

# 愛知県賃貸住宅供給促進計画 (案)

平成 31 年 月

愛知県



# 目次

<b>1 計画の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
(1) 背景と目的 .....	1
(2) 計画の位置づけ .....	1
(3) 計画期間 .....	1
(4) 県及び市町村の役割 .....	1
<b>2 住宅確保要配慮者の現状と変化</b> .....	<b>3</b>
(1) 愛知県の人口・世帯数・住宅ストックの状況 .....	3
(2) 低額所得者 .....	7
(3) 高齢者 .....	8
(4) 障害者 .....	8
(5) 子育て世帯 .....	9
(6) 外国人 .....	9
<b>3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標</b> .....	<b>10</b>
(1) 住宅確保要配慮者の範囲 .....	10
(2) 賃貸住宅の供給の目標 .....	11
1) 公的賃貸住宅の供給の目標 .....	11
2) 登録住宅の供給の目標 .....	11
<b>4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進施策</b> .....	<b>12</b>
(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 .....	12
1) 公営住宅の公平かつ的確な供給 .....	12
2) 高齢者向け住宅等の供給の促進 .....	12
3) その他公的賃貸住宅の各事業主体との連携 .....	13
(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 .....	13
1) 登録住宅の登録基準の緩和 .....	13
2) 登録住宅・登録事業者の確保 .....	13
3) 居住支援の取組み .....	14
4) その他の支援 .....	15
(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 .....	15
1) 賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる施策 .....	15
2) 賃貸人の啓発のために講ずる施策 .....	15



# 1 計画の背景と目的

## (1) 背景と目的

高齢者世帯や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、国が「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」（以下「法」という。）を改正し、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等が創設されました（法の公布：平成 29 年 4 月 26 日、法の施行：平成 29 年 10 月 25 日）。

本県においても、今後単身高齢者世帯の増加などが見込まれる一方で、住宅の空き家率は増加傾向にあり、特に賃貸用の空き家が近年大幅に増加しています。

こうした背景から、「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（国土交通省）」に基づき、本県における住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進を目的として、本県の実情に応じた登録基準等を定めた計画を策定します。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、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、住生活基本法第 17 条第 1 項の規定に基づき本県の住まい・まちづくり分野の具体的な方針を定めた「愛知県住生活基本計画 2025（平成 29 年 3 月）」における住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を実現するための計画です。

また、本県の高齢者の住まい分野におけるアクションプランであり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条の規定に基づく「愛知県高齢者居住安定確保計画」、及び本県や市町村における総合的な高齢者の保健福祉の推進や介護保険制度の円滑な運営を図るための、総合的かつ具体的な指針であり、老人福祉法第 20 条の 9 に規定する老人福祉計画と介護保険法第 118 条に規定する介護保険事業支援計画を一体として策定する「愛知県高齢者健康福祉計画」との調和を図っています。

更に、法第 6 条第 1 項の規定に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」の策定の際の参考となるものです。

## (3) 計画期間

本計画の計画期間は、「愛知県住生活基本計画 2025」と整合を図り、2019 年度から 2025 年度までの 7 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、関連計画・政策との整合性など、定期的に評価・分析を行い、愛知県住生活基本計画 2025 の見直し等を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

## (4) 県及び市町村の役割

愛知県は、総合的な施策の実施主体として、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るため、市町村、公的団体、住宅関連事業者及び庁内関連部局等、関係主体との連携のもとで、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確

保要配慮者向け住宅の登録制度等の普及・促進に努めます。

また、県内地域ごとの実情に応じてより具体的な施策を展開していくことが重要であることから、市町村賃貸住宅供給促進計画の策定や市町村ごとの居住支援協議会の設立等において必要な情報提供及び技術的助言等を行うなど、各市町村における登録制度等の取組みを支援します。

市町村は、地域の実情に応じて、より効果的な住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、本計画で示した住宅確保要配慮者の居住実態等を踏まえ、市町村ごとのより詳細な居住実態把握に努めた上で市町村賃貸住宅供給促進計画を策定するとともに、市町村での居住支援協議会を設立する等、関係主体との連携を図りつつ、計画的かつ具体的な登録制度等の普及・促進に努めます。

また、本制度が既存住宅を活用するものであることから、市町村が推進する空き家対策の一環として、登録制度の活用等に主体的に取り組むこととします。

## 2 住宅確保要配慮者の現状と変化

### (1) 愛知県の人口・世帯数・住宅ストックの状況

#### ① 人口・世帯数

平成 27 年における愛知県の人口は約 750 万人、世帯数は約 310 万世帯で、地域別では尾張（名古屋市除く）が人口、世帯数とも最も多く、全体の約 4 割を占めている。次いで名古屋市が約 3 割、西三河が約 2 割、東三河が約 1 割となっている。

