

# 大分県賃貸住宅供給促進計画

大分県

令和元年8月

## 目次

第1章 計画の目的と位置付け	
1 計画の目的と位置付け	・・・ 3
2 計画期間	・・・ 3
第2章 住宅確保要配慮者	
1 住宅確保要配慮者の範囲	・・・ 4
（1）法律で定められた者	
（2）省令で定められた者	
（3）県が定める者	
2 大分県の住宅確保要配慮者の現状	・・・ 5
（1）低額所得者	
（2）高齢者	
（3）障がい者	
（4）子育て世帯	
（5）外国人	
第3章 住まいの現状と課題	
1 住宅確保要配慮者の多様化	・・・ 6
2 公的賃貸住宅の適正な管理等の推進	・・・ 6
3 民間賃貸住宅の有効活用	・・・ 6
第4章 目標と取り組む施策	
1 賃貸住宅の供給の目標	・・・ 7
（1）公的賃貸住宅の供給の目標	
（2）民間賃貸住宅の供給の目標	
2 公的賃貸住宅の供給の促進	・・・ 7
（1）公営住宅の計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進	
（2）公営住宅の入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進	
（3）公営住宅の整備を契機とした、周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進	
（4）地域優良賃貸住宅の活用	
（5）大分県住宅供給公社の賃貸住宅の活用促進	
（6）居住支援協議会を通じた取り組みの促進	
3 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	・・・ 8
（1）登録住宅の確保の取り組み	

- (2) 居住支援協議会の取り組み
- (3) 登録住宅に対する取り組み
- (4) 居住支援法人の指定及び家賃債務保証業務の認可の方針
- (5) 居住支援法人と福祉サービス等の連携の取り組み
- (6) 住宅扶助費の代理納付
- (7) 登録住宅の登録基準の強化・緩和

#### 4 民間賃貸住宅の管理の適正化

・・・10

- (1) 管理の適正化のために講ずる施策
- (2) 大家等の啓発のために講ずる施策

## 第1章 計画の目的と位置付け

### 1 計画の目的と位置付け

高齢者や障がいのある人等の住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）が、民間賃貸住宅の入居を拒まれている実態等があることから、平成29年10月25日「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法：以下「法」という。）が改正され、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ました。

大分県内においては、公営住宅である県営住宅の入居を希望する場合の応募倍率は平均で3.5倍（平成30年度）あり、入居を希望する要配慮者に公営住宅を十分に提供できていない状況がある一方、民間を含む空き家が全住宅戸数の18%を超えるなど（平成25年住宅・土地統計調査による）、住宅ストックが有効に活用されていない実態もあります。

本計画は、法第5条第1項に基づき、大分県の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅への円滑な入居等、要配慮者の居住の安定を確保することを目的に、要配慮者への賃貸住宅の供給の目標や、目標達成に必要な事項を定めるものであり、当県の主要施策である「子育て満足度日本一」「健康寿命日本一」を実現するための住宅部門の政策の基本となる「大分県住生活基本計画」の個別計画に位置づけられます。

### 2 計画期間

本計画の期間は、大分県住生活基本計画の計画期間（平成28年度～平成37年度）に合わせ、令和元年度（2019年度）～令和7年度（2025年度）までの7年間とします。また、大分県住生活基本計画の見直し時期に、本計画に基づく取り組みや社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

## 第2章 住宅確保要配慮者

### 1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法等に定める要配慮者は以下（１）（２）の通りです。

また、大分県が本計画で独自に定める者を（３）に示します。

#### （１）法律で定められた者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後３年以内）
- ・高齢者
- ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

#### （２）省令で定められた者

- ・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
- ・生活困窮者
- ・更生保護対象者
- ・東日本大震災による被災者

#### （３）県が定める者

- ・新婚世帯
- ・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<sup>※1</sup>
- ・LGBT等<sup>※2</sup>
- ・海外からの引揚者
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・留学生の生活を支援（同居・近居<sup>※3</sup>）する学生

※1 生活支援のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等

※2 レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー・その他性的少数者

※3 同じ住棟で支援する者

## 2 大分県の住宅確保要配慮者の現状

要配慮者のうち主要な統計から数値等が継続的に得られ、その傾向や推計が明らかになっているものについて、下記に記述します。

### (1) 低額所得者

本県の生活保護の保護率は昭和 60 年度の 1.86%から減少傾向が続き、平成 8 年度には 0.93%と生活保護法施行後最も低い水準となりました。その後は微増傾向が続いていましたが、平成 26 年度の 1.75%をピークに減少、横ばいとなっています。

### (2) 高齢者

本県の 65 歳以上の高齢者は、平成 29 年 10 月 1 日現在 362,997 人(高齢化率 31.8%)となっており、そのうち、65 歳～74 歳の高齢者は 174,101 人、75 歳以上は 188,896 人となっています。

