

第4章 賃貸住宅供給促進計画

1 計画の目的

高齢者、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者は、民間賃貸住宅への入居時に賃貸人に拒否感を持たれることが多いため、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保が求められています。一方で、住宅ストックの状況としては、公的賃貸住宅では大幅な増加は見込まれず、民間賃貸住宅では空き家・空き室が増加傾向にあることから、空き家・空き室の有効活用が課題となっています。

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要です。

こうした中、民間賃貸住宅への入居の円滑化をさらに加速化していくため、住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、セーフティネット住宅の登録制度を2017（平成29）年より開始しました。

「賃貸住宅供給促進計画」は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保することを目的としています。

2 計画の位置づけ

第4章は、住宅セーフティネット法第5条第1項に基づく都道府県計画として定めます。

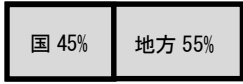
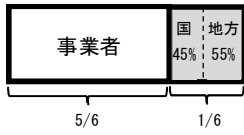
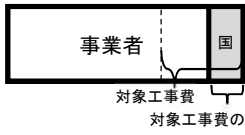
また、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」及び「かながわ高齢者保健福祉計画」との調和を図っています。

3 重層的な住宅セーフティネット制度の構築

(1) 施策展開の方向性

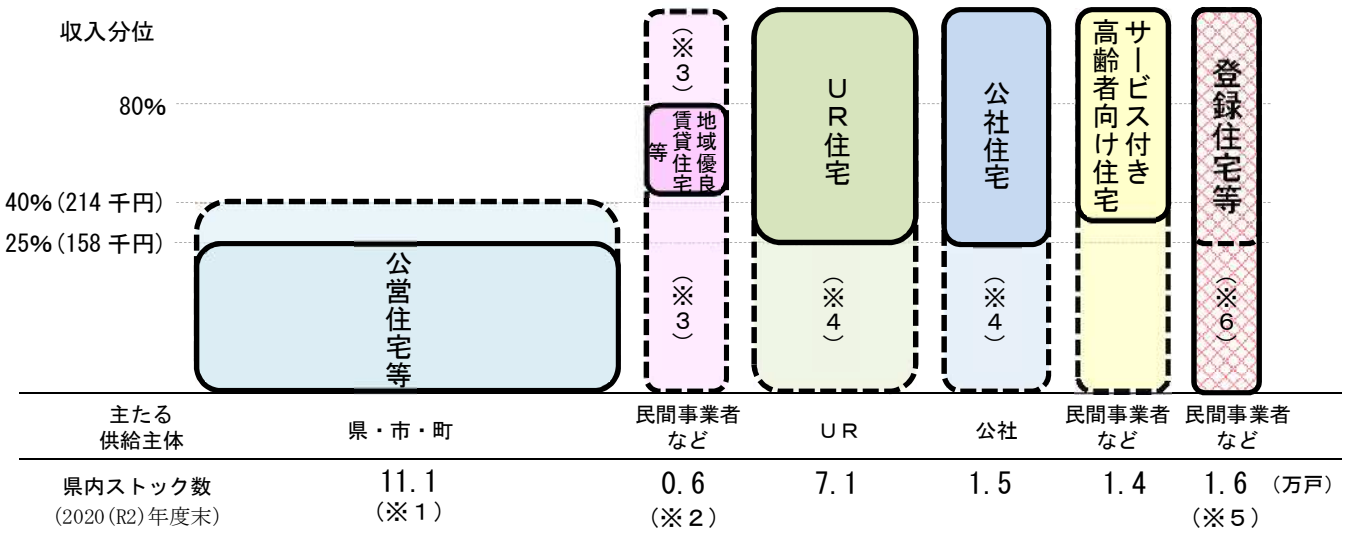
県では、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、公営住宅を中核として、住宅供給公社やURなどが管理する公的賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、民間の賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅などにより、重層的な住宅セーフティネットを構築し、要配慮者の居住支援を推進します。

(2) 供給・管理主体別の特徴

供給・管理主体	公的賃貸住宅		民間
	地方公共団体	UR・公社・民間	
供給・管理主体	公共が直接供給・管理 (民間で整備した住宅を 買取り・借上げするもの を含む)	民間等が供給・管理 地方公共団体が認定	民間等が地方公共団体に 登録 地方公共団体が情報提供
補助金の考え方	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の 補助【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の 補助【予算補助】
補助金のイメージ	公営住宅の建設 	地域優良賃貸住宅におけ る民間供給(建設)の場合 	登録住宅に対する改修費 補助(国補助)の場合 
主な施策	・公営住宅	・地域優良賃貸住宅、 高齢者向け優良賃貸 住宅 等	・民間賃貸住宅を活用し た住宅セーフティネッ ト制度 ・サービス付き高齢者 向け住宅 等
公的関与 (地方公共団体の 裁量)	大		小

