

令和6年度第3回

海老名市住宅政策審議会 次第

日 時 令和7年2月6日（木）
午前10時～
場 所 政策審議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 諮 問

4 議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

5 その他

6 閉 会

（配付資料）

資料1 説明資料

資料2 住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）

参考資料1 神奈川県住生活基本計画（賃貸住宅供給促進計画 部分抜粋）

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

令和 6 年度 第 3 回 海老名市住宅政策審議会

令和 7 年 2 月 6 日

議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

- ▶ 賃貸住宅供給促進計画について … P. 3
- ▶ 計画の策定に向けて … P. 5
- ▶ 計画案 … P. 9
- ▶ 今後のスケジュール … P. 16

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

賃貸住宅供給促進計画について

- 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）第6条第1項に規定される「市町村賃貸住宅供給促進計画」として規定される計画
- 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的に、賃貸住宅の供給促進に係る施策の方針・内容等を記載した計画

法定事項（セーフティネット法第6条第2項）

第1号	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
第2号	次に掲げる事項のうち、目標達成に必要なもの ・ 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 ・ 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 ・ 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
第3号	計画期間

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）
（市町村賃貸住宅供給促進計画）

第六条 市町村は、基本方針に基づき、当該市町村の区域内におけ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を作成することができる。

- 2 市町村賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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
 - 三 計画期間

議 題

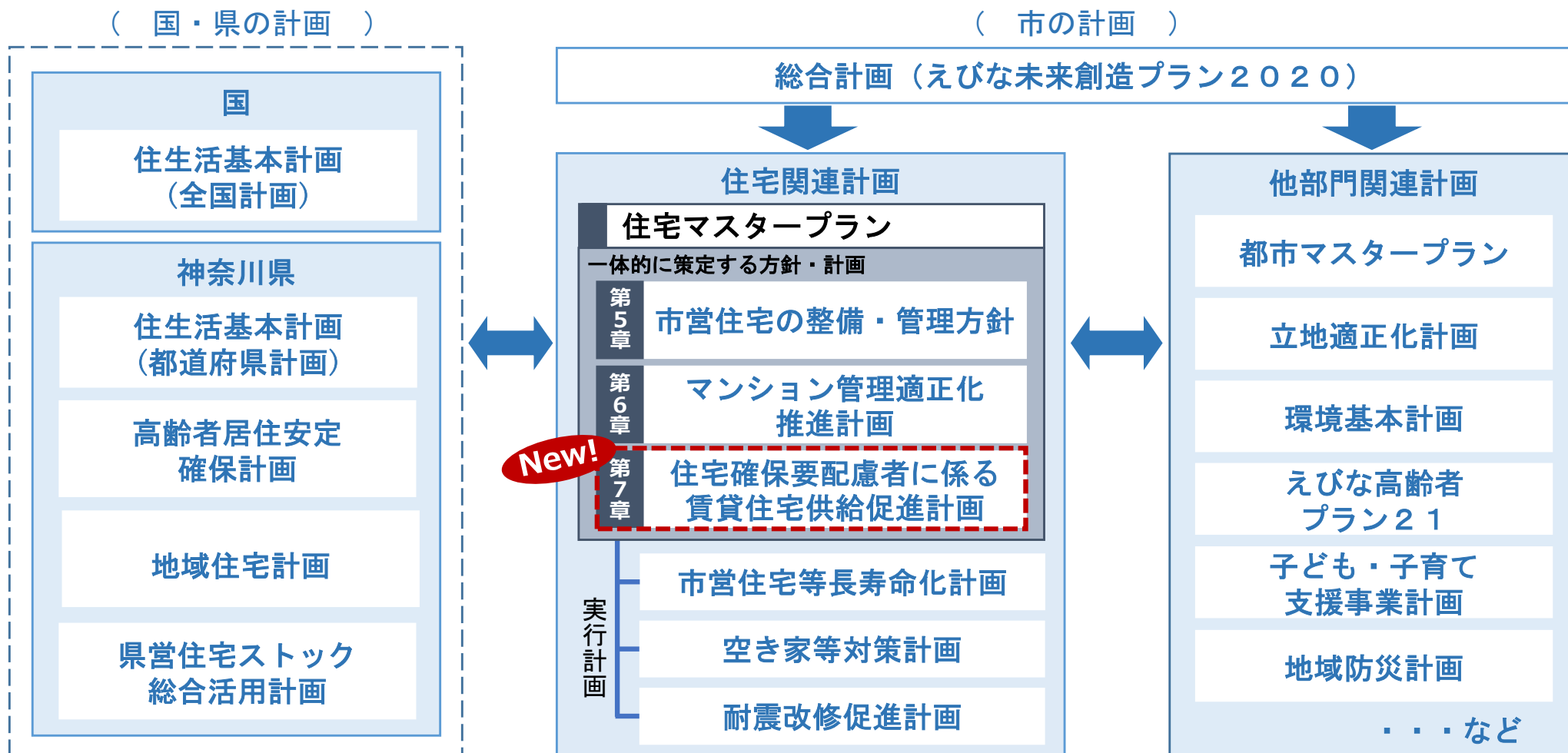
住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

- ▶ 賃貸住宅供給促進計画について … P. 3
- ▶ 計画の策定に向けて … P. 5
- ▶ 計画案 … P. 9
- ▶ 今後のスケジュール … P. 16

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について 計画の策定に向けて（１）計画体系上の位置付け

- 「住宅マスタープラン」と一体的に「賃貸住宅供給促進計画」を策定
- 第７章として「住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画」を新たに追加し、住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅の供給促進に向けた施策の方針・内容等を定める

■ 住宅関連の計画体系



住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について 計画の策定に向けて（２）住宅マスタープランとの一体的な計画策定

- 住宅マスタープランにおいて住宅確保要配慮者の現状・課題等は既に記載されており、一体的な計画策定が効率的であることから第７章として計画を策定するもの
- 昨年度追加を行ったマンション管理適正化推進計画と同様に第７章のみで計画として成り立つ形で追加を行う予定