今後、65 歳以上の人口の総数は、2025 年を境に減少に転じますが、一方 75 歳以上の人口は、2030 年まで上昇を続けると推計されています。

### (3) 障がい者

身体障がい者のうち、身体障害者手帳<sup>※4</sup>の交付を受けている人は 62,112 人(平成 29 年度末)で、平成 19 年度と比較すると 4,284 人減少しています。

知的障がい者のうち、療育手帳<sup>※5</sup>の交付を受けている人は 10,217 人(平成 29 年度末)です、平成 19 年度と比較すると 1,995 人増加しています。

精神障がい者のうち、精神障害者保健福祉手帳<sup>※6</sup>の所持者数は 8,853 人(平成 29 年度末)で、平成 19 年度と比較すると 4,802 人増加しています。

※4 身体障害者手帳：身体に障がいのある方が、各種サービスや優遇措置を受ける際に必要な手帳。障害級は 1 級から 6 級まであり、指定医師の意見書が必要。

※5 療育手帳：知的障害があると判定された人に対して交付されるもので、一貫した指導・相談を行うとともに、各種のサービスが受けやすくなる。地域により名称が異なり、障害程度の区分も各自治体によって異なる。大分県では、重度(A1、A2)とその他(B1、B2)に区分される。

※6 精神障害者保健福祉手帳：精神障がい者が一定の精神障がいの状態であることを証する手段となり、各方面の協力を得て、様々なサービスや優遇措置を受けることにより、精神障がい者の自立と社会参加の促進を図ることを目的としている。

### (4) 子育て世帯

子育て世帯数及びその総世帯数に対する割合は、平成 17 年に 113,927 世帯、24.4%であったものが、平成 22 年には 107,651 世帯、22.4%、平成 27 年には 100,995 世帯、20.8%と減少傾向にあります。

### (5) 外国人

県内の外国人居住は、平成 22 年度をピークに減少傾向にありましたが、平成 27 年度から増加に転じており、平成 28 年度末で 10,781 人となっています。

### 第3章 住まいの現状と課題

#### 1 住宅確保要配慮者の多様化

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、犯罪被害者、被災者、LGBTなど、要配慮者が多様化しており、要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公的住宅と民間住宅をあわせた賃貸住宅全体による、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められています。

#### 2 公的賃貸住宅の適正な管理等の推進

公的賃貸住宅のうち公営住宅は県営と市町村営で計 26,000 戸あり、市町村合併後の集約化や老朽住宅の用途廃止に伴い、管理戸数はやや減少しているものの、今後建替え等の更新時期を迎える大量の公的賃貸住宅ストックを抱えており、計画的な建替えや長寿命化に向けた改修等の措置が求められます。また、公営住宅法に基づかない公的賃貸住宅(地域優良賃貸住宅<sup>※7</sup>、定住促進住宅)もあり、特に人口減少の著しい地域や民間賃貸住宅が不足している地域での良好な立地と一定水準を備えた住宅の確保に貢献しており、公営住宅とともに、適正な維持管理が求められます。

※7 地域優良賃貸住宅：高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対する居住環境が良好な賃貸住宅。民間事業者が主体の事業ではあるが、地方公共団体が事業主体となることも可能。

