令和６年度第１回

海老名市住宅政策審議会　次第

日　時　令和６年７月 30 日（火）
　　午前 10 時～
場　所　全員協議会室

１　開　会

２　市長あいさつ

３　会長・副会長の選出

４　会長あいさつ

５　諮　問

６　議　題
（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について
（２）住宅確保要配慮者に係る取組について
（３）マンション管理計画認定制度について（報告）
（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）

７　その他

８　閉　会

（配付資料）
資料１　　説明資料
参考資料１　「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進関する法律」等の一部改正に関する国の資料
参考資料２　住宅政策審議会条例
参考資料３　住宅政策審議会委員名簿

資料１

令和６年度 第１回
海老名市住宅政策審議会

令和６年７月３０日

議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について
（２）住宅確保要配慮者に係る取組について
（３）マンション管理計画認定制度について（報告）
（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）

住宅政策審議会

住宅政策審議会の概要、これまでの取り組み

- 住宅政策審議会の調査審議事項は以下の２点（海老名市住宅政策審議会条例より抜粋）
  ①住宅政策に関すること　②市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること
- 昨年度の審議内容：マンション管理適正化推進計画の策定について

審議会の経過、これまでの取り組み

海老名市 市営住宅運営審議会

市営住宅の整備・管理に関することを調査・審議

平成30年７月より審議事項に「住宅政策に関すること」を追加し、住宅政策審議会へ移行

海老名市 住宅政策審議会

H30	定住促進施策（リフォーム事業）について審議
R1	民法改正に伴う保証人の取扱の報告（市営住宅）
R2	住宅政策の現状と取り組みについて審議
R3	住宅マスタープラン（案）の審議
R4	空き家等対策計画（改定案）の審議
R5	マンション管理適正化推進計画（案）の審議

住宅政策に係る市の計画体系

総合計画

計画的に行政を運営するための最上位計画

- えびな未来創造プラン２０２０

住宅関連計画

住宅・住環境に関する基本計画

- 住宅マスタープラン
  - 住宅マスタープランと一体に策定する方針・計画
    - 第５章 市営住宅の整備・管理方針
    - 第６章 マンション管理適正化推進計画（New!）
- 個別実行計画
  - 市営住宅等長寿命化計画
  - 空き家等対策計画
  - 耐震改修促進計画

住宅政策審議会

今年度の予定

- 令和６年度の住宅政策審議会では以下の２点の審議を予定
  ①借上型市営住宅の更新について
  ②住宅確保要配慮者に係る取組について
- 「①借上型市営住宅の更新について」は
  今回の会議で答申をいただき、更新に向けた調整や事務を進めていきたい

年　度	審議事項	その他
令和６年度	・借上型市営住宅の更新について ・住宅確保要配慮者に係る取組について	・マンション管理計画認定制度の運用開始

議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　…P.　5

► 市営住宅の種類と現状　…P.　5

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　…P.　8

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　…P.　１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　…P.　１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　…P.　１７

► 今後のスケジュール　…P.　２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　…P.　２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　…P.　２２

► 今後のスケジュール　…P.　２７

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　…P.　２９

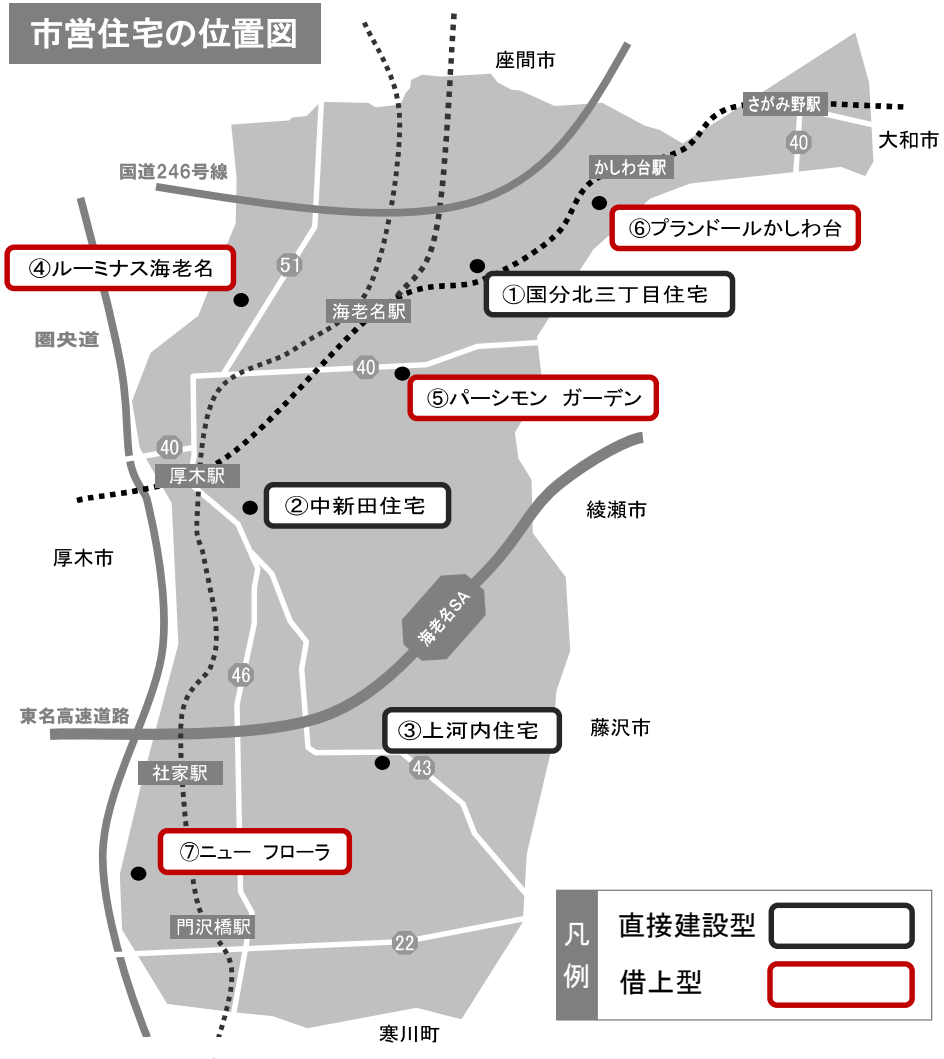
► 成果指標の時点更新・報告　…P.　２９

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について

市営住宅の種類と現状①　～整備状況と種類～

- 海老名市では７つの市営住宅を整備（直接建設型：３団地　借上型：４団地）
- 市営住宅の４４．５%は借上型の市営住宅で、順次借上期限を迎え始める
  借上型の市営住宅について今後の方向性を整理しておく必要がある

市営住宅の位置図



市営住宅の整備状況（管理戸数は全部で117戸）

No	区分	住宅名	戸数	割合	借上期限（借上期間）
①	直接建設	国分北三丁目住宅	22戸	55.5%（65戸）	―
②		中新田住宅	8戸		―
③		上河内住宅	35戸		―
④	借上	ルーミナス海老名	18戸	44.5%（52戸）	R10．2末（20年間）
⑤		パーシモン　ガーデン	12戸		R12．3末（20年間）
⑥		プランドールかしわ台	12戸		R13.10末（20年間）
⑦		ニュー　フローラ	10戸		R13.11末（20年間）

直接建設型	概要	**市が住宅を建設**し、市営住宅として運用
	特徴	・長期的には**総投資額は借上型より抑えられる** ・市の所有物のため、居住の安定が図られる ・**長寿命化工事などの維持管理に係る予算計上が必要**
借上型	概要	**民間が住宅を建設**し、市が借上げて市営住宅として運用
	特徴	・民間での建設のため、**初期投資は発生せず経費の平準化が可能** ・市が土地を所有していない既存市街地等に整備が可能 ・**長寿命化工事などはオーナーにて対応**

