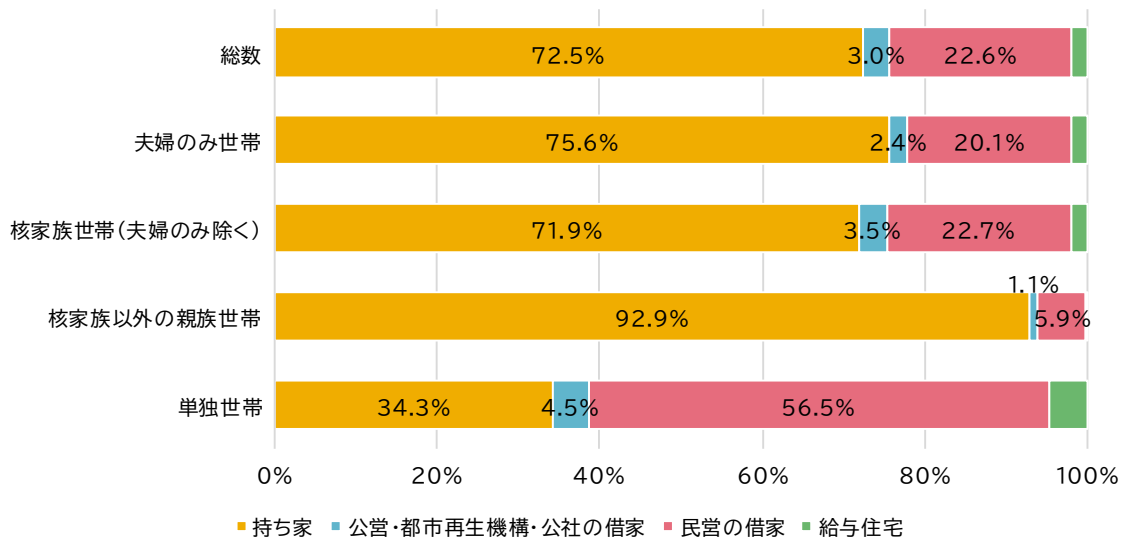


第3章 米子市の現状と課題

3 住宅セーフティネットの現状と課題

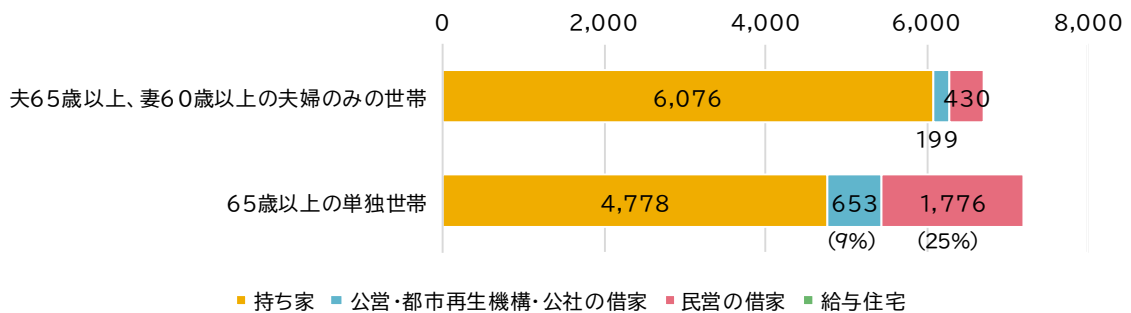
(I) 家族類型別の居住の実態

居住の実態を家族類型別に見ると、核家族以外の親族世帯（3世代世帯等）は持ち家率が9割を超えるのに対し、単独世帯の持ち家率は低く、5割以上が民営の借家に住んでいることが分かります。また、高齢者のみ世帯においても、夫婦のみ世帯や単独世帯よりも持ち家率が高いものの、65歳以上の単独世帯で借家の割合が高くなっています。



出典：「令和2年国勢調査」(総務省統計局)

