

1. 計画策定に関する基本事項

(1) 計画策定の背景・目的

民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、住宅セーフティネット法が改正され、高齢者、子育て世帯、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)の入居を拒まない賃貸住宅(以下「登録住宅」という。)の登録制度等を含む「新たな住宅セーフティネット制度」が平成29年(2017年)10月より開始されました。

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く、これらの世帯が安心して暮らせる住宅の確保が求められています。

住宅ストックの状況としては、今後、人口減少が見込まれる中で公的賃貸住宅の大幅な増加を見込むことが困難である一方で、民間賃貸住宅では空き家・空き室が増加傾向にあります。

新たな住宅セーフティネット制度を、本市の実情に合わせ、計画的に推進するため、住宅確保要配慮者の範囲、登録住宅の供給目標、登録基準及び必要な施策等を定めます。

(2) 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定します。

(3) 計画期間

相模原市賃貸住宅供給促進計画(以下「賃貸住宅供給促進計画」という。)の計画期間は、「相模原市住生活基本計画」に合わせ、令和2年度(2020年度)から令和9年度(2027年度)までの8年間とします。なお、社会経済情勢の変化や相模原市住生活基本計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画を見直します。

(4) 重層的な住宅セーフティネット施策の基本的な考え方

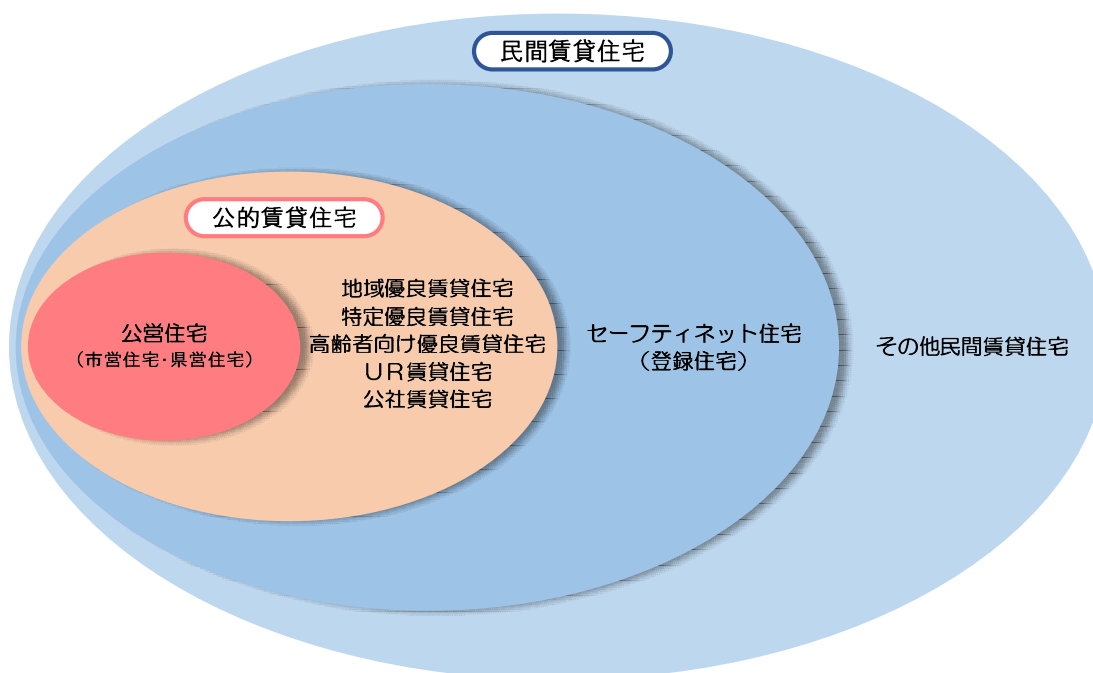
本市における住宅確保要配慮者を取り巻く状況は、近年、以下のように変容してきています。

高齢単身世帯の30%以上が民間賃貸住宅に居住	
平成27年(2015年): 31.4% (9,053世帯)	
75歳以上の後期高齢単身世帯が著しく増加	
平成17年(2005年): 6,132世帯	平成27年(2015年): 13,639世帯
高齢者予備軍である40歳から65歳の単身世帯が増加	
平成17年(2005年): 24,384世帯	平成27年(2015年): 35,761世帯
被生活保護世帯が10年間で倍増	
平成19年(2007年): 4,634世帯	平成28年(2016年): 10,038世帯

これまで公営住宅を始めとする公的賃貸住宅が住宅セーフティネットの中心的役割を担ってきましたが、住宅確保要配慮者が増加基調にある中、民間賃貸住宅の活用を促進し、公的賃貸住宅との両輪による重層的な住宅セーフティネットを構築します。

単身高齢者、低額所得者、障害者等が民間賃貸住宅に円滑に入居できていない状況を踏まえ、特に民間賃貸住宅については、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として「セーフティネット住宅(登録住宅)」の登録を促進するとともに、今後、設立を予定している居住支援協議会を核とした住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅とのマッチングや入居支援等を行います。