■図表1-1 人口・世帯数

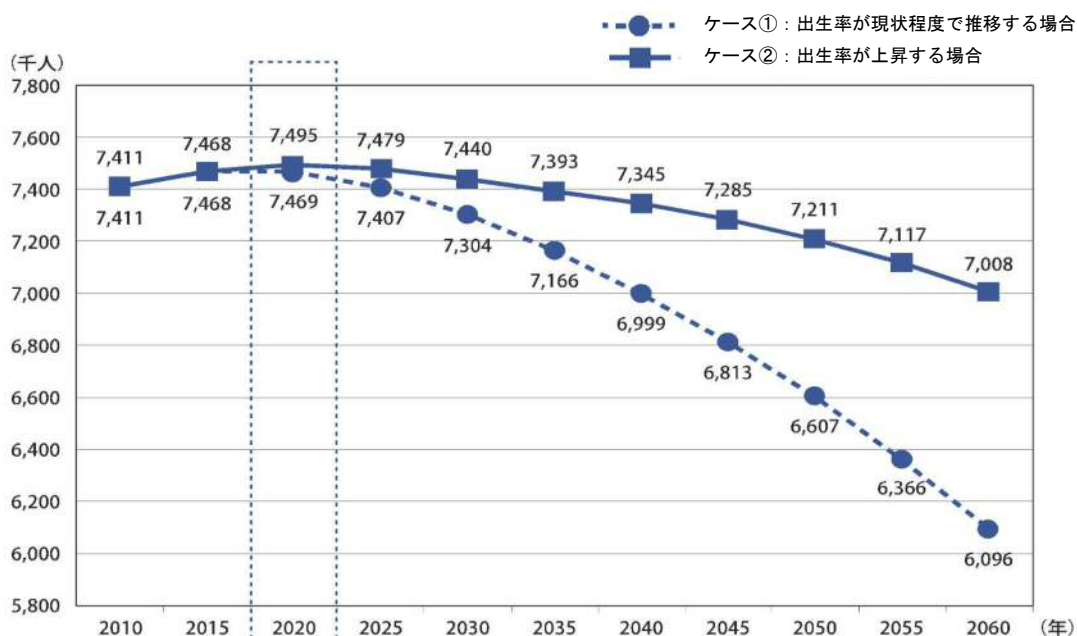
	愛知県	名古屋市	尾張 (名古屋市除く)	西三河	東三河
人口 (人)	7,483,128	2,295,638	2,835,107	1,594,930	757,453
	100.0%	30.7%	37.9%	21.3%	10.1%
世帯数 (世帯)	3,063,833	1,058,497	1,102,130	619,023	284,183
	100.0%	34.5%	36.0%	20.2%	9.3%

出典)平成 27 年国勢調査 愛知県第1表

#### ② 将来人口推計

「愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、2060 年までの愛知県の人口シミュレーションを 2 通りの出生率で行っており、「ケース②を本県が活力を維持していく上での人口の目安とし、結婚、出産、子育てに関する支援や、産業振興、雇用の場の創出等、様々な施策を講じることによって、これに近づけていくことが求められる。」としている。

■図表1-2 将来人口推計

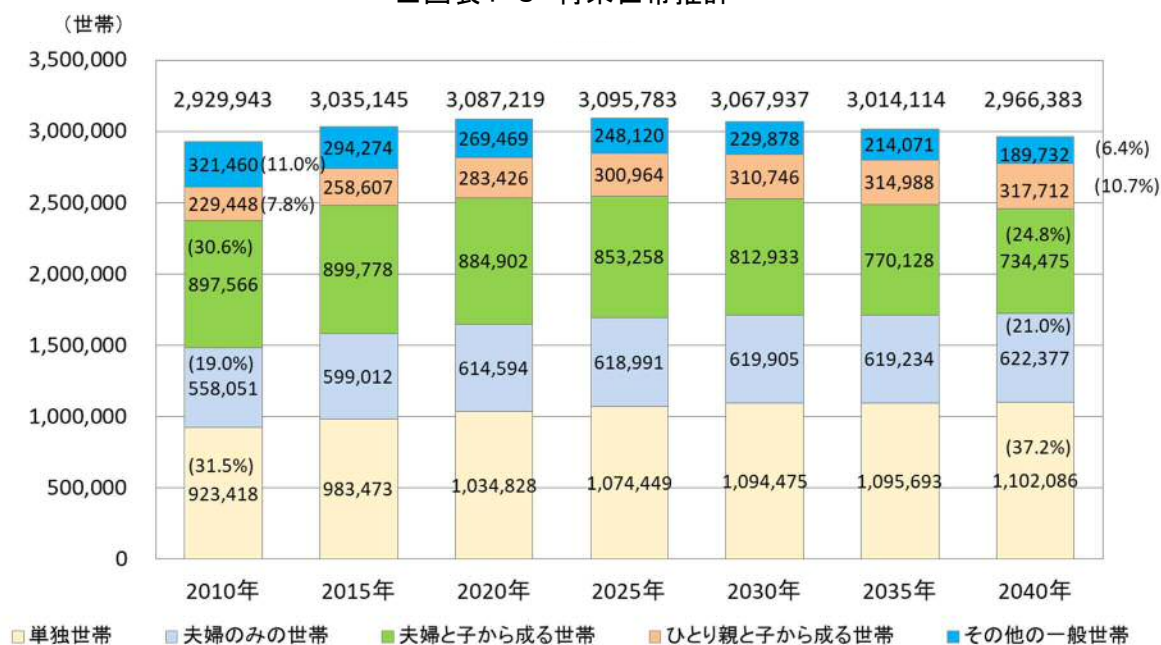


出典)愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略

### ③ 将来世帯推計

本県の世帯数は 2025 年頃まで増加傾向にあるが、それ以降は夫婦と子から成る世帯が減少し、単独世帯、夫婦のみの世帯及びひとり親と子から成る世帯が増加すると推計されている。