新たな第７章として計画を一体的に策定

第１章 計画の目的・位置付け



賃貸住宅供給促進計画を含む旨を追記

第２章 住宅・住環境の現状と課題

…

記載済

課題３ 住宅の確保に配慮を必要とする方々への対応

第３章 基本理念・基本目標

…

記載済

基本目標２ 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保

第４章 施策の展開・成果指標

…

記載済

重層的な住宅セーフティネット機能の向上

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

第７章 住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画：章の追加、法定事項を記載

第８章 計画の実現に向けて

…

記載済

重点施策２ 住宅確保要配慮者への居住支援

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について 計画の策定に向けて（３）賃貸住宅供給促進計画の構成

- 第７章は以下の５項目で構成
- 法定事項の３項目については以下のとおり、各項目にて記載

■ 第７章 住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の構成

項 目		法定事項 住宅セーフティネット法第６条第２項
1	計画の目的・位置付け	・ 第３号 計画期間
2	住宅確保要配慮者の範囲	—（法定事項なし）—
3	住宅確保要配慮者の現状・課題	—（法定事項なし）—
4	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する目標	・ 第１号 賃貸住宅の供給の目標
5	住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図るための施策 基本方針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 基本方針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 基本方針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	・ 第２号 目標達成に向けて必要なもの ①公的賃貸住宅の供給の促進 ②民間賃貸住宅への円滑な入居の促進 ③賃貸住宅の管理の適正化

議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

- ▶ 賃貸住宅供給促進計画について … P. 3
- ▶ 計画の策定に向けて … P. 5
- ▶ 計画案 … P. 9
- ▶ 今後のスケジュール … P. 16

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

計画案（１）計画の目的・位置付け

関連ページ
資料２ P.76 参照

■ 計画期間は住宅マスタープランに準じて令和７年度～令和13年度の７年間

目的

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、市営住宅の適切な管理・運営を行うとともに、他の公的賃貸住宅との連携や民間賃貸住宅のストック活用による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築・充実させる必要があります。これらの課題への対応を行うため、本市における住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅の供給促進を図ることを目的に施策の方針・内容等を定め、計画的に取組を進めることを目指し、計画を策定するものとなります。

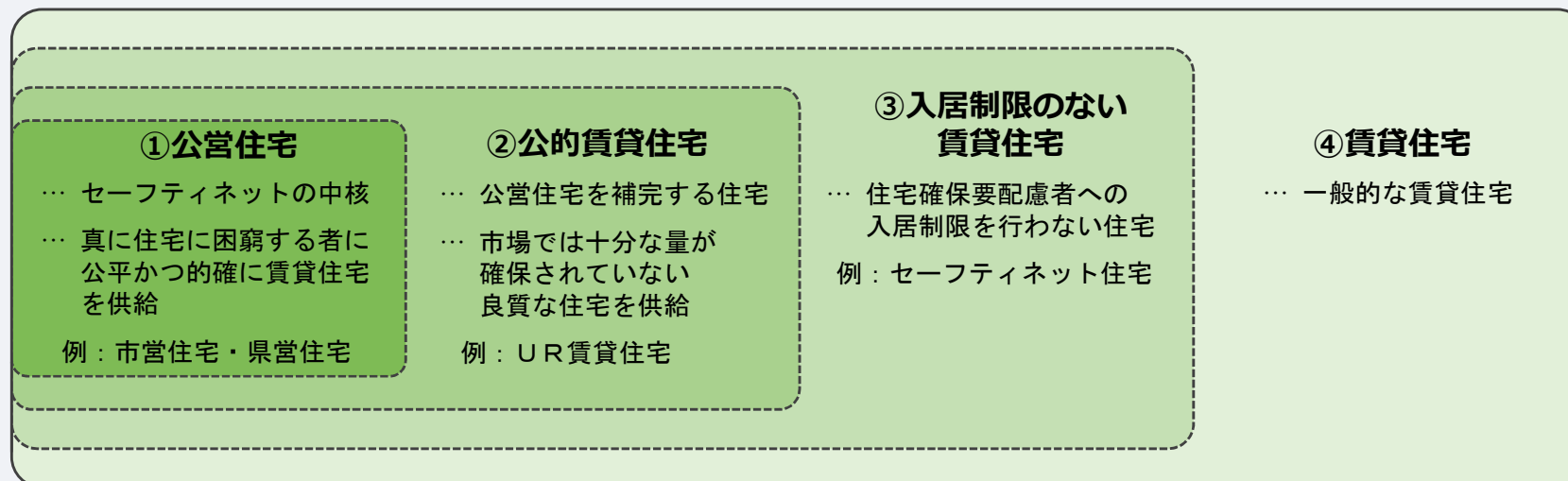
位置付け

- 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」として策定するもの
- 住宅・住環境についての基本的な方向性を示す「海老名市住宅マスタープラン」の個別実行計画の１つとして当該マスタープランと一体的に策定

期間

- 住宅マスタープランに準じて、令和７年度から令和13年度までの７年間 見直し時期も同様

住宅における重層的なセーフティネットのイメージ



住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

計画案（２）住宅確保要配慮者の範囲

関連ページ
資料２ P.78 参照

■ 法律・施行規則で規定される者に加え、県計画と同様の者及び学生を追加

住宅セーフティネット法

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後３年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者

住宅セーフティネット法施行規則

- ・ 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等
- ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者等
- ・ 犯罪被害者等
- ・ 更正保護対象者等
- ・ 生活困窮者
- ・ 東日本大震災による被災者

この計画で定める者

「県計画で定められている者」と「学生」を
住宅確保要配慮者として設定

- ・ 海外からの引揚者
- ・ 新婚世帯
- ・ 学生（高校生、大学生、大学院生、短期大学生、高専生、専門学校生）
- ・ 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

