

(別冊 2)

令和 4 年 1 月 13 日
建設環境員会資料
土木部 建築住宅課

島根県賃貸住宅供給促進計画（素案）

令和 年 月

島 根 県

目 次

1. 策定の背景・目的.....	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 住宅確保要配慮者の範囲.....	1
5. 賃貸住宅の供給の目標	2
(1) 公的賃貸住宅.....	2
(2) 住宅セーフティネット法第8条に規定する登録住宅.....	2
6. 目標を達成するために必要な事項	3
(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	3
(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	3
(3) 住宅確保要配慮者への居住支援に関する事項.....	4
(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に関する事項	4
(5) 計画の推進に向けた体制	4
参考資料	5
(1) 島根県の住宅セーフティネットに関する現状.....	5
(2) 用語の定義	10

1. 策定の背景・目的

「住宅」は、県民一人一人の暮らしの基盤であり、地域や社会の礎です。

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅確保要配慮者の誰もが安心して暮らすことのできる住宅が確保されていなければなりません。

平成 29 年 4 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 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、民間の空き家・空き室の活用を柱とした「新たな住宅セーフティネット制度」が開始されました。

このことを踏まえて、本県の地域の実情に応じた住宅確保要配慮者に対する居住の安定的な確保を図るため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的に島根県賃貸住宅供給促進計画を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第 5 条第 1 項の規定による都道府県計画であり、「島根県住生活基本計画」で掲げる目標の実現に向けた施策の具体的な取り組みを示すものです。

3. 計画期間

本計画は、島根県住生活基本計画と一体的に推進するため、計画期間を令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とします。

また、今後の社会経済情勢の変化に対応させるため、原則として島根県住生活基本計画の見直しにあわせて、見直しを行うものとします。

4. 住宅確保要配慮者の範囲

本計画において対象とする住宅確保要配慮者は、〔表 1〕から〔表 3〕に示す者とします。

〔表 1〕住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項の規定による者

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 低額所得者2. 被災者3. 高齢者4. 障がい者（身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者等）5. 子どもを養育している者 |
|--|

〔表2〕住宅セーフティネット法施行規則第3条の規定による者

1. 外国人
2. 中国残留邦人
3. 児童虐待を受けた者
4. ハンセン病療養所入所者
5. DV被害者（配偶者暴力防止等法の規定に基づく者）
6. 北朝鮮拉致被害者
7. 犯罪被害者
8. 更正保護対象者
9. 生活困窮者
10. 大規模災害の被災者

〔表3〕住宅セーフティネット法施行規則第3条第11号の規定により、本計画において定める者

1. 妊娠している者
2. LGBTQ
3. 児童養護施設退所者
4. DV被害者（表2.5以外の者）
5. Uターン・Iターン等の県内への転入者
6. 学生
7. 原子爆弾被爆者
8. 戦傷病者
9. 海外からの引揚者
10. 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

5. 賃貸住宅の供給の目標

（1）公的賃貸住宅

① 島根県住生活基本計画で定めた公的賃貸住宅の供給の目標量^{*}に基づき、公平かつ的確に供給します。

〔表4〕島根県住生活基本計画で定める公的賃貸住宅の供給の目標量

10年間 (令和3年度～令和12年度)	うち前半5年 (令和3年度～令和7年度)
約 7,500 戸	約 5,000 戸

※ 新規建設及び建替え戸数、空き家の発生に伴う入居募集戸数、その他公営住宅の入居基準に準じて入居管理を行う公的賃貸住宅の戸数の合計

② その他の公的賃貸住宅（公営住宅以外の市町村営住宅、島根県住宅供給公社が整備する賃貸住宅等）について、公的賃貸住宅の供給量を踏まえ、供給主体と連携し、公平かつ的確な供給に努めます。

（2）住宅セーフティネット法第8条に規定する登録住宅

住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応できるよう、空き家の所有者、賃貸住宅事業者、賃貸住宅管理者及び不動産業者等に対して、空き家・空き室等を有効活用した住宅セーフティネット法第8条に規定する登録住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の普及に向けた意識啓発を行い、登録住宅数の拡大を図るものとします。