■図表1-3 将来世帯推計

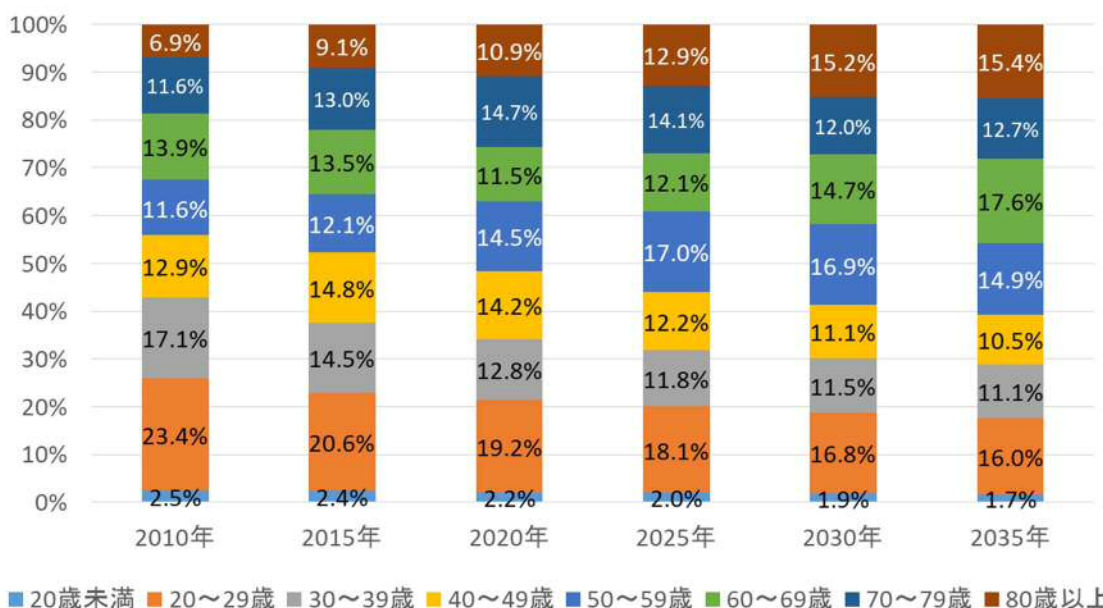


出典) 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の地域別将来推計人口』 平成 25 年 3 月推計

### ④ 将来世帯推計（単独世帯）

60 歳以上の単独世帯の割合は今後増加し、29 歳以下の単独世帯の割合は減少すると推計されている。

■図表1-4 将来世帯推計(単独世帯)



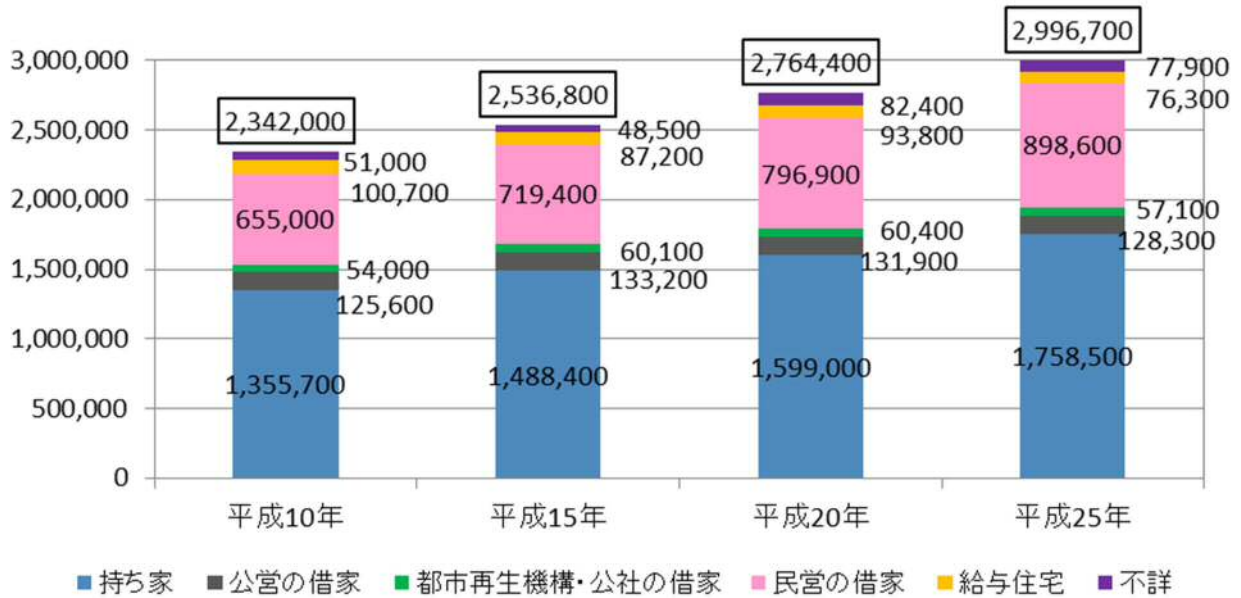
出典) 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の地域別将来推計人口』 平成 25 年 3 月推計



