

山形県賃貸住宅供給促進計画

山 形 県
平成30年3月
(令和4年3月一部変更)

目 次

- 第 1 山形県賃貸住宅供給促進計画策定の背景・目的
- 第 2 本計画の位置づけ
- 第 3 計画期間
- 第 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
- 第 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
- 第 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
- 第 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
- 第 8 山形県における登録住宅の改修・入居への経済的支援

第1 山形県賃貸住宅供給促進計画策定の背景・目的

国では、高齢者や障がい者などといっ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の創設を柱とした「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」（住宅セーフティネット法：以下「法」という。）の改正が行われ、平成29年10月25日に施行されたところです。

本県の空き家率は、平成30年で12.1パーセントとなっており、全国平均の13.6パーセントを下回っているものの、今後の人口減少や世帯数の減少に伴ってますます空き家の増加が見込まれます。なお、空き家率は、推計で令和10年には21.9パーセントとなる見込みです。

次に、本県の県営住宅及び市町村営住宅を合わせた公営住宅の応募倍率を小学校の学区単位でみると、高いところでは7倍を超えるなど、入居を希望する応募者に公営住宅を十分に提供できていない状況にあります。

また、山形県では、令和4年3月に社会情勢の変化や各種課題に対応し、人口減少社会においても地域の活力を維持し、すべての人が健康で安心して暮らせる居住環境を実現するため、「山形県住生活基本計画」を策定しました。

こうした背景から、本計画は、山形県における低額所得者、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の供給をさらに促進するため、「山形県住生活基本計画」との整合を図りつつ、セーフティネット住宅の供給目標や、目標達成に必要な事項を定めるものです。

第2 本計画の位置づけ

本計画は法第5条第1項に規定する県計画であり、本県の住宅政策の基本計画である「山形県住生活基本計画」を具体化する個別計画である。

第3 計画期間

本計画の計画期間は、「山形県住生活基本計画」の計画期間(令和3～12年度)に合わせ、令和4年度から令和12年度までのおおむね9年間とする。

なお、「山形県住生活基本計画」の前期5箇年(令和3～7年度)の終了時に、本計画に基づく取り組みや賃貸住宅の供給等の状況、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う。

第4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、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(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、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、及び県が独自に定める者とする。

(1) 法で定められた者

- ・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（妊婦がいる世帯も含む）

(2) 規則で定められた者

- ・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) 基本方針に示されている者

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯（配偶者を得て5年以内の世帯）
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・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

(4) 県が独自に定める者

- ・若者（40歳未満）

2 公的賃貸住宅の供給の目標

「山形県住生活基本計画」における公営住宅の供給量については、民営借家に居住する世帯のうち、収入分位が25%以下の世帯に対する入居機会の提供総数とし、国土交通省から示された算定基準に基づき、以下のように設定しているが、本計画においては、「山形県住生活基本計画」と調和を図るため、同じ目標とする。なお、この目標戸数は、新規整備・建て替え・入居者退去による空き家住戸の募集により提供することとしている。

計画期間（10年間）
R3-R12
8,300戸

3 セーフティネット住宅の供給

本県におけるセーフティネット住宅は、大手不動産事業者の一括登録により令和3年4月には県内で5,000戸を超えている。

しかし、低額所得者、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者のうち、低額所得者が公営住宅並みの家賃で入居できるセーフティネット住宅は、全体の1割に留まり、住宅セーフティネット制度の目的である、空き家の公営住宅の代替住宅としての提供が進んでいない。

今後は、市町村の、公営住宅の代替住宅として活用するセーフティネット住宅の必要数を適確に把握し供給を促進していく。

第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

1 公営住宅ストックの計画的かつ効率的な更新、改善、活用等

県及び市町村は、低額所得者向けの公営住宅のストックについて、長期にわたって良好な居住環境を確保し、有効に活用していくため、公営住宅等長寿命化計画等により住棟ごとの活用計画、建て替え・改善等計画を定め、計画的かつ効率的な建て替え、改善等に努めるものとする。

ストックの建て替え、改善等においては、耐震性、耐久性、省エネルギー性能、バリアフリー性能の確保に努めるとともに、世帯人員、高齢者や障がい者等の身体状況に応じた床面積・設備を備えるものとする。