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について
市営住宅の種類と現状②　～住宅マスタープラン上の位置付け～

- 住宅マスタープランでは将来推計を踏まえ、「市営住宅の管理戸数の維持」を１つの方針として謳っている
- 今回は戸数の維持に向けた施策として「借上型の住宅の更新」について整理を行いたい

海老名市住宅マスタープラン 第５章 市営住宅の整備・管理方針

著しく住宅に困窮する世帯数の将来推計

＜令和２２年（２０４０年）時点＞
著しく住宅に困窮する世帯 約８００世帯
＝ **約８００戸の受け皿が必要**

・将来的に**人口は減少**するものの
住宅に困窮する世帯は増加する見込み

・現在、**住宅数は増加**する傾向であり、
これらの住宅ストックの有効活用が必要

・令和２２年で必要な住宅数　約８００戸
・現状の公営住宅の管理戸数　６２７戸
※市内の県営住宅５１０戸含む

約２０年後に追加で **約１８０戸 必要**

（１）市営住宅の管理戸数の持続的な確保

・市営住宅は火災などの**災害時に市民の一時滞在先となる役割**等もあるため、**市保有の住宅ストック数を継続的に確保**し、居住の安定化を図る必要がある

住宅マスタープランの計画期間（令和４～１３年度、計１０年間）は、
市営住宅の管理戸数（１１７戸）を維持

■直接建設型：長寿命化工事を行い、長期的な視野で運用
…財政負担が少ない方法で管理戸数を維持するためには、既存の住宅（建設型）の計画的な修繕を実施し、超長期での活用が必要不可欠

今回のテーマ

■借上型：契約期間満了に伴う対応を検討
…今後の人口減少を踏まえ、**新たに市が市営住宅を建設するのは非効率**
…**現状の戸数を維持するため**にも、契約期間満了に伴う「再借上げ」等の対応を検討し、戸数の維持に向けた取組が必要不可欠

（２）民間賃貸住宅等の活用促進

議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　…P.　5

► 市営住宅の種類と現状　…P.　5

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　…P.　8

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　…P.　１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　…P.　１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　…P.　１７

► 今後のスケジュール　…P.　２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　…P.　２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　…P.　２２

► 今後のスケジュール　…P.　２７

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　…P.　２９

► 成果指標の時点更新・報告　…P.　２９

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について
借上げ契約期間満了に伴う対応①　～再借上げ と 条件～

- 住宅マスタープランに基づき、現状の管理戸数を維持するため、
  契約満了を迎える借上型の住宅については、随時、再借上げを行うこととしたい
- 再借上げに当たっては「長寿命化に向けた点検や工事を行っているか」等を確認し、
  直接建設型の住宅と同等の修繕等を行われることを条件としたい

借上型市営住宅の概要

※築年数は令和６年度時点

No	区分	住宅名	戸数	構造	耐用年数	建設年度	築年数	借上期限
①	借上	ルーミナス海老名	１８戸	鉄筋コンクリート造	**７０年**	Ｈ１９	**１７年**	R10．2末
②		パーシモン ガーデン	１２戸	軽量鉄骨造	**４５年**	Ｈ２１	**１５年**	R12．3末
③		プランドールかしわ台	１２戸	軽量鉄骨造	**４５年**	Ｈ２３	**１３年**	R13.10末
④		ニュー フローラ	１０戸	軽量鉄骨造	**４５年**	Ｈ２３	**１３年**	R13.11末

- ❑ 耐用年数においても十分に余裕があることから、再借上げを行うこととしたい
- ❑ 適切な維持管理が行われていることが前提であることから以下の条件を付すこととする

再借上げの条件

直接建設型の市営住宅と同等の水準とするため、
直接建設型と同等の長寿命化対応・修繕等が行われること

例）外壁塗装、給湯設備の更新、
定期的な点検の実施　　等

同一物件を再度借上げる理由

入居者・市ともにメリットとなると判断

①現入居者の転居の困難さ
- 子育て世帯：学区が変わる可能性が高く望ましくない
- 高齢者世帯：生活環境等が大きく変わる転居は現実的に厳しい

②住宅としての質の確保
- バリアフリーや広さ等の基準を既に満たし、十分な質が担保されている

③経済的な負担
- 引っ越しなどの入居者転居に伴う費用が発生しないで済む

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について
借上げ契約期間満了に伴う対応②　～再借上げの期間～

- 直接建設型の住宅の修繕状況や長寿命化の計画等を踏まえると**築３０年程度で、居室内を含めた改修に着手する予定**となっている
- 現在、市内の地価・家賃は上昇する傾向となっているが、今後の動向は読み切れない
  この状況下で**超長期での賃貸借契約を締結することは一定のリスク**がある

▶ 契約満了後（２０年経過後）の**再借上げは、原則１０年間**としたい

公共施設再編（適正化）計画

❑劣化等が軽微なうちに改修を行う「予防保全型」の場合、内装・設備を含めた大規模改修は「目標使用年数の半分の年に実施」とされている

この考え方を借上型市営住宅に適用すると・・・

No	住宅名	構造	目標使用年数	半分の年
①	ルーミナス海老名	鉄筋コンクリート造	７０年	**３５年**
②	パーシモン ガーデン	軽量鉄骨造	５０年	**２５年**
③	プランドールかしわ台	軽量鉄骨造	５０年	**２５年**
④	ニュー フローラ	軽量鉄骨造	５０年	**２５年**

市営住宅等長寿命化計画 ＋ 修繕実績

❑直接建設型の住宅における修繕実績及び今後の計画は以下のとおり（※上河内住宅は築浅のため、除外）

❑居室内を含めた工事は築３０年を経過した時点で実施することを計画している

No	住宅名	改修計画 ＋ 修繕実績
①	国分北 三丁目住宅	実績　築２０年　建物（屋根・外壁塗装） 予定　**築３２年　設備（給水・排水・ガス管・給湯設備）**
②	中新田住宅	実績　築２１年　建物（屋根・外壁塗装） 築２６年　設備（給湯設備） 予定　**築３１年　設備（給水・排水・ガス管）**

▶ 住宅を長期的に利用するには、築３０年程度で居室内も含めた大規模改修工事（給水・排水・ガス管の交換工事等）が必要となる。
居室内を対象にした工事の実施時期等を考慮して借上げ期間を設定する必要がある。

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について
借上げ契約期間満了に伴う対応③　～借上型市営住宅の更新に係る方針（案）～

借上型市営住宅の更新に係る方針（案）

更新に係る方針

① 市営住宅の管理戸数を持続的に確保するため、借上型市営住宅の戸数を維持する

② 借上期限を迎える住宅については、<u>原則、再借上げを行う</u>ものとする

③ 再借上げを行う場合の条件は以下の２点
- 直接建設型市営住宅と同等の<u>長寿命化に向けた取組・工事が行われること</u>
- 居室内に影響のある大規模修繕の実施時期等を考慮し、借上げ期間は原則３０年を基本とし、<u>再借上げの契約期間は原則１０年</u>とする

再借上げを行う場合のイメージ

新築

長寿命化に向けた工事・取組

居室内に影響のある大規模修繕

０年　　２０年　　３０年

借上げ開始（２０年間）　**再借上げ（１０年間）**

※条件を満たしている場合のみ

借上げ期間は原則として３０年間

議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　… P.　５

► 市営住宅の種類と現状　… P.　５

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　… P.　８

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　… P.　１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　… P.　１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　… P.　１７

► 今後のスケジュール　… P.　２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　… P.　２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　… P.　２２

