

令和6年度第2回  
海老名市住宅政策審議会 次第

日 時 令和6年11月20日（水）  
午前10時～  
場 所 全員協議会室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 題

住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

4 その他

5 閉 会

（配付資料）

資料 1 説明資料

資料 2 海老名市における住宅確保要配慮者に係る住宅施策の  
方向性（案）について

参考資料 1 住宅政策審議会条例

参考資料 2 住宅政策審議会委員名簿

# 令和6年度 第2回 海老名市住宅政策審議会

令和6年11月20日

## 議 題

住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

# 議 題

<b>住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について</b>	<b>… P.</b>	<b>3</b>
▶ 住宅セーフティネット制度全般の振り返り	… P.	3
▶ 海老名市内の現状（人・住宅の状況）	… P.	7
▶ 住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）	… P.	1 3
▶ 居住支援に係る取組	… P.	1 5
▶ 経済的支援（国の制度概要）	… P.	1 7
▶ 賃貸住宅供給促進計画	… P.	2 2
▶ 今後のスケジュール	… P.	2 4

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 住宅セーフティネット制度全般の振り返り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めない環境・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）

### 住宅：ハード面

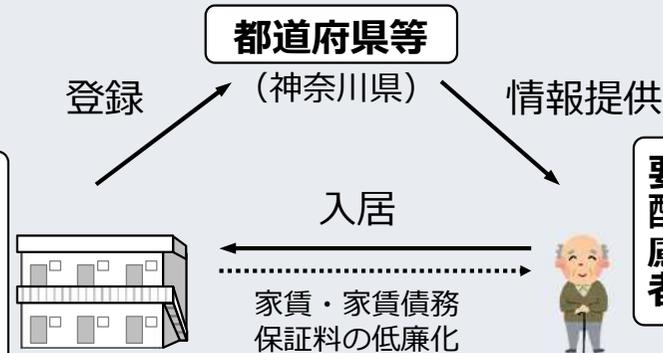
#### ② 経済的支援

国や地方公共団体等による支援

- ・改修費補助
- ・改修費融資
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証料等補助
- ・住み替え補助

保証会社

#### ① 民間賃貸住宅の登録制度



住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅  
(登録住宅：セーフティネット住宅)

### 居住支援：ソフト面

#### ③ マッチング・入居支援

##### 居住支援協議会

不動産関係団体  
宅地建物取引業者  
賃貸住宅管理業者、家主等

##### 居住支援団体

居住支援法人  
社会福祉法人、NPO等

##### 地方公共団体

(住宅部局・福祉部局)

居住支援法人

入居支援等

国による活動費の補助 3

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 住宅セーフティネット制度全般の振り返り② ～登録制度の概要・市内の登録状況～

- 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・家賃低廉化補助等が受けられる**

### 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

### 市内の登録状況 (R6.11.1時点)

- ① 登録住宅 : 136棟 1,301戸
- ② 専用住宅 : 0棟 0戸

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

住宅セーフティネット制度全般の振り返り③ ～住宅における重層的なセーフティネットのイメージ～

- 住宅における重層的なセーフティネットのイメージは以下のとおり
- 議題の住宅セーフティネット制度は「③入居制限のない民間賃貸住宅」に該当  
入居制限がない中で家賃低廉化等も受けられる広くカバーを行う住宅という位置付け

## 住宅における重層的なセーフティネットのイメージ

### 賃貸住宅

#### ①公営住宅

- … セーフティネットの中核
- … 真に住宅に困窮する者に公平かつ的確に賃貸住宅を供給

#### ②公的賃貸住宅

- … 公営住宅を補完する住宅  
例) 特定優良賃貸住宅  
高齢者向け優良賃貸住宅
- ・ 入居者負担の軽減のための補助、改修費の補助による供給促進

#### ③入居制限のない民間賃貸住宅

- … 住宅確保要配慮者に対する入居制限を行わない住宅  
例) セーフティネット住宅
- ・ 改修費、家賃低廉化補助等による供給促進
- ・ 居住支援や債務保証等の手法の活用による受入リスクの軽減

#### 今回の議題

住宅セーフティネット制度

#### ④民間賃貸住宅

- … 一般的な賃貸住宅
- ・ 原状回復に係るガイドライン等の整備
- ・ 定期借家、保険、債務保証等の手法の活用による経営リスクの低減、分散

# 議 題

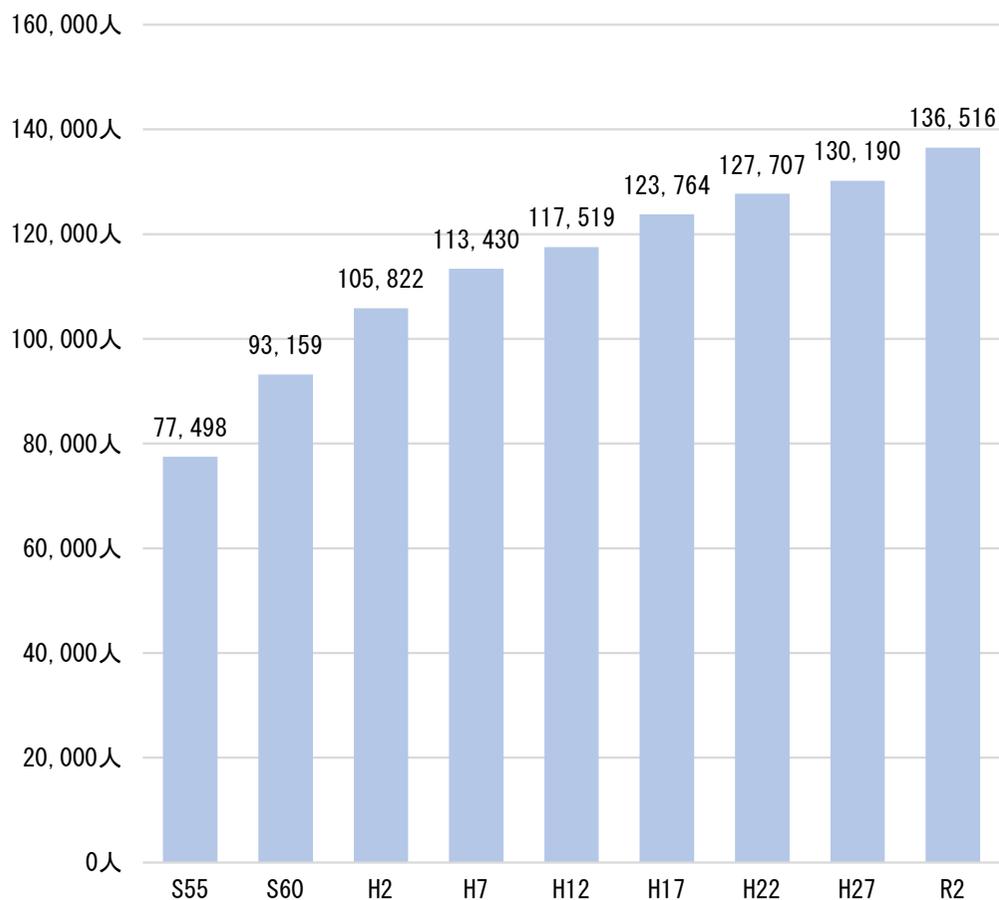
<b>住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について</b>	… P.	<b>3</b>
▶ 住宅セーフティネット制度全般の振り返り	… P.	3
▶ 海老名市内の現状（人・住宅の状況）	… P.	7
▶ 住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）	… P.	1 3
▶ 居住支援に係る取組	… P.	1 5
▶ 経済的支援（国の制度概要）	… P.	1 7
▶ 賃貸住宅供給促進計画	… P.	2 2
▶ 今後のスケジュール	… P.	2 4