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

計画案（３）住宅確保要配慮者の現状・課題

関連ページ
資料２ P.79 参照

■ 住宅確保要配慮者の現状・課題を以下のとおり記載

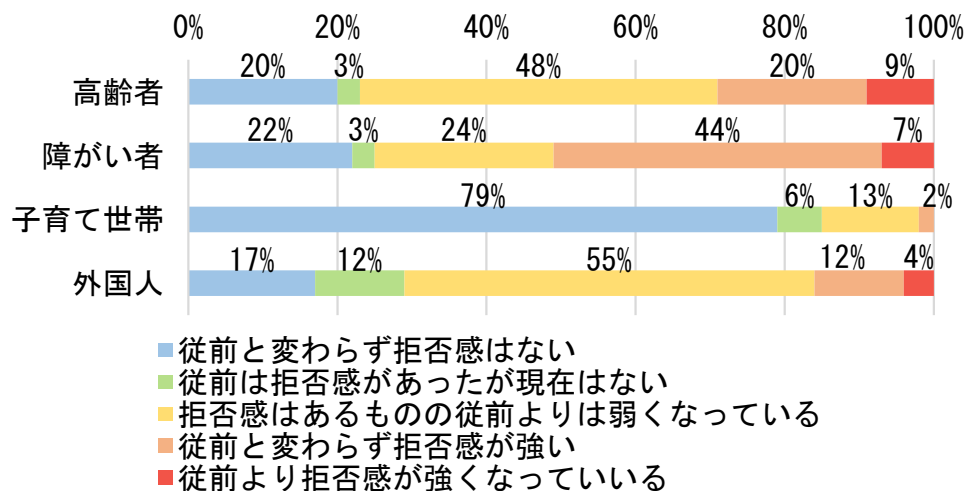
□ 住宅確保要配慮者は、以下の側面等から住宅の確保が困難な傾向にあり、その数は増加すると想定される

- ①低額所得等の経済的側面、②保証人の確保等の社会的側面
- ③世帯人数にあった住宅規模やバリアフリー設備等の住宅の性能的側面

□ 住宅確保要配慮者への入居拒否感を持っている賃貸人（大家・オーナー）は、高齢者に対して約８割、障がい者に対して約７割と非常に多くなっている

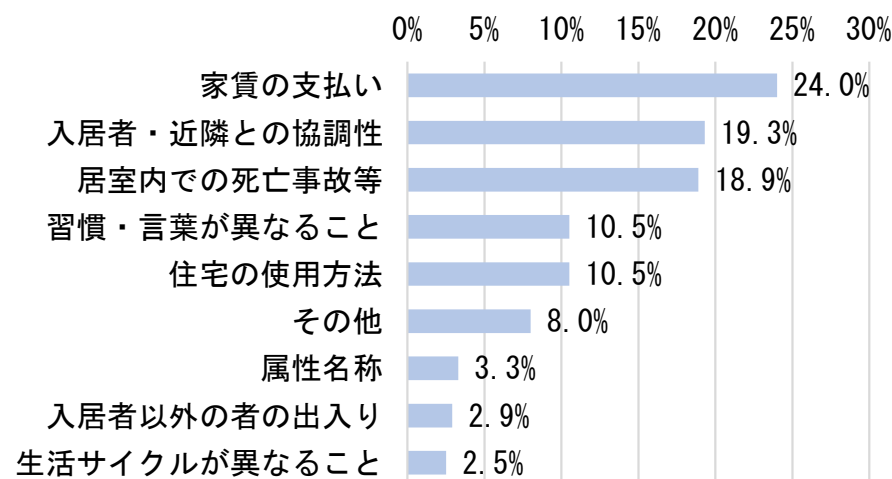
□ 入居制限の理由としては、「家賃の支払い」「入居者・近隣との協調性」「居室内での死亡事故等」が多く、賃貸人（大家・オーナー）への意識啓発や支援を行っていく必要があると考えられる

■ 入居に対する賃貸人の拒否感



出典：国土交通省 住宅局（日本賃貸住宅管理協会調査報告書）

■ 入居を制限する理由（賃貸人が不安に感じていること）



出典：国土交通省 住宅局（日本賃貸住宅管理協会調査報告書）

■ 「第５章 市営住宅の整備・管理方針」も踏まえつつ、３つの目標を設定

□ 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が将来的に増加する見込みであること、市の将来人口の推移・財政負担、市内の住宅ストックの増加傾向等を踏まえ、以下の２つの方向性を示している

- （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（民間活力・市内住宅ストックの活用促進）

□ 増加・多様化する住宅確保要配慮者の状況

① 公的賃貸住宅の供給

- 市営住宅は住宅セーフティネットの根幹を支える重要な住宅であり、継続的な確保が必要であることから、現状の管理戸数（117戸）を持続的に確保する
- 県営住宅やUR賃貸住宅との連携・活用を促進する

② セーフティネット住宅の供給（民間賃貸住宅の活用促進）

- 増加・多様化する住宅確保要配慮者への対応は、公的賃貸住宅の有効活用だけではなく、民間賃貸住宅における既存ストックの活用が必要不可欠であることから、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への登録を促進する

③ 賃貸人（大家・オーナー）が安心して住宅を貸し出せる環境の実現

- 住宅確保要配慮者の円滑な入居を実現するには、賃貸人（大家・オーナー）の不安解消等の環境づくりも重要な要素である
そのような環境の実現に向け、「住宅セーフティネット制度、安否確認サービス、現状復旧・残存家財の片づけ費用の保証制度等の周知」や「住宅部局、福祉部局、居住支援団体等との連携」を促進する

■ 3つの基本方針に沿い、以下のとおり施策を整理

基本方針 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

種別	具体的な取組
市営住宅	長期的な運営
	期限付入居による入居機会の拡大
	パートナーシップ制度の運用
	入居募集時の抽選における当選率の優遇措置
その他	公的賃貸住宅との連携・活用の促進

基本方針 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

種別	具体的な取組
居住支援	住宅部局、福祉部局、居住支援法人等との連携
	セーフティネット住宅入居者等への経済的支援の検討
セーフティネット住宅の登録促進	セーフティネット住宅制度の普及・啓発
	セーフティネット住宅登録基準の緩和
	セーフティネット住宅所有者等への経済的支援の検討

経済的支援

- ① 家賃低廉化補助
- ② 家賃債務保証料等の補助
- ③ 住み替え補助

家賃債務保証料等

…家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保健、緊急連絡先の引き受けに係る費用

経済的支援

- ① 改修費の補助
- ② 家賃低廉化補助

基本方針 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

具体的な取組
民間賃貸住宅の質の向上
賃貸人（大家・オーナー）の不安解消・意識啓発
住宅セーフティネット制度の適正な運用

計画案（5）住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図るための施策

■ セーフティネット住宅登録基準の緩和

既存住宅の活用を促進するため、登録住宅の基準について県計画と同様の取り扱いとする

神奈川県住生活基本計画（令和4年3月版）第4章 賃貸住宅供給促進計画

○セーフティネット住宅の登録基準に関する事項

□ 登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）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条で定める基準を、2021年（令和3年）3月から次のとおり緩和している