► 今後のスケジュール　… P.　２７

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　… P.　２９

► 成果指標の時点更新・報告　… P.　２９

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について
住宅確保要配慮者とその現状①　～住宅マスタープラン上の位置付け～

■ 住宅マスタープランでは
・基本目標に「住宅確保要配慮者の安定した居住の確保」を掲げている
・市営住宅の整備・管理方針にて「民間賃貸住宅等の活用促進」を謳っている

■ 今年度は、住宅確保要配慮者を対象にした**住宅セーフティネット制度について検討を進めたい**

海老名市住宅マスタープラン 第５章 市営住宅の整備・管理方針

著しく住宅に困窮する世帯数の将来推計

＜令和２２年（２０４０年）時点＞
著しく住宅に困窮する世帯 約８００世帯
＝ **約８００戸の受け皿が必要**

・将来的に**人口は減少**するものの
住宅に困窮する世帯は増加する見込み
・現在、**住宅数は増加**する傾向であり、
これらの住宅ストックの有効活用が必要

・令和２２年で必要な住宅数　約８００戸
・現状の公営住宅の管理戸数　６２７戸
※市内の県営住宅５１０戸含む

約２０年後に追加で **約１８０戸 必要**

（１）市営住宅の管理戸数の持続的な確保

（２）民間賃貸住宅等の活用促進

・**今後の人口減少**・**市の財政負担**・**市内の住宅ストックの増加傾向**の観点から
市営住宅だけでの対応は将来を見据えると現実的ではない

今回のテーマ

■民間賃貸住宅の活用（民間活力・住宅ストックの有効活用）
…住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進を目的に制度設計
されたセーフティネット住宅・かながわあんしん住宅の活用促進

「セーフティネット住宅 及び その制度」について注目していきたい

■他の公的賃貸住宅の活用
…「ＵＲ賃貸住宅」や「公社・ＪＡが運用している特定優良賃貸住宅」
といった公営住宅以外の公的賃貸住宅の活用促進

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について
住宅確保要配慮者とその現状②　～住宅確保要配慮者とは～

- 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（住宅セーフティネット法）では、下図に掲げる者を住宅確保要配慮者として定義している
- 神奈川県は賃貸住宅供給促進計画において法律や施行規則で定める住宅確保要配慮者に「新婚世帯」「ＵＩＪターンによる転入者」等を加えるものとしている

住宅セーフティネット法・施行規則

・低額所得者（月収15.8万円以下）
・被災者（発災後３年以内）
・高齢者
・障がい者
・子ども（高校生相当まで）を養育している者
・外国人等（中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ＤＶ被害者、拉致被害者、犯罪被害者…）
・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）
・**都道府県や市区町村が賃貸住宅供給促進計画において定める者**

神奈川県 賃貸住宅供給促進計画

❑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、住宅確保要配慮者を幅広く設定し、公営住宅の入居資格のない方々にも対応する。

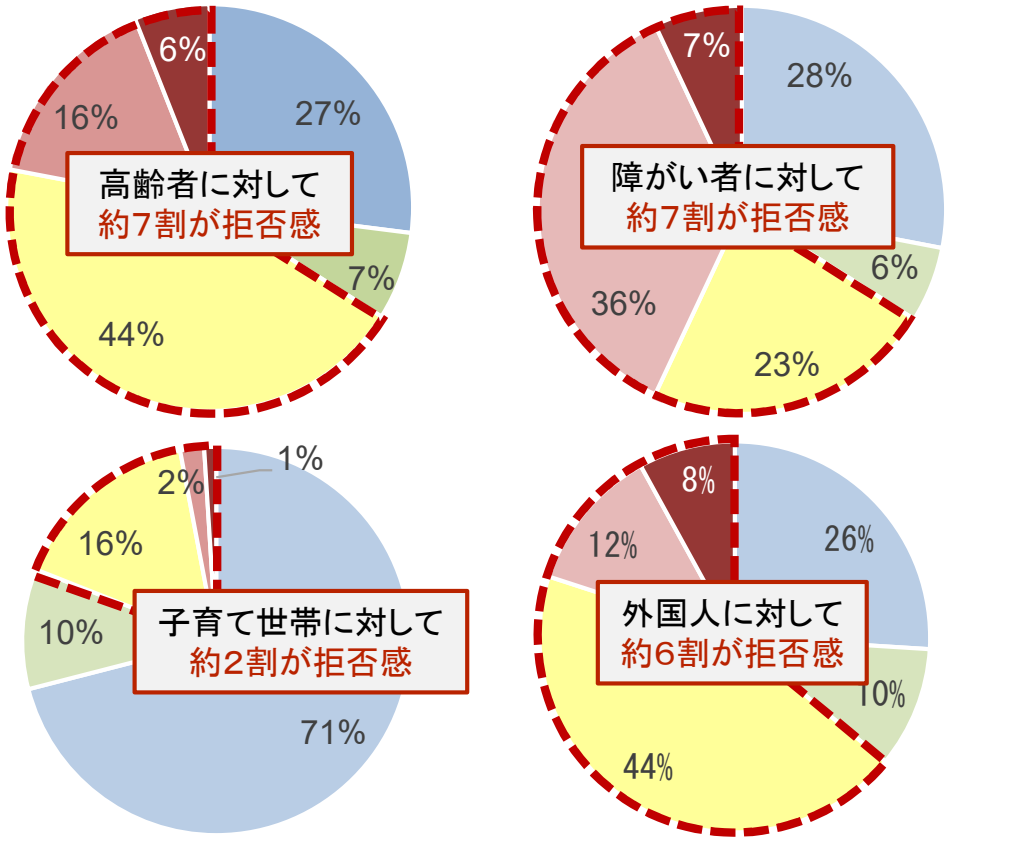
・海外からの引揚者
・新婚世帯
・原子爆弾被爆者
・戦傷病者
・児童養護施設退所者等
・性的マイノリティ
・ＵＩＪターンによる転入者
・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について

住宅確保要配慮者とその現状③　～住宅確保要配慮者をとりまく現状 その１～

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人（オーナー）の一定割合は拒否感を有している
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、
  高齢者の場合「居室内での死亡事故等に対する不安」が約９割となっている

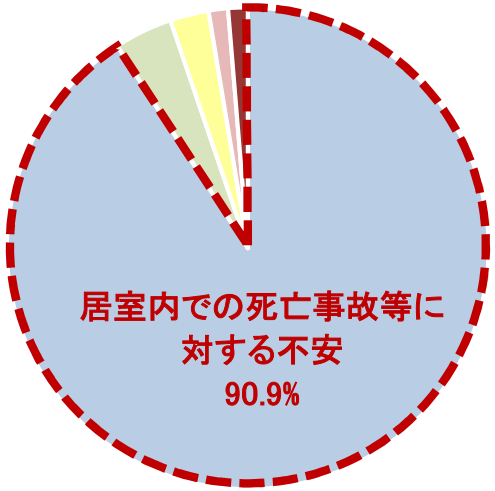
全国：住宅確保要配慮者の入居に対する拒否感



出典：令和3年度国土交通省調査

全国：賃貸人（オーナー）の入居制限の理由

高齢者の場合（選択肢の中で最も該当する理由）



- 90.9%　居室内での死亡事故等に対する不安
- 3.9%　住宅の使用方法等に対する不安
- 2.6%　他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安
- 1.3%　家賃の支払いに対する不安
- 1.3%　なんとなく不安

上記以外に「主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安」「入居者以外の者の出入りへの不安」「習慣・言葉が異なることへの不安」「生活サイクルが異なることへの不安」の選択肢があったが選択数0