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

海老名市内の現状① ～人の状況 年齢区分別の人口構成比の推移・世帯数の推移～

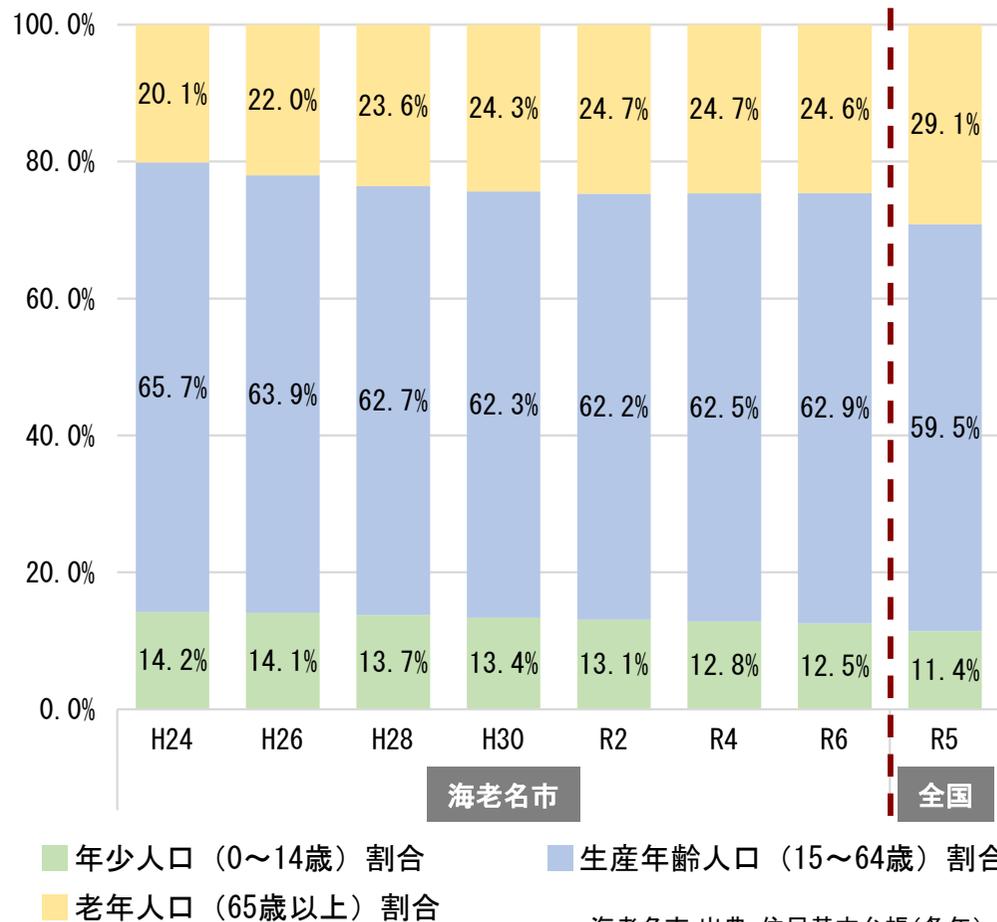
- 人口は駅周辺の開発などの影響もあり、増加傾向となっている  
(令和6年10月現在で141,276人 住民基本台帳より)
- 年齢区分別の人口構成比の推移では、少子高齢化が少しずつ進行していることが分かる

人口の推移



出典: 国勢調査(各年)

年齢区分別の人口構成比の推移



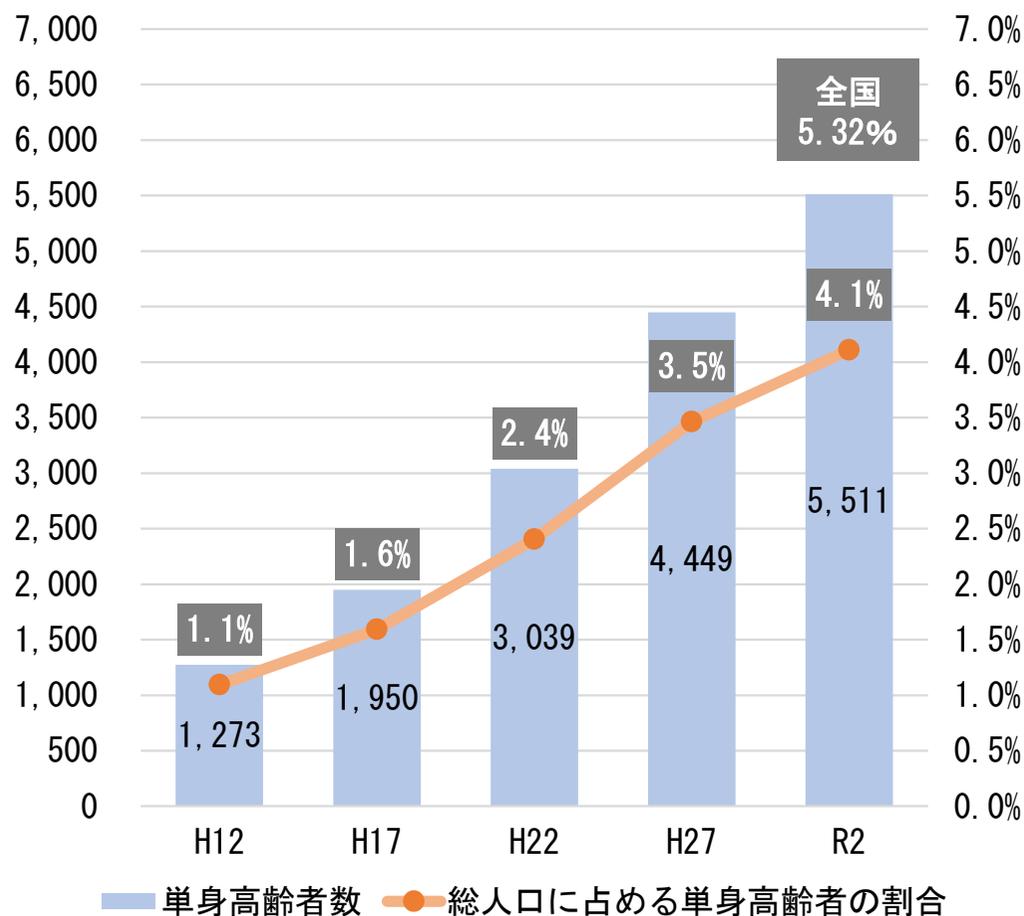
海老名市 出典: 住民基本台帳(各年)  
 全国 出典: 人口推計(2023年10月1日現在)

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 海老名市内の現状② ～人の状況 単身高齢者数の推移・ひとり親世帯数の推移～