①各住戸の床面積の基準

建築確認を受けた時期	各住戸の床面積の基準
1995年度（平成7年度）以前	16㎡以上
1996年度（平成8年度）～2005年度（平成17年度）	18㎡以上
2006年度（平成18年度）以降	25㎡以上

②台所、収納設備または浴室が共用である
各住戸の床面積の基準

各住戸の床面積の基準
13㎡以上

□ 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条ただし書き及び第12条第二号ロの国土交通大臣が定める基準第2条のとおり、次の面積としている

種別	各住戸の床面積の基準
共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 ※ $A \geq 2$ （Aは入居者の定員）	$15A + 10\text{㎡}$ 以上
各占用部分の床面積の基準	9㎡以上

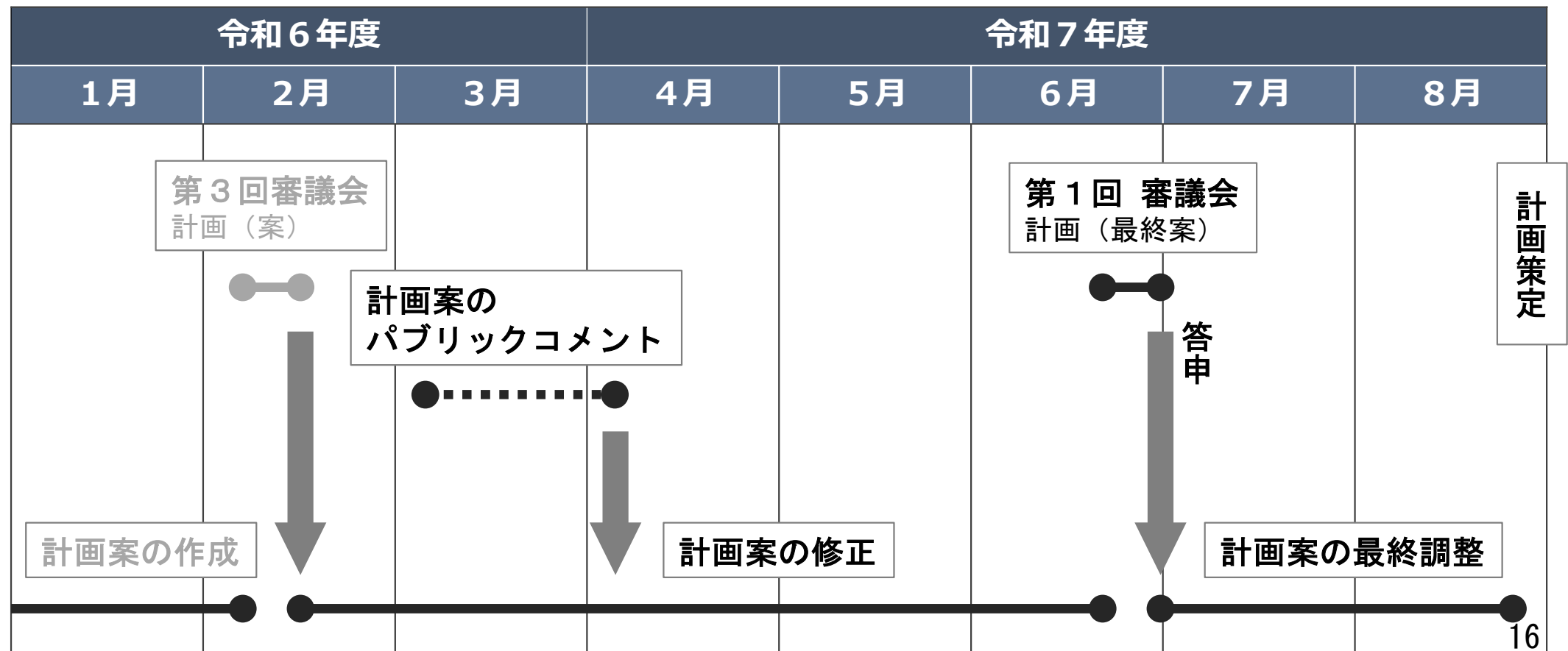
議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について

- ▶ 賃貸住宅供給促進計画について … P. 3
- ▶ 計画の策定に向けて … P. 5
- ▶ 計画案 … P. 9
- ▶ 今後のスケジュール … P. 16

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について 今後のスケジュール

- 3月上旬から計画案のパブリックコメントを実施
- 今回の審議内容やパブリックコメントの内容を反映し、最終案を策定
令和7年6月下旬には第1回の審議会を開催し、最終案についてご審議をいただきたい
- 計画の策定と並行して住宅セーフティネット制度の周知や
大家・入居者への経済的支援（家賃低廉化や改修費の補助）の実施に向けた準備を実施



