいる世帯の住宅におけるバリアフリー化率

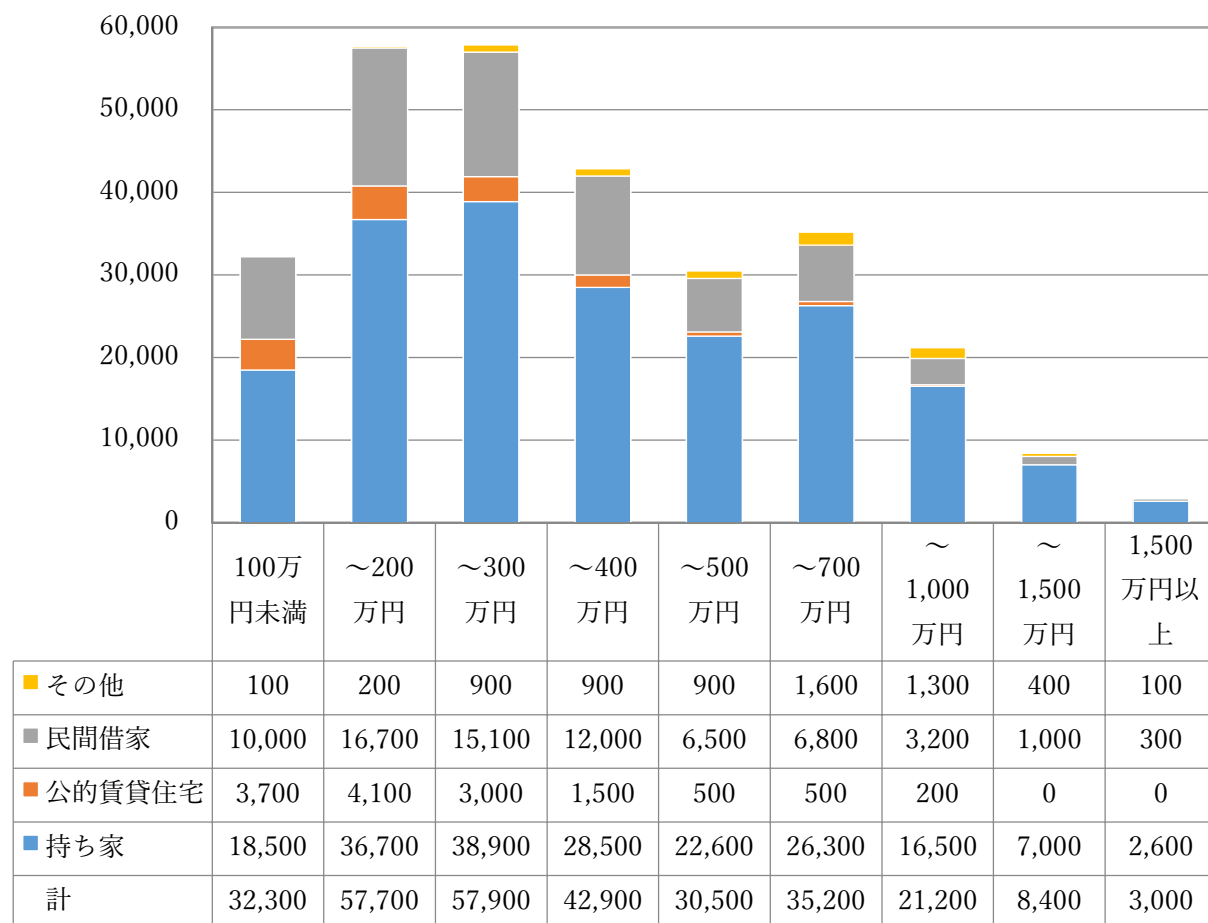


※ 「一定のバリアフリー化」とは、A＝手すり 2ヶ所以上、B＝段差のない屋内のいずれかを満たしている場合。

※ 「高度のバリアフリー化」とは、上記 A、B に加え、C＝廊下などの幅が車椅子で通行可能のすべてを満たしている場合。

(「住宅・土地統計調査結果」より作成)

年収別住宅ストックの状況



(「平成30年住宅・土地統計調査結果」より作成)