6. 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公的賃貸住宅の計画的・効率的な整備・管理等の推進

- ・公営住宅については、「公営住宅等長寿命化計画※」により、住棟ごとの活用計画、建替・改善等計画を定め、安定的な供給戸数の確保と居住環境の維持・向上を推進します。
- ・適切なストックの整備及び管理を行い、世帯人数や世帯属性等に応じた住宅の供給に努めます。
- ・その他公的賃貸住宅についても、居住環境の維持・向上を図るとともに、空き家、空き住戸を活用した住宅確保要配慮者に対する住宅の確保に努めます。

※ 老朽化した公営住宅の長寿命化を図りながら、効率的かつ円滑な既存の建替更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応するために地方自治体が策定する計画

②公的賃貸住宅への入居時・入居後の管理の適正化の推進

- ・入居者の募集にあたり、高齢者や障がい者、ひとり親世帯、DV 被害者等の住宅確保要配慮者を対象とした優先的入居の設定や、家賃減免、入居要件緩和（単身入居、保証人の廃止等）等、住宅確保要配慮者の状況や地域の実情を考慮した入居の円滑化に取り組みます。
- ・入居の円滑化に向けては、公的賃貸住宅の管理等を行う市町村や居住支援活動を行う法人と連携して、適切な実施を推進します。

(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

①空き家、空き室を活用したセーフティネット住宅の推進

- ・民間賃貸住宅の賃貸人等に向けて、セーフティネット住宅の必要性や登録に係るメリット等に関する広報を行い、セーフティネット住宅の登録数の拡大を図ります。
- ・セーフティネット住宅の情報について、県、市町村及び関係団体の窓口やホームページ等を活用し、幅広い周知を図ります。
- ・家賃債務保証制度や安否確認サービスの充実等、賃貸人の不安を解消するための支援について、賃貸人等に向けて情報提供を行い、活用を推進します。
- ・セーフティネット住宅の登録にあたり、入居を拒まないとする住宅確保要配慮者の範囲について、できるだけ多くの属性を対象とするよう、登録事業者に働きかけを行います。
- ・家賃の低廉化対策等、低所得者の入居の受け入れに対応したセーフティネット住宅の確保に向けた取り組みを推進します。

②島根県あんしん賃貸支援事業の活用

- ・本県独自の住宅セーフティネット体制である「島根県あんしん賃貸支援事業」を活用し、「あんしん賃貸住宅協力店」及び「あんしん賃貸支援団体」との連携による、セーフティネット住宅の登録数の拡大に向けた展開を図るとともに、住まいの相談体制の充実を図ります。
- ・セーフティネット住宅の登録基準に適合する「あんしん賃貸住宅」については、セーフティネット住宅への登録を促進します。

(3) 住宅確保要配慮者への居住支援に関する事項

- ・居住支援に関する多様なニーズに柔軟に対応するため、島根県居住支援協議会を中心に、その他居住支援活動を行う法人等と連携し、相談体制を整備します。
- ・住宅確保要配慮者向けの「住まいの確保」、住まいへの「円滑な入居の促進」、入居後の「居住の安定方策」等の居住支援を推進し、これらに関する啓発活動等を実施します。

〔表5〕 居住支援に関する取り組み例

住まいの確保	入居を拒まない賃貸住宅の登録促進、情報提供、相談体制の整備 等
円滑な入居の促進	契約時の立会、医療機関等との連携、緊急時対応、家賃債務保証 等
居住の安定方策	見守り・安否確認、生活相談・トラブル対応、医療介護サービス 等

- ・セーフティネット法第 40 条に基づく住宅確保要配慮者居住支援法人の指定数の拡大を図り、住宅確保要配慮者の入居前や入居後の支援体制を整備します。
- ・住宅確保要配慮者が適切に自立支援や福祉サービス等を受けられるよう、必要な体制を整備するとともに、これらのサービスの内容を民間賃貸住宅の賃貸人等に向けて周知を図ります。