国土交通省資料を住宅計画課が加筆・修正

(3) 供給・管理主体別の施策対象(収入分位別)



- ※1 公営住宅等には改良住宅を含む。
- ※2 地域優良賃貸住宅等には、特定優良賃貸住宅、特別公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む。
- ※3 地域優良賃貸住宅等のうち、高齢者向け優良賃貸住宅は収入による入居要件なし。
- ※4 一定額以上の収入が必要。
- ※5 登録住宅等には、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅(9,530戸)の他にかながわあんしん賃貸住宅(5,826戸)、あんしん住宅(334戸)を含む(それぞれ2020(R2)年度末時点)。
- ※6 家賃低廉化補助、家賃債務保証低廉化補助の対象となる入居者は低額所得者(月収15.8万円以下)。(生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している世帯は除く。)

住宅計画課作成

4 住宅確保要配慮者の範囲

本計画では、住宅確保要配慮者の範囲について、賃貸人の選択の幅を広げるとともに、賃借人の多様なニーズに応えるため、次のとおり広く設定し、公営住宅の入居資格のない方々（高齢者、障がい者、生活保護受給者ではない単身者等）にも対応します。

(1) 住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者

- ・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

(2) 国土交通省令で定める住宅確保要配慮者

- ・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等
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等 ・犯罪被害者等 ・生活困窮者
- ・更生保護対象者等 ・東日本大震災による被災者
- ・賃貸住宅供給促進計画で定める者

(3) 賃貸住宅供給促進計画で定める者

住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者に加え以下のいずれかに該当する者について、住宅確保要配慮者とします。

- ・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等¹
- ・性的マイノリティ
- ・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

なお、住宅セーフティネット法施行規則第3条第11号に基づき、神奈川県内の市町村が住宅確保要配慮者を市町村賃貸住宅供給促進計画に定めた場合は、市町村賃貸住宅供給促進計画を優先するものとします。

※ 非正規雇用者及び若年単身者については、低額所得者に該当する方を住宅確保要配慮者として支援します。

¹ 児童養護施設退所者等：児童養護施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童自立生活援助事業所（自立援助ホーム）、里親及び小規模住居型児童養育事業所（ファミリーホーム）において養育され、退所した者。

5 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

本計画では、重層的な住宅セーフティネット制度の中核的な役割を担う公的賃貸住宅の供給やセーフティネット住宅の供給について目標を設定します。

また、住宅確保要配慮者に対する賃貸人等の入居拒否感の低減を目指します。

(1) 公的賃貸住宅の供給の目標

「神奈川県住生活基本計画」との整合を図り、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までに、県及び市町が供給する約11万戸の住宅ストックを活用して、公営住宅の供給目標量（新規建設、建替え、空き家募集の戸数の合計）を60,000戸とします。

また、住宅供給公社やURなどが管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等については、住宅確保要配慮者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、引き続き活用することによって、公営住宅とともに、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

（参考）県住宅供給公社 賃貸住宅の供給目標量：5,000戸

（県住宅供給公社は県との関わりが深いため、要配慮者向けの住宅の供給目標量を記載）

(2) セーフティネット住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、地域における空き家・空き室を有効活用し、セーフティネット住宅の登録を促進します。

(3) 住宅確保要配慮者に対する入居拒否感の低減

民間賃貸住宅における賃貸人等の住宅確保要配慮者に対する入居拒否感が、住宅確保要配慮者にとって住宅を確保できない要因の一つとなっています。

そこで、県は、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、居住支援の取組を充実させることなどにより、賃貸人等による入居拒否感の低減を目指します。

6 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) 公営住宅の供給の促進に関する事項

ア ストックの計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進

(ア) 県営住宅の建替えの推進と適切な維持管理

今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増するため、今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことにより、バリアフリー化や居住性能の向上に取り組みます。その他の住宅についても計画的な修繕を行うなど、適切な整備と維持管理に取り組みます。（再掲）

(イ) 市町村営住宅におけるストック再生・活用事業の促進

市町村営住宅については、建替え事業や高齢者対応等の改善事業など、地域の実情に見合った施策を行っていただけるよう、県は、各市町村の住宅施策を地域住宅計画に位置づけ、交付金制度を活用できるよう支援します。（再掲）

イ 入居募集の充実等

(ア) 入居募集の充実

県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割があり、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、現状の約4万5千戸を維持し、子育て世帯や高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居支援に取り組みます。（再掲）

