

## 基本目標2:誰もが安心して暮らせる住まいの確保と地域コミュニティの形成

### (3) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

#### ① 施策展開の方向

住宅の確保に配慮を要する低所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、居住支援協議会の活動の充実を図るとともに、官・民による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築等により、多様な居住ニーズへの対応を図ります。また、高齢者や障がい者が安全で快適な生活が送れるよう周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進を図ります。

#### 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

- a. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築
- b. 周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進
- c. 居住支援協議会活動の充実
- d. 多様な居住ニーズへの対応

#### ② 具体的な施策

##### a. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

###### 福祉施策と連携した住宅セーフティネットの構築 (実施主体:県・市町村)

- 高齢者・障がい者・子育て世帯等が住みやすく地域の実情に合った住環境の構築に向け、市町村と連携し、地域包括ケアシステム、子育て支援サービス等の福祉施策と一体的な取組を検討します。

###### 戸建住宅・民間賃貸住宅を活用したグループホームの設置促進 (実施主体:県・市町村)

- 本県では、戸建住宅をグループホームとして転用する場合に、一定の要件を満たす建築物を建築基準法上の「住宅」として取り扱うこととしており、この取扱の周知等を通じて改修負担の軽減を図り、障がいのある方への住まいの供給を促進します。
- 民間賃貸住宅を活用したグループホームの普及を図り、設置を促進します。

### サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

(実施主体:県・市町村)

- サービス付き高齢者向け住宅の登録制度を通じて、生活支援サービス等の提供が行われる高齢者向け住宅の供給を推進します。
- 登録の更新や定期報告制度を通じて、運営状況の把握を行うとともに、福祉部局とも連携しながら必要に応じて立入調査を実施し、高齢者が安心して住み続けられるサービス付き高齢者向け住宅の運営を確保します。
- サービス付き高齢者向け住宅における災害時の円滑な避難に備えるため、防災マニュアルの作成を検討します。

### 空き家住宅の住み替え促進

(実施主体:県・市町村)

- 移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度やリバースモーゲージ制度の普及を通じて、空き家を高齢者世帯や子育て世帯等に対して市場よりも低廉な家賃で提供することで、それぞれの世帯に適した住宅への住み替えを促進します。
- 市町村・NPO団体及び関係部局等が実施する定住施策と一体となった対策を検討することで、地域のコミュニティに配慮した住み替えを支援します。

### 住宅確保要配慮者の状況に応じた入居支援策の検討

(実施主体:県・市町村)

- 民間賃貸住宅の入居の円滑化に資する家賃債務保証制度の利用を促進するため、不動産店等への周知を通じて制度の浸透を図るとともに、民間の制度が利用できない方や保証人の確保ができない方に対し、鳥取県家賃債務保証制度の利用を促進します。
- 入居者が孤独死された場合に、残置物処分や原状回復が貸主の負担となることが多く、高齢者等の入居が敬遠される要因のひとつとなっているため、残置物処分対策に係る保証が手厚い民間の債務保証制度と鳥取県家賃債務保証制度との連携などを検討します。
- 民間賃貸住宅に入居する際に緊急連絡先となる人の確保ができない方に対し、居住支援法人が緊急連絡先として対応することなどの取組を進めます。

### 住宅セーフティネット制度の活用

(実施主体:県・市町村)

- 賃貸住宅事業者等への働きかけを通じて、国の住宅セーフティネット制度による住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録を促進するとともに、市町村と連携して、セーフティネット住宅への家賃助成を実施することにより、住宅確保に配慮を要する方の入居の円滑化や居住の安定を図ります。
- 鳥取県賃貸住宅供給促進計画に必要な事項を位置づけて県内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を図るとともに、必要に応じて適切な見直しを行います。
- 県内の居住支援法人との連携を図るとともに、事業者への周知等を通じて新たな居住支援法人の登録を促進し、居住の安定に関する担い手の拡大を図ります。

◇ 関連施策

■ **マイホーム借上げ制度（(一社)移住・住みかえ支援機構）**

シニア(50歳以上)が所有しているマイホームを最長で終身にわたって借上げて、子育て世帯を中心に転貸し、安定した賃料収入を保障するものです。

この制度を活用することで、マイホームを貸した人は、自宅を売却することなく住みかえができ、賃料収入を老後の資金として活用できます。

また、借りた人は、良質な住宅を敷金礼金なしで借りることができます。この制度を通じて、良質な住宅ストックの形成と循環を図ります。



出典：(一社)移住・住みかえ支援機構 HP

■ **リバースモーゲージ制度**

住宅に住みながら、その住宅を担保にして老後の生活資金等の融資を受け、死亡した時点でその住宅を売却して融資の返済に充てる制度です。月々の返済がなく、死亡した時点で担保を処分して一括返済することが特徴です。

住宅ローンでは、金融機関からお金を借りて住宅を購入し返済しますが、所有している不動産を元に融資を受けることから、リバース（逆の）モーゲージ（担保）と呼ばれています。

■ **サービス付き高齢者向け住宅**

介護・医療が連携した高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅のことです。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーなどのハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続けることができます。