### ⑤ 所有関係別住宅ストック

都市再生機構・公社の借家及び給与住宅のストック数は平成20年からの5年間で減少しているが、持ち家と民間借家は平成10年から増加を続けている。

■ 図表1-5 所有関係別住宅ストックの推移

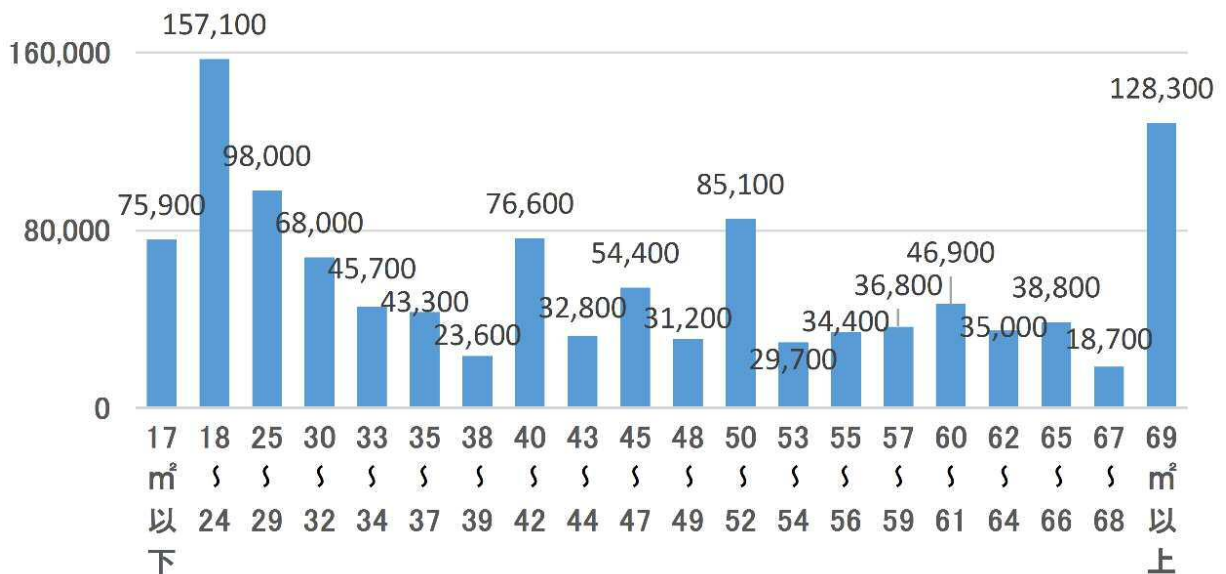


出典) 各年の住宅・土地統計調査

### ⑥ 賃貸住宅における居住世帯

本県の賃貸住宅に居住する世帯の戸あたり面積別分布をみると、18㎡から24㎡までが最も多く、全体の13.5%となっている。

■ 図表1-6 賃貸住宅に居住する世帯数(居住面積別)

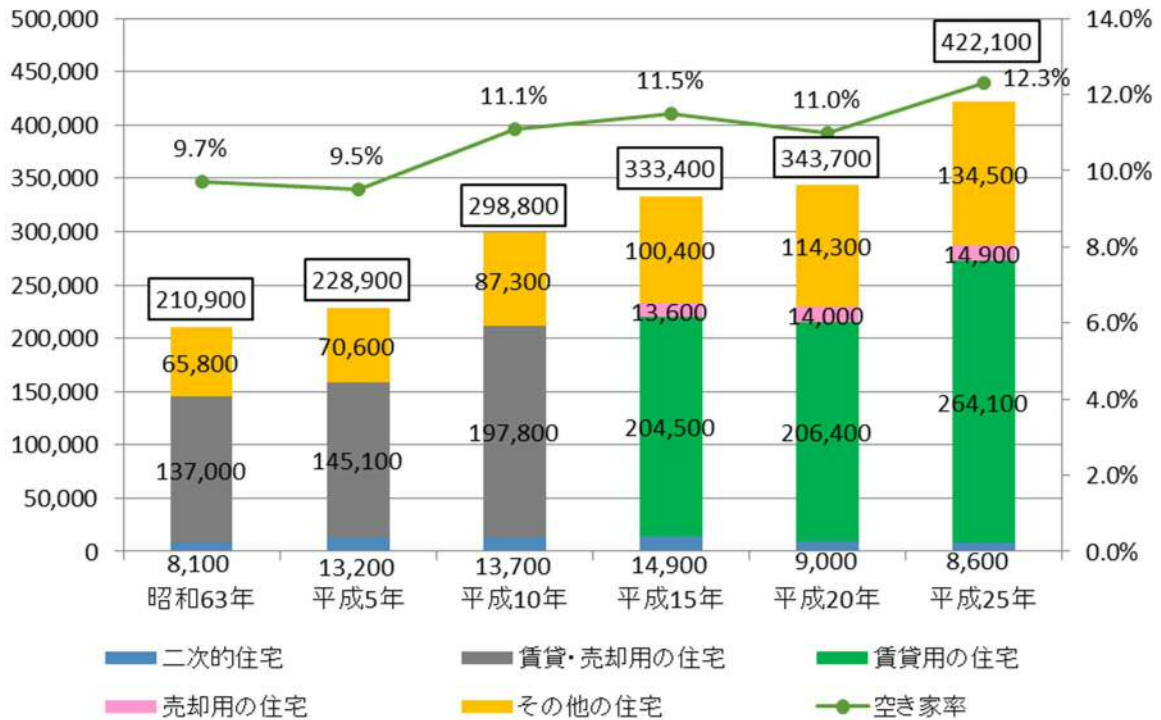


出典) 平成25年住宅・土地統計調査

### ⑦ 類型別空き家

住宅ストックが増加する一方で、空き家の数も年々増加しており、平成 25 年には空き家率が過去最高の 12.3%となっている。特に、「賃貸用の住宅」は平成 20 年から平成 25 年にかけて約 3 割増加している。