(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に関する事項

- ・民間賃貸住宅の賃貸人（又は管理者）に対し、適切で安心なセーフティネットの構築に向け、入居対象とする住宅確保要配慮者の適切な範囲の設定や、入居者の個人情報保護の徹底について、周知・啓発や必要な助言を行います。
- ・当該賃貸人（又は管理者）に対し、当該住宅の改善や適切な維持管理、計画的な修繕の実施等についての理解を得るよう啓発・助言を行います。

(5) 計画の推進に向けた体制

- ・県及び市町村は、当計画に基づく取り組みの推進にあたり、庁内関係部局（住宅・福祉・再犯防止関係部局等）での情報共有を行い、連携を図るものとします。
- ・当計画に基づく具体的な取り組みは、島根県居住支援協議会〔表6〕を中心とした展開を図ります。
- ・地域の実状に適切に対応した、きめ細やかな支援体制の構築に向けて、県内の市町村又は地域ごとの居住支援協議会の設立を推進します。

〔表6〕 島根県居住支援協議会 構成団体

公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会島根県本部
社会福祉法人 島根県社会福祉協議会
公益財団法人 しまね国際センター
社会医療法人 清和会
島根県住宅供給公社
一般財団法人 島根県建築住宅センター
松江市、浜田市、出雲市、益田市、大田市、安来市、江津市、雲南市、奥出雲町、飯南町、川本町、美郷町、邑南町、津和野町、吉賀町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町、島根県

参考資料

(1) 島根県の住宅セーフティネットに関する現状

① 住宅ストックの状況

●住宅の状況

県内における住宅の所有関係別の割合では、持ち家が約7割、借家が3割弱となっています。〔図1〕

借家のうち、民営の借家が74%、公営の借家が18%となっています。〔図1〕

また、県内の空き家のうち27%が賃貸用の住宅となっています。〔図2〕

図1 住宅の所有関係別 世帯数

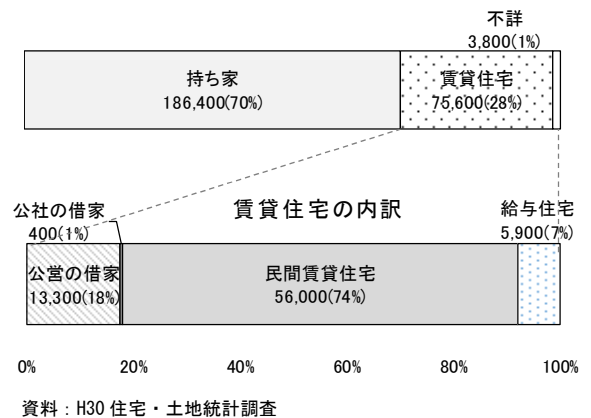
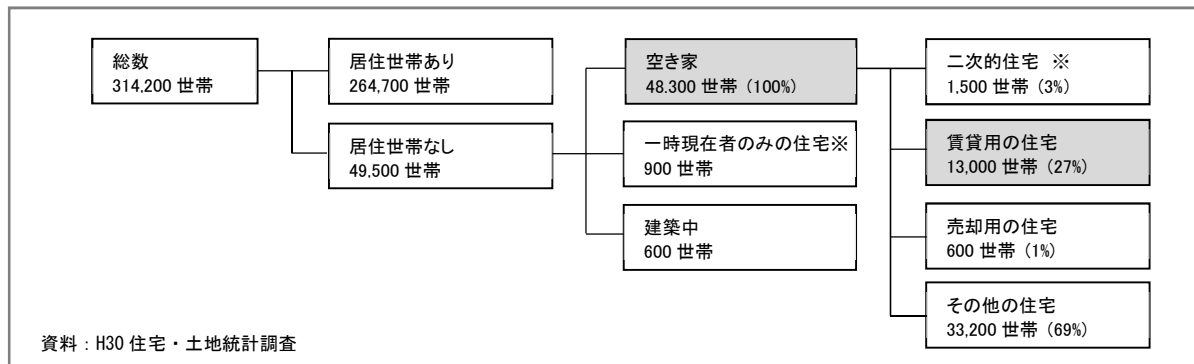