出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム HP

■ **鳥取県家賃債務保証制度**

保証人が確保できない方の民間賃貸住宅への入居円滑化を図るため、H30年8月に創設した鳥取県居住支援協議会が実施している制度です。

入居者は低廉な保証料で家賃債務保証制度を利用することができ、賃貸住宅事業者の家賃滞納等に関する不安を軽減することができます。

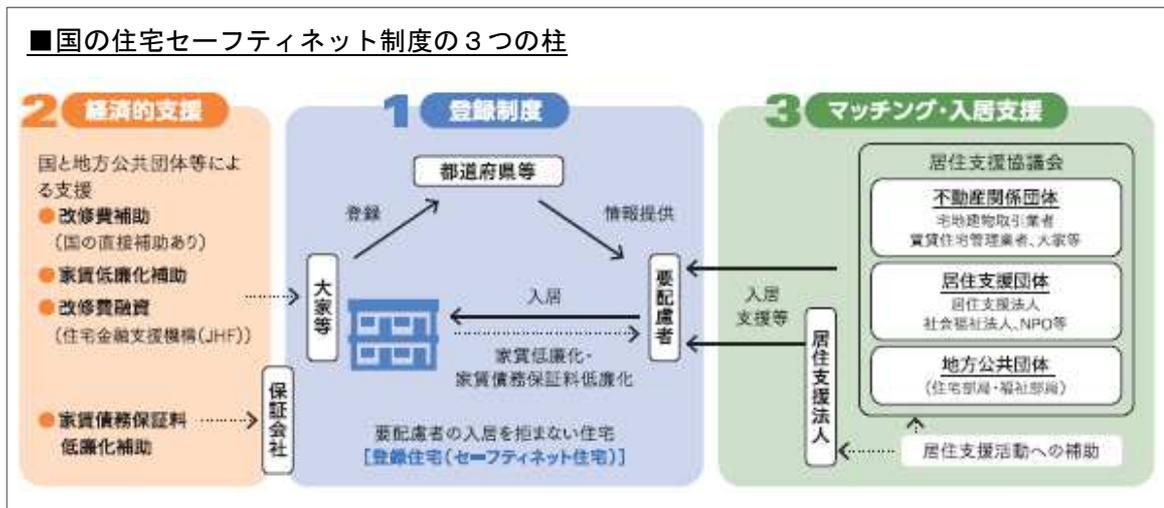
■ **住宅セーフティネット制度**

重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ること等を目的に、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の改正により、平成 29 年 10 月からスタートした制度です。

民間の空き家・空き室を有効活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度や、住宅確保要配慮者に家賃債務の保証、円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助等を行う「住宅確保要配慮者居住支援法人（居住支援法人）」の制度が創設されました。



出典：国土交通省 HP



出典：国土交通省 HP

## b. 周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進

### 民間賃貸住宅のバリアフリー化の推進

(実施主体: 県・市町村)

- 市町村と連携して、国の新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅のバリアフリー等の改修を支援することにより、高齢者や障がい者に優しい住まいづくりを促進し、民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの構築を図ります。

### 地域の実情に応じたバリアフリー化施策の実施

(実施主体: 県・市町村)

- 福祉のまちづくり推進事業制度の拡充により、市町村と連携してバリアフリー整備費を助成し、多様な居住ニーズに対応します。
- ユニバーサルデザインに取り組む施設の認証制度を創設するほか、IoT・DXを活用しバリアフリー情報を提供するアプリの開発を行うなど、ハード・ソフト両面から福祉のまちづくりの推進に取り組みます。
- 住宅や敷地内及びその周辺を含めた生活環境のバリアフリー化に向けた必要な施策について、市町村・関係部局と連携し、検討を行います。

### 福祉施策の実施状況を考慮したバリアフリー化の推進

(実施主体: 県・市町村)

- 福祉部局による障がいのある方に対する住宅改修への支援事業や、日常生活用具の給付事業、相談支援事業などの実施状況を踏まえ、必要な施策を検討します。

## ◇ 関連施策

### ■とっとり UD 施設認証事業

福祉のまちづくり条例のバリアフリー基準を満たし、更にユニバーサルデザインに取り組む施設を格付、認証する「とっとり UD 施設認証制度」を創設し、普及を図ります。

- ・認証マークのデザイン、認証プレートの制作

※認証取得に向け必要なバリアフリー整備に係る費用に助成

鳥取県住まいまちづくり課

### ■福祉のまちづくり推進事業

県と市町村が連携し、民間の特定建築物（学校、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、ホテル、事務所、共同住宅、その他の多数の者が利用する建築物）のバリアフリー化を支援するため、バリアフリー法及び福祉のまちづくり条例による整備基準に基づいてバリアフリー化工事を行う建築主に対して、その整備費の一部を補助します。

- とっとり UD 認証を取得する特別特定建築物

[補助率]2/3（国 1/3、県 1/6、市町村 1/6）、所有者 1/3

- 特別特定建築物（バリアフリー整備が義務づけの建築物、バリアフリー法の認定の建築物）

[補助率]2/3（国 1/3、県 1/6、市町村 1/6）、所有者 1/3

- 特定建築物（バリアフリー整備が努力義務の建築物）

[補助率]1/2（国 1/4、県 1/8、市町村 1/8）、所有者 1/2



車いす使用者用トイレ



音声誘導装置



車いす使用者用駐車場施設、スロープ、手すり

鳥取県住まいまちづくり課

### ■バリアフリーマップアプリ開発事業

障がい者、高齢者、子育て世帯、観光客等が施設のバリアフリー情報をスマートフォンで検索できるようにバリアフリーマップのアプリを開発し、提供します。

- ・施設のバリアフリー情報、割引情報（障がい者手帳、子育てパスポート）を提供
- ・外国人観光客も利用できるように多言語化に対応
- ・利用者から施設のバリアフリー設備の不具合情報を受付け、施設に改善を要請

鳥取県住まいまちづくり課

### ■聴覚障がい者向け緊急情報伝達支援ツール開発モデル事業

聴覚障がい者がトイレ、エレベーターにおいてタブレットにより災害情報を把握できるシステム・アプリを開発します。

- スマートフォンの電波が届かないエレベーター内でのタブレット（Wi-Fi 活用）による情報伝達についてモデル的に検証

鳥取県住まいまちづくり課

### ■福祉のまちづくりアドバイザー養成・派遣事業

建築物の基本設計・施工段階において、利用者視点でバリアフリー整備について助言するアドバイザーを養成し、派遣します。

- ・バリアフリー整備に関するアドバイザー養成講習会を開催、受講者を登録
- ・アドバイザーは、建築、高齢者、障がい（視覚・聴覚・身体）、子育ての分野別の有資格者等、福祉のまちづくりに見識のある障がい者等
- ・建築物を新築・改修する場合にアドバイザーを派遣（民間建築物は、県が派遣費用を負担）

