

山口県賃貸住宅供給促進計画

令和2年7月

山口県

目次

1	計画策定の背景	1
2	住宅確保要配慮者の実態	2
	(1) 住宅確保要配慮者の世帯数や居住実態の把握	2
	(2) 住宅確保要配慮者に対する入居制限の実態	3
3	住宅確保要配慮者の範囲	3
4	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	4
	(1) 公営住宅の供給目標	4
	(2) 法第10条第5項に規定する登録住宅の供給目標	4
5	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ついて	4
6	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ついて	4
	(1) 登録住宅の確保の取り組みについて	4
	(2) 居住支援について	4
	(3) 住宅扶助費の代理納付について	5
	(4) 登録住宅の登録基準の緩和・強化について	5
7	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ついて	6
	(1) 県営住宅の管理の適正化の推進について	6
	(2) 登録住宅の管理の適正化の推進について	6
8	計画期間	6
	用語の解説(五十音順、アルファベット順)	7

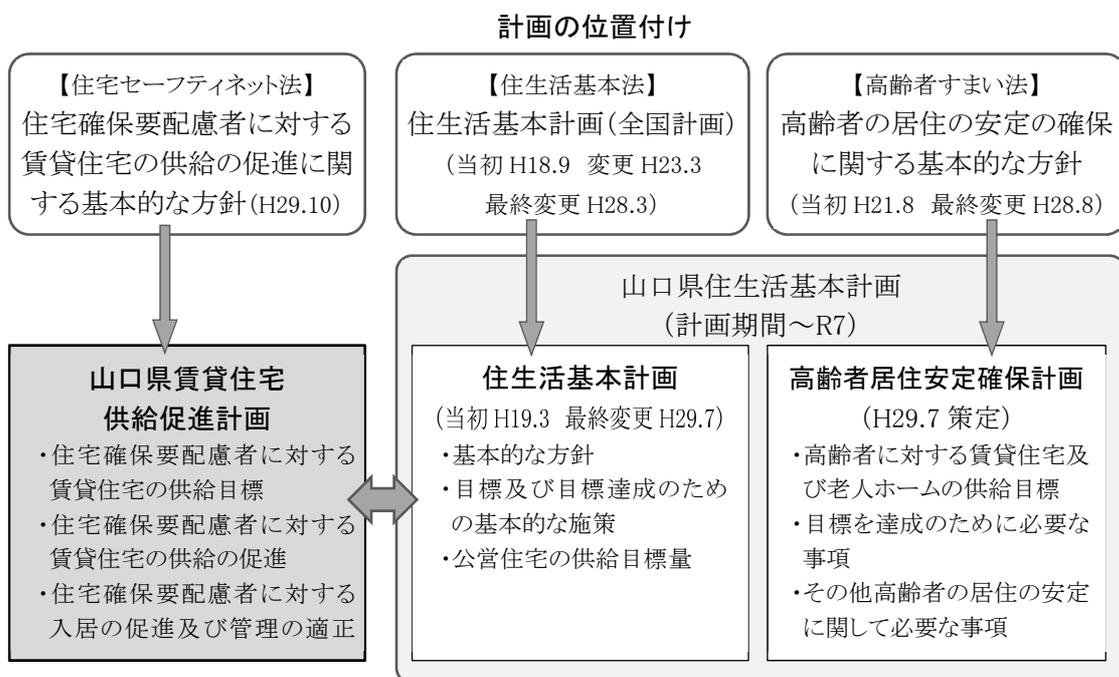
1 計画策定の背景

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を養育している者といった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、設備等の賃貸住宅の確保が困難な場合があり、規模や設備等の居住水準が比較的低い状況にあることが少なくありません。山口県では、住宅確保要配慮者の中でも特に、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯が増加傾向にあります。その一方で、家主は住宅確保要配慮者に対する様々な不安から入居制限を行っている実態が分かっており、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が課題となっています。

このような状況を踏まえ、山口県においては、平成 27 年（2015 年）に県や各市町、不動産関係団体、居住支援団体からなる山口県居住支援協議会を設立し、団体間での情報や課題の共有に努め、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居するための支援を行えるよう、住宅部局と福祉部局の連携を図ってきました。

こうした中、国においては、平成 29 年（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（平成 19 年（2007 年）法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）」を改正し、新たな住宅セーフティネット制度により、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を創設しました。これを踏まえ、山口県においては、県は住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の促進の取組、市町は福祉部局と連携し、地域の実情に応じた取組を行うことが、それぞれ求められています。

本計画は、新たな住宅セーフティネット制度を普及させるとともに、山口県内において住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できるよう、住宅セーフティネット法第 5 条及び国の基本方針に基づき、賃貸住宅の供給の促進及び管理の適正化等に関する事項を定めるものです。