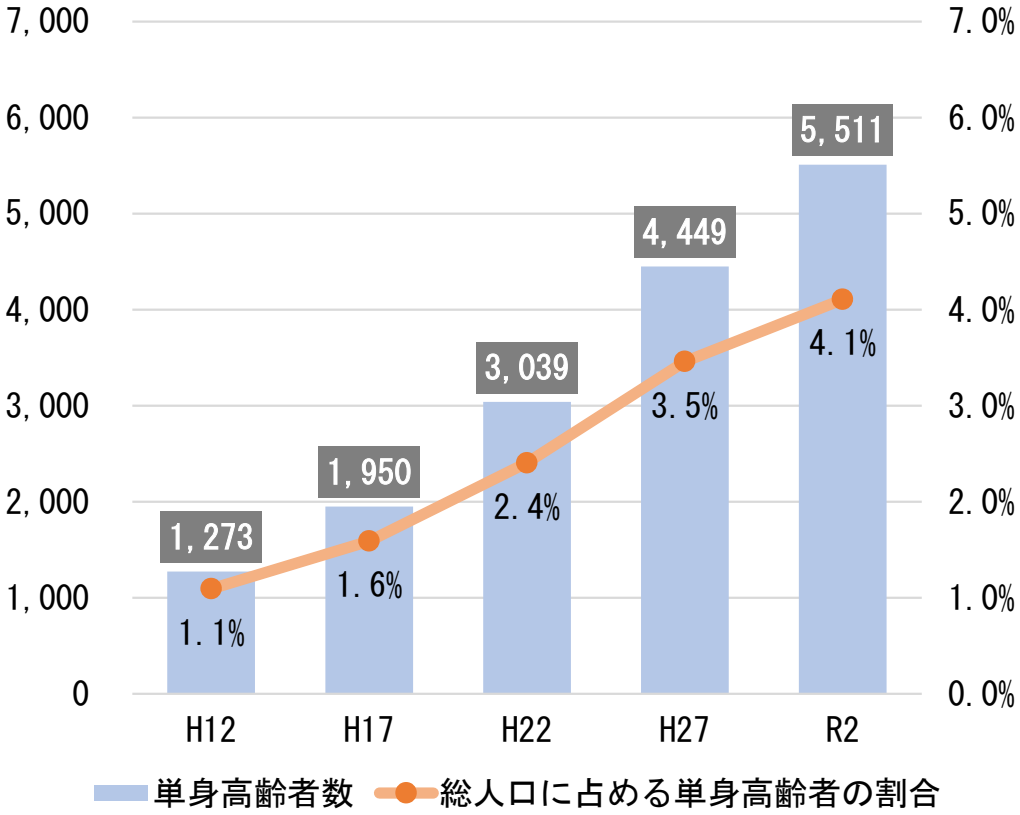
出典：令和3年度国土交通省調査

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について

住宅確保要配慮者とその現状④　～住宅確保要配慮者をとりまく現状 その２～

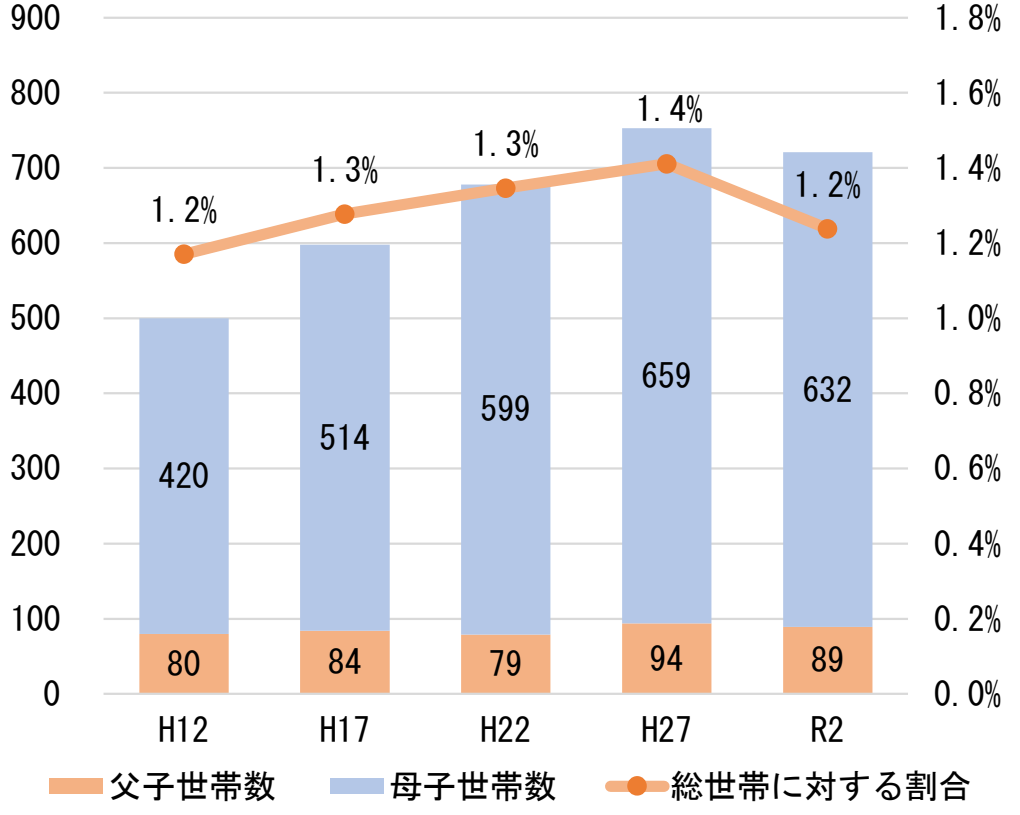
- 単身高齢者は年々増加の傾向となっており、今後も増加する見込み
- ひとり親世帯は平成２７年まで増加の傾向となっており、令和２年で一度減少している
  市営住宅の申し込み状況等も踏まえると今後も増加は続くものと見込まれる

海老名市内：単身高齢者数の推移



出典：各年国勢調査

海老名市内：ひとり親世帯数の推移



出典：各年国勢調査

本市においても<u>住宅確保要配慮者に対する取組を強化・検討していく必要がある</u>

議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　… P.　５

► 市営住宅の種類と現状　… P.　５

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　… P.　８

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　… P.　１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　… P.　１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　… P.　１７

► 今後のスケジュール　… P.　２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　… P.　２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　… P.　２２