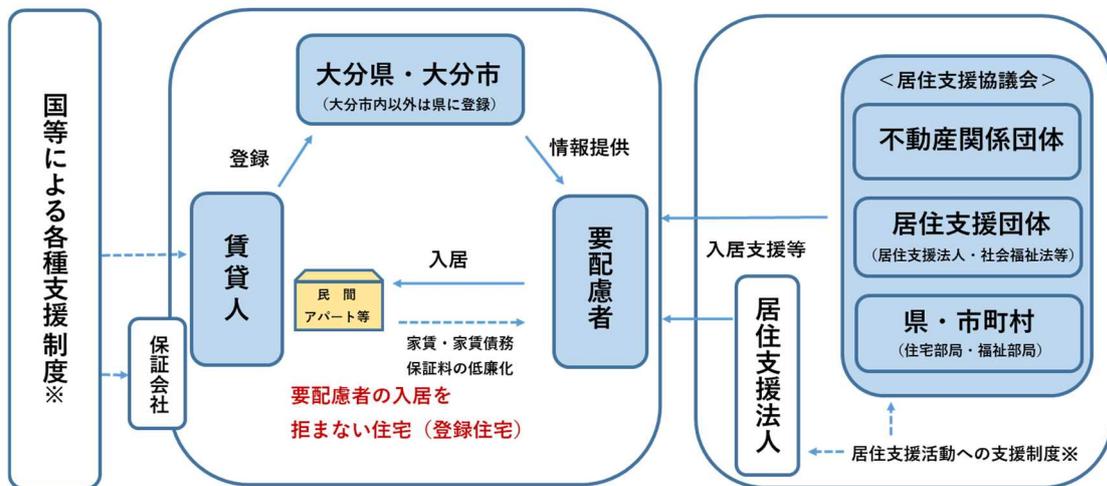
#### 3 民間賃貸住宅の有効活用

民間賃貸住宅の空き家は増加しており、県内 207,700 戸のストックのうち、38,800 戸が空き家になっており、空き家率は 18.6% (平成 25 年住宅・土地統計調査) です。その中には活用可能なものも多く存在していることから、このような民間の住宅ストックも有効に活用しながら、要配慮者向け住宅の確保に取り組むことが求められています。

公営住宅は低額所得者を対象とした住宅であるため、全ての要配慮者が入居することは難しく、民間賃貸住宅を有効活用する必要があります。

しかしながら、高齢者の孤独死や事故、家賃滞納などのリスクに対して賃貸住宅の所有者や管理者(以下「大家等」という。)が不安を抱えており、一部で要配慮者が民間賃貸住宅を自力で確保することが難しい状況があります。したがって、要配慮者が、それぞれのニーズに合った住まいに円滑に入居し、住み続けられるよう、更なる居住支援体制の充実化が求められます。

〔新たな住宅セーフティネットのイメージ〕



※支援制度は令和元年5月時点のもので、今後変更となる場合があります。

## 第4章 目標と取り組む施策

### 1 賃貸住宅の供給の目標

#### (1) 公的賃貸住宅の供給の目標

大分県住生活基本計画に定められた公営住宅の供給目標量を踏まえ、公的賃貸住宅の供給主体と連携し、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給します。

#### (2) 民間賃貸住宅の供給の目標

地域における空き家・空き室を有効活用し、「住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）」の供給の促進を図り、当面の登録住宅数の目標を県内で1,750戸とします。また、一定以上登録された後、登録住宅の活用状況を調査した上で、必要に応じ更なる登録住宅の確保に向けた目標の設定を行います。

### 2 公的賃貸住宅の供給の促進

#### (1) 公営住宅の計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進

県及び市町村は、公営住宅の良好な居住環境を確保し有効に活用していくため、大分県の公営住宅マスタープラン（仮称）や公営住宅等長寿命化計画等により住棟毎の活用計画、建替・改修等計画を定め、計画的かつ効率的な建替、改修等を進めます。さらに、建替、改修等においては、耐震性、耐久性、バリアフリー性能の確保に努めるとともに、高齢者や子育て世帯等の状況に応じた住環境を備えたものとしします。

また、民間活力を有効に活用できるPPP※<sup>8</sup>／PFI※<sup>9</sup>導入の検討を行います。

※<sup>8</sup> PPP：公民が連携して公共サービスの提供を行う仕組み。

※<sup>9</sup> PFI：公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る仕組み。PFIは、PPPの代表的な手法の一つ。

## (2) 公営住宅の入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進

県及び市町村は、要配慮者に対し、入居選考における優遇措置を講じるほか、住宅の困窮度をよりの確に反映した公平な入居選考に努めるとともに要配慮者に対して的確に公営住宅が提供されるよう、高額所得者や収入超過者などの退去の促進等を行います。

また、家賃滞納者に対する督促や悪質滞納者に対する法的措置の強化などを通じて家賃徴収率の向上に努めるとともに特に収入が低く家賃の支払いに困窮する世帯に対しては、家賃減免制度の活用を促します。

## (3) 公営住宅の整備を契機とした、周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進

大規模団地の建替えに際しては、福祉部局と協議し、必要に応じてNPO法人等が管理できる老人福祉施設や子育て支援施設、障がい者支援施設等の併設を検討するほか、地域の利用者に配慮した集会所・児童公園等の整備を推進するなど、福祉サービスとの連携や地域のコミュニティ形成に配慮した住宅の供給に努めます。

## (4) 地域優良賃貸住宅の活用

地域優良賃貸住宅は地域の実情に応じた住宅施策として、UIJターンの促進等に活用されていますが、各市町村独自の施策や、県や市町村が推進する県外からの移住促進のために利用も可能であることから、今後も積極的な情報提供を図っていきます。

## (5) 大分県住宅供給公社の賃貸住宅の活用促進

大分県住宅供給公社が所有する住宅(公社住宅)を地域の公的賃貸住宅ストック全体の視点から、公営住宅を補完する住宅セーフティネット制度としてとらえ、有効に活用していきます。

## (6) 居住支援協議会を通じた取り組みの促進

入居に関するトラブルが発生した際には、大分県住宅供給公社だけではなく、大分県居住支援協議会と協力し、居住支援法人<sup>※10</sup>や居住支援団体から必要な居住支援サービスを提供します。