鳥取県住まいまちづくり課

### ■障害者住宅改良助成制度

障がいのある方が、日常生活の利便性を向上させるために行う浴室やトイレ、玄関、居室などの改良やホームエレベーターの設置などの住宅改良工事に対して、費用の一部を助成します。助成金は、国と県が負担し、市町村を通して給付します。

鳥取県障がい福祉課

### ■日常生活用具給付等事業

障がいのある方が、日常生活をより円滑にするための用具で、設置に小規模な住宅改修を伴うものに対し、その費用の一部を助成します。助成金は、国と県が負担し、市町村を通して給付します。

鳥取県障がい福祉課

### ■住宅入居等支援事業（居住サポート事業）

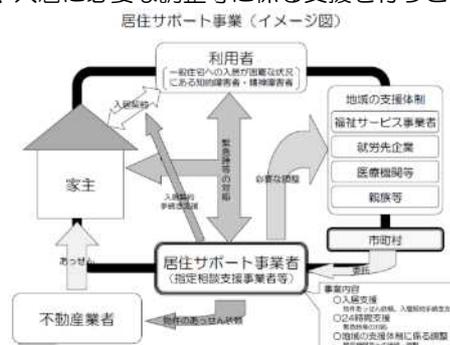
賃貸契約による一般住宅（公営住宅及び民間賃貸住宅）への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者の地域生活を支援します。

#### ○入居支援

不動産業者に対する物件のあっせん依頼及び家主等との入居契約手続き支援を行います。また、地域において公的保証人制度がある場合には、必要に応じその利用支援を行います。

#### ○居住支援のための関係機関によるサポート体制の調整

利用者の生活上の課題に応じ、関係機関から必要な支援を受けることができるよう調整を行います。



鳥取県障がい福祉課

### ■住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅を供給するため、空き家等の改修工事に対して補助を行います。補助を受けた住戸については、居住支援協議会に情報を登録する必要があります。

出典：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室 HP

### c. 居住支援協議会活動の充実

#### 重層的な住宅セーフティネットの構築

(実施主体: 県・市町村)

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に対して家主・不動産店が抱える不安要素を解消するために、生活困窮者自立支援制度等の福祉施策の活用や、居住支援団体・市町村の支援体制との連携など、福祉部局や様々な関係機関と一体となった住宅セーフティネットの構築を図ります。

#### あんしん賃貸支援事業による民間賃貸住宅への円滑な入居支援

(実施主体: 県・市町村)

- 鳥取県居住支援協議会のあんしん賃貸支援事業による不動産事業者への働きかけ等を通じて、住宅確保要配慮者の入居に協力する不動産店「あんしん賃貸住宅協力店」や住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅「セーフティネット住宅」の登録を増やしていくことにより、民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境づくりを進めます。
- あんしん賃貸相談員による相談対応や、住宅探し、福祉団体・居住支援団体との連携を通じて住宅確保要配慮者を支援し、住まいの確保に繋がります。

#### 住宅確保要配慮者の住居確保のための課題の検討

(実施主体: 県・市町村)

- 鳥取県居住支援協議会の構成員から提起された様々な課題について、その解決策を継続的に検討し、県・市町村・居住支援団体・不動産関係者等が連携し具体的な取組を進めるとともに、必要な施策の事業化に取り組めます。

#### 市町村における居住支援協議会の設立等の支援

(実施主体: 県・市町村)

- 地域の実情に応じた住宅確保要配慮者の入居支援体制を構築するためには、市(町村)単位での居住支援協議会の設立や体制整備が必要であるため、市町村への働きかけや取組を支援し、よりきめ細かい居住支援を行うことができる体制の構築をします。

### ◇ 関連施策

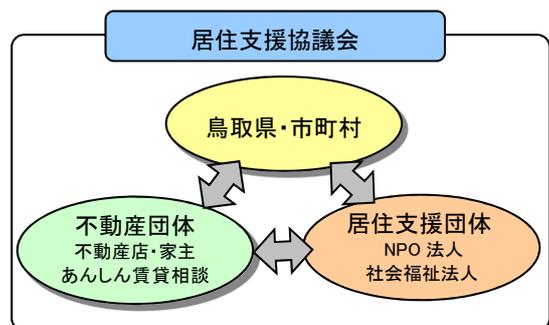
#### ■ 鳥取県居住支援協議会

県内の地方公共団体、不動産関連団体、福祉関係団体、その他居住支援を行う団体等により構成する協議会です。(H24.11設立)

高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、若者等の住宅の確保に特に配慮を要する方(住宅確保要配慮者)の賃貸住宅への円滑な入居の支援を行うとともに、必要な取組や課題について協議、検討し、必要な施策や、環境の整備を図る活動を行っています。

#### ○ 実施事業

- ・ 鳥取県あんしん賃貸支援事業
- ・ 専門部会による調査、協議・検討 等



出典：鳥取県居住支援協議会 HP

### ■高齢者住宅財団の家賃債務保証制度

家賃債務保証制度とは、あらかじめ保証料を納付することによって、家賃の滞納等が生じた場合にその滞納額等に対して保証が受けられる制度です。

(一財) 高齢者住宅財団では、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の方の円滑な入居を支援するため、これらの方の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅を対象に、家賃の債務保証を行っています。

