

第3章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給のために必要な施策

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

(イ) 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ことから、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、県営住宅の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。

(ロ) 市町村公営住宅におけるストック再生・活用事業の促進

- ・ 市町村公営住宅については、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、県で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。

イ 入居者募集の充実の推進

(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、高倍率の高齢単身者など、多様化する住宅困窮者¹の入居促進に取り組みます。

また、定期募集や常時募集の募集戸数を増やすことにより、住宅確保要配慮者の入居機会の拡大に取り組みます。

(イ) 子育て世帯等の入居の促進

- ・ 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。今後も引き続き、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。

(ロ) 高倍率の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、募集方法の工夫を進めていきます。

¹ 住宅困窮者：公営住宅法上の「住宅に困窮する低額所得者」で、最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者。

- (エ) 障害者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等への対応
- ・ 県営住宅における障害者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等については、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、身体障害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ます。

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ていきます。

(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。県営住宅の一部の団地においても、こうした県全体の取組に加えて、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ていきます。

(ウ) 高齢者、障害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、障害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、健康団地推進協議会等を通じて情報共有するなど、その取組に協力していきます。

(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

- ・ 県内には、公営住宅以外にも住宅供給公社や都市再生機構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、改良住宅等があります。
これらの住宅は、高齢者などの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、今後も引き続き効果的に活用することによって、公営住宅を補完し、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。
- ・ 住宅供給公社や都市再生機構による連帯保証人に代わる制度や、都市再生機構が登録基準を参考に独自に選定した住宅について、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。

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) 居住支援に関する事項

ア 居住支援法人の指定の推進

- ・ 県は、住宅セーフティネット制度を構築するためには、「見守りなどによる生活支援」が重要であると考え、このような業務を行う法人等をピアリング等により発掘するなどして、住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人の指定を促進し、住宅確保要配慮者に対する持続的な居住支援を図ります。

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が積極的に行われる必要があります、そのためには支援に係る団体の連携を行うことが必要です。

こうしたことから、神奈川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、不動産団体及び居住支援団体等との連携強化を図り、市町村あるいは圏域ごとの居住支援協議会設立を促進します。

ウ 居住支援の促進

- ・ 県が実施した、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、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、神奈川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の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時に、登録住宅を住宅確保要配慮者に借上型応急仮設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¹に関する事項

ア 登録の促進

- ・ 神奈川県では、平成31年2月1日時点で5,538戸の高齢者、障害者、外国人向けの「かながわあんしん賃貸住宅」が登録されています。このうち、住宅セーフティネット法に基づく登録基準に適合する住宅を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度に移行するよう、あんしん賃貸協力不動産店を通じて賃貸人等に登録を働きかけます。
- ・ 登録住宅を確保する一方で、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を普及させる効果的な要素であるため、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活動等を実施します。
- ・ 登録を促進するために、国においては、施行規則の改正等により、申請書の記載事項や添付書類を大幅に削減する等の対策をとっています。県ではさらに、国の補助金を活用して、申請手続きの入力事務においても、行政書士等の専門家が事務を代行することで、賃貸人の負担軽減を図るための支援を行います。
- ・ 残置物の処理等を円滑に行うことができる等の賃貸人にとってメリットのある「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国に登録する「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等を周知し、賃貸人に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、「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、登録事業者への普及啓発を図るとともに、住宅セーフティネット法に基づき、県、政令市、中核市は、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、指導監督を適切に行います。

(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が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。

¹ 登録事業者：住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業を行う者。

- ・ 住宅扶助の代理納付が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繋がることから、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¹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条のとおりとします。

- ・ 各住戸の床面積の基準 25 m²以上
(ただし、台所、収納設備または浴室(もしくはシャワー室)が共用である場合の床面積の基準 18 m²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条のとおりとします。

- ・ 共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 15A+10(m²)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 m²以上

なお、住宅セーフティネット法施行規則第14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ます。

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に関する事項

ア 民間賃貸住宅の質の向上

登録住宅のバリアフリー化を促進するため、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、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、年齢や障害、国籍等の理由による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を通じて、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、賃貸人等と借借人のトラブルを未然に防止します。

¹ 共同居住型賃貸住宅：居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室が共用部分に備えられている住宅。