■図表1-7 空き家の類型別推移



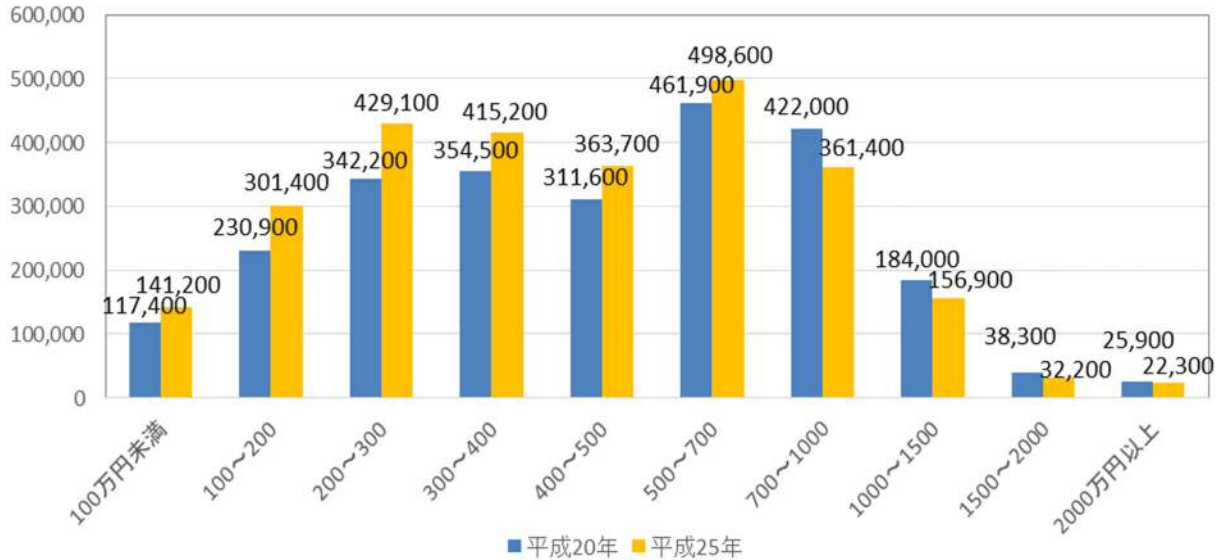
出典) 各年の住宅・土地統計調査

## (2) 低額所得者

### ① 年間収入別世帯の推移

平成 20 年から平成 25 年までの 5 年間で、年間収入 100～300 万円の世帯が特に大きく増加している。

■図表2-1 年間収入別世帯数の推移

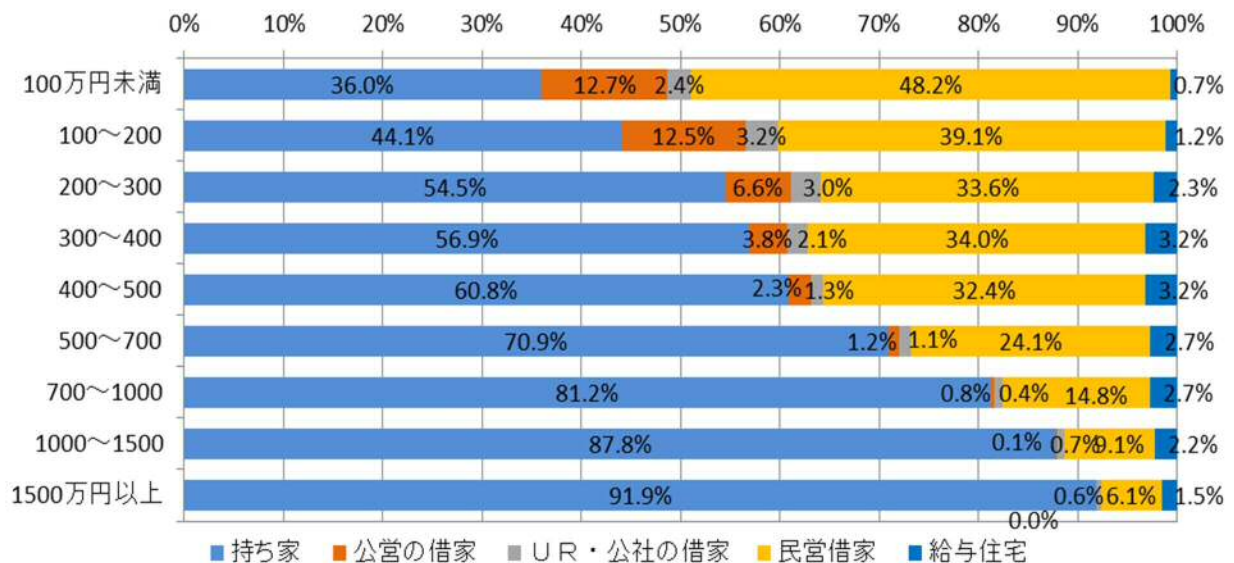


出典)住宅・土地統計調査 平成 20 年 県第 34 表、平成 25 年 県第 42 表

### ② 年間収入別住宅の所有形態

年間収入 100 万円未満の世帯で民営借家に居住する世帯の割合が最も高くなっている。

■図表2-2 年間収入別住宅の所有形態

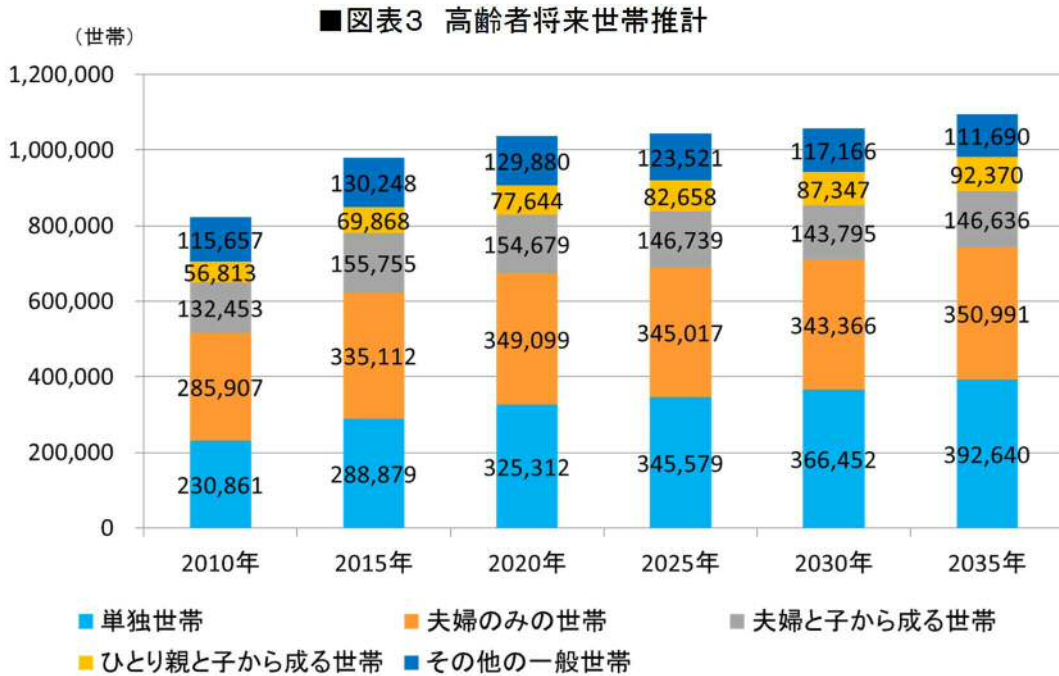


出典)平成 25 年 住宅・土地統計調査 県第 47 表

(3) 高齢者