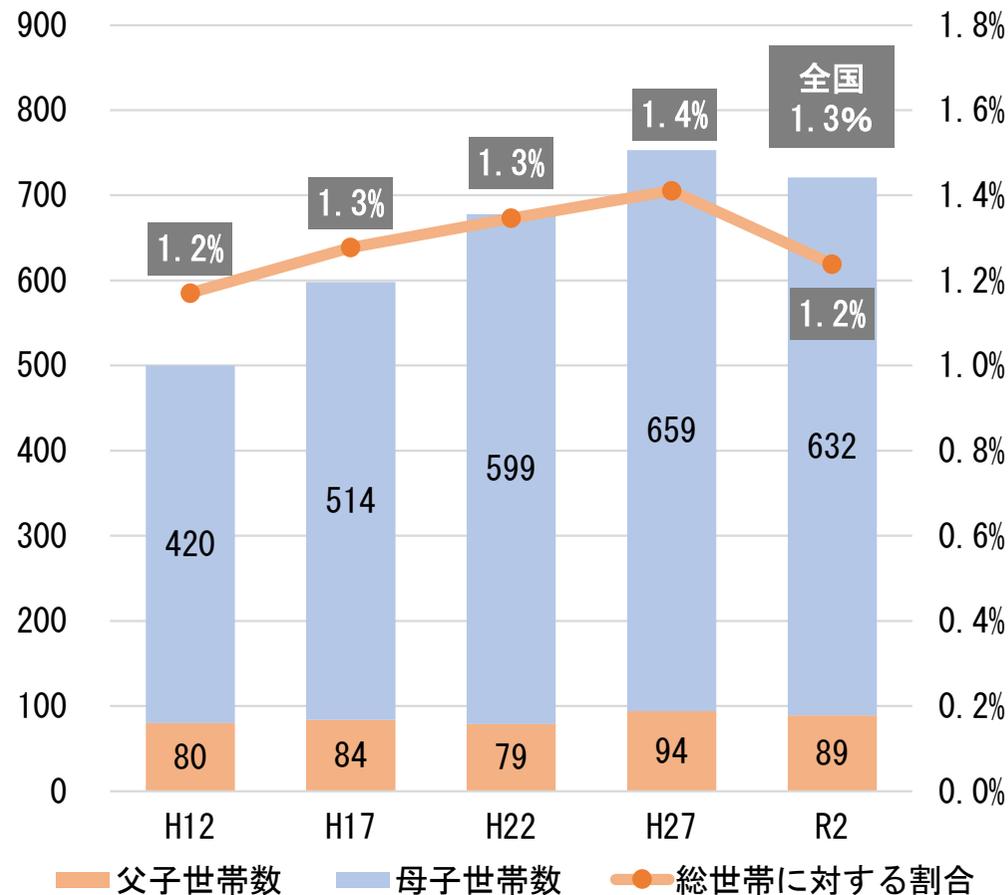
- 単身高齢者は年々増加の傾向となっており、今後も増加する見込み
- ひとり親世帯は平成27年まで増加の傾向となっており、令和2年で一度減少している市営住宅の申し込み状況等も踏まえると今後も増加は続くものと見込まれる

### 単身高齢者数の推移



出典：国勢調査(各年)

### ひとり親世帯数の推移



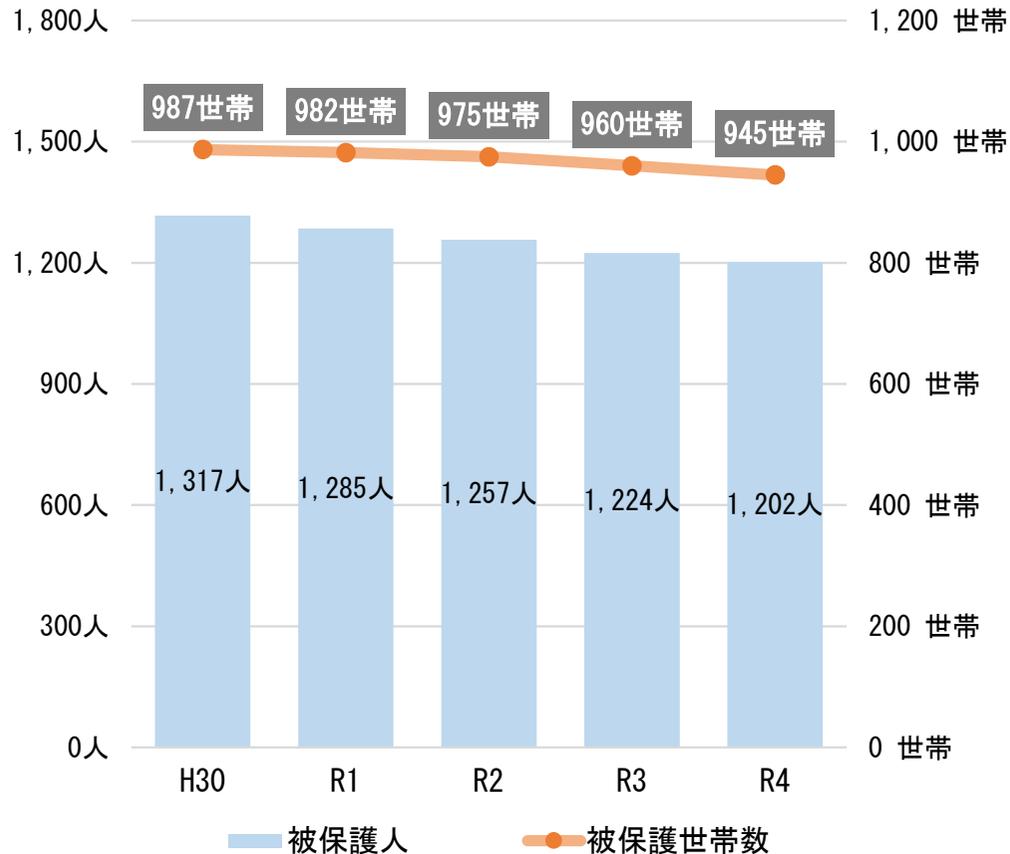
出典：国勢調査(各年)

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 海老名市内の現状③ ～人の状況 生活保護：全体と住宅扶助の支給状況の推移～

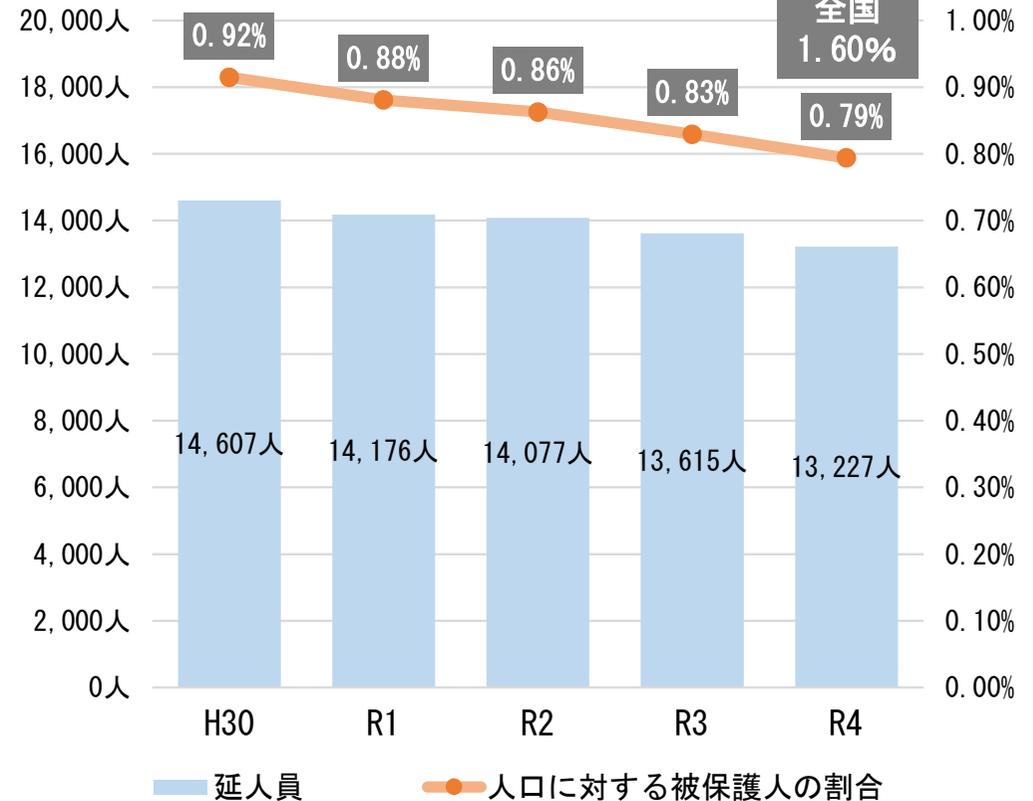
- 生活保護全体の被保護世帯数は1,000世帯弱を推移
- 住宅扶助の支給状況においても同様に延人員は減少傾向、人口に対する住宅扶助の被保護人の割合を見ても1%未満で減少傾向となっている