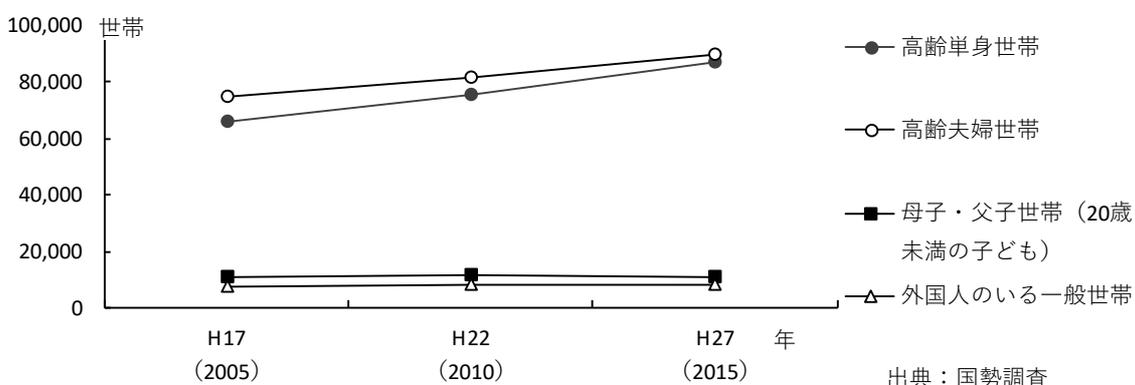
2 住宅確保要配慮者の実態

(1) 住宅確保要配慮者の世帯数や居住実態の把握

① 住宅確保要配慮者の世帯数の推移

山口県における住宅確保要配慮者の世帯数の推移を見てみると、平成 17 年(2005 年)から平成 27 年(2015 年)にかけて高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯が大きく増加しています。また、外国人のいる一般世帯及び母子・父子世帯(20 歳未満の子ども)は高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯と比べると世帯数が少なく、あまり変化が見られません。

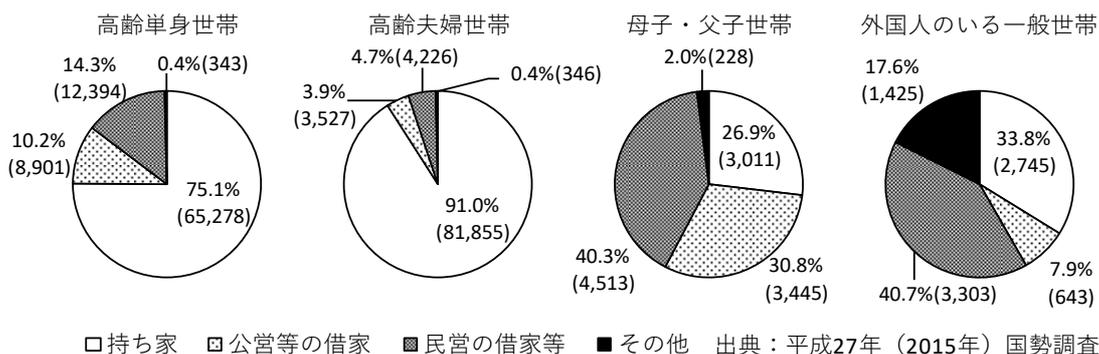
住宅確保要配慮者の世帯数の推移



② 住宅確保要配慮者の居住の状況

平成 27 年(2015 年)における住宅確保要配慮者の居住の状況を見てみると、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯においては、持ち家の世帯が最も多い割合を占めています。しかし、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯は世帯数が多く、民営の借家等(給与住宅及び間借りを含む(以下同じ))に居住する世帯数は 16,620 世帯に上ります。一方、母子・父子世帯及び外国人のいる一般世帯は、いずれもその 4 割以上が民営の借家等に居住しており、その世帯数は合せて 7,816 世帯に上ります。高齢(単身及び夫婦)世帯は令和 2 年(2020 年)をピークに、その後令和 7 年(2025 年)まで同水準で推移するものと考えられ、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることが重要となってきます。