高齢者（将来世帯推計）

世帯主が65歳以上の世帯は増加を続け、特に単独世帯が最も増加すると推計されている。

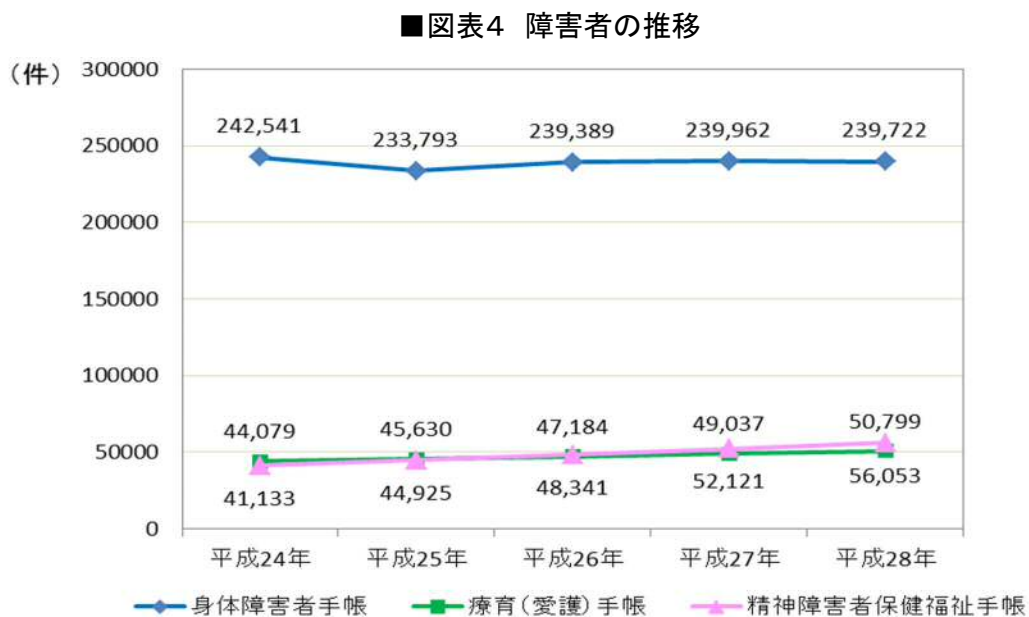


出典) 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の地域別将来推計人口』 平成 25 年3月推計

(4) 障害者

障害者の推移

平成 24 年から 28 年まで、身体障害者手帳取得者はほぼ横ばい、療育（愛護）手帳取得者及び精神障害者保健福祉手帳取得者は増加傾向にある。



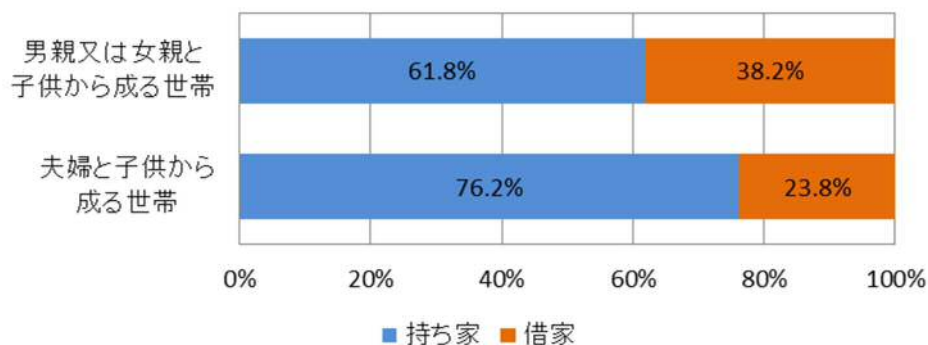
出典) 平成 29 年度 愛知県統計年鑑

## (5) 子育て世帯

### 子育て世帯（住宅の所有の関係）

男親又は女親と子供からなる世帯は、夫婦と子供から成る世帯に比べて借家の率が高くなっている。

■ 図表5 子育て世帯(住宅所有の関係)