図2 住宅の居住状況別 世帯数



※「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等、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※「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等、たまに寝泊まりしているひとがいる住宅

●公営住宅（令和2年度末時点）

県営及び市町村営を含めた公営住宅の管理戸数は、12,990戸です。

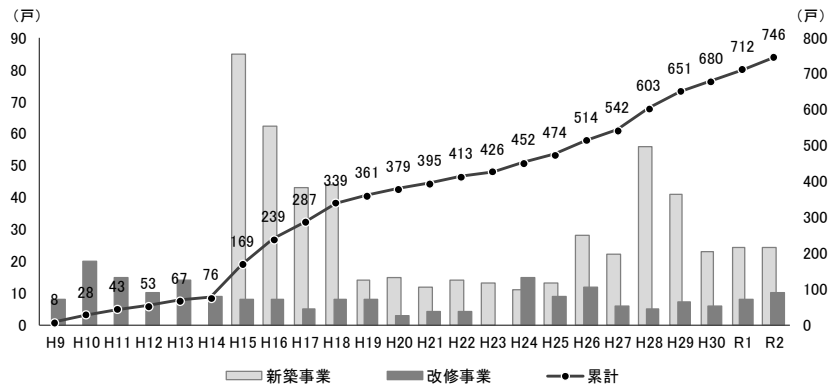
●サービス付き高齢者向け住宅（令和2年6月末時点）

県内で2,354戸が登録されています。

●しまね定住推進住宅の整備戸数（令和2年度末時点）

平成9年度の事業開始以降、
新築及び改修を併せて746戸
が整備されています。

図3 しまね定住推進住宅の整備戸数 推移



資料：島根県（建築住宅課）

注1：新築事業におけるH15～H27は定住促進賃貸住宅建設事業による実績

注2：改修事業におけるH9～H27はU・Iターン住まい支援事業（空き家活用助成事業）による実績

●セーフティネット住宅の登録数（令和3年12月末時点）

県内で698棟、4,566戸が登録されています。

このうち、セーフティネット専用住宅は7戸となっています。

●島根県あんしん賃貸支援事業における登録数（令和3年12月末時点）

(1) あんしん賃貸住宅：83棟、522戸

(2) あんしん賃貸協力店：43事業者

[島根県あんしん賃貸支援事業]

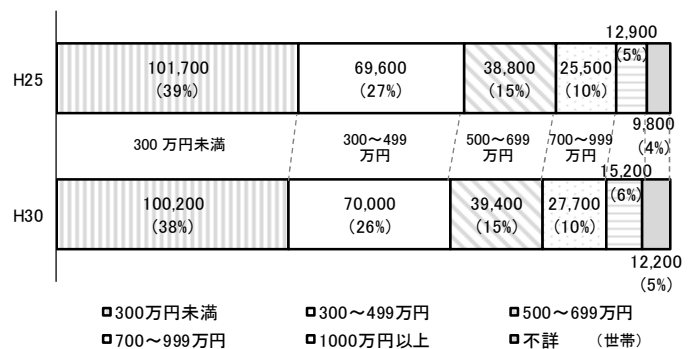
本県独自の制度として、民間賃貸住宅市場において、高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯及び子育て世帯の住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人の双方の不安を解消するための仕組みの構築及び民間賃貸住宅市場の環境整備を図り、住宅確保要配慮者の円滑な入居と安定した賃貸借関係の構築を支援することを目的とする本県独自の制度（平成23年創設）