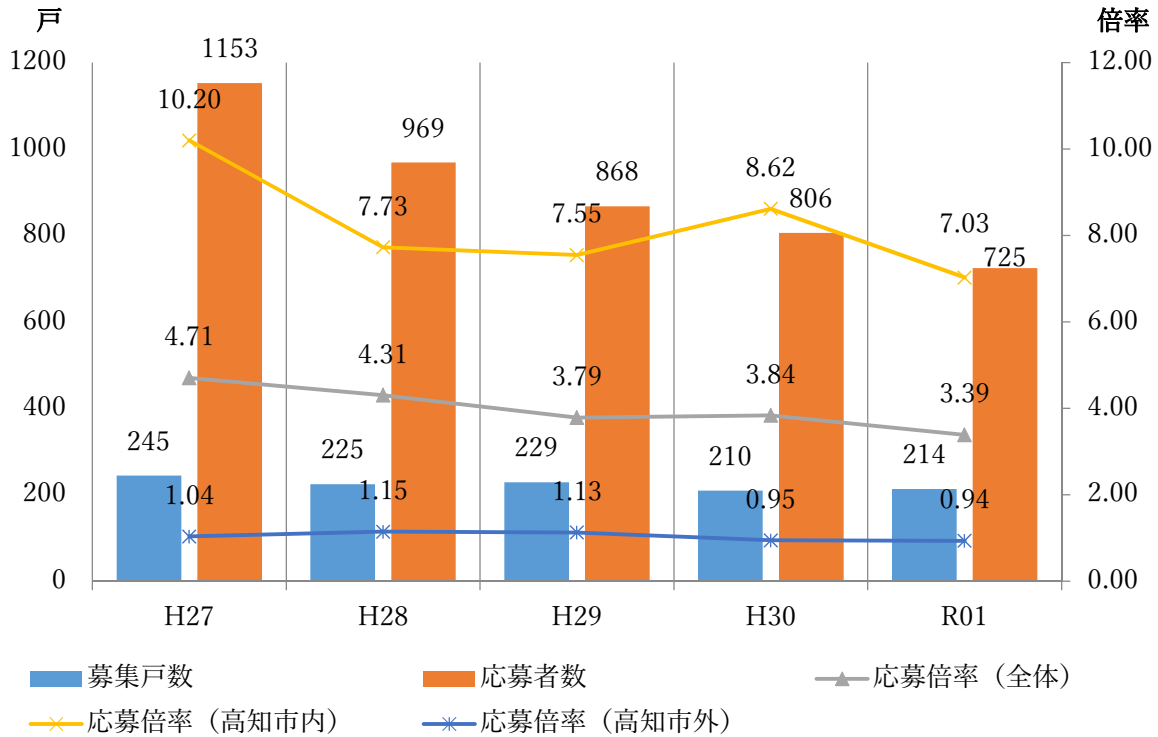
床面積帯別・家賃帯別の民間借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不明
29m ² 以下	21,700 27.7%	500 0.6%	300 0.4%	3,100 4.0%	10,600 13.6%	6,400 8.2%	600 0.8%	0 0.0%	200 0.3%
30～49m ²	24,200 30.9%	400 0.5%	600 0.8%	1,300 1.7%	6,000 7.7%	11,600 14.8%	3,900 5.0%	200 0.3%	200 0.3%
50～69m ²	20,300 26.0%	600 0.8%	500 0.6%	300 0.4%	1,600 2.0%	9,400 12.0%	6,600 8.4%	900 1.2%	400 0.5%
70～99m ²	7,700 9.8%	500 0.6%	100 0.1%	500 0.6%	800 1.0%	1,800 2.3%	2,300 2.9%	1,400 1.8%	300 0.4%
100m ² 以上	4,300 5.5%	500 0.6%	200 0.3%	200 0.3%	600 0.8%	1,200 1.5%	800 1.0%	300 0.4%	500 0.6%
総数	78,200 100.0%	2,500 3.2%	1,700 2.2%	5,400 6.9%	19,600 25.1%	30,400 38.9%	14,200 18.2%	2,800 3.6%	1,600 2.0%