図1 家族類型別の居住の実態



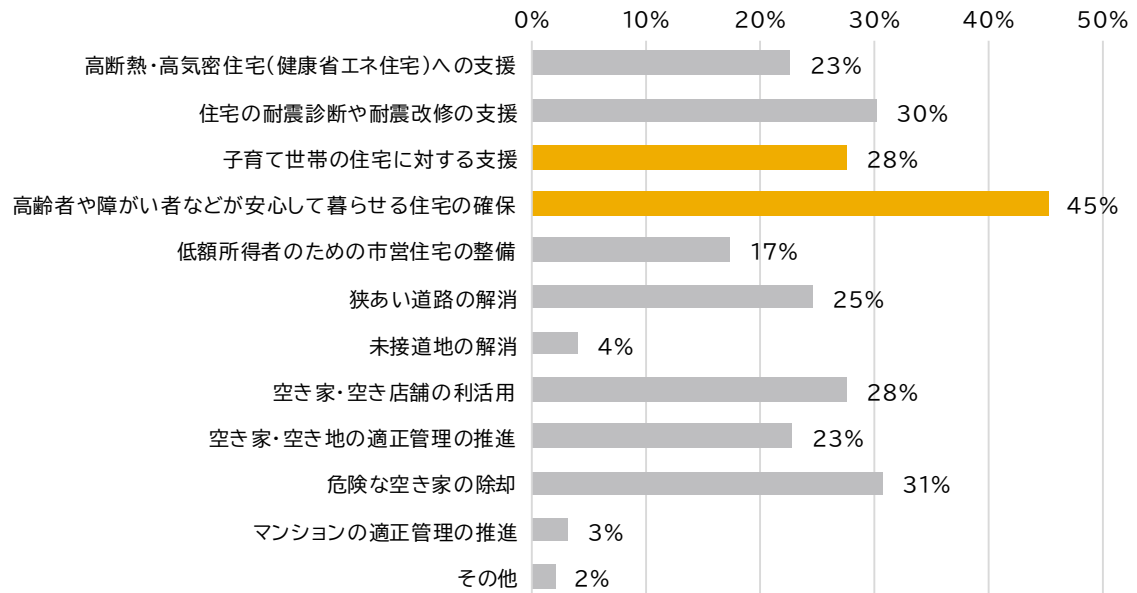
出典：「令和2年国勢調査」(総務省統計局)

図2 高齢者のみ世帯の居住の実態

(2) 住宅確保要配慮者

市民アンケートでは、住宅政策に関して今後重要だと思う市の取組として「高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住宅の確保」「子育て世帯の住宅に対する支援」を求める声が上がっています。

今後、生活困窮者、高齢者、障がい者、ひとり親世帯などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）の賃貸住宅への居住ニーズが、単身高齢世帯等の増加により高まる見込みであるとされています。その一方で、住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定数は拒否感を有していることが分かります。入居制限の理由としては、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」、「家賃の支払いに対する不安」、「居室内での死亡事故等に対する不安」などが主な理由となっています。住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策は世帯属性により異なっており、世帯属性に合わせた支援策の検討が必要になっています。



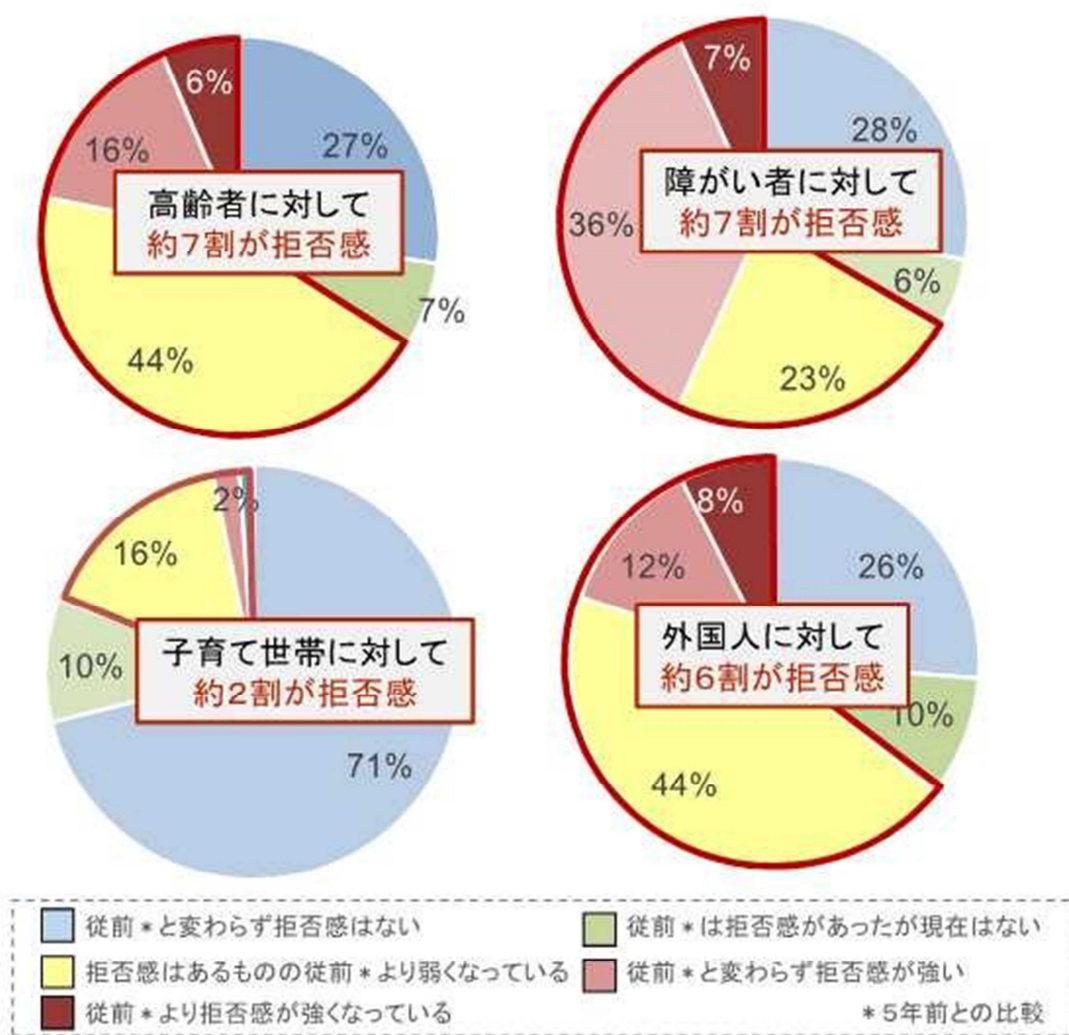
出典：市民アンケート「住宅政策に関する市の取組として、今後重要だと思うものは何ですか」