海老名市

住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン

誰もが安心して暮らせる
住みやすく住み続けられるまち えびな



令和 7 年 ● 月 (改 定)
海 老 名 市

第7章 住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画

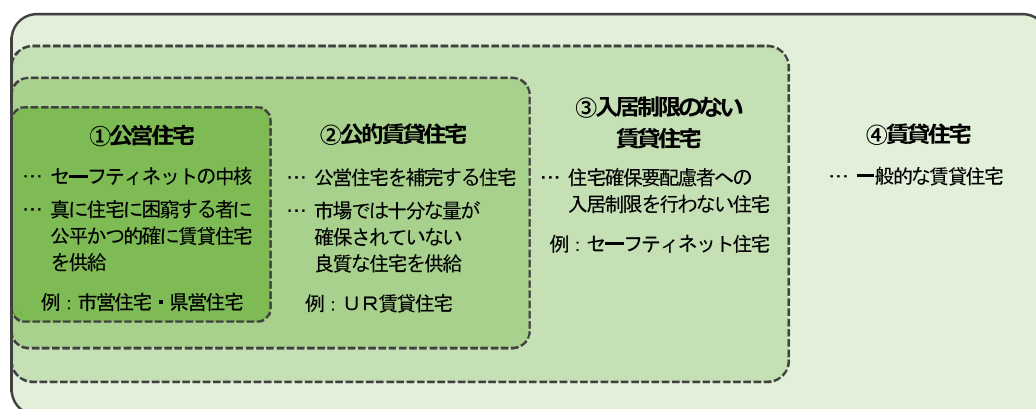
1 計画の目的・位置付け

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者は、民間賃貸住宅への入居時に賃貸人（大家・オーナー）に拒否感を持たれること等があり、その属性に応じた適切な規模・構造等の住まいを確保しにくい状況があります。こうした住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、市営住宅の適切な管理・運営を行うとともに、他の公的賃貸住宅との連携や民間賃貸住宅のストック活用による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築・充実させる必要があります。これらの課題への対応を行うため、本市における住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅の供給促進を図ることを目的に施策の方針・内容等を定め、計画的に取り組を進めることを目指し、計画を策定するものです。

この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」として策定するもので、本市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示す「海老名市住宅マスタープラン」の個別実行計画の1つとして当該マスタープランと一体的に策定します。

また、計画期間は海老名市住宅マスタープランに準じるものとし、令和7年度から令和13年度までの7年間とします。なお、見直しの時期なども同様とします。

住宅における重層的なセーフティネットのイメージ



住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット法に基づいて整備されている制度で、主に以下の3つの仕組みで構成されています。

- 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
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

賃借人（入居者）と賃貸人（大家・オーナー）それぞれの不安要素を排除し、住宅確保要配慮者の円滑な入居の実現を目的とした制度で、「①登録制度」を軸として、「②経済的支援」と「③マッチング・入居支援」により、制度の普及促進を図っています。

住宅確保要配慮者への支援において、近年では入居後の支援も重要視されてきており、不動産関係団体や支援に取り組む法人との連携が求められています。

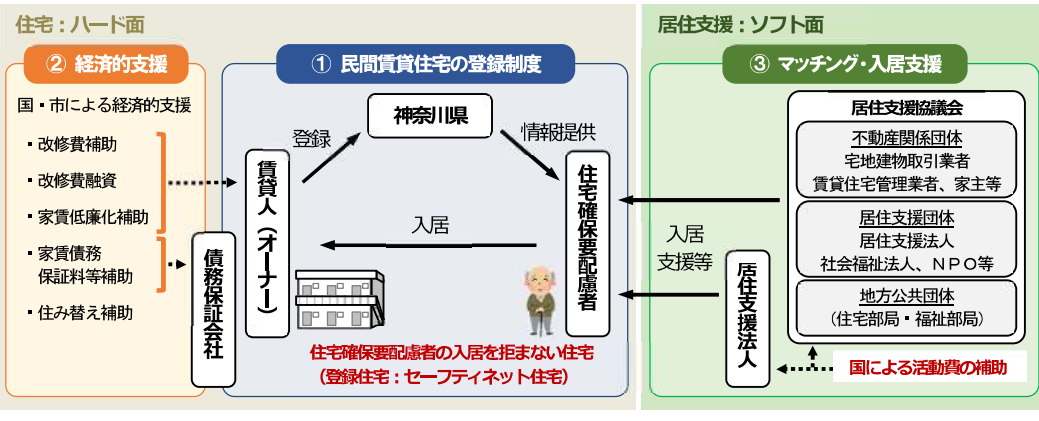
本市においてもこの制度を有効に活用し、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の実現に取り組んでいきます。

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 住宅確保要配慮者の範囲

この計画で対象とする住宅確保要配慮者は、賃借人（入居者）の多様なニーズに応えるとともに、賃貸人（大家・オーナー）の選択の幅を広げるため、住宅セーフティネット法及び同施行規則に定められる者に加え、次のとおり広く設定します。

住宅確保要配慮者の範囲

- ① 住宅セーフティネット法（第2条第1項第1～5号）に定められる者
 - ・低額所得者
 - ・被災者（発災後3年以内）
 - ・高齢者
 - ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
 - ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
- ② 住宅セーフティネット法施行規則（第3条第1～10号）に定められる者
 - ・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等
 - ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
 - ・北朝鮮拉致被害者等
 - ・犯罪被害者等
 - ・更正保護対象者等
 - ・生活困窮者
 - ・東日本大震災による被災者
- ③ 住宅セーフティネット法施行規則（第3条第11号）に基づき、この計画で定める者
 - ・海外からの引揚者
 - ・新婚世帯
 - ・学生（高校生、大学生、大学院生、短期大学生、高専生、専門学校生）
 - ・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