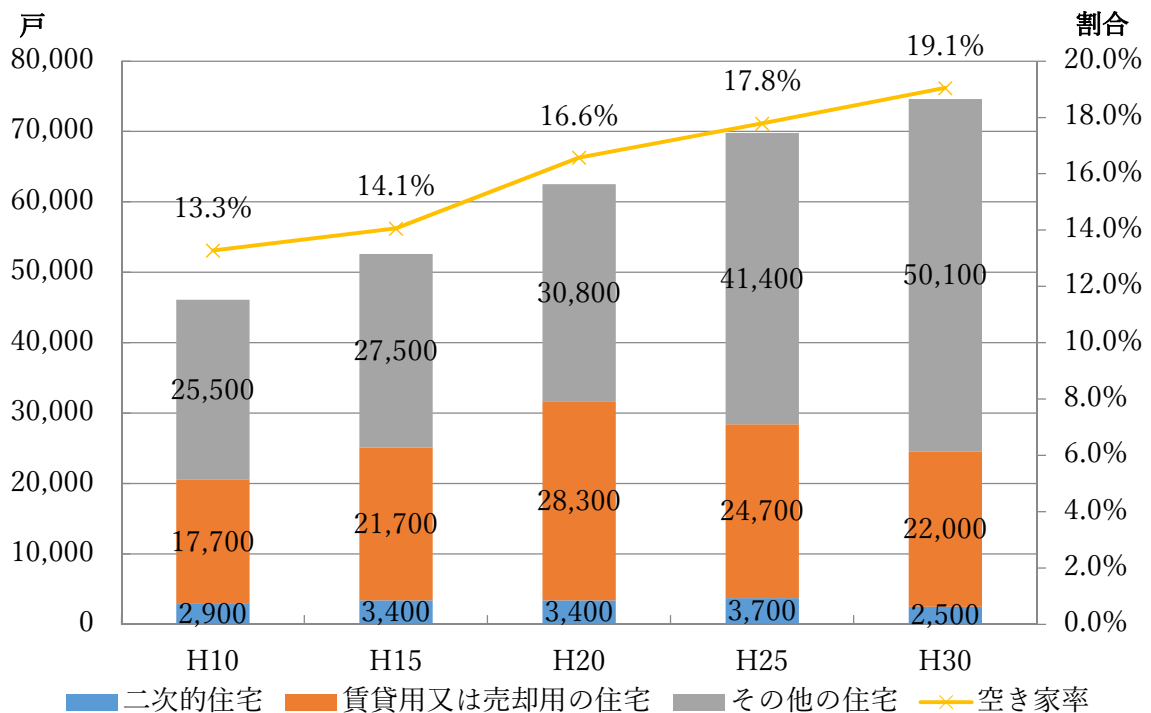
：比較的容易に入居できる家賃水準の民間住宅

(「平成30年住宅・土地統計調査結果」より作成)

高知県営住宅の募集戸数、応募戸数及び応募倍率の推移

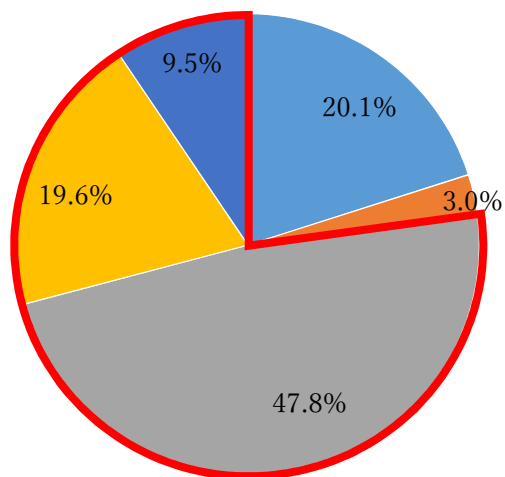


空き家の状況

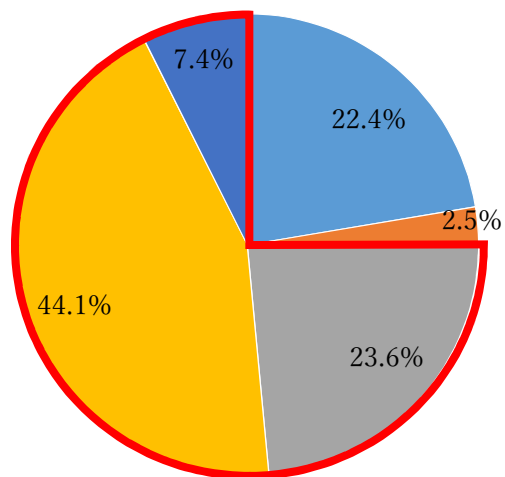


(「住宅・土地統計調査結果」より作成)

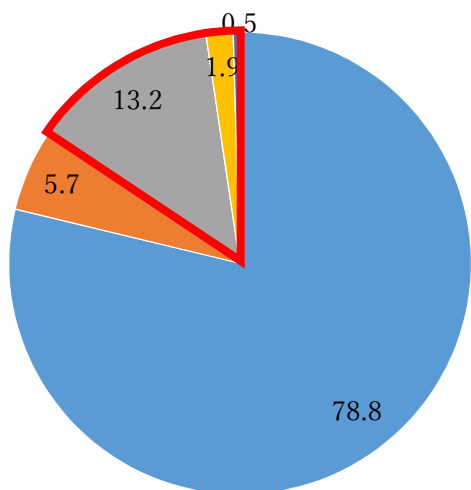
住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