② 住宅確保要配慮者の状況

●年収階級別の世帯の状況

平成30年における年収300万円未満の世帯の割合は、平成25年からは減少していますが、全世帯の38%となっています。

図4 年収階級別 世帯数の推移



資料：住宅土地統計調査

●高齢者の状況

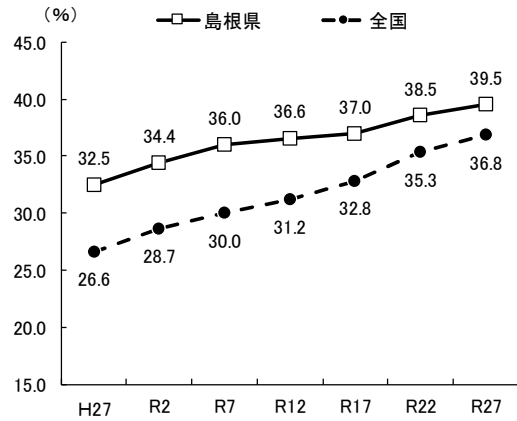
本県の高齢化率は、令和27年において39.5%に達すると予想されています。高齢者のうち、75歳以上の後期高齢者の割合は、令和17年をピークに減少に転じると予測されています。

一般世帯総数における「高齢者が居住している世帯」は、令和2年で51.8%と約半数を占めています。

また、「高齢单身」「いずれかが65歳以上の夫婦」の世帯は年々増加しています。また、高齢の单身・夫婦世帯の割合が、令和12年に約3割になると予測されています。

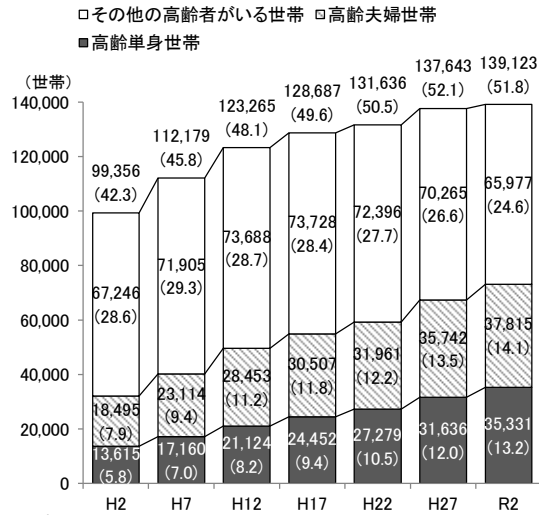
※一般世帯とは「施設等の世帯」以外の世帯をいう。「施設等の世帯」とは、学校の寮、寄宿舎の学生・生徒病院・診療所等の入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者等から成る世帯をいう。