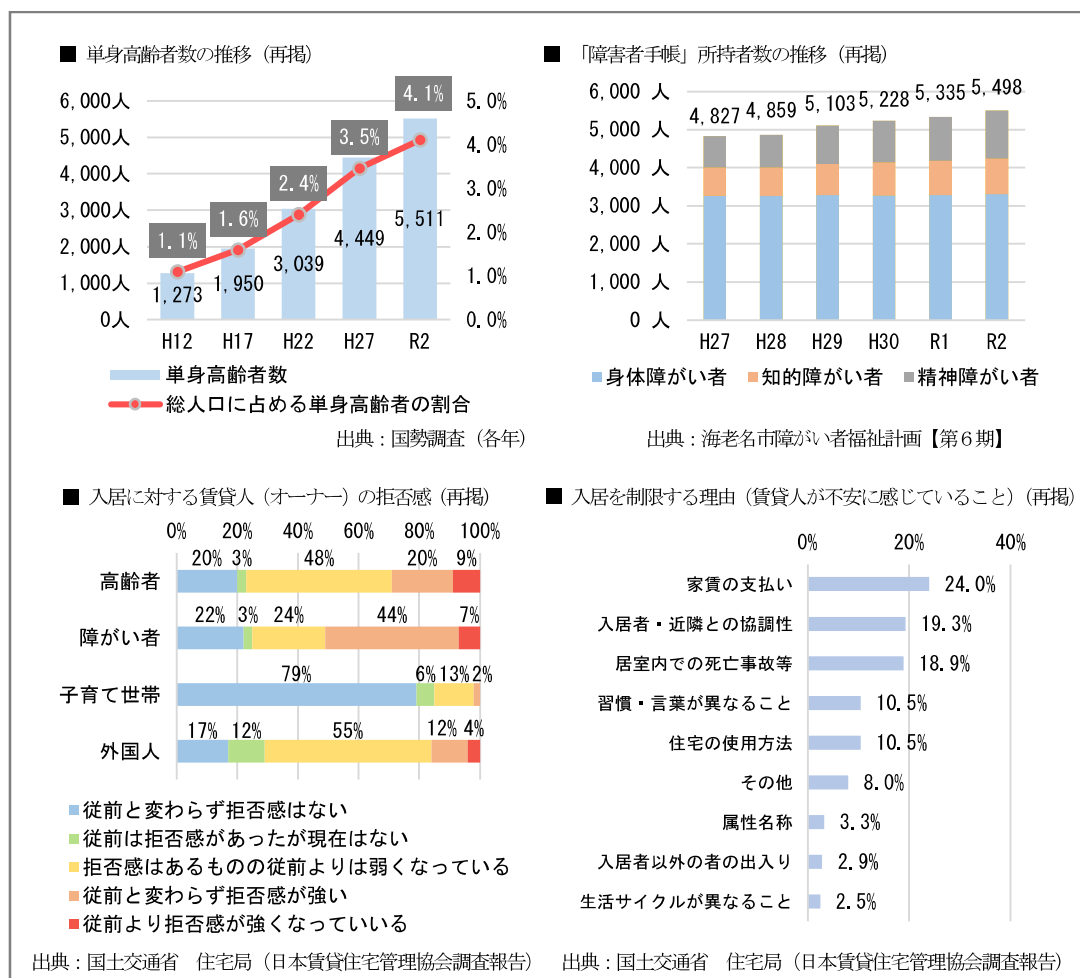
3 住宅確保要配慮者の現状・課題

住宅確保要配慮者は、「低額所得等の経済的側面」だけではなく、「保証人の確保等の社会的側面」や「世帯人数にあった住宅規模やバリアフリー設備等の住宅の性能的側面」が要因となって、住宅を確保することが困難な傾向にあり、今後もその数は増加すると想定されます。

また、住宅確保要配慮者への入居拒否感を持っている賃貸人（大家・オーナー）は、高齢者に対して約8割、障がい者に対して約7割と非常に多くなっています。入居制限の理由としては、「家賃の支払い」「入居者・近隣との協調性」「居室内での死亡事故等」が多く、賃貸人（大家・オーナー）への意識啓発や支援を行っていく必要があると考えられます。

居住の安定の確保に加え、こうした住宅が確保できた後の支援も重要であり、市として総合的な取組が求められています。

なお、住宅確保要配慮者に係る現状・課題については第2章においても記載がありますので、ご参照ください。



4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する目標

本計画の「第5章 市営住宅の整備・管理方針」では、著しく住宅に困窮する世帯が将来的に増加する見込みであること、市の将来人口の推移・財政負担、市内の住宅ストックの増加傾向等を踏まえ、以下の2つの方向性を示しています。

- (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（民間活力・市内住宅ストックの活用促進）

これらの方向性や増加・多様化する住宅確保要配慮者の状況を鑑み、この計画では住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する目標を以下のとおり設定します。

① 公的賃貸住宅の供給

○市営住宅は住宅セーフティネットの根幹を支える重要な住宅であり、継続的な確保が必要であることから、現状の管理戸数（117戸）を持続的に確保します。

○県営住宅やUR賃貸住宅との連携・活用を促進します。

② セーフティネット住宅の供給（民間賃貸住宅の活用促進）

○増加・多様化する住宅確保要配慮者への対応は、公的賃貸住宅の有効活用だけではなく、民間賃貸住宅における既存ストックの活用が必要不可欠であることから、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への登録を促進していきます。

③ 賃貸人（大家・オーナー）が安心して住宅を貸し出せる環境の実現

○住宅確保要配慮者の円滑な入居を実現するには、①②の住宅の供給も重要ではありますが、賃貸人（大家・オーナー）の不安解消等の環境づくりも重要な要素であると考えられます。そのような環境の実現に向け、「住宅セーフティネット制度、安否確認サービス、現状復旧・残存家財の片づけ費用の保証制度等の周知」や「住宅部局、福祉部局、居住支援団体等との連携」を促進します。

この計画では以上の目標達成に向け、基本方針を次のとおり3つ設定します。

基本方針

- 基本方針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
- 基本方針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
- 基本方針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



5 住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図るための施策

基本方針 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

取組の方向性

○市営住宅について、現状の管理戸数を継続的に確保します。また、多様化する住宅確保要配慮者への対応や入居機会の拡大に向けた取組を行います。

○市内の他の公的賃貸住宅（県営住宅及びUR賃貸住宅）との連携・活用を促進します。

取組内容

対象	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
市営住宅	○長期的な運営	・「海老名市市営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な修繕、長寿命化を図るとともに、既存借上げ住宅の契約期間満了に伴う対応の検討を行い、持続的に市営住宅の量の確保を実現します。
	○期限付き入居による入居機会の拡大	・期限付入居制度を適用し、住宅に困窮している方の入居機会の拡大を促進します。
	○パートナーシップ制度の運用	・性別などに関係なく居住の安定を確保するため、パートナーシップ制度の適正な運用を行います。
	○入居募集時の抽選における当選率の優遇措置	・住宅の困窮度合いを勘案し、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等に対して抽選時の当選率の優遇を行います。
その他	○公的賃貸住宅との連携・活用の促進	・市営住宅のみではなく、県営住宅やUR賃貸住宅等の公的な賃貸住宅と連携・活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。



基本方針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

取組の方向性

- ハード面の支援のみではなくソフト面として居住支援についても更なる連携を行います。
また、住宅確保要配慮者に対して、より安心してセーフティネット住宅に居住できるように家賃低廉化、家賃債務保証料等の経済的支援を実施します。
- 民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への登録を促進するため、制度の普及・啓発、登録基準の緩和を実施するとともに、改修費用や家賃低廉化の補助を行います。