生活保護：全体（被保護人数・世帯数）



出典：各年 統計えびな(各年)

生活保護：住宅扶助（延人員・人口に対する被保護人の割合）



延人員 出典：統計えびな(各年)

被保護人の人口に対する割合 出典：

海老名市 上記延人員及び各年人口(住民基本台帳)から住宅まちづくり課にて算出

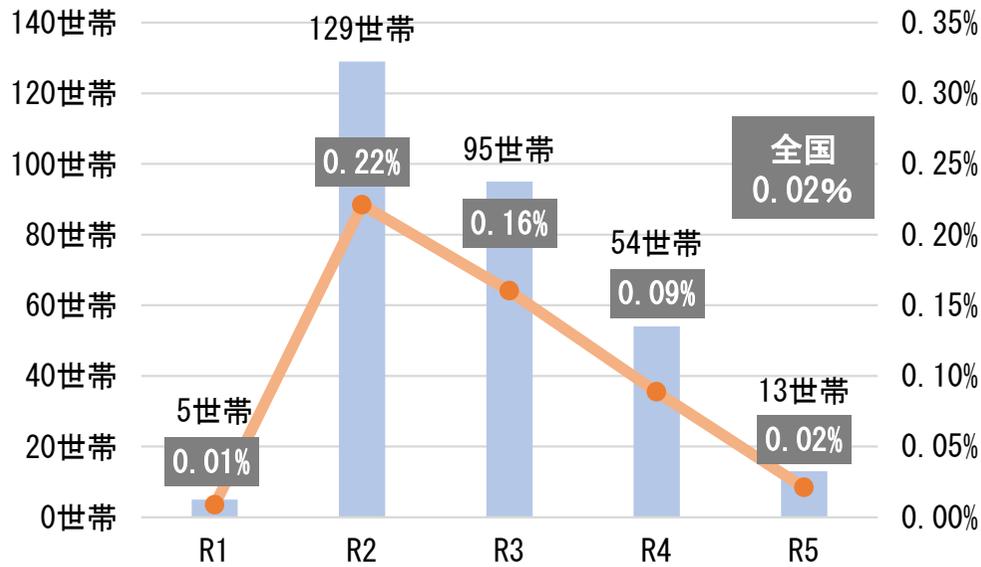
全国 令和4年度被保護者調査及び国勢調査から住宅まちづくり課にて算出

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 海老名市内の現状④ ～人の状況 住居確保給付金・収入区分別世帯数の推移～

- 住居確保給付金の申請件数は減少傾向  
コロナ禍において申請者が急激に増加したが、現在は少なくなっている
- 年間収入300万円未満世帯の割合は減少傾向だが、  
世帯数としてはこの5年間で増加しているため、今後も注視が必要と考えられる

### 住居確保給付金の支給状況

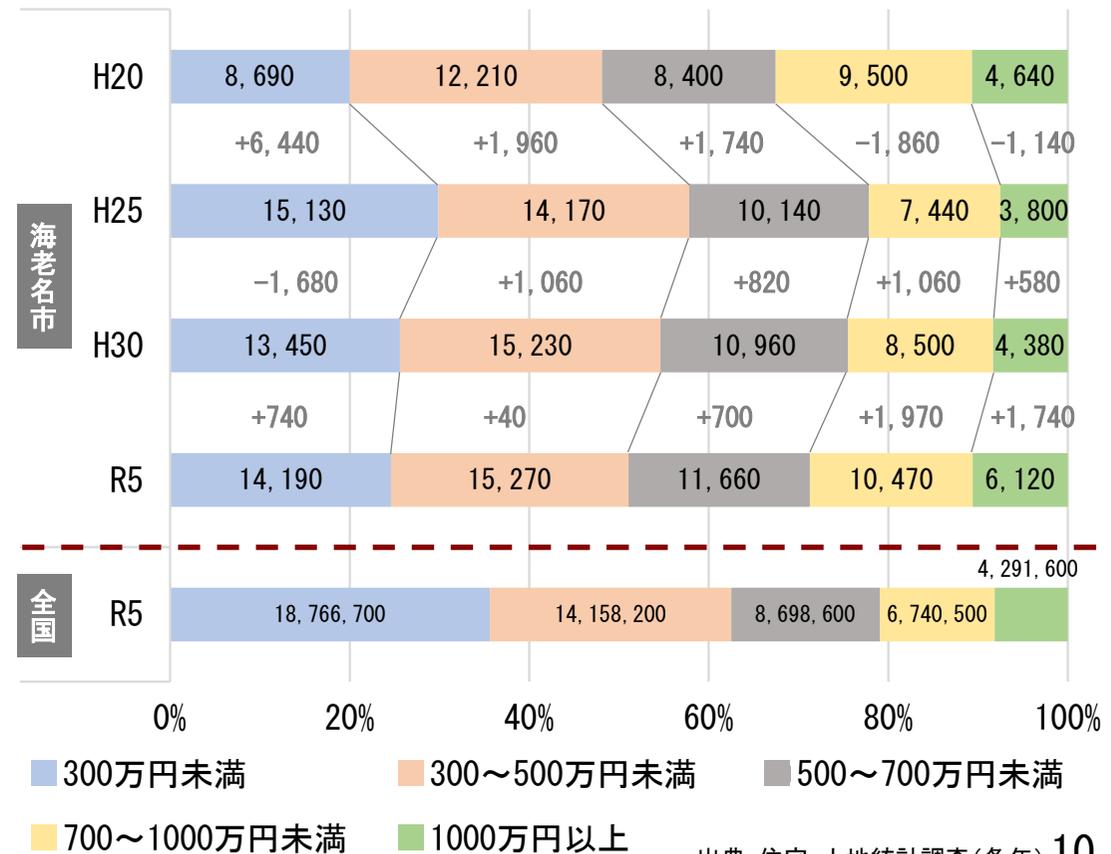


出典：生活支援課 調査

#### 住居確保給付金

離職者又は離職と同様の状態にあつて就労能力及び就労意欲のある方のうち、住宅を喪失している方又は喪失するおそれのある方を対象として住宅費支給と共に、就労支援等を実施し、住宅及び就労機会の確保を目的とした給付金制度  
※上記のほかに世帯の収入や預貯金等の条件あり