図5 高齢化率の将来見通し



資料：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の都道府県別将来推計人口』（平成30年3月推計）

図6 65歳以上の高齢者が居住する一般世帯数の推移

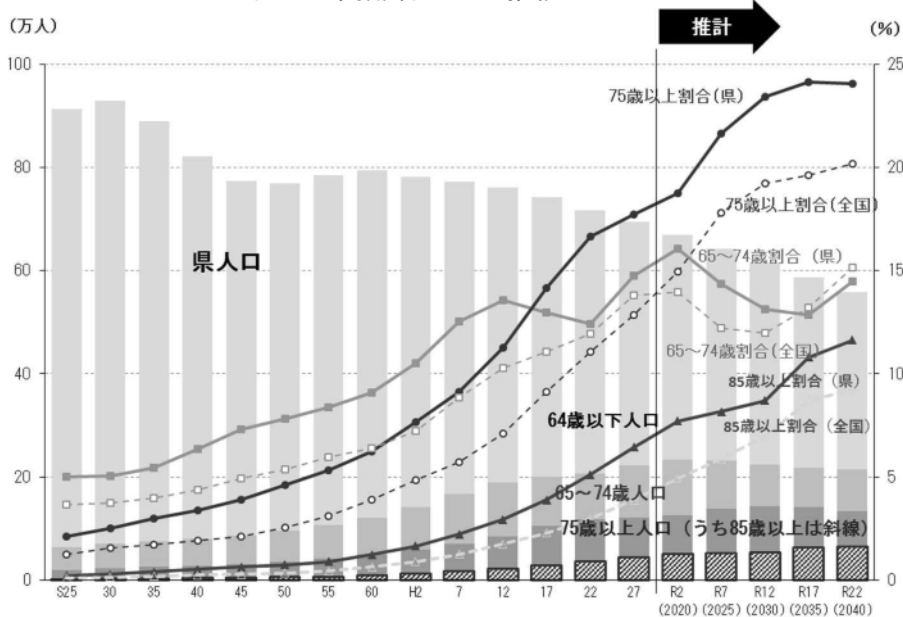


資料：国勢調査

注1：図6における高齢夫婦世帯は「いずれかが65歳以上の夫婦」のみである世帯を計上。

注2：()は不詳を含む総数に対する構成比 (%)