2 公営住宅の取り組み

公営住宅の応募倍率については、年々減少傾向にあるが、希望者すべてが公営住宅に入居できていない状況を踏まえ、セーフティネット住宅の供給を推進していく上で、既存の公営住宅の有効活用を行うことが不可欠である。

県営住宅については、県のホームページ等へ県営住宅の記事を随時掲載し、県営住宅の募集状況を周知することで応募者の増加を図ることや、応募者の少ない県営住宅においては、通年を通して募集を行うことなどを検討していく。

第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

1 住宅確保要配慮者居住支援協議会活動の充実

法第51条の規定による住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居に携わる関係者が密接に連携するためのプラットフォームとして、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供、円滑入居の促進に関する協議や住宅相談などの取り組みを行う。

2 セーフティネット住宅の確保

県及び市町村は、福祉関係部署と住宅関係部署が一体となり、また支援協議会と連携し、賃貸人や不動産事業者、福祉・住宅事業者等に対して説明会やセミナー等を開催し、本制度への理解と登録の促進を図る。

また、入居受け入れ時に条件を付す場合にあっても、対象者の範囲が極端に狭くなることや、合理性のない差異を設けることなどは不当な制限に当たり登録できないことなどを申請者に説明し、本制度の有効かつ適正な運用を図る。特に、住宅確保要配慮者の各属性にわたって存在する低額所得者については、可能な限り入居を拒まないよう申請者に理解を求める。

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等の情報活用により、当該住宅の所有者等に対して本制度の有効活用を働きかける。

山形県住宅供給公社は、セーフティネット住宅の供給促進のため、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等の整備及び賃貸その他の管理に関する事業を実施できるものとする。

3 代理納付の活用等

生活保護の実施機関である福祉事務所は、法第21条第2項の規定に基づき、登録住宅の賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等について情報提供があった場合、速やかに事実確認を行い、生活保護受給者に代わって賃貸人に家賃等を支払う代理納付の活用を検討するなど、生活保護費が家賃等の支払いへの確に充てられるよう、必要な措置を講ずるものとする。

4 空き家のセーフティネット住宅への有効活用の推進

「住宅確保要配慮者専用住宅改修事業」（スマートウェルネス住宅等推進事業）を活用するため、空き家のセーフティネット住宅への有効活用等の推進を

図る。

5 セーフティネット住宅の登録基準

セーフティネット住宅の登録基準は、法第10条及び施行規則第11条から第14条で定める範囲とする。

6 居住支援法人の指定方針

県は、居住支援法人の登録基準として下記事項等の基準を定めるものとする。また、将来的には、居住支援法人に住宅確保要配慮者及び賃貸住宅の所有者からの相談等に応じるワンストップ窓口としての機能を担うものとする。

- (1) 支援業務の実施に関する計画の基準
- (2) 経理的及び技術的な基礎に関する基準
- (3) 役員または職員の構成に関する基準
- (4) 支援業務以外の業務を行っている場合の基準

第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

1 セーフティネット住宅の適正な管理・運営

セーフティネット住宅の賃貸人はセーフティネット住宅の適正な管理・運営のため、計画的な維持管理や修繕に努めるものとする。

2 登録機関による指導監督

登録事務の実施機関である県及び中核市は、セーフティネット住宅が登録内容に従い、適正に運営・管理されていることについて、福祉関係部署と住宅関係部署が連携し、適切に指導監督を行う。また、入居管理の適正化を図るため、登録事務の実施機関は、入居拒否・入居差別を受けた住宅確保要配慮者からの苦情や相談に対して迅速かつ適切に応じる。

第8 山形県におけるセーフティネット住宅の改修・入居への経済的支援

1 セーフティネット住宅の改修への補助

県と市町村は国の補助制度を活用し、セーフティネット住宅の賃貸人への改修費補助に努めるものとする。

2 家賃の低廉化への補助

市町村は国の補助制度を活用し、セーフティネット住宅の賃貸人への家賃低廉化の補助に努めるものとする。

3 家賃債務保証料の低廉化への補助

市町村は国の補助制度を活用し、セーフティネット住宅の賃貸人への家賃債務保証料低廉化の補助に努めるものとする。