### 年間収入区分別世帯数の推移



出典：住宅・土地統計調査(各年) 10

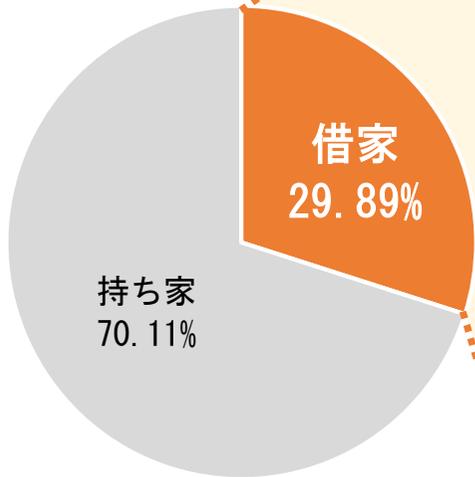
# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 海老名市内の現状⑤ ～住宅の状況 住宅の所有割合・借家における世帯割合 等～

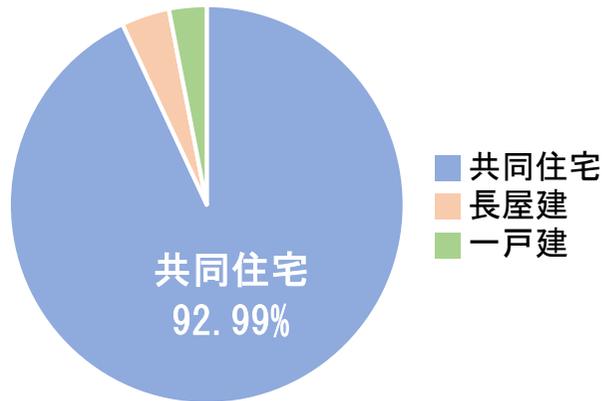
- 約3割の世帯が借家に居住、そのうちの9割以上が共同住宅となっている
- 共同住宅の月額家賃で最も多いのは6～8万円  
単身世帯に限定した場合においても最も多い月額家賃は同様となっている

### 住宅の状況

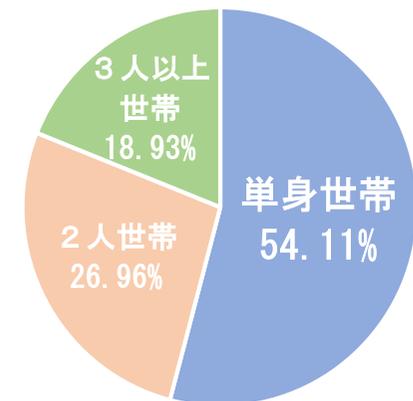
#### 住宅の所有割合



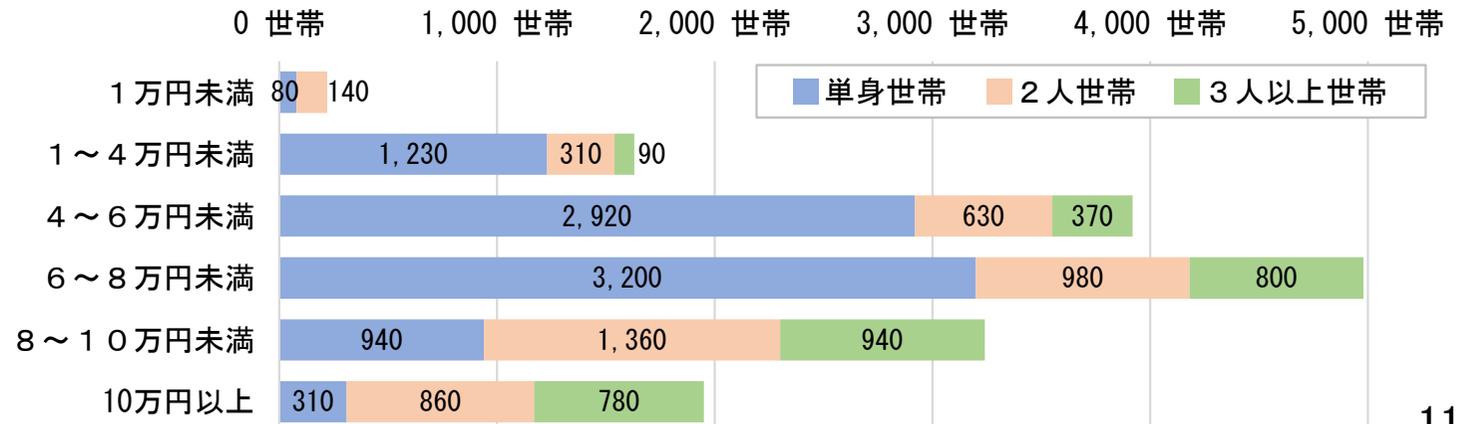
#### 建て方別世帯割合



#### 共同住宅における世帯人員数別の世帯割合



#### 共同住宅における月額家賃・世帯人員数別の世帯数



# 議 題

<b>住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について</b>	… P.	<b>3</b>
▶ 住宅セーフティネット制度全般の振り返り	… P.	3
▶ 海老名市内の現状（人・住宅の状況）	… P.	7
▶ <b>住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）</b>	… P.	<b>1 3</b>
▶ 居住支援に係る取組	… P.	1 5
▶ 経済的支援（国の制度概要）	… P.	1 7
▶ 賃貸住宅供給促進計画	… P.	2 2
▶ 今後のスケジュール	… P.	2 4

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）について

### 海老名市における住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）について

資料 2

以下のとおり方向性（案）を整理。今回はこの方向性（案）について答申をいただき、その答申に基づいて補助の制度化や住宅確保要配慮者の範囲の検討を進めていきたい。

- 方向性① 問題解決の要である住宅（受け皿）の整備を進めるため、大家・入居者等への経済的な支援（改修費補助や家賃低廉化補助等）の制度化を行う
- 方向性② 住宅確保要配慮者の範囲については、社会情勢や本市の状況を踏まえ、国・県の定める範囲だけに当初から限定せず、補助の制度化と併せて検討する
- 方向性③ 住宅セーフティネット機能の充実に向け、住宅確保要配慮者の入居後の支援も含め、福祉との連携強化に向けた取り組みをさらに進める。

#### 全体像 住宅セーフティネット制度



#### 方向性② 住宅確保要配慮者の範囲の検討

現状（法令と県計画に規定される住宅確保用配慮者）

住宅セーフティネット法・施行規則	県 賃貸住宅供給促進計画
<ul style="list-style-type: none"> <li>・低額所得者</li> <li>・被災者</li> <li>・高齢者</li> <li>・障がい者</li> <li>・子どもを養育している者</li> <li>・外国人等（中国残留邦人、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者等）</li> <li>・賃貸住宅供給促進計画において定める者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海外からの引揚者</li> <li>・新婚世帯</li> <li>・原子爆弾被爆者</li> <li>・戦傷病者</li> <li>・児童養護施設退所者等</li> <li>・性的マイノリティ</li> <li>・UIターンによる転入者</li> <li>・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者</li> </ul>

失業者や学生などを対象としている自治体もあることから、住宅確保用配慮者の範囲は本市独自の設定についても併せて検討する  
※市で賃貸住宅供給促進計画を策定すれば、独自の設定を行うことが可能

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅の供給促進を総合的・効果的に進めるため、賃貸住宅供給促進計画の策定を検討する  
▼住宅確保要配慮者の範囲等を含む計画の内容については、住宅政策協議会に今後諮問する予定

