

神奈川県賃貸住宅供給促進計画素案（案）の概要

第1章 計画策定に関する基本事項

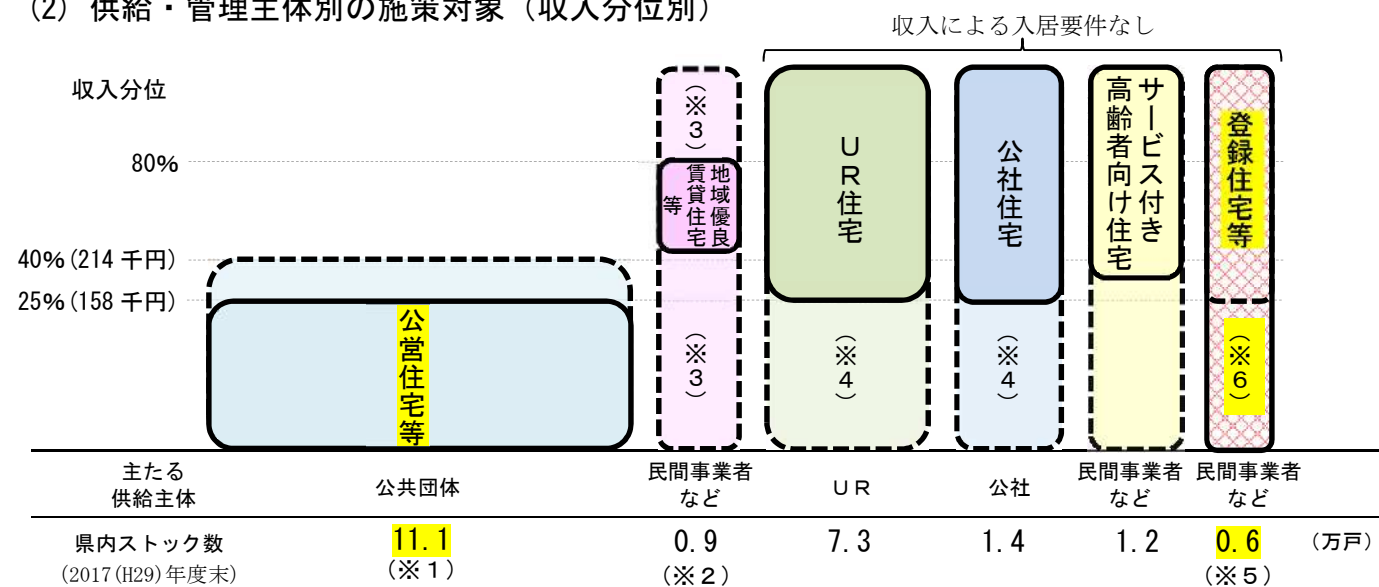
4 重層的な住宅セーフティネット制度の基本的な考え方

(1) 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 を含む
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 国 45% 地方 55%	地域優良賃貸住宅におけ る民間供給(建設)の場合 事業者 国 45% 地方 55%	登録住宅に対する改修費 補助(国補助)の場合 事業者 国
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	・新たな住宅セーフティ 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
戸数	11.1万戸	9.6万戸	1.8万戸

国土交通省資料を住宅計画課が加筆・修正

(2) 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の他に、かながわあんしん賃貸住宅、あんしん住宅を含む。
 ※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

(3) 供給・管理主体別の施策対象（属性別）

	県営住宅			民間賃貸住宅を活用した登録住宅		
	世帯	単身	支援	世帯	単身	支援
高齢者	○	○	地域包括	○	○	地域包括+居住支援団体
低額所得者	○	△	生活保護	○	◎	生活保護+居住支援団体
障害者	○	○	地域包括	○	○	地域包括+居住支援団体
ひとり親(母子・父子)世帯	○	—	地域包括	○	—	地域包括+居住支援団体
外国人	○	×	—	○	◎	居住支援団体
若年単身者	—	×	—	—	◎	居住支援団体
更生保護対象者	×	×	—	◎	◎	居住支援団体
児童養護施設退所者	×	×	—	◎	◎	居住支援団体
LGBT	×	×	—	◎	◎	居住支援団体

※県営住宅の申込資格：半年以上前から県内に住民登録し、居住していること
 ◎：登録住宅に入居可
 ○：県営住宅と登録住宅に重複する入居対象
 △：高齢者等の単身者が入居可
 ×：入居不可を示す。

(4) 施策展開の方向性

- 住宅セーフティネット制度の中核として県営住宅を含む公的賃貸住宅のストックを活用していくことを前提とし、これを補完する役割を担う民間賃貸住宅を活用して住宅確保要配慮者に提供します。
- 住宅セーフティネット制度を持続可能な制度とするため、民間賃貸住宅の活用にあたっては、住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人と民間賃貸住宅の管理会社（以下「賃貸人等」という。）の理解を深め、入居拒否感を低減することで、登録住宅を増やすことを本計画の期間で目指します。
- 賃貸人等の入居拒否感を低減するためには、居住支援を充実することが必要であると考え、そこに施策展開を注力します。

第2章 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

(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
- LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）
- UIJ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

※ 非正規雇用者や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。

2 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営住宅の供給、及び登録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入居拒否感の低減を目指します。

(1) 公営住宅の供給の目標

神奈川県住生活基本計画との整合を図り、2016（平成28）年度から2025年度までに県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量を5万戸とします。

(2) 登録住宅の供給の目標

- ・ 2025年度までに 戸の登録を目指します。

(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、賃貸人等による入居拒否感の低減を目指します。

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

(ア) 県営住宅の建替えの推進と適切な維持管理

- ・ 建設後50年が経過し建替えの時期を迎える県営住宅約2万8千戸については、今後30年間で順次バリアフリーに対応した建替えを行うとともに、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。

イ 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進

(イ) 住宅セーフティネット機能の強化

- ・ 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を担っており、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、当面は現状の約4万5千戸の戸数を維持し、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

(ウ) 高倍率の高齢単身者への対応

(エ) 障害者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等への対応

(オ) 外国籍世帯への支援 (カ) 県営住宅の居住支援

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ヒ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関係す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。

(2) 登録住宅・登録事業者に関する事項

ア 登録の促進

- ・ 神奈川県では、平成30年3月末時点で5,514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、新たな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が、県ではさらに、専用システムの入力事務においても、モデル的に専門家が業務を担うことで、賃貸人の負担軽減を図ります。

(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条のとおりとします。

- ・ 各住戸の床面積の基準 25㎡以上

（ただし、台所、収納設備または浴室が共用である場合の床面積の基準 18㎡以上）

イ 共同居住型住宅（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(㎡) 以上

（ただし、A≥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