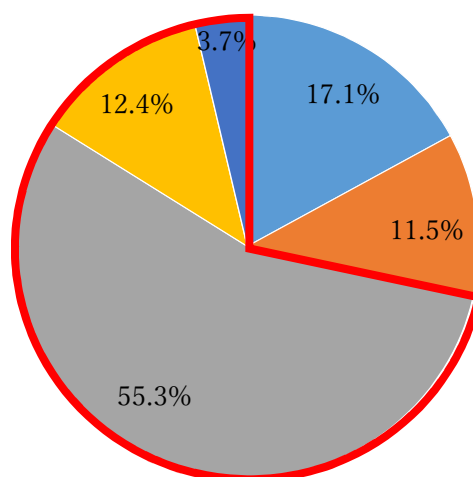
高齢者



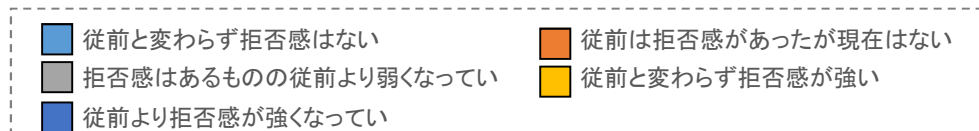
障がい者



子育て世帯

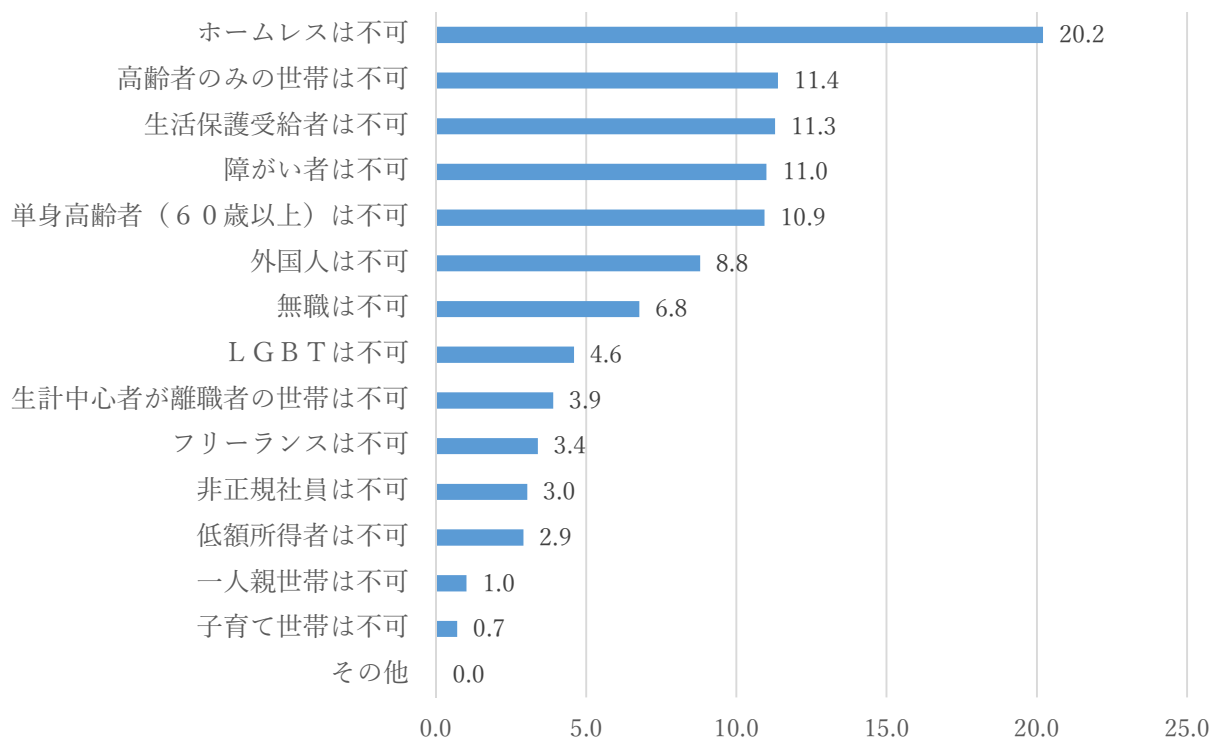


外国人



(出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成30年度)家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書)