○保証の対象、保証限度額

- ・滞納家賃(共益費・管理費を含む)：月額家賃の12ヶ月分に相当する額
- ・原状回復費用および訴訟費用：月額家賃の9ヶ月分に相当する額

○保証料

- ・2年間の保証の場合、月額家賃の35% (原則入居者負担で、契約時に支払い)

出典：(一財)高齢者住宅財団 HP

### ■鳥取県あんしん賃貸支援事業

鳥取県居住支援協議会が実施する住宅確保要配慮者の入居の円滑化を支援する事業です。

高齢者・障がい者・外国人・子育て世帯であって家賃を適正に支払い、自立した生活を送ることが可能な者を対象として、不動産事業者と協力し民間賃貸住宅を活用して住宅の確保を図るとともに、福祉関係者等との連携により入居に係る様々な不安・課題を軽減し、高齢者等の居住の安定をサポートしています。

○不動産事業者・住宅情報の登録

- ・高齢者等の入居受入れに協力する不動産事業者及び民間賃貸住宅を登録し、広く情報提供

○入居・居住に係る支援の提供

- ・高齢者等の入居に係る支援を行う団体を「支援団体」として登録し、広く情報提供
- ・既存の福祉制度等と連携し、相談対応、緊急時や問題発生時の支援等を実施

○専任相談員の配置

- ・事業の一元的窓口として相談対応、支援調整等を行う専任相談員を配置



出典：鳥取県居住支援協議会 HP

#### d. 多様な居住ニーズへの対応

##### 多様な居住ニーズに対応する住宅の供給

(実施主体: 県・市町村)

- 鳥取県空き家利活用流通促進事業の周知等を通じて、リノベーション、リフォームにより、住宅からグループホーム、シェアハウス等の整備による多様な居住ニーズへの対応を促進します。

##### 戸建住宅のグループホーム等への活用【再掲】

(実施主体: 県・市町村)

- 本県では、戸建住宅をグループホームとして転用する場合に、一定の要件を満たす建築物を建築基準法上の「住宅」として取り扱うこととしており、この取扱いの周知等を通じて改修負担の軽減を図り、障がいのある方への住まいの供給を促進します。

##### 空き家住宅の住み替え促進【再掲】

(実施主体: 県・市町村)

- 移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度やリバースモーゲージ制度の普及を通じて、空き家を高齢者世帯や子育て世帯等に対して市場よりも低廉な家賃で提供することで、それぞれの世帯に適した住宅への住み替えを促進します。
- 市町村・NPO団体及び関係部局等が実施する定住施策と一体となった対策を検討することで、地域のコミュニティに配慮した住み替えを支援します。

##### 子育て世帯への住宅建設支援

(実施主体: 県)

- 県産材を活用した住まいづくりを支援するとっとり住まいる支援事業において、住宅を新築または改修する子育て世帯や三世帯同居世帯に対して助成を行い、世代間の助け合いや子どもを産み育てやすい地域社会の構築を図ります。

### ③ 成果目標

施策	評価指標	現状値 (基準年度)	目標値 (令和12年)
1.重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.9% (R2年度末)	5.0%
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	51.9% (H30年)	66.0%
	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	96.4% (R2年度末)	100%
	セーフティネット住宅登録戸数	1,634戸 (R2年度末)	6,600戸
	セーフティネット住宅に対する家賃低廉化助成実施戸数	10戸 (R2年度末)	210戸
2.周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化※の割合)	8.7% (H30年)	26.0%
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの割合	9.1% (H30年)	28.0%
3.居住支援協議会活動の充実	居住支援協議会を設置している市町村の数	0団体 (R2年度末)	4団体

※高度のバリアフリー化とは「手すりの設置（2箇所以上）」、「段差のない屋内」、「車椅子で通行可能な廊下幅」の全てを満たすものです。

## (4) 公営住宅の公平かつニーズに応じた供給と適切なストック管理

### ① 施策展開の方向

住宅困窮度の高い世帯が円滑に入居できるよう公平かつニーズに応じた供給を図ります。また、公営住宅の福祉利用や民間活力の導入など、人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理を行うとともに、県と市町村の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理を行います。

#### 公営住宅の公平かつニーズに応じた供給と適切なストック管理

- a. 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給
- b. 人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理
- c. 県と市町村の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理

### ② 具体的な施策

#### a. 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給

##### 住宅セーフティネットとしての役割

(実施主体:県・市町村)

- 民間賃貸住宅市場の補完を基本とし、民間市場で十分に供給されない住宅を供給するとともに住宅の確保が困難な者に対する住宅セーフティネットとして役割を果たします。

##### ■公営住宅の果たすべき役割

- 住宅市場において適正な居住水準の住宅を確保しにくい低額所得者、高齢者、障がい者、DV被害者、犯罪被害者等に健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を供給する。
  - 住宅市場においては十分に供給されていない障がい者向け住宅、子育て世帯向け住宅等の供給により、民間賃貸住宅市場を補完する。
  - 地域の住宅ニーズに対応し、高齢者、障がい者向けのグループホーム、中山間地ではI J Uターン者、若者など地域定住向け住宅として活用する。
  - 被災者、離職者等一時的、かつ緊急避難的に提供する住宅として活用する。
- 本県では、県営住宅 3,828 戸、市町村営住宅 5,601 戸、合わせて 9,429 戸(R3 年 4 月 1 日現在)の公営住宅を管理しています。今後 5 年間、10 年間に生じる公営住宅の需要戸数を推計し、この需要に対して不足が生じる部分については民間賃貸住宅の活用を検討します。