► 今後のスケジュール　… P.　２７

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　… P.　２９

► 成果指標の時点更新・報告　… P.　２９

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について
住宅セーフティネット制度の概要①　～全体像～

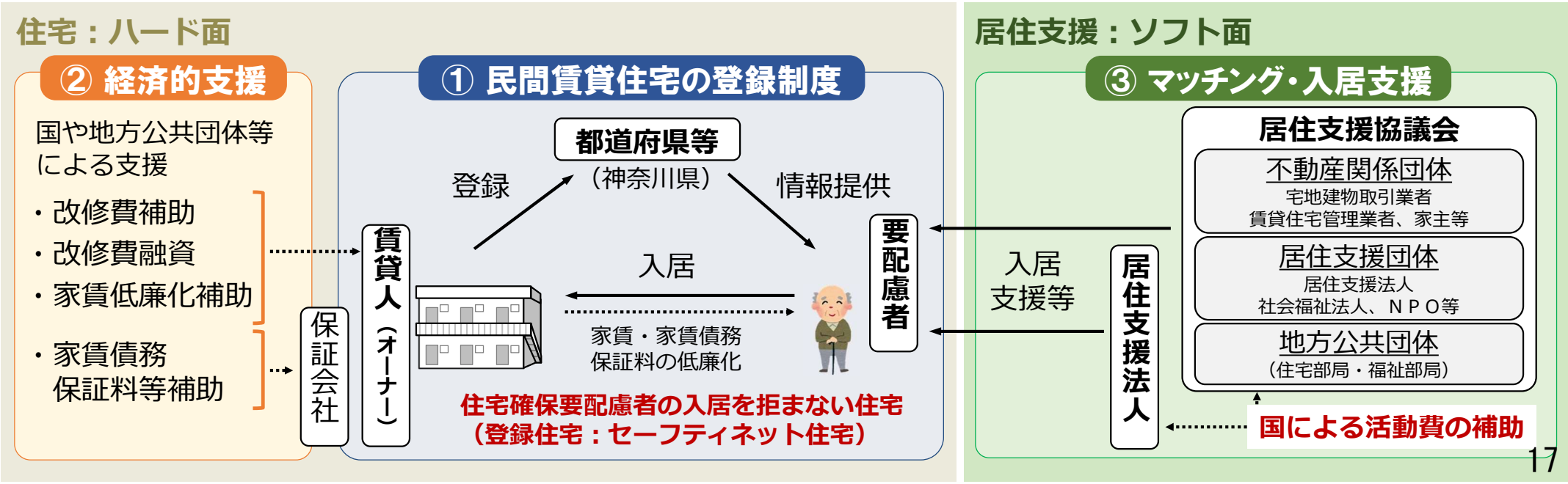
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度を核に支援制度が整備されている
- ①住宅の登録制度による拒まれない環境・住宅の確保、②賃貸人等に対する経済的支援、③居住支援協議会・法人による入居支援 により、セーフティネットの構築を目指す制度

住宅セーフティネット制度

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度 （セーフティネット住宅）

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援 （改修費補助・家賃低廉化補助など）

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援 （居住支援協議会・法人による入居支援など）



（２）住宅確保要配慮者に係る取組について
住宅セーフティネット制度の概要②　～登録制度の概要・市内の状況～

- 登録住宅の種類は２種類　**市内には専用住宅の登録がない**ため、今後、登録促進が必要
- 建物単位での登録ではなく、**住戸ごとの登録が可能**
  神奈川県は独自に面積基準を緩和しており、**建築確認の時期に応じて緩和が適用**される

登録住宅の種類

① 登録住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない
住宅として登録した住宅
※住宅確保要配慮者以外も入居可能

拒まない住宅確保要配慮者を設定可能
例）子育て世帯のみ拒まない 等

② 専用住宅

登録住宅のうち、
住宅確保要配慮者のみが入居可能な
住宅として登録した住宅
※住宅確保要配慮者以外は入居できない

※改修費補助・家賃補助等が受けられる

市内の登録状況（R6.7.5時点）

① 登録住宅	：	１３５棟	１，２９４戸
② 専用住宅	：	０棟	０戸

登録基準

※１住戸から登録可能（建物単位での登録でなくともＯＫ）

規模	床面積が一定の規模以上であること ・各戸２５㎡以上 ・シェアハウス型の場合は、別に定めあり
構造・設備	耐震性を有すること 一定の設備（台所、便所、浴室等）を設置していること
家賃設定	家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
その他	基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

神奈川県 賃貸住宅供給促進計画

❑シェアハウス型以外の住戸について以下のとおり面積を緩和

建築確認を受けた時期	住戸面積の緩和内容
平成７年度以前	各住戸１６㎡以上
平成８年度～平成１７年度	各住戸１８㎡以上
平成１８年度以降	各住戸２５㎡以上

議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　…Ｐ．　５

► 市営住宅の種類と現状　…Ｐ．　５

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　…Ｐ．　８

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　…Ｐ．１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　…Ｐ．１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　…Ｐ．１７

► 今後のスケジュール　…Ｐ．２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　…Ｐ．２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　…Ｐ．２２

► 今後のスケジュール　…Ｐ．２７

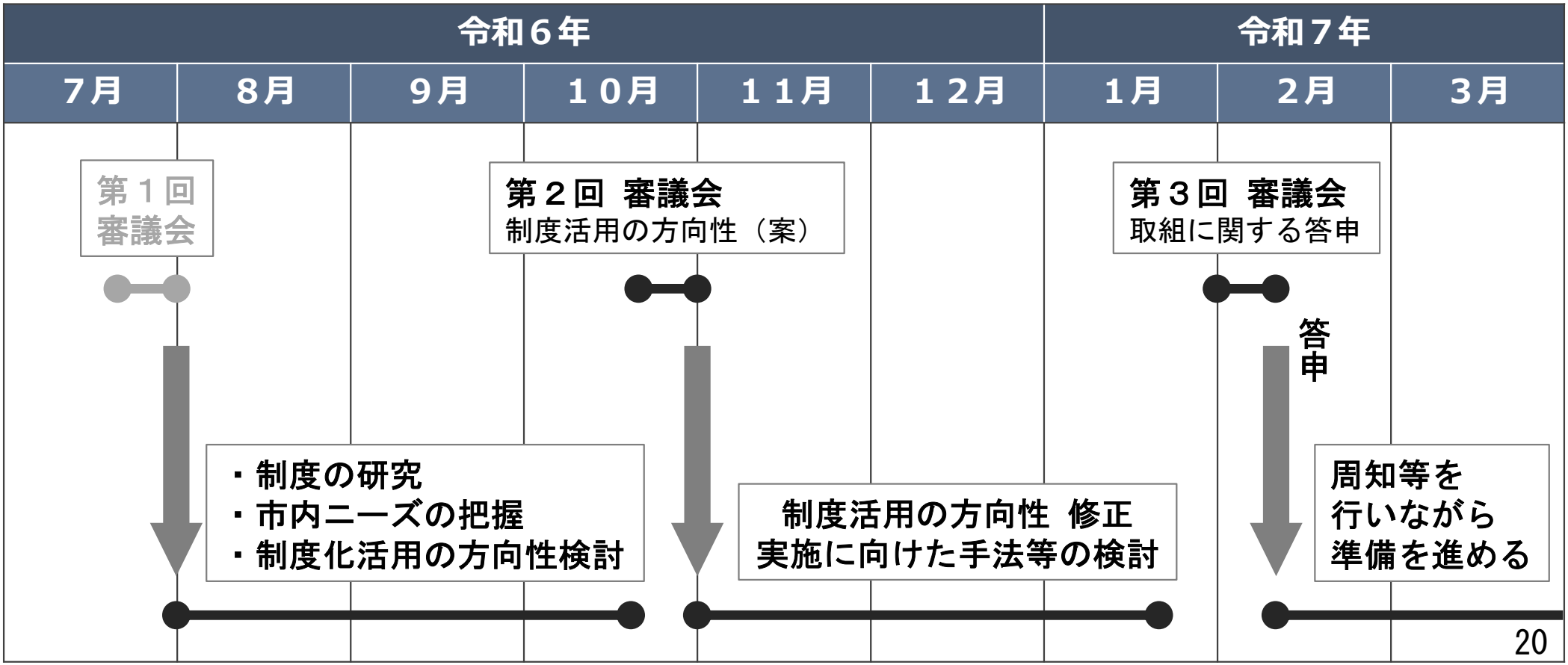
（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　…Ｐ．２９

► 成果指標の時点更新・報告　…Ｐ．２９

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について
今後のスケジュール

- 住宅政策審議会は、今年度は１０月下旬と２月上旬に開催を予定
- 今後、「制度の研究」「市内ニーズの把握」「制度活用の方向性」を整理
- 本件については以下のような進め方としたい