※10 居住支援法人：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、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もの。

## 3 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

### (1) 登録住宅の確保の取り組み

大家等に対し、新たな住宅セーフティネット制度<sup>※11</sup>の情報を分かりやすく継続的に提

供するため、チラシの作成、説明会やセミナー等を開催し、これらの制度への理解を深めていただき、登録の促進を図ります。

登録住宅の確保に向け、大家等が要配慮者の入居に対する不安を解消できるよう、家賃債務保証制度や安否確認サービス等の居住支援を活用しやすい体制を構築します。

また、空き家対策の推進主体である市町村は、活用可能な空き家の把握や空き家バンクを通じた情報提供を所有者に働きかけるとともに、セーフティネット住宅に登録することで、空き家の有効活用を働きかけます。

※11 新たな住宅セーフティネット制度：①要配慮者向け賃貸住宅の登録制度②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援③要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱からなる平成29年10月に創設された制度

## (2) 居住支援協議会の取り組み

大分県居住支援協議会は、要配慮者の民間賃貸住宅への入居に携わる不動産関係団体と福祉団体が各地域および地域間で密接に連携し、要配慮者や大家等に対する情報提供、円滑な入居の促進に関する協議や取り組み、連携体制の確立を図ります。

また、各地域で住宅事情が異なることから、要配慮者の住宅確保に向け、各地域で柔軟に活動できる体制を構築します。

## (3) 登録住宅に対する取り組み

登録にあたっては、「高齢者」や「子育て世帯」など、入居を拒まない要配慮者を限定できますが、地域コミュニティの形成や災害対応等を考慮し、できるだけ多様な要配慮者を登録時に選択するよう、登録事業者<sup>※12</sup>に働きかけます。

また、登録事業者が、登録時に指定した要配慮者の範囲や入居に対して付した条件が適正であるかどうかについて、登録機関である県等が関係団体の協力を得ながら適宜確認します。

登録事業者が抱えている入居者の孤独死や家賃滞納等に関する不安の解消のため、他県等で活用が進んでいる各種支援制度の効果等を検証し、それらの情報提供を行います。

※12 登録事業者：住宅セーフティネット法第12条に規定される登録事業を行う者

## (4) 居住支援法人の指定及び家賃債務保証業務の認可の方針

県は、地域包括支援センターや相談支援事業所等、要配慮者を支援する団体に対して、研修会や直接訪問等で本制度への理解と協力を働きかけ、大分県住宅確保要配慮者居住支援法人指定基準を満たす居住支援法人を申請に基づき指定します。

また、家賃債務保証を行う居住支援法人については、住宅セーフティネット法第44条第1項の規定による認可申請により、保証業務を適切かつ継続的に行うことができることを家賃債務保証業務規定等により確認した上で認定します。

## (5) 居住支援法人と福祉サービス等の連携の取り組み

県と市町村は、要配慮者に対し、自立支援、福祉サービス等の内容と民間賃貸住宅等に

関する情報を一体的に居住支援法人や居住支援団体と連携して提供します。

#### (6) 住宅扶助費の代理納付

住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項及び第 2 項に基づき、登録事業者は生活保護法第 6 条第 1 項に規定する被保護入居者を受け入れる場合、所管の福祉事務所が入居者に代わって家賃の代理納付を行うことができる制度について、大家等に対して周知を図ります。

#### (7) 登録住宅の登録基準の強化・緩和

県内の住宅事情に鑑み住宅セーフティネット法第 8 条の規定に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録基準は、住宅セーフティネット法第 10 条及び施行規則第 11 条から 14 条の規定による登録住宅の規模に関する基準の 25㎡とし、基準の強化及び緩和は当面行わないこととします。ただし、登録の状況や登録住宅の家賃の水準等をふまえ、一定期間経過後、見直しの必要性を検討します。

### 4 民間賃貸住宅の管理の適正化

#### (1) 管理の適正化のために講ずる施策

賃貸住宅の適正な管理を図るため、賃貸住宅管理業務処理準則（平成 23 年国土交通省告示第 999 号）を遵守するよう促すとともに、賃貸住宅管理業者登録規定（平成 23 年国土交通省告示第 998 号）第 3 条の規定に基づく賃貸住宅管理業者の登録（任意）を行っていない業者に対して登録の検討をお願いします。

また、入居管理の適正化を図るため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省住宅局）」を周知するなど、賃貸借に関する紛争を未然に防止する取り組みを進めます。

#### (2) 大家等の啓発のために講ずる施策

大分県居住支援協議会や関係団体と連携し、民間賃貸住宅の大家等に対するセミナーの実施やパンフレットの配布等により、賃貸住宅の適正な管理について啓発を行います。