### ■公営住宅等の需要・供給戸数の5年間・10年間推計

- 需要戸数は、5年後、10年後の民間借家に居住する世帯数のうち、最低居住面積水準以下の住宅に居住する世帯、世帯収入に比して家賃負担率の高い世帯（要支援世帯）の数を今後5年間、10年間に発生する需要戸数として推計
- 供給戸数は今後の5年間、10年間に発生する空家、新築、建替により供給する戸数（公営住宅供給戸数）、公的賃貸住宅の転用により要支援世帯向け供給する戸数（公的住宅供給戸数）を今後5年間、10年間の供給戸数として推計

### <公営住宅等需給の5年間(R3～R7)・10年間(R3～R12)推計結果>

計画期間	需要戸数	供給戸数 (a+b)	※公営住宅供給戸数 (a)			※公的住宅 供給戸数 (b)	※供給 率 (%)	
			空家 戸数	新築 戸数	建替 戸数			
5年間推計	3,658	2,976	2,359	2,243	187	8	617	81.3
10年間推計	6,107	6,251	5,023	4,193	301	529	1,228	102.4

※公営住宅供給戸数のうち、空家、新築、建替え戸数は計画期間内に空家になる戸数、新築、建替えを行う戸数  
 ※公的住宅供給戸数は公営以外の公的賃貸住宅で要支援世帯向けに活用する戸数

### 優先入居制度の市町村への拡充

(実施主体:県・市町村)

- 県の優先入居は、より住宅に困窮する世帯への公営住宅を供給するため、現行の制度を継続します。
- 市町村の優先入居制度は、県の制度を参考に対象世帯を増やすことや、優先入居の対象として募集する戸数を増やすことを検討し、県と市町村が連携して、住宅困窮者の住まい確保に取り組めます。
- 公営住宅の運用制度は、県、市町村のホームページなどで、入居希望者が分かりやすい情報提示を行います。

### 世帯の状況に応じた住み替えの円滑化

(実施主体:県・市町村)

- 住戸規模に比べて、世帯人員が少ない世帯のミスマッチの解消に向けて、建替え等においては入居世帯に合わせた型別供給を行うとともに、適正規模の住戸への住み替えを円滑に促進する制度を検討します。

### 公営住宅を活用したグループホームの設置促進

(実施主体:県・市町村)

- 福祉団体の研修機会を通じて、令和元年に制定した「公営住宅を活用した障がい者グループホーム事業に係る実施要領」の周知を行い、公営住宅を活用した障がい者グループホームの整備を促進していきます。
- 公営住宅の入居基準を満たすものを入居させるグループホームの事業者の使用させる場合は、公営住宅の応募倍率に関わらず、選考にあたっては、本来入居者と同等の機会を確保するなど、優先枠を設定することを検討します。

## 公営住宅のバリアフリー化の推進

(実施主体:県・市町村)

- 県営住宅のバリアフリー化については、具体的な整備基準を策定するとともに、計画的な改修を進めていきます。
- 車いす住戸の供給は、市街地で公営住宅を供給している県と4市で供給目標を設定し、推進します。
- 3DK以上の車いす住戸は、要望実態を考慮し、改修などで整備を検討します。
- 公営住宅整備(新築、建替え及び全面的改善)の計画等がある場合、地域自立支援協議会からの要望を踏まえ、車いす住戸の整備を検討します。
- バリアフリー化された住棟は、ホームページなどで情報提供します。
- 敷地内は、整備時にバリアフリー化し、最寄りの公共交通機関までのバリアフリー化は、道路管理者などと協議を行います。

## 公営住宅の保証人免除制度の検討

(実施主体:県・市町村)

- 公営住宅では、家賃滞納、迷惑行為への対応から原則保証人を求めています。住宅セーフティネットの観点から、県営住宅や一部の市町村では、やむ得ない理由がある場合に保証人を免除できる世帯を定めています。免除制度を導入していない市町村においては、導入を検討します。
- 保証人の免除制度については、保証人を免除できる対象世帯の基準を統一し、拡充を検討します。
- また、保証人の免除規定を定めた上で、居住支援協議会、福祉関係と連携し、保証人の確保ができない方等への入居支援策について検討を行います。

### ◇ 関連施策

#### ■ 県営住宅優先入居制度

県営住宅では、特に住宅の確保に配慮が必要な世帯を優先的に募集する優先入居制度を実施しています。平成25年4月からは、子育てしやすい環境の整備を図るため、義務教育期間が終了するまでの児童と同居する世帯を優先入居の対象に追加しています。

一次募集で、優先入居対象世帯を対象に募集し、一次募集で応募がなかった住宅があれば、入居基準に合う全世帯を対象に二次募集を行います。

鳥取県住まいまちづくり課

## b. 人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理

### 人口減少社会に対応する公営住宅のストック管理

(実施主体: 県・市町村)

- 長期的な人口、世帯数の減少が見込まれている状況から、県営住宅は、直営管理団地(平成 21 年度より県住宅供給公社に管理を委託)、市町管理代行団地のそれぞれで要望があるものは市町への移管を進めながら、管理戸数を削減します。なお、公営住宅に係る県と市町村の役割分担を踏まえながら、今後世帯数の増加が予測される高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯等の住宅のセーフティネットとして、当分の間は一定数の県の管理ストックを維持します。

#### ■ 県の直営管理団地(市部で供給)

- 団地毎のストック活用計画を策定し、将来に渡り、活用すべき住宅と廃止すべき住宅に選別する。
- 廃止すべき住宅は耐用年数又は大規模改善が必要となる年数が経過したものから廃止し、廃止に必要な戸数を借り上げ公営住宅に転換する。