①令和６年度　　：住宅政策審議会の意見を踏まえ、制度活用の方向性を決定
②令和７年度以降：制度周知や登録促進を行いながら、補助制度等の運用開始を目指す



議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　…P.　5

► 市営住宅の種類と現状　…P.　5

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　…P.　8

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　…P.　１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　…P.　１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　…P.　１７

► 今後のスケジュール　…P.　２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　…P.　２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　…P.　２２

► 今後のスケジュール　…P.　２７

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　…P.　２９

► 成果指標の時点更新・報告　…P.　２９

（3）マンション管理計画認定制度について（報告）
手数料設定に係るパブリックコメントの結果①　～パブコメ資料その１～

マンション管理計画認定制度
認定制度の概要について

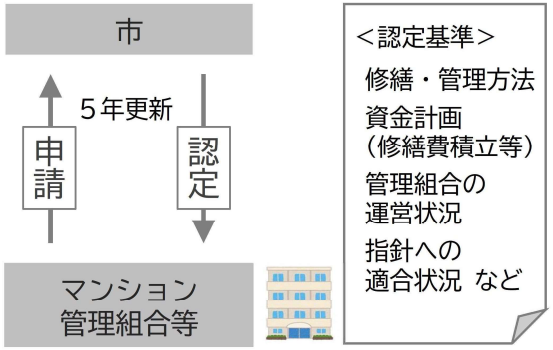
パブリックコメント用資料　その①

- 各マンション管理組合等の管理計画を市が認定する任意の制度となります。※任意の認定制度となり、義務ではございません。
  マンション管理適正化推進計画に規定する認定基準に基づき審査を行います。
- 「適正管理の好循環が生まれることによる市場評価の維持」や「融資の金利優遇」等の認定に伴う
  管理組合等のメリットがあります。
- 管理計画の認定はマンションの適正管理を促すことから、マンションの区分所有者・居住者のみならず、
  近隣住民にもメリットとなることから、海老名市でも取り組みを開始する予定です。

管理計画認定制度の概要（イメージ）

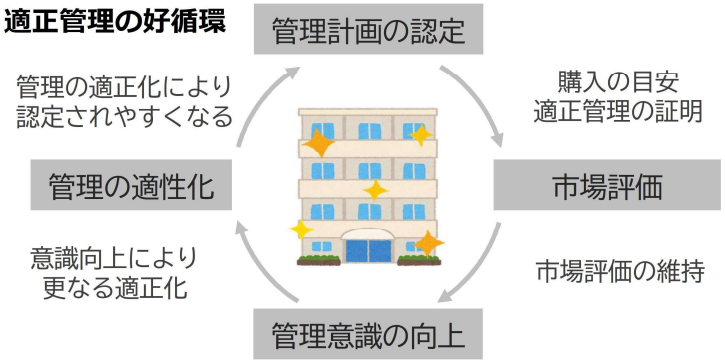
申請・認定の流れ

- 管理計画等を添付して申請
- 基準を満たす計画を市が認定



管理計画の認定メリット

- 適正管理が行われるため区分所有者・居住者・近隣住民にもメリットとなる
- 融資などの金利のメリット等の金銭面での支援も存在



その他のメリット

- ○ フラット35の
  金利引き下げ
- ○ 共用部のリフォーム
  融資の金利引き下げ
- ○ マンション
  すまい・る債の
  利率上乗せ
- ○ マンション
  長寿命化促進税制

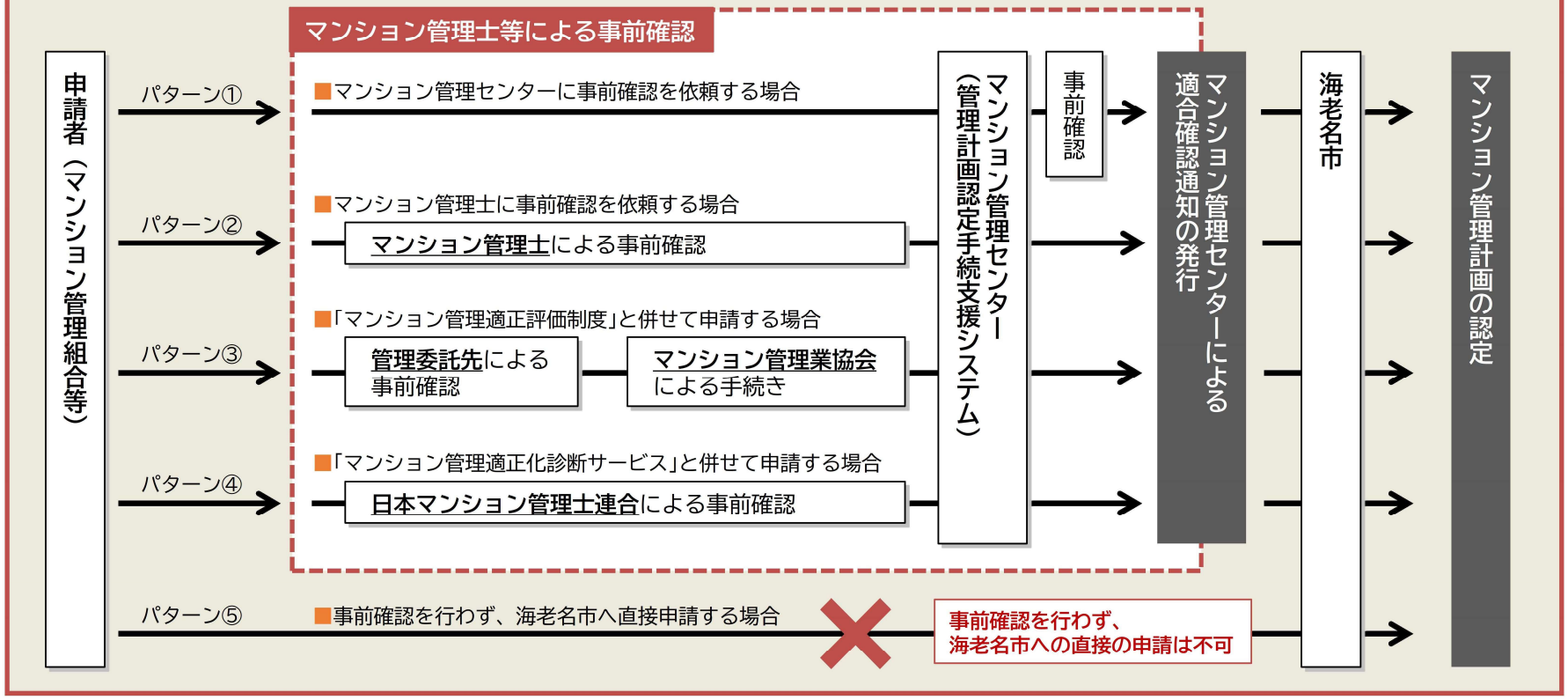
（3）マンション管理計画認定制度について（報告）
手数料設定に係るパブリックコメントの結果②　～パブコメ資料その２～

マンション管理計画認定制度
申請手続き　～事前確認の有無について～

パブリックコメント用資料　その②

- 申請方法としては以下の①～⑤のパターンが想定されます。
- 本市においては、マンション管理センターが発行する適合確認通知の添付を必須とする予定です。
  ※審査事務の適正化等の観点から「パターン⑤：市への直接の申請」は不可とさせていただきます。

管理計画認定制度 事前確認のイメージ



（３）マンション管理計画認定制度について（報告）
手数料設定に係るパブリックコメントの結果③　～パブコメ資料その３～

マンション管理計画認定制度
手数料の設定について

パブリックコメント用資料　その③

- 審査に要する時間等に基づき、申請手数料（案）を以下のとおり作成しました。
- 新規申請にはマンション管理センターの適合確認通知書の添付を必須とする予定ですが、
  その発行には管理計画認定手続支援システムの利用料（10,000円）や事前確認の費用が別途必要となります。