図3 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

表1 住宅確保要配慮者

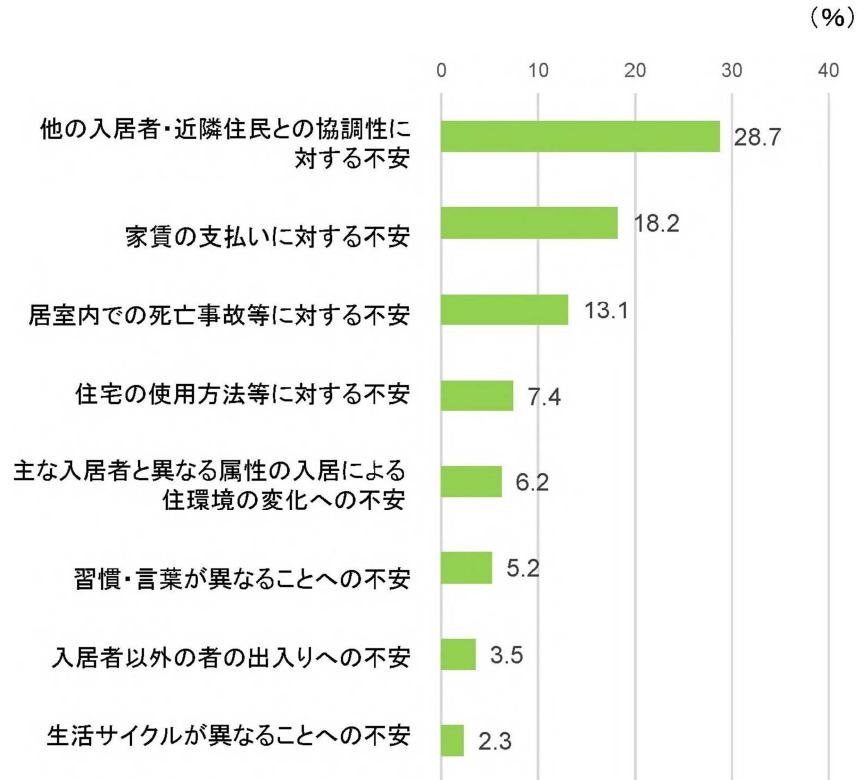
法	①低額所得者(政令月収15.8万円以下)②被災者(発災後3年以内)③高齢者④障がい者⑤子ども(高校生相当以下)を養育している者
施行規則	⑥外国人⑦中国残留邦人⑧児童虐待を受けた者⑨ハンセン病療養所入所者⑩DV被害者⑪北朝鮮拉致被害者⑫犯罪被害者⑬生活困窮者⑭更生保護対象者⑮東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
県計画	⑯海外からの引揚者 ⑰原子爆弾被爆者 ⑱戦傷病者 ⑲児童養護施設退所者⑳LGBT㉑起訴猶予者 ㉒執行猶予者 ㉓罰金・科料を受けた者

※住宅確保要配慮者の範囲については、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及び鳥取県賃貸住宅供給促進計画により定められています。