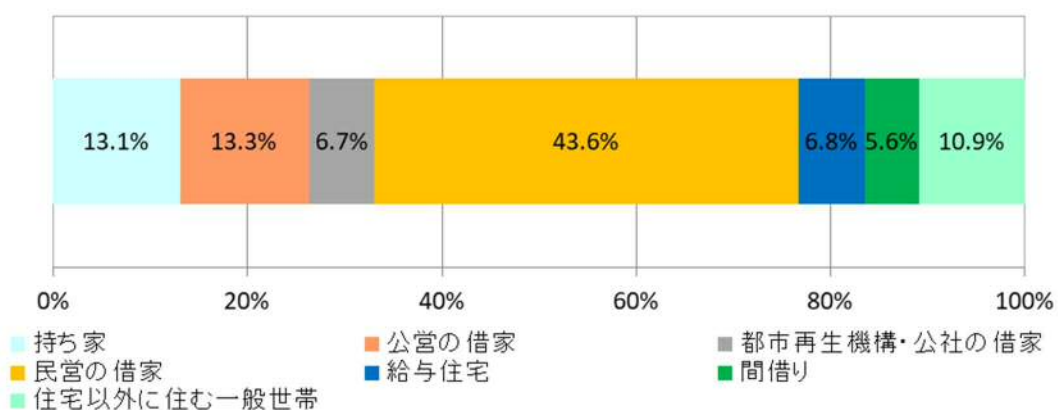
出典) 平成 25 年 住宅・土地統計調査 県第 43 表

## (6) 外国人

### 外国人（住宅の所有形態）

外国人のみの世帯では、民営の借家に住む世帯の割合が最も高く、43.6%となっている。

■ 図表6 外国人住宅の所有形態



出典) 平成 27 年 国勢調査 第 42 表

### 3 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号までに定める者及び本計画で定める者とする。

##### ○ 法第2条第1項第1号から第5号で定める者

- ・ 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

##### ○ 規則第3条第1号から第10号で定める者

- ・ 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
- ・ 更生保護対象者
- ・ 生活困窮者自立支援法による援助者
- ・ 東日本大震災等の大規模災害被災者（発災後3年以上経過）

##### ○ 本計画で定める者

- ・ 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（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・ 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
- ・ 失業者
- ・ 一人親世帯
- ・ 低額所得者（法第二条第一号に該当する者）の親族と生計を一にする学生

**(2) 賃貸住宅の供給の目標**

**1) 公的賃貸住宅の供給の目標**

公的賃貸住宅の供給主体と連携し、公平かつ的確に供給する。

**2) 登録住宅の供給の目標**

2025年度までの供給目標を10,000戸とする。

## 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進施策

### (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

#### 1) 公営住宅の公平かつ的確な供給

- 民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進
  - ・ 長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施。
  - ・ 公営住宅の整備を効率的・効果的に行うための民間活力の導入手法(PPP/PFI)の検討及び推進。
  - ・ 建替えが必要な公営住宅について、将来的な需要等を踏まえた、耐用年限等を考慮した住宅の供給。
  
- 公営住宅の管理の適正化の推進
  - ・ 入居後に所得が上昇し入居者資格を満たさなくなった高額所得者への退去の要求等の適切な入居者管理の実施。
  - ・ 入居者資格について、一定の条件を満たした単身者等の受け入れを必要に応じて検討。
  - ・ 既存の公営住宅ストックを有効に活用しながら、可能な限り多くの募集戸数を確保。
  - ・ 県営住宅の入居世帯が若年世帯から高齢者世帯まで多様な世帯によって構成されるよう、世帯ごとの居住ニーズに対する型別住戸の供給や、高齢者世帯及び子育て・新婚世帯等の優先入居を推進。
  
- 公営住宅団地の周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進
  - ・ 老朽化した公営住宅の建替に伴って生じた余剰地等について、福祉施設の整備への活用策の検討と、公営住宅団地への福祉施設の誘致を推進。
  - ・ 地域の居住環境や施設の立地状況等を踏まえ、多文化共生や子育て支援、まちづくり等の活動拠点としても活用可能な公営住宅の集会所等の整備と自治会活動が円滑に行われるための支援。
  - ・ 公営住宅におけるシルバーハウジングの供給推進と市町村の見守り対策などと連携したシルバーハウジングの弾力的な運用。
  - ・ 団地や地域の子育て支援に関するニーズを踏まえ、「子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針」を踏まえた県営住宅内の集会所の整備。
  - ・ 県営住宅の空き住戸のグループホームとしての活用に加え、市町村が進める地域の福祉拠点としての活用場の提供。

#### 2) 高齢者向け住宅等の供給の促進

- 新規供給の推進
  - ・ 「愛知県高齢者居住安定確保計画」に基づくサービス付き高齢者向け住宅等の供給等の促進。



- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録物件についての建築部局と福祉部局との情報共有化と、それぞれの所管法令に基づく指導・監督の適切な実施。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録事務を行う県、政令市、中核市との間で連絡調整・情報共有を行うことによる事務の円滑な実施。
- ・ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅に関する情報をホームページに掲載し情報提供するとともに、サービス付き高齢者向け住宅に関する国庫補助、税制優遇など、供給促進につながる情報提供。
- ・ 高齢者が安心して終身住み続けることができる「終身建物賃貸借制度」の普及促進。
- ・ 地域の実情に応じた地域優良賃貸住宅の供給の促進。
- ・ 県、政令市及び中核市による地域優良賃貸住宅の建設費に対する補助。