マンション管理計画認定制度　手数料（案）

区分・審査内容			手数料	備考
新規申請 ※ このほか、マンション管理センターの適合確認通知書の発行を受けるために別途費用が必要となります。		基礎額	２，０００円	
		加算額	１，０００円	追加の長期修繕計画１本につき
更新（５年ごと）		基礎額	２４，０００円	
		加算額	８，０００円	追加の長期修繕計画１本につき
変更	管理規約	基礎額	６，０００円	
		加算額	２，５００円	追加の管理規約１本につき
	長期修繕計画	基礎額	９，０００円	
		加算額	７，５００円	追加の長期修繕計画１本につき
	その他	基礎額	５，０００円	
		加算額	２，５００円	追加の管理組合につき

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）
手数料設定に係るパブリックコメントの結果④　～結果報告～

- **実施期間は５月１０日～６月１０日の３２日間**
- 手数料案を市の窓口やホームページ上で公開し、意見を募集
- 結果、**意見等の提出はありませんでした**

マンション管理計画認定制度実施に伴う手数料の設定にあたり、
広く市民の意見を反映するため、海老名市市民参加条例第９条の規定に基づき、
パブリック・コメントを実施

期　　間	令和６年５月１０日（金）～ 令和６年６月１０日（月）　３２日間
周知方法	広報えびな（５月１日号）及び市ホームページ
閲覧方法	市役所（住宅まちづくり課窓口・情報公開コーナー）、市ホームページ
意見提出	郵送、ファックス、市ホームページ、市公式LINE

議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　…P.　5

► 市営住宅の種類と現状　…P.　5

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　…P.　8

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　…P.　１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　…P.　１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　…P.　１７

► 今後のスケジュール　…P.　２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　…P.　２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　…P.　２２

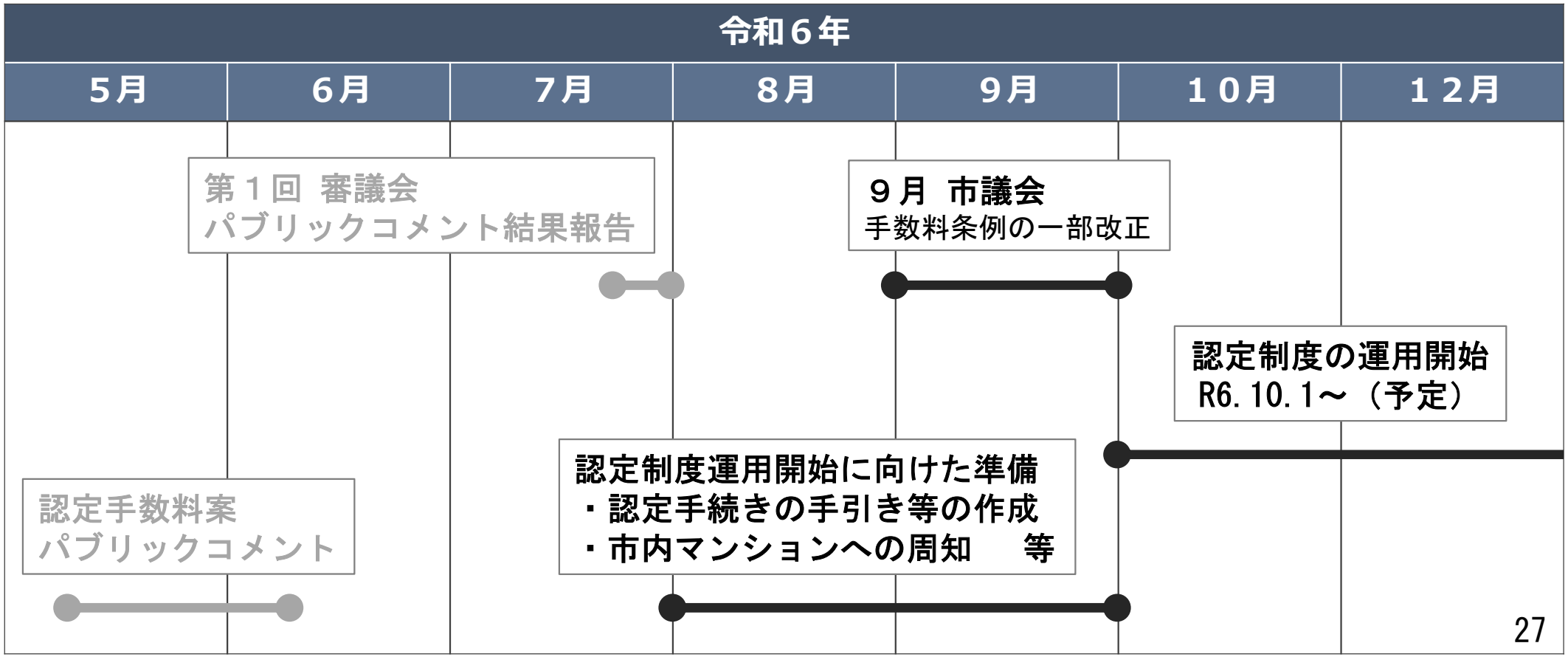
► 今後のスケジュール　…P.　２７

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　…P.　２９

► 成果指標の時点更新・報告　…P.　２９

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）
今後のスケジュール

- 海老名市手数料条例の改正に向けた内部調整等を実施中
- ９月の市議会に条例の一部改正を上程し、認定手数料を条例に規定
- １０月１日の認定制度運用開始に向けた準備を並行して実施予定
  - ・認定手続きの手引き等の作成
  - ・市内マンションへの周知　　等



議　題

（１）借上型市営住宅の更新に係る方針について　…P.　5

► 市営住宅の種類と現状　…P.　5

► 借上げ契約期間満了に伴う対応　…P.　8

（２）住宅確保要配慮者に係る取組について　…P.　１２

► 住宅確保要配慮者とその現状　…P.　１２

► 住宅セーフティネット制度の概要　…P.　１７

► 今後のスケジュール　…P.　２０

（３）マンション管理計画認定制度について（報告）　…P.　２２

► 手数料設定に係るパブリックコメントの結果　…P.　２２

► 今後のスケジュール　…P.　２７

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）　…P.　２９

► 成果指標の時点更新・報告　…P.　２９

（４）住宅マスタープランの進捗について（報告）
成果指標の時点更新・報告

- 以下の７つの指標（更新頻度：１年及び２年）を更新
- 指標の詳細な分析等は住宅マスタープランの中間見直し時（令和９年度）に実施予定

■ 住宅マスタープラン 成果指標（更新値のみ抜粋）

No		成果指標名	当初値	現状値	目標値	更新頻度
総括指標	1	定住意向のある市民の割合	93.9% (R3)	**93.8%** (R5)	現状維持 (R13)	2年
基本目標（２） 住宅確保要配慮者の 安定した住宅の確保	4	セーフティネット住宅の 登録戸数	904戸 (R3)	**1,188戸** (R5)	増加 (R13)	1年
基本目標（３） 多世代にわたり住める 住宅ストックの形成	6	新築住宅における 長期優良住宅の認定割合	7.7% (R2)	**17.4%** (R5)	12.0% (R13)	1年
基本目標（４） 空き家の適性管理 及び利活用の促進	8	空き家数	1,055戸 (R3)	**1,224戸** (R5)	1,580戸以下 (R13)	1年
	9	空き家バンク登録件数	0戸 (R3)	**0戸** (R5)	20戸 (R13)	1年
基本目標（６） 大規模災害への備え	12	住宅の耐震化の達成度	94.07% (R2)	**94.50%** (R5)	概ね達成 (R12)	1年
	13	応急危険度判定士・被災 宅地危険度判定士の登録数	200名 (R2)	**194名** (R5)	現状維持 (R13)	1年