出典：令和3年度国土交通省調査 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

図4 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識



出典：令和3年度国土交通省調査 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に入居制限の理由を複数回答

図5 賃貸人（大家等）の入居制限の理由

表2 住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

出典：令和元年度国土交通省調査 ※全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果

(3) 住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、2017（平成29）年10月に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とした「新たな住宅セーフティネット制度」がスタートしました。この制度は ①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 ②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援 ③住宅確保要配慮者に対する居住支援 の3つの柱から成り立っています。

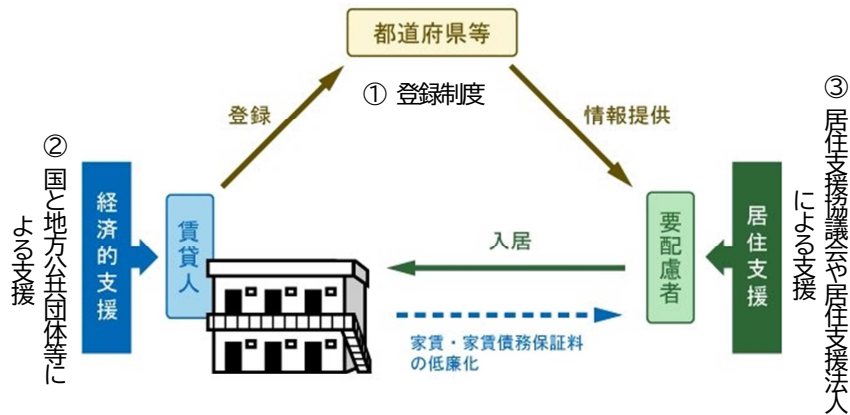


図6 住宅セーフティネット制度の仕組み

① セーフティネット住宅の登録制度

セーフティネット住宅とは住宅確保要配慮者が入居しやすい（入居を拒まない）賃貸住宅のことです。賃貸人（大家等）により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、鳥取県にその賃貸住宅を登録できる仕組みです。セーフティネット住宅には、「登録住宅」と「専用住宅」の2種類があり、その違いは次のとおりです。

表3 登録住宅と専用住宅の違い

	登録住宅	
	うち専用住宅	
棟・戸数	41棟 2,948戸	7棟 7戸
住宅確保要配慮者の入居	○	○
住宅確保要配慮者以外の入居	○	×
補助事業の活用	×	○

② 入居者への経済的支援

本市では、2021（令和3）年度から家賃低廉化及び家賃債務保証料低廉化事業（補助）を導入し、家賃低廉化に係る補助について4件の補助実績があります。一方、住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定数が拒否感を有していることや入居者に

制限があることなどから補助対象となるセーフティネット専用住宅の登録が少なく、ニーズに応じた活用が進まないことから、専用住宅の登録を増やすことが課題となっています。

表 4 家賃低廉化及び家賃債務保証低廉化事業の概要

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円以下の世帯 ※生活保護及び生活困窮者住居確保給付金を受給している世帯を除く	
補助率等	国1/2+県1/4+市1/4 ※上限4万円	国1/2+県1/4+市1/4 ※上限6万円
補助額の算定方法	低廉化前の家賃と市住家賃相当額との差額に対し補助金を交付する。	—
支援期間	管理開始から原則10年以内 ※ただし、同一入居者への補助の総額が480万円を超えない場合は、最長20年間	—

③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援

ア 鳥取県居住支援協議会

鳥取県居住支援協議会は、県内の地方公共団体、不動産関係団体、福祉関係団体、その他居住支援を行なう団体等により構成する協議会であり、本市も会員として参加しています。

鳥取県居住支援協議会ではあんしん賃貸支援事業を実施し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、事業に協力する不動産店や住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を行うとともに、専任の相談員を配置して入居相談を行っています。

また、鳥取県居住支援協議会が連携する民間の家賃債務保証会社を活用した家賃債務保証制度により、初回保証料を低廉化し入居支援を行っているほか、鳥取県独自の家賃債務保証制度により、連帯保証人が確保できず、民間等の家賃債務保証制度も活用できない住宅確保要配慮者の入居支援を行っています。

引き続き、関係団体と連携し、住宅確保要配慮者の居住支援の取組を進めていく必要があります。

イ 居住支援法人

「新たな住宅セーフティネット制度」では、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、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を、都道府県知事が「居住支援法人」とし

て指定する制度が創設されました。居住支援法人は住宅確保要配慮者の登録住宅への入居支援や見守りなど、地域における居住支援の中核的な役割を担う法人としての役割が期待されます。県内には4つの居住支援法人があり、そのうち米子市を支援対象区域としている居住支援法人は表5の3法人です。