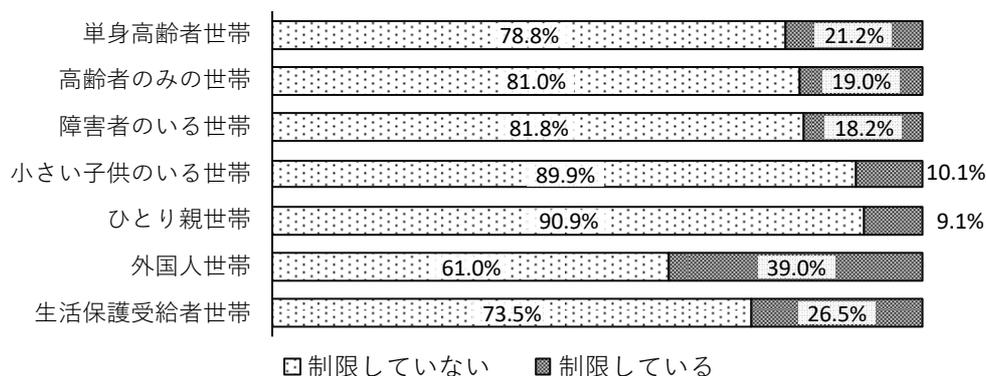
住宅確保要配慮者の居住の状況



(2) 住宅確保要配慮者に対する入居制限の実態

平成 28 年(2016 年)に山口県居住支援協議会が家主や不動産業者に実施した「民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限に関する実態調査」によると、一部の民間賃貸住宅において住宅確保要配慮者に対し入居制限をしている実態が見受けられました。その理由は住宅確保要配慮者の属性に応じて異なりますが、家賃の支払い、習慣・言葉の違いや近隣住民との協調性等に対する不安を、家主や不動産事業者が抱えている実態が分かっています。

住宅確保要配慮者に対する入居制限



3 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項第 1 号～第 5 号までに定める者及び同法施行規則第 3 条第 1 号～第 10 号までに定める者のほか、同条第 11 号に基づいて定める次の者となります。

法第 2 条第 1 項第 1 号～第 5 号までに定める者	同法施行規則第 3 条第 1 号～第 10 号までに定める者	同法施行規則第 3 条第 11 号に基づいて定める者
<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・被災者(発災後 3 年以内) ・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 ・子ども(高校生相当以下)を養育している者 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・生活困窮者 ・更生保護対象者 ・東日本大震災等の大規模災害の被災者 	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚世帯 ・LGBT(レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー) ・UJI ターンによる転入者 ・児童養護施設退所者 ・海外からの引揚者 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者

4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 公営住宅の供給目標

本県の公営住宅供給目標量は、山口県住生活基本計画(計画期間:平成28年度(2016年度)～令和7年度(2025年度))において定める目標値とします。

(2) 法第10条第5項に規定する登録住宅[※]の供給目標

県では、地域における空き家・空き室を登録住宅として有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。

※登録住宅: 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された賃貸住宅

5 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ついて

県及び各市町では、山口県住生活基本計画に基づき、市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない低額所得者等に対して居住の安定確保を図るため、公的賃貸住宅の供給を進めます。そのうち公営住宅では、県及び各市町の公営住宅長寿命化計画に基づき、公営住宅の建替え、改善等を計画的に推進し、老朽公営住宅ストックの解消と居住水準の向上を図ります。

6 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ついて

(1) 登録住宅の確保の取り組みについて

家主や不動産業者においては、住宅確保要配慮者に対する様々な不安から入居制限をしている実態が見受けられます。こうした実態を踏まえ、家主や不動産業者の不安を少しでも軽減し、登録住宅を確保できるよう、新たな住宅セーフティネット制度の情報を分かりやすく提供するための取組を実施します。また、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に登録基準の緩和を行い、空き家等の登録住宅への有効活用を推進します。

(2) 居住支援について

① 山口県居住支援協議会の設立について

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るために、平成27年(2015年)に、県、市町、不動産関係団体、居住支援団体等で構成される「山口県居住支援協議会」を設立しました。

② 居住支援協議会の具体的な活動等について

住宅確保要配慮者の居住の確保を円滑に進めるため、家主に対して新たな住宅セーフティネット制度の普及啓発に努めます。また、居住支援においては地域の不動産関係業者との連携が不可欠であることから、居住支援に協力する不動産関係業者を協力会員として登録し、住宅確保要配慮者への支援体制の構築に取り組めます。

さらに、県や不動産関係業者、居住支援団体等が連携を図りながら、ホームページ等を通じて住宅確保要配慮者へ登録住宅等の情報提供を行います。

③ 居住支援法人の指定の方針について

居住支援法人については、居住支援活動の実績を有し、支援業務の実施のために必要な体制の確保や不当な差別を行わない等、居住支援を円滑に進めることができ、かつ、居住支援協議会への参加が可能である者を申請に基づき居住支援法人として指定し、地域における居住支援の強化を図ります。

④ 市町居住支援協議会について

住宅確保要配慮者に対する居住支援を行うには、より地域に根差した活動が求められることから、各市町において居住支援協議会を設立できるよう、情報提供や関係団体の意見交換の場を設置する等の支援を実施します。

(3) 住宅扶助費の代理納付について

生活保護受給者には住宅扶助費が支給されますが、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ります。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ります。