#### ■ 管理代行団地(市町村に管理を委託している県営住宅)

- 建設後 10 年が経過した団地から順次市町村への移管(入居者への払い下げを含む)を進め、移管が受けられない団地は耐用年数の経過をもって廃止する。

- 長期的な人口減少社会の進展及び民間賃貸住宅の供給状況を踏まえた今後の「県営住宅のストック管理の方向」は次のとおりとします。

#### ■ 県営住宅のストック管理の方向

- 長期的な人口、世帯数の減少に合わせて、管理戸数を削減させるが、今後増加が見込まれる住宅確保配慮世帯を考慮した一定数の管理を継続する。
- 県直営管理団地は団地の規模、立地を勘案し、方針を定めて整備を行う。
- 整備にあたっては、小規模団地の集約化を検討するが、中心市街地に立地するものなどは、高齢者世帯、障がい者世帯などのニーズを勘案して決定する。
- 県営住宅の整備にあたっては、ユニバーサルデザイン、省エネルギー、コミュニティ形成に配慮するとともに、子育て支援、高齢者生活支援施設を併設し、地域にも開放する。
- 市町管理代行団地は市町への移管を進めつつ、耐用年数の経過をもって廃止する。

- 市町村営住宅の将来の管理戸数は、具体的な試算、もしくは、推計の方針を検討します。

### 公営住宅の長寿命化

(実施主体: 県・市町村)

- 公営住宅の長寿命化を図るため、公営住宅長寿命化計画に基づき計画的に整備します。
- 長寿命化計画未策定の町村では、早期の計画策定を目指します。

### 公営住宅の省エネ化

(実施主体: 県・市町村)

- 脱炭素社会実現に向け、県営住宅の新築においては、とっとり健康省エネ住宅性能基準を満たすことを基本とし、入居者の健康増進と省エネ化を進めます。

#### 団地のコミュニティの維持

(実施主体: 県・市町村)

- 公営住宅は、入居が長期化しており、高齢化が進んでいます。管理人の担い手の不足、団地の自治活動への参加の減少など団地の自立的運営に支障をきたしていることから、コミュニティの維持、回復のために団地活動に参加できる世帯の入居を検討します。
- 県営住宅では、平成 25 年から始めた子育て世帯の優先入居の効果を検証します。
- 令和 2 年 10 月に策定した県営住宅における入居者支援等に係る目的外使用指針を活用して、県営住宅の空き住戸を活用した、高齢者、障がい者、子育て世帯等の生活支援及び地域コミュニティの活性化に取り組みます。

#### 県営住宅における IoT を活用した高齢者の見守り

(実施主体: 県)

- 県営住宅では入居者の高齢化が進み、孤独死が課題となっていることから IoT による単身高齢者の見守りシステムを開発し試行しています。今後、効果を検証して他の県営住宅にも取組を拡大するよう検討します。

#### 県営住宅における高齢者の生活支援

(実施主体: 県)

- 県営住宅永江団地において、社会福祉法人と連携して、空き住戸を活用した高齢者支援施設の設置や生活相談などの高齢者生活支援を提供するモデル事業に取り組んでおり、他の県営住宅にも取組を拡大するよう検討します。

#### 民間事業者を活用した公営住宅整備

(実施主体: 県・市町村)

- 民間事業者を活用した PPP/PFI 手法を導入し、公営住宅の建替えを行う場合、人口減少社会における公営住宅入居世帯の少人数化を考慮し、適正な型式及び住戸面積が提供できるよう検討します。
- 公営住宅の建替えでは、入居者の高齢化等の実情を踏まえ、民間事業者のノウハウを活用し、建設余剰地に福祉施設等の併設を検討します。

#### 公営住宅のモデル的整備の検討

(実施主体: 県)

- 県営住宅改善事業及び県営住宅の空家住戸を活用し、少子高齢化社会に対応する公営住宅のモデルとなる生活支援施設の併設など、高齢者・障がい者・子育て世帯等が暮らしやすい住環境の構築に向けた取組について検討します。また、福祉部局との連携を密にしながら、個々の具体的ニーズ等を踏まえた地域の福祉拠点としての機能を持たせた整備も検討します。
- 県営住宅では、高齢化対応等バリアフリー化を目的とした全面改善事業、建築物の長寿命化を目的としたエコ改善を実施していますが、脱炭素社会実現のため、断熱性能向上に向けた仕様を検討します。

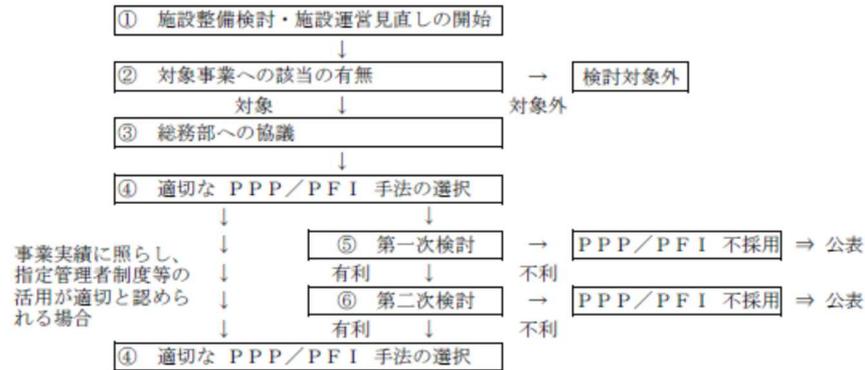
## ■ PPP/PFI 導入促進事業

公共施設等の整備や運営において民間活力を取り入れた事業手法の積極的な検討と適切な活用を図るため、従来型手法（県の直営による実施）に優先してPPP/PFI手法の検討を行います。

### ○検討対象事業

- ・事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修）
  - ・単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等）
- ※災害復旧事業等、対象外の事業あり

### ○検討のプロセス



鳥取県資産活用推進課

## ◇ 関連施策

### ■ 全面的住戸改善事業

鳥取県では、長寿命化計画に則り、築後30年以上を経過した県営住宅において、住宅の老朽化に対応するとともに、居住者の利便性の向上、居住環境の改善を図ることを目的に、住棟や団地単位でエレベーターの設置やバリアフリー化、間取変更、設備更新等の全面的改善（トータルリモデル）を行っています。