引き続き、居住支援法人や関係団体と連携し、住宅確保要配慮者の居住支援の取組を進めていく必要があります。

表5 居住支援法人の概要

法人名	対象とする要配慮者	業務の内容
特定非営利法人ワークスコープさんいんみらい事業所	低所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育しているもの、国土交通省令で定める者	緊急連絡先、近隣苦情・家賃滞納時の対応、見守り
社会福祉法人こうほうえん地域総合支援室	高齢者、障がい者、外国人、低所得者、子育て世帯等	緊急連絡先、近隣苦情・家賃滞納時の対応、見守り、残置物処分
一般社団法人みもぎの会居住支援法人スマイル	高齢者、障がい者、外国人、低所得者、子育て世帯、DV被害者等	見守り、引っ越し支援、生活支援、就労支援、手続き等同行支援、家電及び生活用品の調達支援、相談対応

(4) 市営住宅の状況

① 住宅管理戸数

本市の市営住宅の管理戸数は21団地1,465戸です。

表6 市営住宅の管理戸数

住宅名	所在地	建設年度	戸数					
				一般	単身	車いす対応	シルバー	店舗
尚徳 ¹	青木	S44	36	25	11			
大垣 ²	淀江町淀江	S47、S48	22	22				
河崎 ³	河崎	S45～S51	358	318	40			
青木	永江	S51～S60	222	222				
上福原	皆生温泉4丁目	S54、S56	60	60				
富益	大崎	S57、S58	66	66				
堀	淀江町淀江	S58	12	12				
両三柳	両三柳	S61	24	24				
安倍彦名	彦名町	S62～H1	88	88				
富士見町	富士見町	H2	55	47	6	2		
錦海町	錦海町2丁目	H4、H5	74	62	8	4		
義方町	義方町	H7	16	16				
皆生	皆生5丁目	H7、H8	33	22			11	
陰田町	陰田町	H9	40	37		3		
加茂	両三柳	H11	72	62	6	4		
西福原	西福原8丁目	H13、H14	100	76	12	12		
白浜	淀江町西原	H19、H20	32	24	6	2		
五千石	福市	H23、H24	73	48	21	4		
万能町	万能町	S46	16	12	4			
大工町	大工町	S54	29	20	9			
東町	東町	H9	37	35				2
計			1,465	1,298	123	31	11	2

※令和5年3月31日現在

¹ 用途廃止予定

² 用途廃止予定

³ 一部用途廃止予定

② 優先入居制度

市営住宅では、住宅の困窮度が特に高い世帯を対象に優先的に入居ができるよう優先入居制度を設けています。

表 7 市営住宅の優先入居制度

優先入居対象世帯	優先入居の方法
子育て世帯、ひとり親世帯、配偶者間暴力の被害者	3戸以上の一般向けの部屋を募集する場合、そのうち1戸を優先入居にあてる。
高齢者、心身障がい者	3階建以上の棟の1階の部屋を募集する場合、その部屋を優先入居にあてる。

③ 入居申込及び入居措置数

令和4年度の市営住宅の募集戸数及び入居申込者数は表8のとおりです。落選した申込者に対しては、必要に応じて居住支援を行う必要があります。

表 8 市営住宅の募集戸数及び入居申込者数

区分	住宅名	優先入居			一般入居		
		募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率
一般世帯向	青木	1	1	1.0	—	—	—
	上福原	2	2	1.0	3	6	2.0
	安倍彦名	—	—	—	3	7	2.3
	万能町	—	—	—	4	7	1.8
	富士見町	1	1	1.0	—	—	—
	錦海町	1	1	1.0	5	4	0.8
	皆生	—	—	—	2	2	1.0
	東町	1	9	9.0	—	—	—
	陰田町	—	—	—	1	2	2.0
	加茂	1	2	2.0	—	—	—
	西福原	—	—	—	1	15	15.0
	五千石	1	2	2.0	2	12	6.0
	白浜	—	—	—	2	11	5.5
	受託県営	—	—	—	2	2	1.0
	随時	1	1	1.0	7	7	1.0
計	9	19	2.1	32	75	2.3	

区分	住宅名	優先入居			一般入居		
		募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率
単身者向	万能町	1	9	9.0	—	—	—
	富士見町	—	—	—	1	5	5.0
	錦海町	—	—	—	1	6	6.0
	西福原	—	—	—	1	13	13.0
	計	1	9	9.0	3	24	8.0
車いす 住宅対応	西福原	—	—	—	2	3	1.5
	計	—	—	—	2	3	1.5
合計		10	28	2.8	37	102	2.8