#### 方向性（案） 経済的支援の制度化・住宅確保要配慮者の範囲の検討

方向性① 経済的支援の制度化 専用住宅の登録戸数の増加、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる環境の実現に向けて、以下の経済的支援の制度化を進める

##### 制度化を進める補助の概要

	1 改修費補助	2 家賃低廉化補助	3 家賃債務保証料等補助	4 住み替え補助
申請者	大家等	大家等	家賃債務保証会社等	入居者
対象工事	①バリアフリー改修 ②耐震改修 ③シェアハウス化 ④間取り変更 ⑤子育て世帯対応改修 ⑥防火・消火対策 ⑦交流スペース設置改修 ⑧省エネルギー改修 等			
補助金額	補助率：2/3 限度額：100万円/戸	限度額：8万円/戸・月 等 2及び3 合計での限度額：480万円/戸	限度額：6万円/戸	限度額：10万円/戸
対象住宅	専用住宅	専用住宅		登録住宅・専用住宅
要件	専用住宅としての管理期間が10年以上の予定であること	管理開始から10年以内 緩和要件あり		

資料2をじっくりご覧ください

# 議 題

<b>住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について</b>	<b>… P.</b>	<b>3</b>
▶ 住宅セーフティネット制度全般の振り返り	… P.	3
▶ 海老名市内の現状（人・住宅の状況）	… P.	7
▶ 住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）	… P.	1 3
▶ 居住支援に係る取組	… P.	1 5
▶ 経済的支援（国の制度概要）	… P.	1 7
▶ 賃貸住宅供給促進計画	… P.	2 2
▶ 今後のスケジュール	… P.	2 4

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 居住支援に係る取組 ～福祉部局との連携・神奈川県居住支援協議会等との連携～

- 福祉部局・神奈川県居住支援協議会・居住支援法人等とも更なる連携を進める
- 福祉部局にて家賃債務保証などの仕組みを活用した支援体制の整備が進められている

### 取組① 福祉部局との連携

- 住宅確保用配慮者への支援は住宅に入居できれば、すべてが解決するものでもなく、居住支援（入居支援・入居中支援・自立支援等）を行う上では、福祉部局との連携は必要不可欠
- それぞれの部局での得意分野を活かし、住宅確保要配慮者への支援の実現を目指し、部局の垣根を越えた相談・連携体制の構築等の検討を進めている

### 取組② 民間賃貸住宅の入居支援に向けた体制整備（福祉部局）

- 家賃を支払う資力のある障がい者・高齢者で障がいや年齢等を理由に入居が難しくなっている方を対象とした入居支援体制の構築に向けた取組が進められている
- 不動産関連団体・家賃債務保証会社・福祉関連団体と連携し、円滑な入居を実現するとともに、その後の見守り支援等へつなぐ体制の構築を目指す
- 福祉部局・住宅部局で互いに「制度の活用」や「情報提供」を行いながら、幅の広い対応・体制整備を目指す

### 取組③ 居住支援法人との連携

- 行政だけでは対応できることに限界があることから、見守りサービス・相談支援・生活支援等に取り組んでいる居住支援法人との連携体制の構築を進める
- 居住支援法人や福祉部局との連携の中で、本市における居住支援協議会の設立についても検討を進める

# 議 題

<b>住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について</b>	<b>… P.</b>	<b>3</b>
▶ 住宅セーフティネット制度全般の振り返り	… P.	3
▶ 海老名市内の現状（人・住宅の状況）	… P.	7
▶ 住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）	… P.	1 3
▶ 居住支援に係る取組	… P.	1 5
▶ 経済的支援（国の制度概要）	… P.	1 7
▶ 賃貸住宅供給促進計画	… P.	2 2
▶ 今後のスケジュール	… P.	2 4

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 経済的支援（国の制度概要）：1 改修費補助の概要

- ①～⑬の工事を行う際に、改修費用の補助を行うもの
- 基本的な補助限度額は100万円／戸となるが、工事内容によっては限度額の加算が受けられるものがある

申請者	大家・不動産会社
対象工事	①バリアフリー改修工事（外構部分含む） ②耐震改修工事 ③共同居住用住居に変更するための改修工事 ④間取り改修工事 ⑤子育て対応改修工事（子育て支援施設の併設を含む） ⑥防火・消火対策工事 ⑦交流スペースを設置する改修工事 ⑧省エネルギー改修工事 ⑨安否確認のための設備の改修工事 ⑩防音・遮音工事 ⑪居住のために最低限必要な改修（災害対応関連） ⑫インスペクションにより、構造・防水等について最低限必要と認められた工事（従前賃貸住宅を除く） ⑬居住支援協議会等が認める改修工事
補助金額	限度額100万円／戸（国1/3、市1/3） ※①～⑦を実施する場合、100万円／戸を限度額に加算 ※①にてエレベーター設置工事をする場合、30万円／戸を限度額に加算 車椅子対応型のトイレ・浴室の整備工事をする場合、200万円／戸を限度額に加算 ※⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額（最大400万円／戸） ※⑤を実施して、かつ、子育て支援施設を併設させる場合、2,000万円／施設
対象住宅	専用住宅 ※家賃が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失っていないこと
対象世帯	子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障がい者世帯等（月収38.7万円以下） 低額所得者（月収15.8万円以下） 被災者 等
その他	・管理期間が10年以上であること※最初に入居した要配慮者の退去後、一定の要件を満たした場合には要配慮者以外の入居が可能 ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 経済的支援（国の制度概要）：2 家賃低廉化補助の概要

- 住宅確保要配慮者が公営住宅並みの家賃で住宅に入居できるように差額を補助する制度
- 大家や不動産会社が補助金を申請し、差額を市が交付する仕組みとなっている

申請者	大家、不動産会社
対象世帯	月収15.8万円以下の世帯 ※子育て世帯※ <sup>1</sup> ・新婚世帯※ <sup>2</sup> は月収21.4万円以下 ※多子世帯※ <sup>3</sup> は月収25.9万円以下
補助対象	公営住宅並み家賃への引下げに対応した額 ※低廉化前の家賃が近傍同種の家賃と均衡を失っていない必要あり
補助金額	限度額 原則4万円／戸・月（国1/2、市1/2） 海老名市は8万円／戸・月（三大都市圏に含まれるため） ※「3 家賃債務保証料等補助」と合算で総額480万円が限度額となる
対象住宅	専用住宅
支援期間	管理開始から原則10年以内 ※ただし、①又は②の場合は延長可 ①総額で480万円を超えておらず、自治体の定める期間 ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能
その他	・原則として賃貸人が入居者を公募すること ・月収15.8万円超の子育て世帯の場合、住宅の床面積が40㎡を超えること

### 補助額のイメージ（例）

#### 前提条件

- 低廉化前の家賃：7万円
- 公営住宅並みの家賃：3万円

#### 補助額

- 低廉化前の家賃と  
公営住宅並みの家賃の差額  
7万円－3万円＝4万円

#### 入居者負担額

- 公営住宅の家賃で入居可能  
負担額は3万円

低廉化前の家賃（本来家賃）7万円

入居者：3万円

補助金：4万円

※出所が異なるが、家主の収入額は変わらない

※1 子育て世帯：「子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）」又は「妊娠している者」がいる世帯