(イ) 子育て世帯の入居の促進

県営住宅では、子育て世帯の入居を一層促進するため、2017（平成29）年度に優遇倍率や入居者資格、入居期間を見直しました。今後も、子どもの貧困対策等に取り組むとともに、併せて入居者の若返りとそれによるコミュニティの活性化を図ります。（再掲）

(ウ) 高齢単身者への対応

県営住宅における高齢単身世帯の応募倍率は、一般世帯に比べ常に高い倍率となっています。今後も高齢単身者のニーズは増加が見込まれていますので、世帯向け住宅のうち小規模なものを高齢単身者向けに転用するなど、高齢単身者対策の強化に総合的に取り組みます。（再掲）

(エ) 障がい者世帯等への対応

県営住宅では、障がい者世帯、母子・父子世帯、DV被害者、犯罪被害者等に対して、これまでも抽選の当選率の優遇や単身者向け住宅への入居、身体障がい者向け住宅の提供等を行ってきました。今後も引き続き入居支援の取組を進めるとともに、市町村や社会福祉協議会など関係機関と連携し、入居後の適切な支援を行います。（再掲）

ウ 居住支援の推進

(ア) 自治会活動への支援

県営住宅では、入居者の高齢化により、団地敷地内の草刈りや清掃、階段・共用廊下の照明など共同施設の維持管理、共益費の集金などの自治会活動が実

施困難になっている自治会があるため、指定管理者や民間事業者等とも連携しながら、自治会の状況に応じて支援する仕組みを、自治会とともに検討します。

(イ) 見守りサポートへの支援

県では、新聞販売店や食材配達事業者等と協定を結び、地域での見守り活動をサポートしていく取組を行っています。こうした県全体の取組に加えて、県営住宅の一部の団地においても、指定管理者による高齢者サポート事業や、自治会等が行う高齢者の見守り活動が行われています。

県営住宅では、これら取組の事例紹介なども行いながら、見守り活動がより多くの団地で行われるよう、高齢者が地域から孤立しないコミュニティづくりを支援します。

(ウ) 高齢者、障がい者等の住み替えの促進

県営住宅では、病気や加齢のため、階段の昇り降りが困難になる高齢者、障がい者等が大幅に増加しているため、住み替えを希望する入居者については、下層階やエレベーターのある住棟への住み替えを促進し、居住環境を向上していきます。

(エ) 入居者への情報提供

市町や地域の福祉団体等が、県営住宅の入居者に対して健康や生活面での不安の解消に役立つ情報等を提供する場合は、団地自治会、県、市町、地域の福祉団体等が参加する健康団地推進協議会等を通じて情報共有するなど、その取組に協力します。

(オ) 外国籍世帯への支援

県営住宅には外国籍の方が多数入居しているため、県営住宅で守るべき住まいのルールを掲載した「住まいのマニュアル」を7ヶ国語(中国語、ベトナム語、ラオス語、カンボジア語、英語、韓国語、スペイン語)で作成して配布するとともに、「住まい方説明会」を実施するなどの取組を行っています。

また、外国籍入居者の居住の安定に取り組む自治会やNPOの活動を支援するとともに、指定管理者とも連携しながら入居者窓口への翻訳機の設置や通訳の派遣等にも取り組みます。

(2) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

公営住宅以外の公的賃貸住宅も、高齢者などの住宅確保要配慮者に対して既に良質な住宅を供給していることから、引き続き活用することによって、公営住宅とともに、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

また、住宅供給公社による連帯保証人に代わる制度や、URにおける保証人不要の入居基準について、県は住宅確保要配慮者に対して情報提供を行い、周知を図ります。(再掲)

7 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) 居住支援に関する事項

ア 居住支援法人の指定の促進

住宅確保要配慮者に対する持続的な居住支援を図るため、県は、福祉関係団体等と連携しながら、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援法人の指定を促進します。（再掲）

イ 市町村居住支援協議会の設立の促進

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、実情を踏まえたきめ細やかな居住支援を積極的に行う必要があります。そのためには、支援に関係する様々な団体が連携を深めていくことが重要です。

そこで、県居住支援協議会は、既に設立されている市町村の居住支援協議会の活動事例の勉強会などを通じて、地域における不動産団体及び居住支援団体等の連携強化を図り、市町村による居住支援協議会設立を促進するとともに、複数の自治体により協議会を設置する場合には、広域連携市町村協議会の設立などを支援します。（再掲）

ウ 居住支援の促進

県が2018（平成30）年に実施した、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居に関するアンケート調査の結果によると、住宅確保要配慮者を受け入れやすくするためには、「緊急連絡体制」が有効であることが分かりました。そこで、県では、親族以外の身寄りのない人の緊急連絡先や緊急時の対応などについて、県居住支援協議会等を通じて検討していきます。