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
Press Release
参考資料１

令和６年３月８日
住宅局安心居住推進課

「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等の一部を改正する法律案」を閣議決定

～安心して居住できる環境を整備するため、住宅セーフティネット法等を改正～

高齢者や低額所得者など住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るための「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等の一部を改正する法律案」が、本日、閣議決定されました。

Ⅰ．背景

単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが更に高まることが見込まれます。一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。

この法律案は、こうした状況を踏まえ、要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人※などの地域の担い手の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、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（住宅セーフティネット法）等を改正するものです。

※要配慮者の入居支援（物件の紹介等）、入居後の見守りや相談等を行う法人（都道府県知事指定）

Ⅱ．法律案の概要

（１）大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

① 終身建物賃貸借※の利用促進　※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

② 居住支援法人による残置物処理の推進

③ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

（２）居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

① 居住サポート住宅※の認定制度の創設（福祉事務所を設置する自治体による認定）

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

（３）住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

① 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

② 市区町村による居住支援協議会※設置を促進（努力義務化）

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

【問い合わせ先】住宅局　安心居住推進課　山下、橋口
TEL：03-5253-8111（内線 39-863、39-813）、03-5253-8952（直通）

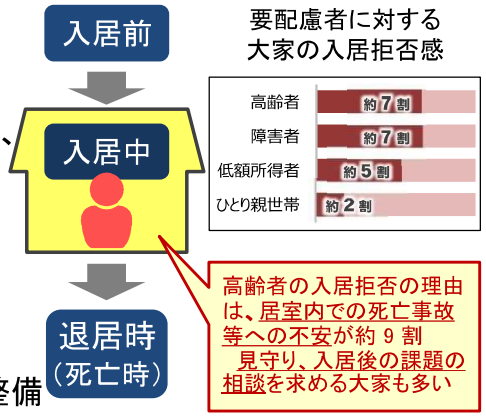
●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案

背景・必要性

○ **単身世帯の増加**(※)、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への**円滑な入居に対するニーズが高まる**ことが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に800万世帯に迫る見通し。

○ 孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、**単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい。**
他方、賃貸の空き室は一定数存在。

○ 改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、全国で700を超える**居住支援法人**(※)が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加。** ※要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる**市場環境**の整備
2. 居住支援法人等が**入居中サポートを行う**賃貸住宅の供給促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した**地域の居住支援体制**の強化　　が必要

法案の概要

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ **終身建物賃貸借**(※)**の利用促進**
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

・終身建物賃貸借の**認可手続を簡素化**(住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**)

○ **居住支援法人による残置物処理の推進**

・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人**の**業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理**を**追加**

○ **家賃債務保証業者の認定制度の創設**

・**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

⇒ (独)**住宅金融支援機構**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスク**の**低減**

○ **居住サポート住宅による大家の不安軽減**
(2. 参照)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

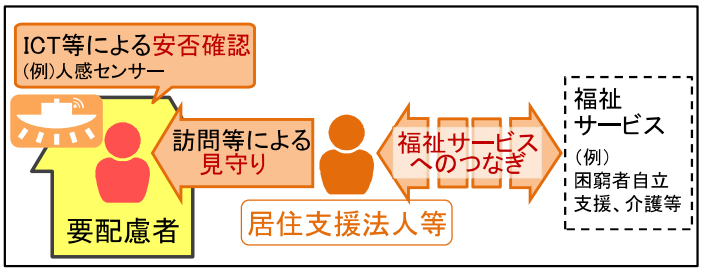
○ **居住サポート住宅**(※)**の認定制度の創設**
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

・**居住支援法人**等が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長**(**福祉事務所設置**)等が**認定**)

⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費**(**家賃**)について**代理納付**(※)を**原則化**
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は**認定保証業者**(1.参照)が**家賃債務保証**を**原則引受け**

＜居住サポート住宅のイメージ＞



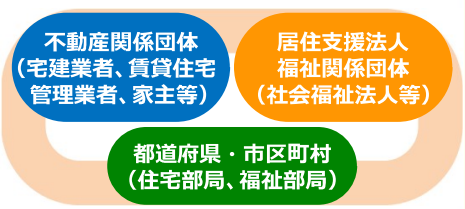
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ **市区町村**による**居住支援協議会**(※)設置を**促進**(努力義務化)し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における**総合的・包括的な**居住支援体制**の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



【目標・効果】
(KPI) ① 居住サポート住宅の供給戸数 ： 施行後10年間で10万戸
② 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 ： 施行後10年間で9割

参考資料２

〇海老名市住宅政策審議会条例

平成30年６月19日
条例第34号

海老名市住宅政策審議会条例

（趣旨）
第１条　この条例は、海老名市住宅政策審議会の設置、組織、運営等に関し、必要な事項を定める。
（設置）
第２条　市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するため、海老名市住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。
（１）　住宅政策に関すること。
（２）　市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること。
（委員）
第３条　審議会の委員は、10名以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
（１）　学識経験者
（２）　弁護士
（３）　司法書士
（４）　市民
（５）　前各号のほか市長が必要と認める者
２　委員の任期は、２年とする。ただし、再任することができる。
３　委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
（会長及び副会長）
第４条　審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。
２　会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
３　副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
（会議）
第５条　審議会の会議は、会長が招集し、会長は会議の議長となる。
２　審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
３　審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
（意見の聴取等）
第６条　審議会は、必要があると認めたときは、委員以外の者に会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。
（委任）
第７条　この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附　則
（施行期日）
１　この条例は、平成30年７月１日から施行する。
（海老名市市営住宅運営審議会条例の廃止）
２　海老名市市営住宅運営審議会条例（平成９年条例第25号）は、廃止する。
（海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）
３　海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第40号）の一部を次のように改正する。
別表第２市営住宅運営審議会委員の項中「市営住宅運営審議会委員」を「住宅政策審議会委員」に改める。
（海老名市市営住宅条例の一部改正）
４　海老名市市営住宅条例（平成９年条例第24号）の一部を次のように改正する。
第２条第６号を次のように改める。
（６）　住宅政策審議会　海老名市住宅政策審議会条例（平成30年条例第34号）の規定により設置された審議会をいう。
第９条第３項中「市営住宅運営審議会」を「住宅政策審議会」に改める。

参考資料３

海老名市住宅政策審議会委員名簿

	役　職	委　員　氏　名
1	【学識経験者】 海老名市社会福祉協議会会長	前田（マエダ）　洋子（ヨウコ）
2	【学識経験者】 神奈川県建築士事務所協会	小池（コイケ）　正宏（マサヒロ）
3	【学識経験者】 宅建協会　県央東支部支部長	下郡山（シモコオリヤマ）　永一（エイイチ）
4	【学識経験者】 元市議会議員	氏家（ウジケ）　康太（ヤスタ）
5	【学識経験者】 大学特任准教授	後藤（ゴトウ）　純（ジュン）
6	【学識経験者】 神奈川県マンション管理士会	岡本（オカモト）　恭信（ヤスノブ）
7	【学識経験者】 神奈川県行政書士会　海老名・座間支部	石黒（イシグロ）　祐功（ユウコウ）
8	【弁護士】 市顧問弁護士	橋田（ハシダ）　健次郎（ケンジロウ）
9	【司法書士】 神奈川県司法書士会	鴨志田（カモシダ）　勝則（カツノリ）
10	【市民】 市民公募委員	遠藤（エンドウ）　治夫（ハルオ）

任期：令和６年７月１日～令和８年６月３０日