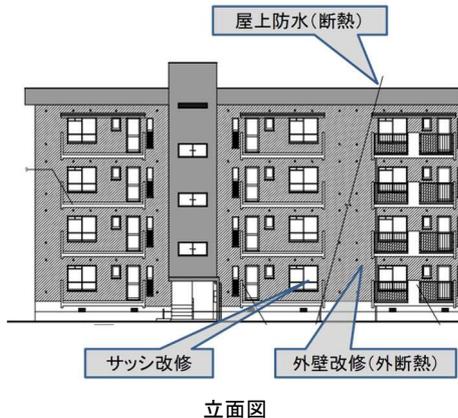
平成13年度の事業開始から令和2年度末までに8団地27棟598戸の改善を実施しています。



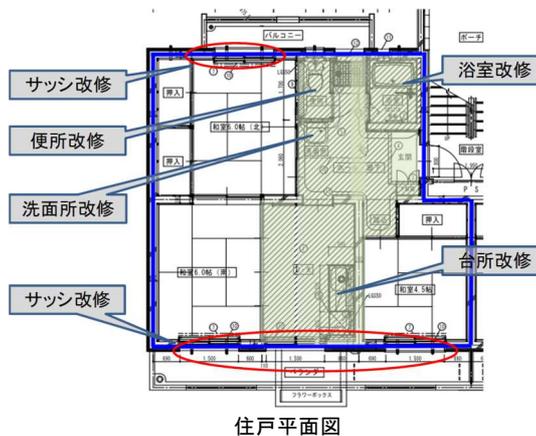
鳥取県住まいまちづくり課

## ■エコ改善事業

鳥取県では、既存県営住宅を長期間にわたり有効活用するために、老朽化に対応した改修を行っており、外壁等の外断熱・開口部の省エネ、設備・配管の取替など個別改善を実施しています。平成21年度の事業開始から令和2年度末までに8団地16棟293戸の改善を実施しています。



立面図



住戸平面図

鳥取県住まいまちづくり課

## ■IoTを活用した公営住宅における高齢者の見守りサービス

高齢者の見守りや生活支援、周辺地域の活性化を目的に、県営住宅永江団地において県と社会福祉法人が協定を締結し、高齢者の生活支援等を行っています。

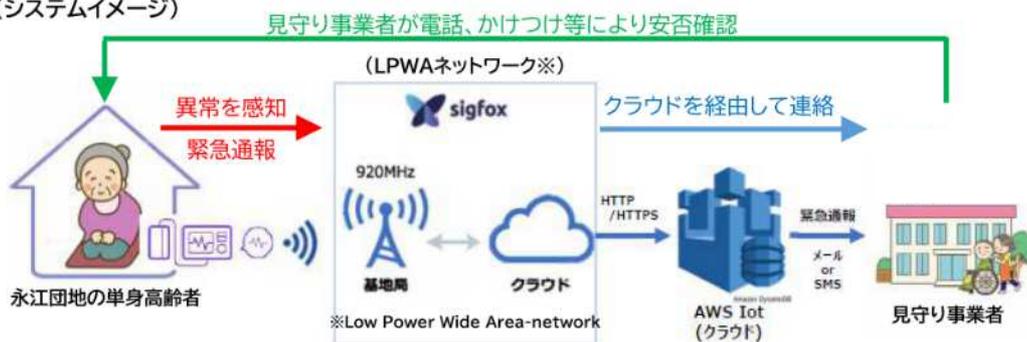
### ○見守りサービスの概要

- ・人感センサーとウェアラブル端末の組み合わせで見守り、異常を感知して見守り事業者（社会福祉法人）とご家族等に即時通報。
- ・Eメールで通報を受けた見守り事業者が、電話・かけつけ等により高齢者の安否を確認。

### ○緊急通報の条件

- ・人感センサーが12時間以上、動作しなかった場合
- ・火災警報器の警報音を感知した場合
- ・脈拍数が60回/分以下の場合
- ・血中酸素飽和度（SPO2）が90%以下の場合

(システムイメージ)



鳥取県住まいまちづくり課

## c. 県と市町村の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理

### 公営住宅の効率的な供給・管理体制の推進

(実施主体: 県・市町村)

- 県と市町村がそれぞれの役割を分担、協働・連携して、住民ニーズに対応した公営住宅の効率的な供給・管理体制を推進します。

#### ■公営住宅の供給・管理における県と市町村の役割の方向

##### < 県・市町村 >

- 県全体の公営住宅の供給に関する計画（地域住宅計画）を策定する。

##### < 市町村 >

- 住民に身近な基礎自治体、福祉施策の実施主体として原則公営住宅の供給・管理を一元的に担う。
- 管理の一元化にあたっては、管理代行制度等を活用し、事務負担の軽減を検討する。

##### < 県 >

- 県下の公営住宅の供給・管理に関する施策の立案、制度設計及びモデル的取組を実施する。
- 建築技術職員が不在の町村に対する技術的支援・助言を行う。

- 公営住宅は、市町村の一元管理が望ましいものの、建替え・維持管理に伴う財政的負担、管理面の事務量の増加など、その実現には課題が多い状況となっています。そのため、すでに管理代行を行っている団地から移管を進めていきます。

### 地域住宅協議会活動の強化

(実施主体: 県・市町村)

- 地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備に関し、必要な措置について協議するため、鳥取県、市町村及び住宅供給公社で組織する地域住宅協議会と居住支援協議会との連携を強化し、相互に問題を共有し、解決できる方策を検討します。
- 市町村が取組む民間賃貸住宅の活用を含めた公営住宅の利活用の方法、方向性などの検討について、関係団体等の意見を反映できる体制整備に係る提案を行います。
- 市町村に対し、住生活基本計画に関して参考となる情報を提供し、計画策定などの住宅施策に係る取組の強化を促します。