※2 新婚世帯：配偶者を得て5年以内の者がいる世帯

※3 多子世帯：子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）が3人以上いる世帯

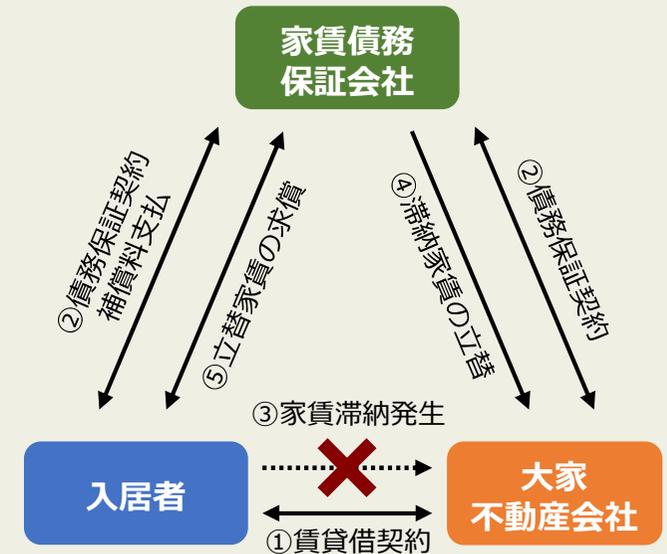
# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 経済的支援（国の制度概要）：3 家賃債務保証料等補助の概要

- 家賃債務保証は家主・入居者の両者にとってメリットがあり、その費用を補助するもの【メリット】 大家等：家賃の未払いを予防可能 入居者：入居契約をしやすくする
- 孤独死・残置物対策等の費用も補助対象で、円滑な入居が可能な環境整備を促進

申請者	家賃債務保証会社、保険会社
対象世帯	月収15.8万円以下の世帯 ※子育て世帯※ <sup>1</sup> ・新婚世帯※ <sup>2</sup> は月収21.4万円以下 ※多子世帯※ <sup>3</sup> は月収25.9万円以下 ※ただし、対象世帯の所得を把握することが困難かつ、家賃が公営住宅並みの金額以下の場合には所得の条件を緩和する
補助対象	①家賃債務保証料 ②孤独死・残置物に係る保険料 ③緊急連絡先引き受けに係る費用
補助金額	限度額6万円/戸（国1/2、市1/2） ※「2 家賃低廉化補助」と合算で総額480万円が限度額となる
対象住宅	登録住宅、専用住宅

### 家賃債務保証のイメージ



#### 家賃債務保証料

入居者が契約時に保証会社に保証料を支払うことで、入居者が家賃滞納した際、保証会社が入居者に代わって家賃を立て替えるサービスの費用（参考：住宅確保要配慮者も含めて家賃債務保証を実施している高齢者住宅財団の場合、月額家賃の35%で2年の契約となっている）

※1 子育て世帯：「子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）」又は「妊娠している者」がいる世帯

※2 新婚世帯：配偶者を得て5年以内の者がいる世帯

※3 多子世帯：子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）が3人以上いる世帯

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 経済的支援（国の制度概要）：4 住み替え補助の概要

- 住み替えには引っ越し費用等で一定程度の金額が必要であり、住宅確保要配慮者にとって支払いが困難なことが想定されるため、その補助を行うもの
- 他の補助と同様に子育て世帯等については条件の緩和がある

申請者	入居者（セーフティネット住宅へ住み替えを行う者）
対象世帯	月収15.8万円以下の世帯 ※子育て世帯※ <sup>1</sup> ・新婚世帯※ <sup>2</sup> は月収21.4万円以下 ※多子世帯※ <sup>3</sup> は月収25.9万円以下
補助対象	セーフティネット住宅への住み替え費用 <要件> 以下のどちらかに該当する場合 ①災害リスクの高い区域※ <sup>4</sup> からの住み替え等 ②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住み替え ※②の場合、家賃が住み替えによって下がる必要あり ただし、子育て世帯・多子世帯・新婚世帯はこの限りではない
補助金額	限度額10万円/戸（国1/2、市1/2）
対象住宅	登録住宅、専用住宅

### 住み替えのイメージ



①災害リスクの高い区域からの住み替え



②低額所得者の低廉な住宅への住み替え

※1 子育て世帯：「子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）」又は「妊娠している者」がいる世帯

※2 新婚世帯：配偶者を得て5年以内の者がいる世帯

※3 多子世帯：子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）が3人以上いる世帯

※4 災害リスクの高い区域：土砂災害警戒区域・災害危険区域（建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る）

# 議 題

<b>住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について</b>	<b>… P.</b>	<b>3</b>
▶ 住宅セーフティネット制度全般の振り返り	… P.	3
▶ 海老名市内の現状（人・住宅の状況）	… P.	7
▶ 住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）	… P.	1 3
▶ 居住支援に係る取組	… P.	1 5
▶ 経済的支援（国の制度概要）	… P.	1 7
▶ 賃貸住宅供給促進計画	… P.	2 2
▶ 今後のスケジュール	… P.	2 4

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 賃貸住宅供給促進計画

- 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ため、本市においても計画の策定を検討していく
- マンション管理適正化推進計画と同様に住宅マスタープランと一体的な策定を検討する計画の内容等については、今後の住宅政策審議会にてご審議いただく予定

### 賃貸住宅供給促進計画とは

#### □ 計画の位置付け

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（通称：住宅セーフティネット法）

第6条に規定される市町村が作成する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計画

※第5条に都道府県が作成する同計画も規定されており、神奈川県は住生活基本計画の第4章として策定済み

#### □ 計画の目的

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た計画

### 法に規定される必須項目（法第6条第2項）

- ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
- ・ 供給の目標を達成するために必要なもの以下の事項
  - 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に関する事項
  - 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に関する事項
  - 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に関する事項
- ・ 計画期間

### 海老名市住宅マスタープラン 構成案

- 第1章 計画の目的・位置付け
- 第2章 住宅・住環境の現状と課題
- 第3章 基本理念・基本目標
- 第4章 施策の展開・成果指標
- 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