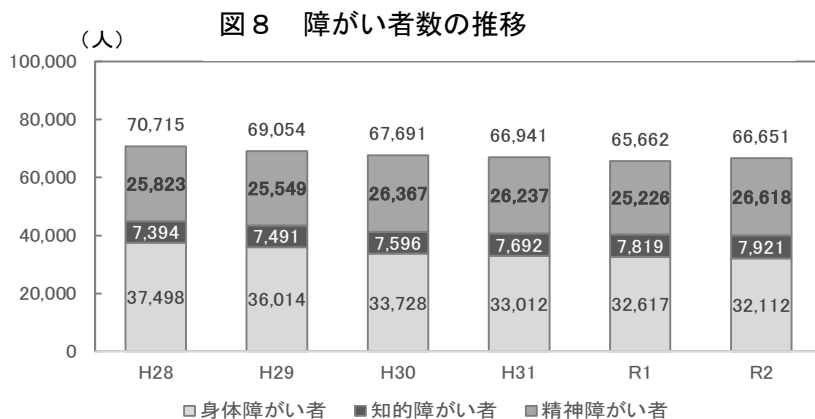
図7 高齢者人口の推移



資料：島根県老人福祉計画

●障がい者の状況

身体障がい者の総数は減少していますが、知的障がい者、精神障がい者は増加傾向にあります。

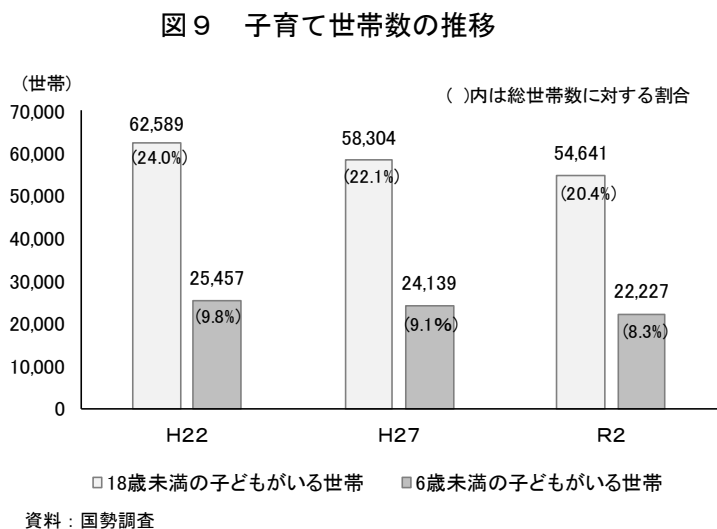


資料：島根県（障がい福祉課）

●子育て世帯の状況

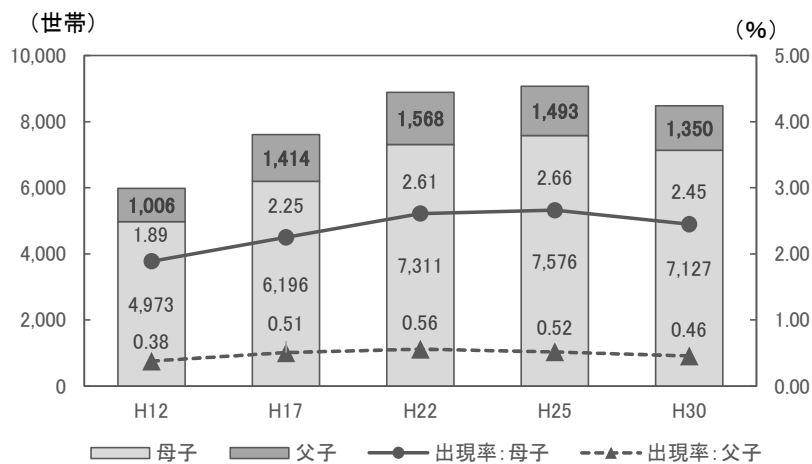
子育て世帯は、世帯数・割合ともに減少しています。

ひとり親世帯は、平成12年から平成25年にかけて増加していましたが、平成30年は減少しています。



資料：国勢調査

図10 ひとり親世帯数の推移

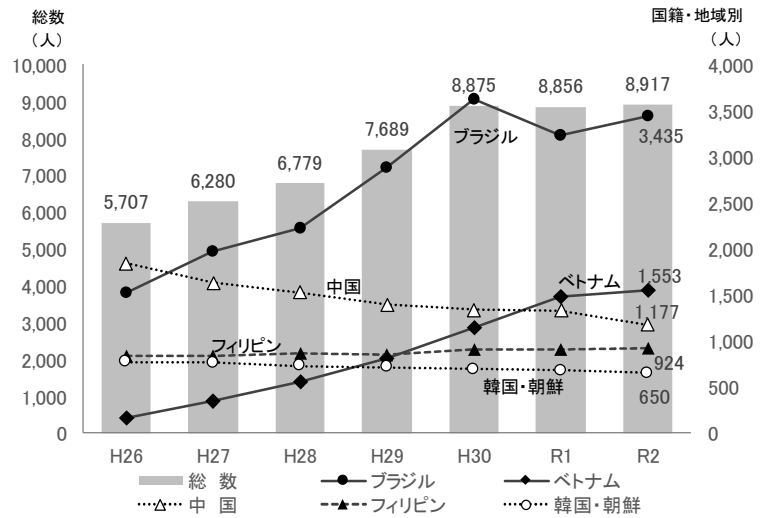


資料：島根県こどものセーフティネット推進計画 第2期

●外国人住民の状況

県内の外国人住民人口は、増加傾向にあり、令和2年末では8,917人と平成26年末の約1.5倍の人数となっています。出身国籍・地域別では、ブラジルが最も多く、次いで、ベトナムが多くなっています。

図11 外国人住民人口の推移

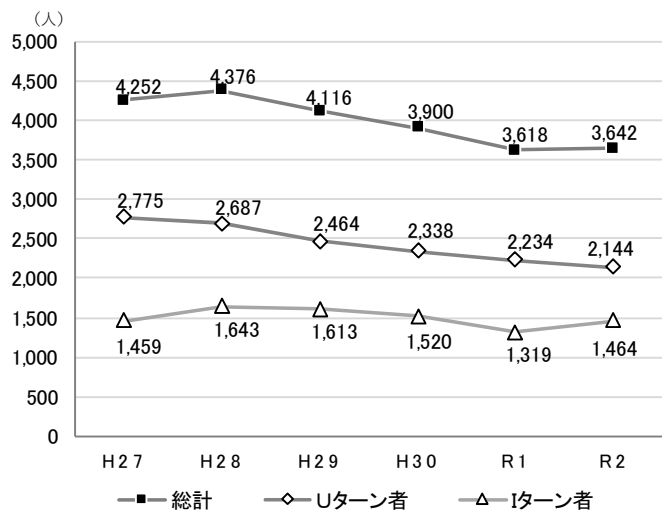


資料：島根県（文化国際課）

●Uターン・Iターン者の状況

Uターン・Iターン者数は、平成28年をピークに減少傾向にあります。Iターン者数は令和2年度に増加しています。

図12 Uターン・Iターン者の推移



資料：島根県（しまね暮らし推進課）

(2) 用語の定義

賃貸住宅の定義

●公的賃貸住宅

次のいずれかに該当する住宅

- ①公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
- ②独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が整備する賃貸住宅
- ③特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第6条に規定する特定優良賃貸住宅（同法第13条第1項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。以下単に「特定優良賃貸住宅」という。）
- ④地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅

●民間賃貸住宅

公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

●セーフティネット住宅

住宅セーフティネット法第8条に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、登録する民間賃貸住宅

●セーフティネット専用住宅

住宅セーフティネット法第8条に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、登録する民間賃貸住宅で、住宅確保要配慮者の専用の賃貸住宅として登録する住宅

住宅確保要配慮者の定義

●低額所得者

収入※が15.8万円を超えない者

※ 住宅セーフティネット法施行規則第1条

●被災者

災害（発生した日から起算して3年を経過していないものに限る。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者

●高齢者

年齢が65歳以上の者

●障がい者

障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者

●子どもを養育している者（子育て世帯）

子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者をいう。）を養育している者

●外国人

日本の国籍を有しない者

●中国残留邦人

中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成6年法律第30号）第14条第1項に規定する支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成19年法律第127号）附則第4条第1項に規定する支援給付を含む。）を受けている者

●児童虐待を受けた者

児童虐待の防止等に関する法律（平成12年法律第82号）第2条に規定する児童虐待を受けた者

●ハンセン病療養所入所者

ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

●DV被害者（配偶者暴力防止等法の規定に基づく者）

配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第1条第2項に規定する被害者で、次のいずれかに該当するもの

- ①配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第5条の規定による保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
- ②配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの

●北朝鮮拉致被害者

北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律（平成14年法律第143号）第2条第1項第5号に規定する帰国被害者等

●犯罪被害者

犯罪被害者等基本法（平成16年法律第161号）第2条第2項に規定する犯罪被害者等

●更生保護対象者

更生保護法（平成19年法律第88号）第48条に規定する保護観察対象者若しくは売春防止法（昭和31年法律第118号）第26条第1項に規定する保護観察に付されている者又は更生保護法第85条第1項（売春防止法第31条の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する更生緊急保護を受けている者

●生活困窮者

生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）第3条第2項第3号に規定する事業による援助を受けている者

●大規模災害の被災者

著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害であって発生した日から起算して国土交通大臣が定める期間を経過していないものにより滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は当該災害に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条に規定する市町村の区域（国土交通大臣が定めるものを除く。）若しくはこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものに当該災害が発生した日において住所を有していた者

●LGBTQ

レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー又はクエスチョニング等の性的少数者

●児童養護施設等退所者

児童福祉法（昭和22年法律第164号）第41条に規定する児童養護施設、同法第44条に規定する児童自立支援施設又は同法43条の2に規定する児童心理治療施設を退所した者並びに同法第6条の3第1項に規定する児童自立生活援助事業、同法第6条の3第8項に規定する小規模住居型児童養育事業又は同法第6条の4に規定する里親による支援を受けた者で自立した生活を行っている（又は行う予定である）者

●Uターン・Iターン等の県内への転入者

出身地が本県である者が県外から本県に移住する「Uターン」又は、出身地が他県である者が本県に移住する「Iターン」等、県外に住所を有する者で、県内に住所を変更しようとする者又は、県外に住所を有していた者で県内に住所を変更して5年以内の者

●学生

高校生、大学生、大学院生、短期大学生、高専生又は専門学校生で、独立して又は親等からの仕送り等により生計を営もうとする単身者

●原子爆弾被爆者

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項の規定により、厚生労働大臣の認定を受けている者

●戦傷病者

戦傷病者手帳の交付を受け、恩給法（大正第12年法律第48号）別表第1号表ノ2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第1款症の障害のある者

●海外からの引揚者

引揚者給付金等支給法（昭和32年法律第109号）第3条の規定により厚生労働大臣の認定を受けている者

●住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

住宅確保要配慮者の生活支援等を行うために、住宅確保要配慮者と同居又は近居する必要がある者