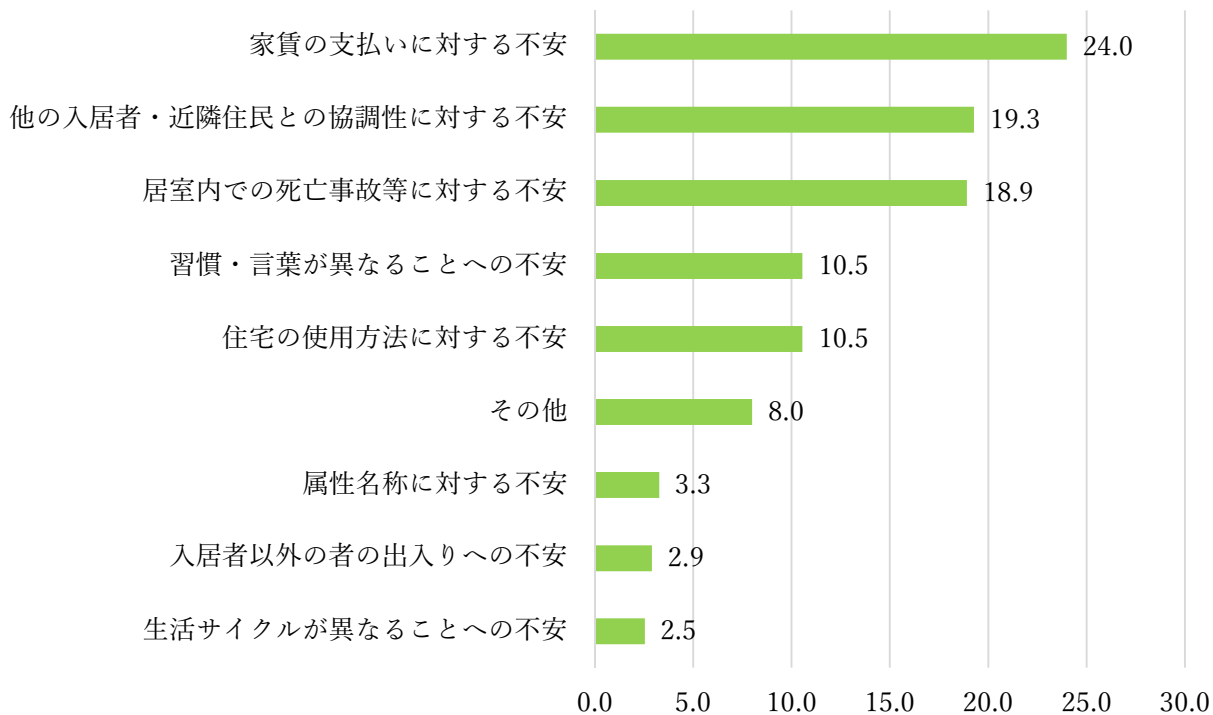
入居制限の状況



(出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成30年度)

家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書)

入居制限する理由



(出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成30年度)

家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書)

○高知県居住支援協議会の概要

高知県居住支援協議会

・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に基づき、住宅確保要配慮者や移住希望者に対する民間賃貸住宅の供給の促進等に関し、必要な措置について協議するため、県・市町村、不動産関係団体その他民間団体等が連携し、協議会を設立 (H25.2)

活動内容

- ・住宅確保要配慮者等又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援に関すること
- ・住宅確保要配慮者等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、居住の安定方策に関すること
- ・その他目的達成のために必要な事業に関すること

空き家対策部会

・空き家を移住希望者等の住宅として活用するため、高知県居住支援協議会の下に設置 (H28.8)

活動内容

- ・空き家の実態調査及び対策の検討
- ・市町村が行う空き家対策への助言及びコンサルティング
- ・相談窓口の設置及び運営
- ・空き家対策に関する普及啓発ほか

地域包括ケア高齢者等の住まいの確保対策部会

・高知県における住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅の普及・促進を図るため、高知県居住支援協議会の下に設置 (H31.3)

活動内容

- ・住宅確保要配慮者(以下、「単身高齢者等」という。)の住宅事情の実態や問題点を把握するための調査及び対策の検討
- ・市町村が行う単身高齢者等の住宅関連事業等へのアドバイスの実施
- ・住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅に関する相談窓口の設置及び運営
- ・住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅の普及・啓発ほか

○高知県で指定している住宅確保要配慮者居住支援法人の概要

特定非営利活動法人あまやどり高知

1 業務内容

- 家賃債務保証
 - 情報提供、相談その他援助
 - その他附帯業務
- 2 区域 高知県内
3 対象者 制限なし

特定非営利活動法人はすのは

1 業務内容

- 情報提供、相談その他援助
 - その他附帯業務
- 2 区域 高知県内
3 対象者 法第2条第1項に定める者

株式会社あんしんサポート

1 業務内容

- 情報提供、相談その他援助
 - その他附帯業務
- 2 区域 高知県内
3 対象者 高齢者