一方で、居住支援団体等による生活支援等を伴う住宅確保要配慮者専用住宅が普及するよう、福祉部局等の関係部局や市町村と連携のもと、家賃債務保証低廉化補助等の国の補助制度を活用したモデル事業などの支援のあり方を検討します。

さらに、災害時における住宅確保要配慮者への居住支援として、災害救助法が適用されるような大規模災害が発生したときに、登録住宅を住宅確保要配慮者に賃貸型応急住宅としてマッチングできる仕組みを検討していきます。

(2) 登録住宅・登録事業者に関する事項

ア 登録の促進

県内では、2021（令和3）年3月末時点で、セーフティネット住宅として9,530戸が登録されています。今後も、賃貸人や不動産事業者に制度の趣旨を理解していただきながら、登録の働きかけを行い、登録を促進していきます。

一方で、賃貸人等の入居拒否感を低減することも住宅セーフティネット制度の普及に効果的であるため、居住支援協議会等を通じて、賃貸人等への制度に関する広報に努めます。

また、登録を促進するために、国の補助金を活用して、申請手続きにおいて、行政書士等の専門家が事務を代行することにより、賃貸人の負担軽減を図るための支援を行います。

さらに、残置物の処理等を円滑に行う「終身建物賃貸借事業」や、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる業者を登録する国の「家賃債務保証業者登録制度」、住宅金融支援機構による融資制度など、賃貸人にとってメリットのある制度を周知し、住宅の登録を働きかけます。

イ 登録事業者に対する指導監督

登録住宅の適切な管理を促進するため、登録事業者に対し、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」（国土交通省）等を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと等について普及啓発を図るとともに、県、政令市、中核市は、住宅セーフティネット法に基づき、登録事業者の管理の状況について、必要に応じて報告を求めたり、登録基準に適合しないと認める場合に必要な措置を取るよう求めるなど、適切に指導監督を行います。

(3) 住宅扶助の代理納付に関する事項

住宅セーフティネット制度に基づき、一定の要件を満たした登録事業者である賃貸人は、生活保護の実施機関に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行うことができ、実施機関は、事実確認及び住宅扶助の代理納付の可否を判断することとなっています。

住宅扶助の代理納付は、住宅確保要配慮者に対する賃貸人等の入居拒否感の低減につながることから、この制度の周知を図ります。

(4) 登録基準に関する事項

ア 登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）の規模に関する基準について

住宅セーフティネット法施行規則第11条で定める基準を、2021（令和3）年3月から、次のとおり緩和しています。

- ・ 各住戸の床面積の基準
 - 1995（平成7）年度までに建築確認を受けた賃貸住宅
16㎡以上
 - 1996（平成8）年度から2005（平成17）年度までに建築確認を受けた賃貸住宅
18㎡以上
 - 2006（平成18）年度以降に建築確認を受けた賃貸住宅
25㎡以上
- ・ 台所、収納設備または浴室（もしくはシャワー室）が共用である各住戸の床面積の基準
13㎡以上

イ 共同居住型賃貸住宅（いわゆるシェアハウス）の登録住宅の規模に関する基準について

住宅セーフティネット法施行規則第11条ただし書及び第12条第二号ロの国土交通大臣が定める基準（平成29年国土交通省告示第941号）第2条のとおり、次の面積としています。

- ・ 共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 15A+10(㎡)以上
（ただし、 $A \geq 2$ （Aは共同居住型賃貸住宅の入居者の定員））
- ・ 各専用部分の床面積の基準 9㎡以上

なお、住宅セーフティネット法施行規則第15条及び第16条に基づき、市町村は市町村賃貸住宅供給促進計画で、同規則第11条及び第12条第二号の規定による基準（規模等）を強化し、または緩和することができることから、市町村が基準を定めた場合にはその基準が適用されます。

8 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) 民間賃貸住宅の質の向上

登録住宅のバリアフリー化等を促進するため、住宅関連団体や消費者関連団体と連携した市町村住宅リフォーム相談窓口の設置や、関係機関と連携した相談体制の充実強化を図るとともに、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が運営している「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」を通じて、県及び市町村の支援制度の普及啓発に努めます。

(2) 賃貸人の啓発のために講ずる施策に関する事項

民間賃貸住宅において、年齢や障がい、国籍等の理由により入居制限が行われないよう、リーフレットの作成や講習会の実施等により、不動産業者や賃貸人等への啓発を引き続き行います。

民間賃貸住宅の退去時の原状回復については、国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の周知により、賃貸人等と賃借人のトラブルの未然防止を図ります。

■ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度のイメージ（再掲）