重層的な住宅セーフティネットのイメージ



2. 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

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、住宅確保要配慮者の範囲を、次の ~ のとおり広く設定します。

住宅セーフティネット法で定める者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

国土交通省令で定める者

- ・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
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・拉致被害者
- ・犯罪被害者
- ・生活困窮者
- ・矯正施設退所者
- ・東日本大震災等の大規模災害の被災者（発災後3年以上経過）

賃貸住宅供給促進計画で定める者

- 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基本的な方針で例示されている者
 - ・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
- 本市が独自に定める者
 - ・難病患者（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）に定める障害者の対象となる難病患者）

(2) 賃貸住宅の供給の目標

市営住宅の供給の目標

- ・市営住宅の管理戸数は、現在60団地、2,834戸となっており、これらの団地のうち、耐用年数を経過した老朽化住宅は118戸となっています。
- ・建設後30年以上経過した市営住宅は、約26%を占め、今後、順次老朽化を迎えます。
- ・低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を必要とする者の居住の安定を確保しつつ、市営住宅の適正な維持管理により財政負担の縮減・平準化を図り、計画的な供給に努めます。

セーフティネット住宅（登録住宅）の供給の目標

- ・市内の民間の賃貸用の空き家・空き室を活用していくため500戸の登録住宅への登録を目指します。

3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進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

市営住宅の計画的な供給

- ・真に住宅に困窮する世帯の数を的確に把握し、居住の安定の確保のために必要なストックの供給に努めます。
- ・市営住宅の年間空き家募集実績等を踏まえ、必要なストックの確保や適正な維持管理に努めます。

市営住宅への入居支援

- ・高齢者向け住宅や車椅子対応の住宅等の提供、住宅困窮の度合いや福祉的配慮等によるポイント方式の選考のほか、子育て世帯等に対する選考倍率の優遇を行い、入居を支援します。

障害者等への居住支援

- ・福祉施策と連携し、市営住宅を活用した障害者向けのグループホームのほか高齢者や障害者に対するデイサービスの提供を行い、地域における居住支援を行います。

公的賃貸住宅への入居支援の促進

- ・神奈川県営住宅や神奈川県住宅供給公社、都市再生機構などが管理する地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などの供給により、公的賃貸住宅への入居支援を促進します。

(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

あんしん賃貸支援事業の促進

- ・高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅に関する情報提供や居住支援を行うあんしん賃貸支援事業について情報提供を行います。

居住支援協議会の設置

- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、不動産関係団体、居住支援団体その他関連団体と連携する相模原市居住支援協議会を設置し、取組を推進します。

民間賃貸住宅の情報提供システムの活用促進

- ・高齢者やその家族等に対して、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅（登録住宅）についての情報提供システムの活用を促進します。

高齢者向け住まいに関する情報提供

- ・「高齢者向け住まいのパンフレット」による高齢者向けの住宅の特徴等の情報提供や高齢者の住まい探しに関する不安の解消や、円滑な住まい探しを支援する相談会を開催します。

外国人への居住支援

- ・外国人の住まい探しをサポートする不動産業者に関する情報提供を行います。
- ・外国人の入居を拒まないセーフティネット住宅（登録住宅）の登録に関する情報を多言語で提供します。

若・中年単身者への労働施策と連携した居住支援

- ・生活困窮者自立支援制度を活用した再就職のための居住確保の支援を行います。

セーフティネット住宅（登録住宅）の規模に係る基準

ア 登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）の規模に係る登録基準について

住宅セーフティネット法施行規則第11条により25㎡から16㎡に緩和します。

- ・セーフティネット住宅（登録住宅）の規模に係る登録基準については、25㎡未満の民間賃貸住宅が多く供給されており、必要な設備を具備し、一定の居住性を確保することが可能であり、セーフティネット住宅の登録戸数の促進を図ります。

登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）の規模に係る登録基準

- ・16㎡以上
共用部分に共同で利用する台所、収納設備、浴室又はシャワー室等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合においても、16㎡以上とします。

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

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条第二号口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（シェアハウス）の登録住宅の規模に関する登録基準

- ・専用居室：9㎡以上（ただし、1室1名）
- ・住棟全体：15㎡×居住人数+10㎡以上

(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
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

○セーフティネット住宅において、住宅確保要配慮者が居住しやすいよう、良好な居住環境を有する住宅の普及に向けて、バリアフリー化など国等が実施する改修費支援の情報提供を行うとともに、本市においては、居住誘導区域内のセーフティネット住宅に対し、バリアフリー化等を促進します。

賃貸人の啓発のために講ずる施策

○居住支援協議会や関係団体と連携し、不動産業者や賃貸人等へ住宅確保要配慮者を受け入れる上で必要な情報提供を実施し、住宅確保要配慮者に対する入居制限が行われないよう、啓発に努めます。