## ◇ 関連施策

### ■管理代行制度

公営住宅法の一部改正により、公営住宅等の管理の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かいサービスを提供できるよう管理代行制度が設けられました。鳥取県では、住宅供給公社と市町村に対して管理代行制度を活用し管理をしています。

③ 成果指標

施策	評価指標	直近 5 年間 (H28~R2 年)	計画期間 10 年間 (R3~R12 年)
1.住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給	公営住宅等供給率	93%	103.0%
	公営住宅等供給戸数	2,905戸	6,251戸
施策	評価指標	現状値 (基準年度)	目標値 (令和 12 年)
2.人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理	生活支援施設を併設している公営住宅の団地数	8 箇所 (R2年度)	14 箇所
3.住宅ストックのバリアフリー化の推進	中心市街地に公営住宅を供給する県と 4 市での車いす専用住戸の供給戸数	145 戸 (R2年度)	218 戸

## (5) 豊かな住生活を支えるコミュニティの形成に向けた取組

### ① 施策展開の方向

豊かな生活を送るためには、地域のコミュニティの充実が重要な要素となっていることから、住民主導によるコミュニティの維持・醸成や、IJUターンによる新たなコミュニティの形成を図ります。

#### 豊かな住生活を支えるコミュニティの形成に向けた取組

- a. 地域における居住者のコミュニティ形成に係る意識の醸成
- b. 新たなコミュニティ形成のための環境整備

### ② 具体的な施策

#### a. 地域における居住者のコミュニティ形成に係る意識の醸成

地域の空き家を活用したセーフティネット住宅の普及啓発 (実施主体: 県・市町村)

- 住宅確保要配慮者が地域で住み続けられるために、空き家所有者に対し、住宅セーフティネット制度のメリット等について周知を図ります。

市場流通が困難な空き家の福祉的利用の促進 (実施主体: 県・市町村)

- 不動産業者が仲介を敬遠する市場流通が困難な空き家について、福祉的利用による活用を進めていくため、福祉活動団体などに情報提供を行います。

リノベーションの手法を用いた地域価値の向上 (実施主体: 県・市町村)

- 空きビル等の遊休不動産の利活用を積極的に進め、都市の空洞化・老朽化対策、定住促進等を推進します。また、リノベーション手法の普及を進め、県内の人材育成に繋げる団体等に対する支援を行うことで、地域資源を活用した地域価値の向上に係る取組を行います。

住民主導による住宅地の魅力向上 (実施主体: 県・市町村)

- 住民主導による取組であるエリアマネジメントなどの手法を取り入れることにより地域資源の活用によるコミュニティの醸成を促し、魅力ある住宅地の形成に向けて、市町村及び関係部局と連携した取組について検討を行います。

## b. 新たなコミュニティ形成のための環境整備

### 「小さな拠点」の整備

(実施主体: 県・市町村)

- 元気で魅力あふれる中山間・まちなかづくりを実現するために、「小さな拠点」の整備には、遊休施設等を積極的に活用します。

### 公営住宅を活用したコミュニティの活性化

(実施主体: 県・市町村)

- 令和2年10月に策定した県営住宅における入居者支援等に係る目的外使用指針を活用して、県営住宅の空き住戸を活用した高齢者、障がい者、子育て世帯等の生活支援及び地域コミュニティの活性化に取り組みます。
- 県営住宅永江団地においては、住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域づくりを進めるため、公営住宅を含めた周辺地域・住宅団地の活性化等について地域住民や地域に関わる福祉事業者、市町村などと話し合う場を設けて連携を図っており、このような取組を他の公営住宅においても広げるよう検討します。

### 地域コミュニティを支える担い手と連携した取組の促進

(実施主体: 県・市町村)

- 自治会や地域福祉活動を行う団体などと市町村が連携して持続可能な地域コミュニティを支える取組を進めていくための環境整備を検討します。
- 米子市永江地区で行われているコミュニティで車両をリースし、相乗りにより拠点までの移動、買い物、通院などにおいて地域で活用する取組などシェアリングエコノミーの推進を図ります。

### 鳥取に住むことのメリットに関する情報発信

(実施主体: 県・市町村)

- 鳥取ライフを満喫できるよう多様な働き方を可能とした環境を提供するとともに、温泉などの観光資源、豊かな自然環境、地方ならではのゆったりとしたコミュニティなど鳥取に住むことの魅力について、市町村及び関係部局と連携したPRを行います。

◇ 関連施策

■永江ささえ愛カーシェアクラブ

鳥取県×日本財団共同プロジェクトとして実施している「共助交通を通じた地域人材育成事業」にて、米子市永江地区において住民共助によるコミュニティカーシェアリングの試験運用を経て、「永江ささえ愛カーシェアクラブ」を設立されました。

<概要>

支え愛の店ながえを拠点とした会員制のお出かけサークルにおいて日本カーシェアリング協会（JCSA）からリースした車両を活用し、会員メンバーによる運転と相乗りによる拠点までの移動、買い物、通院など地域での活用やシェアリングエコノミーの推進を図りつつ、地域コミュニティの活性化を目指す取組が行われています。



イラスト出典：支え愛の店ながえお知らせチラシから引用

地域づくり推進部県民参画協働課共生社会プロジェクト推進室

③ 成果指標

施策	評価指標	現状値 (基準年度)	目標値 (令和12年)
1.新たなコミュニティ形成のための環境整備	道の駅や遊休施設等を活用した「小さな拠点」の数	38箇所 (令和2年度末)	45箇所
	公営住宅を活用した地域コミュニティの活性化等に取り組む団地数	2 団地 (令和2年度末)	10 団地