取組内容

種別	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
居住支援	○住宅部局、福祉部局、居住支援法人等との連携	・住宅確保要配慮者の入居支援のみならず、入居後の支援も重要と考えられることから、関係部局や関係団体との更なる連携を行っていきます。（市と協定締結団体による障がい者や高齢者を対象とした民間賃貸住宅居住支援事業をはじめとした福祉による取組等との連携強化 等）
	◎セーフティネット住宅入居者等への経済的支援の実施	・セーフティネット住宅入居者等に対して、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等※の補助、住み替え補助を行います。また、住宅確保要配慮者のうち、現在の住宅に住み続けることが必要な者についても、居住の安定を図るため、家賃低廉化補助の対象に含めるものとします。
セーフティネット住宅の登録促進	○セーフティネット住宅制度の普及・啓発	・不動産関連団体との連携等を行いながら、住宅セーフティネット制度の目的や制度内容の周知を広く実施します。
	○セーフティネット住宅登録基準の緩和	・既存住宅の活用を促進するため、登録住宅の規模に関する基準について「神奈川県住生活基本計画 第４章 賃貸住宅供給促進計画」の規定に準じて本市においても同様の取り扱いとします。
	◎セーフティネット住宅所有者等への経済的支援の実施	・セーフティネット住宅の登録に向けた改修費等の補助、家賃低廉化補助を実施します。

※ 家賃債務保証料等：家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、緊急連絡先の引き受けに係る費用を指します。



神奈川県住生活基本計画（令和4年3月版）

第4章 賃貸住宅供給促進計画 よりセーフティネット住宅の登録基準に関する事項を抜粋
（本市においても県と同様の登録基準の緩和を行うこととします。）

登録基準に関する事項

ア 登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）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条で定める基準を、2021年（令和3年）3月から次のとおり緩和しています。

各住戸の床面積の基準

建築確認を受けた時期	各住戸の床面積の基準
1995年度（平成7年度）以前	16 m ² 以上
1996年度（平成8年度）～2005年度（平成17年度）	18 m ² 以上
2006年度（平成18年度）以降	25 m ² 以上

台所、収納設備または浴室（もしくはシャワー室）が共用である各住戸の床面積の基準

各住戸の床面積の基準
13 m ² 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条ただし書き及び第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、次の面積としています。

種別	床面積の基準
共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 ※ $A \geq 2$ （Aは共同居住型賃貸住宅の入居者の定員）	$15A + 10$ m ² 以上
各専用部分の床面積の基準	9 m ² 以上



基本方針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

取組の方向性

- 多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、民間賃貸住宅の設備・構造等において良質な住宅の供給を促進します。
- 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家・オーナー）の不安解消や意識啓発を行うことで、住宅セーフティネット制度のみに限らず、賃貸人（大家・オーナー）と賃借人（入居者）両者にとって安心して賃貸借ができる環境を実現します。

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
○民間賃貸住宅の質の向上	・賃貸住宅のバリアフリー改修等に関する専門家への相談体制の整備やセーフティネット住宅の登録に向けた改修費等の補助を行います。
○賃貸人（大家・オーナー）の不安解消・意識啓発	・住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家・オーナー）の不安解消・意識啓発を行うため、各種制度の周知を行うとともに、不動産関係団体と連携し、セミナー等の実施について検討を行います。
○住宅セーフティネット制度の適正な運用	・セーフティネット住宅の登録・指導監督主体である神奈川県と連携し、制度の適正な運用を行います。





神奈川県

県土整備局建築住宅部住宅計画課

参考資料 1

県住生活基本計画（抜粋）

神奈川県住生活基本計画

— いのち輝く住まいまちづくり —

2022（令和4）年3月

目次

はじめに	1
第1章 計画の位置づけ等	2
1 計画のねらい	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
4 SDGsとの関係	4
第2章 神奈川県における住生活の現状及び課題	5
1 住生活をめぐる現状	5
2 住生活をめぐる課題	17
第3章 基本目標と施策の展開	18
1 基本目標	18
2 「4つの視点」と「9つの目標」	18
3 施策	18
県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係について	19
施策体系	20
「社会環境の変化」からの視点	22
目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現	22
目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まい まちづくり	24
「人・くらし」からの視点	30
目標3 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現	30
目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現	33
目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	37
「住まい・まちづくり」からの視点	42
目標6 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成と マンションの管理適正化等の推進	42
目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進	51
目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化	54
「神奈川らしい住生活」からの視点	56
目標9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川らしい住生活の実現	56

第4章	賃貸住宅供給促進計画	62
1	計画の目的	62
2	計画の位置づけ	62
3	重層的な住宅セーフティネット制度の構築	62
4	住宅確保要配慮者の範囲	64
5	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	65
6	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	66
7	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	68
8	住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	71
第5章	マンション管理適正化推進計画	72
1	計画の目的	72
2	計画の位置づけ	72
3	マンションの管理の適正化に関する目標	72
4	マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	73
5	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	74
6	管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針 (神奈川県マンション管理適正化指針)	74
7	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	75
8	マンションの管理計画の認定制度	75
第6章	計画の実現に向けて	76
1	計画の役割分担	76
2	推進体制	77
3	成果指標	78
第7章	住宅の供給目標及び考え方	81
1	公営住宅の供給目標及び考え方	81
2	住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域	82
	重点供給地域一覧表	83
参考資料		87
1	神奈川県住生活基本計画の変遷	88
2	かながわの住宅計画を構成する各計画の概要	89
3	神奈川県住宅政策懇話会	92
4	基本目標等に係る住宅政策懇話会での検討概要	94

第4章 賃貸住宅供給促進計画

1 計画の目的

高齢者、子育て世帯、低額所得者等の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いため、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保が求められています。一方で、住宅ストックの状況としては、公的賃貸住宅では大幅な増加は見込まれず、民間賃貸住宅では空き家・空き室が増加傾向にあることから、空き家・空き室の有効活用が課題となっています。

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要です。

こうした中、民間賃貸住宅への入居の円滑化をさらに加速化していくため、住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、セーフティネット住宅の登録制度を2017（平成29）年より開始しました。