このため、登録住宅では、賃貸住宅の家主が生活保護の実施機関に対して家賃滞納等に係る情報提供を行った場合、保護の実施機関は事実確認を行うとともに、代理納付が適切かつ円滑に行われるよう努めます。

(4) 登録住宅の登録基準の緩和・強化について

住宅確保要配慮者の登録住宅への円滑な入居を促進させるため、住宅セーフティネット法施行規則第 11 条に規定する規模の基準について、以下のとおり緩和します。

- ・立地適正化計画で定める居住誘導区域内においては、各戸の床面積の規模は18㎡とする

また、住宅確保要配慮者に対し安全安心な登録住宅を提供するため、住宅セーフティネット法施行規則第 12 条に規定する構造及び設備について、以下の事項を追加することで基準を強化します。

- ・土砂災害特別警戒区域内の建築物については土砂災害対策改修工事が実施されたものに限る

7 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ついて

(1) 県営住宅の管理の適正化の推進について

県営住宅の管理に当たっては、真に住宅に困窮する低額所得者への県営住宅の公平・的確な供給を実施するため、高齢者や障害者等への優先入居や家賃減免、目的外使用の柔軟化等、地域の実情や住宅確保要配慮者の居住実態に応じた対応を行います。

また、近年では人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難な住宅困窮者や単身高齢者が増えていることから、家賃債務保証の導入等により県営住宅の入居要件を緩和します。

(2) 登録住宅の管理の適正化の推進について

登録住宅の登録事務は、下関市においては市が、それ以外の市町においては県が行うこととされています。このため、県又は下関市は、登録住宅が適正に管理されるよう指導監督に努めます。

8 計画期間

本計画の計画期間は令和2年度(2020年度)から令和7年度(2025年度)までの6年間とします。なお、「山口県住生活基本計画」、「山口県高齢者居住安定確保計画」の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

用語の解説(五十音順、アルファベット順)

【居住支援協議会】

住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう支援策を協議するため、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、住宅確保要配慮者に対して居住に関する支援を行う団体等、行政と民間団体からなる組織。

【居住支援法人】

住宅セーフティネット法第40条に基づき、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を図るため、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として都道府県が指定する団体。

【居住誘導区域】

都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に基づき立地適正化計画において定める区域で、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

【公営住宅】

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸する住宅で、公営住宅法による国庫補助金を受けたもの。

【公的賃貸住宅】

地方公共団体、住宅供給公社及び都市再生機構が整備する住宅、並びに特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅など、国及び地方公共団体が整備費用の一部を助成する住宅。

【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のこと。

【住宅扶助】

生活保護法第 14 条の規定に基づくもので、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。

【代理納付】

生活保護法第 37 条の 2 及び生活保護法施行令第 3 条の規定に基づき、保護の実施機関が、生活保護受給者に代わって、家主に直接、住宅扶助費等を納付すること。

【土砂災害対策改修工事】

土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していない住宅を建築基準法施行令第 80 条の 3 の規定に適合させる改修をいう。

【土砂災害特別警戒区域】

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令第 3 条の規定により、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。

【山口県高齢者居住安定確保計画】

高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条の規定に基づき、本県高齢者の居住の安定確保を図るために取り組むべき施策等を定めた計画。

【山口県住生活基本計画】

住生活基本法第 17 条第 1 項に基づき、県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方向性や取り組むべき施策を定めた計画。

【立地適正化計画】

都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づくもので、人口減少や高齢化が進むなかでもまちが存続していくことができるよう、「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、長期的観点から、暮らしに必要な施設や住宅などの配置を都市全体で考え、ゆるやかな誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりに取り組むための計画。

【DV(ディー・ブイ)】

ドメスティック・バイオレンス(Domestic Violence:家庭内の暴力)を略した言葉で、一般的には「配偶者や恋人など親密な関係にある、又はあった者から振るわれる暴力」という意味で使用される。

【LGBT(エル・ジー・ビー・ティー)】

レズビアン(Lesbian:女性の同性愛者)、ゲイ(Gay:男性の同性愛者)、バイセクシュアル(Bisexual:両性愛者)、トランスジェンダー(Transgender:「身体の性」と「心の性」が一致しないため、「身体の性」に違和感を持つ人)の言葉の頭文字をとって組み合わせた言葉で、性的少数者(セクシュアルマイノリティ)を表す言葉の一つとして使われることもある。

【UJI(ユー・ジェイ・アイ)ターン】

都市などに住んでいる人が、出身地などの別の地域に移り住むこと。Uターンとは、出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地に戻ること。Jターンとは、出身地から地域外へ

進学や就職のため都会に出た後、出身地の近隣地域に戻ること。Iターンとは、出身地にかかわらず、住みたい地域を選択し移り住むこと。