○ 既存ストックの有効活用

- ・ 地域優良賃貸住宅の入居要件の緩和による三世帯同居・近居の推進。

3) その他公的賃貸住宅の各事業主体との連携

○ 各事業主体との情報共有の推進

- ・ 愛知県地域住宅協議会を通じた県、市町村、都市再生機構及び地方住宅供給公社等、公的賃貸住宅の運営主体等との連携強化と、地域の実情に応じた的確な公的賃貸住宅の供給。
- ・ 若年世帯や子育て世帯が住まいを選択する際の、市町村における相談窓口の周知や建築士団体などによる中立的・専門的な相談活動への支援。
- ・ 独立行政法人住宅金融支援機構による住宅確保要配慮者への取組の周知。

(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

1) 登録住宅の登録基準の緩和

- ・ 規則第 11 条で定める登録住宅の規模の基準を以下のとおり緩和。

本計画の策定日以前に工事完了された賃貸住宅でバリアフリーに配慮した場合に限り、各戸の床面積の規模は 18 m<sup>2</sup>以上とする。

(バリアフリーに配慮した場合)

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 10 条第 1 号から第 4 号のいずれか及び当該規定に係る同規則第 5 号に適合する場合

2) 登録住宅・登録事業者の確保

○ 登録住宅の確保の取り組み

- ・ 市町村や居住支援団体、不動産関係団体等の研修会等を通じた賃貸住宅の賃貸人に対する登録制度等の周知及び情報提供。

- ・ 「愛知ゆとりある住まい推進協議会」による住情報冊子の発行、ホームページの活用及び住宅フェア等のイベントを通じた、住宅確保要配慮者への登録制度等の周知。
- ・ 県と市町村間での空き家に関する課題等の情報共有と、空き家バンクをはじめとした市町村における空き家活用に向けた取組みへの支援及び空き家の所有者等への登録制度等の周知。
- ・ 県のホームページやパンフレットを活用した空き家の有効活用等を促すための情報提供。
- ・ 愛知県あんしん賃貸支援事業で登録されたあんしん賃貸住宅の賃貸人に対する法に基づく賃貸住宅登録制度の周知及び同制度への登録移行の促進。
- ・ 愛知県地域住宅協議会、愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会等を通じた、本計画を踏まえた市町村賃貸住宅供給促進計画策定に必要な情報提供及び技術的助言等。

#### ○ 登録事業者の指導・監督の取り組み

- ・ 登録事業者が入居条件を付す場合における入居対象者の極端な制限や、賃貸住宅の入居者の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失した不適切な設定など、不当な入居制限等に対する適切な審査。
- ・ 必要に応じて、法に基づく登録住宅の管理の状況の報告を徴収することや、登録基準に適合しないと認められる場合に必要な措置をとるべきことの指示等。

### 3) 居住支援の取組み

#### ○ 居住支援協議会の設立、参画及び活動等

- ・ 比較的規模の大きな市に対する居住支援協議会設立の働きかけ及び必要な情報提供等の実施。
- ・ 県内市町村に対する居住支援協議会設立の働きかけ等及び愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会への参画の促進。
- ・ 愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会において、構成員間の居住支援に関する情報共有と、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対する必要な支援の実施。

#### ○ 居住支援法人の指定及び指導監督等

- ・ 法に基づき県が指定した居住支援法人による住宅確保要配慮者等への居住支援の促進。
- ・ NPO法人や社会福祉法人など居住支援団体等に対する法に基づく居住支援法人制度の周知及び法人指定の促進。
- ・ 愛知県住宅確保要配慮者居住支援法人指定審査基準に基づく適切な審査の実施及び居住支援法人の指定。
- ・ 必要に応じて、居住支援法人における支援業務の公正かつ的確な実施を確保するための、居住支援法人に対する命令、報告徴収及び事務所への立入検査

等の実施。

○ **その他居住支援に資する取組み**

- ・ 高齢者世帯、子育て世帯等であることを理由に入居を拒まないあんしん賃貸住宅に関する情報提供。
- ・ 登録住宅の確保や住宅確保要配慮者及び賃貸人等への普及啓発等に関して、法に基づく登録事務を行う行政庁との連絡調整及び情報共有。

**4) その他の支援**

- ・ 法第 21 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、登録事業者が生活保護の実施機関に対して生活保護受給者の家賃滞納等に関する通知を行い、実施機関が事実確認の上で住宅扶助費等の代理納付その他必要な措置の要否の判断が適切かつ円滑に行われるための制度周知。
- ・ 登録住宅の賃貸人等に対する、国が実施する改修費支援制度等の周知。
- ・ 市町村の取組みを踏まえた県の支援のあり方の検討。

**(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**

**1) 賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる施策**

- ・ 登録申請時における「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」等を活用した入居管理等についての周知及び啓発。
- ・ 民間賃貸住宅の賃貸人による入居管理の適正化を図るため、居住支援団体等と連携した講習会等の実施。
- ・ 地域主体による家具転倒防止の取組の推進。
- ・ 地域セミナーを通じた人にやさしい街づくりに対する意識の啓発。

**2) 賃貸人の啓発のために講ずる施策**

- ・ 市町村や居住支援団体、不動産関係団体等の研修会等を通じた賃貸住宅の賃貸人に対する登録制度等の周知及び啓発。