**新章として追加** 賃貸住宅供給促進計画

- 第7章 計画の実現に向けて

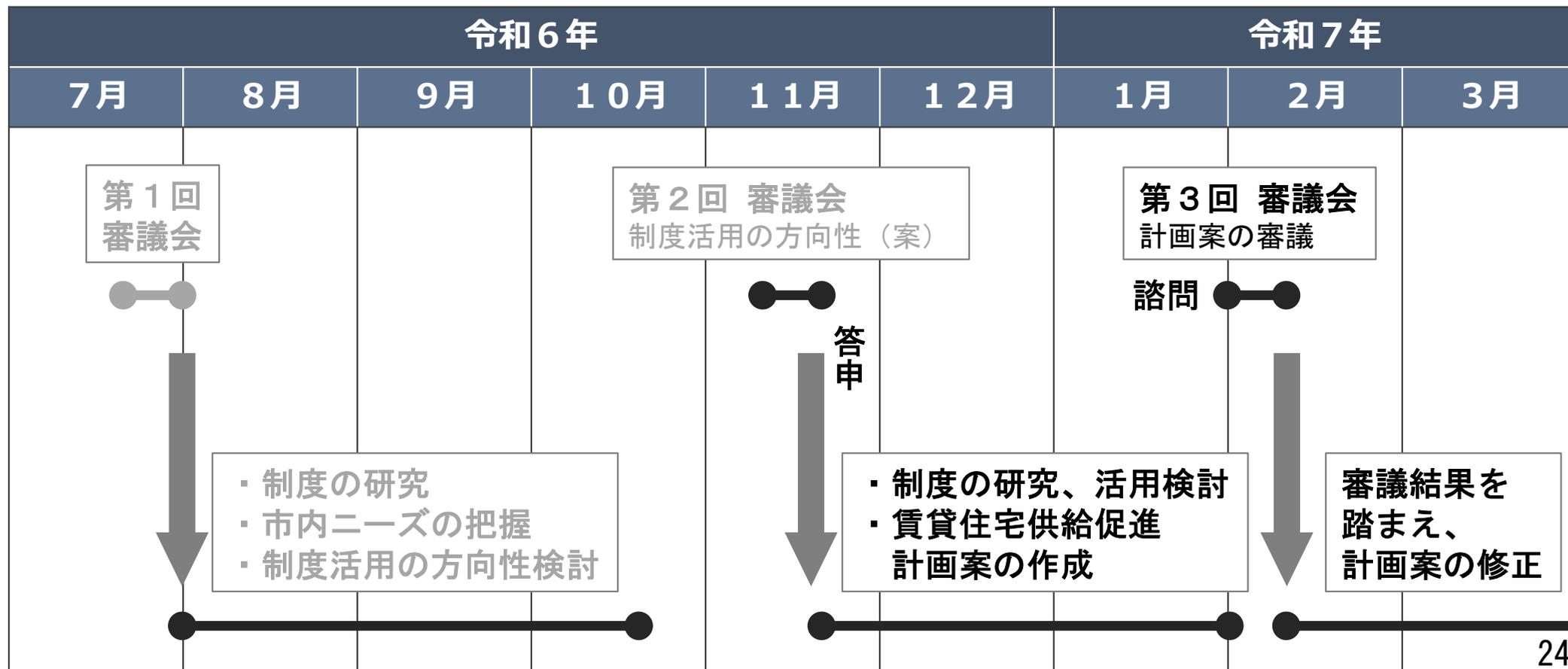
# 議 題

<b>住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について</b>	<b>… P.</b>	<b>3</b>
▶ 住宅セーフティネット制度全般の振り返り	… P.	3
▶ 海老名市内の現状（人・住宅の状況）	… P.	7
▶ 住宅確保要配慮者に係る住宅施策の方向性（案）	… P.	1 3
▶ 居住支援に係る取組	… P.	1 5
▶ 経済的支援（国の制度概要）	… P.	1 7
▶ 賃貸住宅供給促進計画	… P.	2 2
▶ 今後のスケジュール	… P.	2 4

# 住宅確保要配慮者に係る取組の方向性について

## 今後のスケジュール

- 住宅政策審議会は2月上旬に次回開催を予定
- 本日お示した方向性案について、妥当である旨の答申をいただけるようであれば、この方向性を踏まえ、制度の検討や住宅確保要配慮者の範囲について検討を進めたい
- 市独自の賃貸住宅供給促進計画については、住宅マスタープランの新しい章として策定する方向で進め、次回審議会では計画案について諮問させていただく予定



以下のとおり方向性（案）を整理。今回はこの方向性（案）について答申をいただき、その答申に基づいて補助の制度化や住宅確保要配慮者の範囲の検討を進めていきたい。

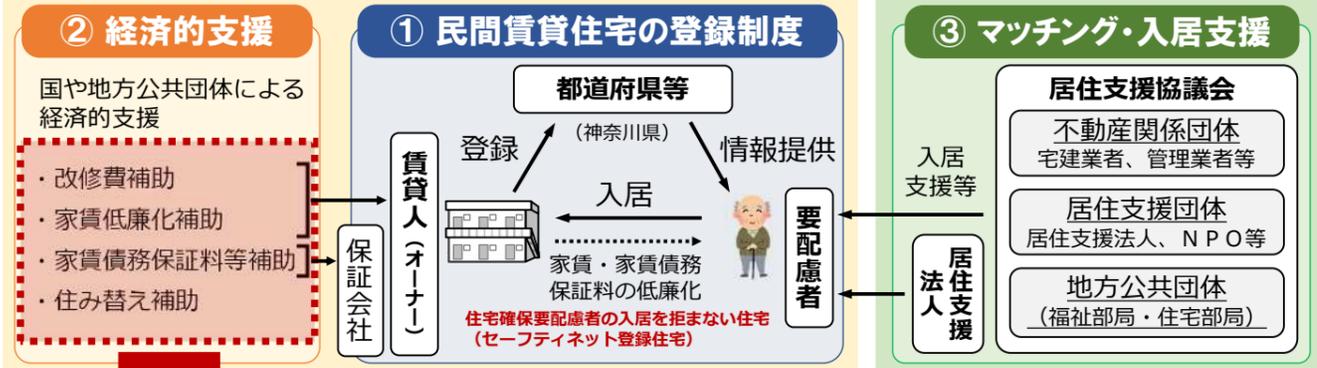
- 方向性① 問題解決の要である住宅（受け皿）の整備を進めるため、大家・入居者等への経済的な支援（改修費補助や家賃低廉化補助等）の制度化を行う
- 方向性② 住宅確保要配慮者の範囲については、社会情勢や本市の状況を踏まえ、国・県の定める範囲だけに当初から限定して考えず、補助の制度化と併せて検討する
- 方向性③ 住宅セーフティネット機能の充実に向け、住宅確保要配慮者の入居後の支援も含め、福祉との連携強化に向けた取り組みをさらに進める。

## 全体像 住宅セーフティネット制度

- ① 民間賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅）
- ② 経済的支援（改修費補助・家賃低廉化補助等）
- ③ 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）

### 住宅：ハード面

### 居住支援：ソフト面



## 方向性② 住宅確保要配慮者の範囲の検討

### 現状（法令と県計画に規定される住宅確保用配慮者）

#### 住宅セーフティネット法・施行規則

- ・低額所得者
- ・被災者
- ・高齢者
- ・障がい者
- ・子どもを養育している者
- ・外国人等（中国残留邦人、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者等）
- ・賃貸住宅供給促進計画において定める者

#### 県 賃貸住宅供給促進計画

- ・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

失業者や学生などを対象にしている自治体もあることから、住宅確保用配慮者の範囲は本市独自の設定についても併せて検討する  
※市で賃貸住宅供給促進計画を策定すれば、独自の設定を行うことが可能

## 方向性（案） 経済的支援の制度化・住宅確保要配慮者の範囲の検討

**方向性① 経済的支援の制度化** 専用住宅の登録戸数の増加、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる環境の実現に向けて、以下の経済的支援の制度化を進める

### 制度化を進める補助の概要

	1 改修費補助	2 家賃低廉化補助	3 家賃債務保証料等補助	4 住み替え補助
申請者	大家等	大家等	家賃債務保証会社等	入居者
対象工事	①バリアフリー改修 ②耐震改修 ③シェアハウス化 ④間取り変更 ⑤子育て世帯対応改修 ⑥防火・消火対策 ⑦交流スペース設置改修 ⑧省エネルギー改修 等			
補助金額	補助率：2/3 限度額：100万円/戸	限度額：8万円/戸・月 等 2及び3 合計での限度額：480万円/戸	限度額：6万円/戸	限度額：10万円/戸
対象住宅	専用住宅	専用住宅		登録住宅・専用住宅
要件	専用住宅としての管理期間が10年以上の予定であること	管理開始から10年以内 緩和要件あり	—	—

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅の供給促進を総合的・効果的に進めるため、賃貸住宅供給促進計画の策定を検討する  
▼住宅確保要配慮者の範囲等を含む計画の内容については、住宅政策審議会に今後諮問する予定

○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、必要があると認めるときは、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。

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

任期：令和6年7月1日～令和8年6月30日