「賃貸住宅供給促進計画」は、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ています。

2 計画の位置づけ

第4章は、住宅セーフティネット法第5条第1項に基づく都道府県計画として定めます。

また、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」及び「かながわ高齢者保健福祉計画」との調和を図っています。

3 重層的な住宅セーフティネット制度の構築

(1) 施策展開の方向性

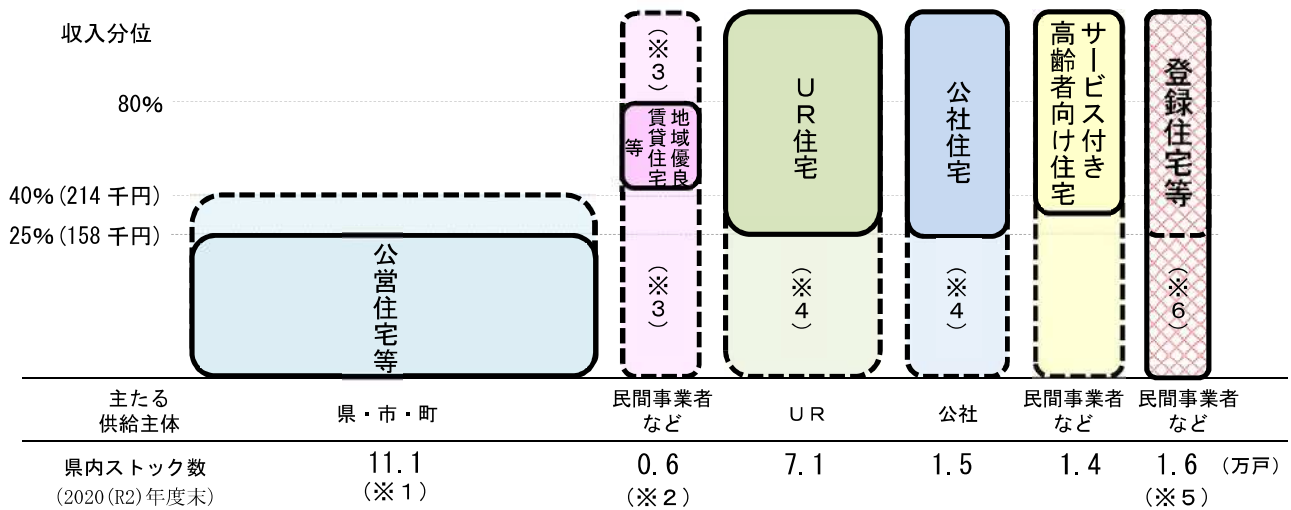
県では、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、公営住宅を中核として、住宅供給公社やURなどが管理する公的賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、民間の賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅などにより、重層的な住宅セーフティネットを構築し、要配慮者の居住支援を推進します。

(2) 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	
	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
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 5/6 国 45% 地方 55% 1/6	登録住宅に対する改修費 補助(国補助)の場合 事業者 国 対象工事費 1/3
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	・民間賃貸住宅を活用し た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

国土交通省資料を住宅計画課が加筆・修正

(3) 供給・管理主体別の施策対象(収入分別)



- ※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(9,530戸)の他にかながわあんしん賃貸住宅(5,826戸)、あんしん住宅(334戸)を含む(それぞれ2020(R2)年度末時点)。
- ※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

4 住宅確保要配慮者の範囲

本計画では、住宅確保要配慮者の範囲について、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、次のとおり広く設定し、公営住宅の入居資格のない方々（高齢者、障がい者、生活保護受給者ではない単身者等）にも対応します。

(1) 住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者

- ・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者
- ・身体障がい者 ・知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

(2) 国土交通省令で定める住宅確保要配慮者

- ・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等
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等 ・犯罪被害者等 ・生活困窮者
- ・更生保護対象者等 ・東日本大震災による被災者
- ・賃貸住宅供給促進計画で定める者

(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等¹
- ・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

なお、住宅セーフティネット法施行規則第3条第11号に基づき、神奈川県内の市町村が住宅確保要配慮者を市町村賃貸住宅供給促進計画に定めた場合は、市町村賃貸住宅供給促進計画を優先するものとします。

※ 非正規雇用者及び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。

¹ 児童養護施設退所者等：児童養護施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童自立生活援助事業所（自立援助ホーム）、里親及び小規模住居型児童養育事業所（ファミリーホーム）において養育され、退所した者。

5 住宅確保要配慮者に対する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的賃貸住宅の供給やセーフティネット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賃貸人等の入居拒否感の低減を目指します。

(1) 公的賃貸住宅の供給の目標

「神奈川県住生活基本計画」との整合を図り、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までに、県及び市町が供給する約11万戸の住宅ストックを活用して、公営住宅の供給目標量（新規建設、建替え、空き家募集の戸数の合計）を60,000戸とします。

また、住宅供給公社やUR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、特定優良賃貸住宅等については、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、引き続き活用することによって、公営住宅とともに、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

（参考）県住宅供給公社 賃貸住宅の供給目標量：5,000戸

（県住宅供給公社は県との関わりが深いため、要配慮者向けの住宅の供給目標量を記載）

(2) セーフティネット住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、地域における空き家・空き室を有効活用し、セーフティネット住宅の登録を促進します。

(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、居住支援の取組を充実させることなどにより、賃貸人等による入居拒否感の低減を目指します。

6 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

今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増するため、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、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。（再掲）

(イ) 市町村営住宅におけるストック再生・活用事業の促進

市町村営住宅については、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。（再掲）

イ 入居募集の充実等

(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、子育て世帯や高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居支援に取り組みます。（再掲）

(イ) 子育て世帯の入居の促進

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、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。（再掲）

(ウ) 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、高齢単身者対策の強化に総合的に取り組みます。（再掲）

(エ) 障がい者世帯等への対応

県営住宅では、障がい者世帯、母子・父子世帯、DV被害者、犯罪被害者等に対して、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、身体障がい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るとともに、市町村や社会福祉協議会など関係機関と連携し、入居後の適切な支援を行います。（再掲）

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。こうした県全体の取組に加えて、県営住宅の一部の団地においても、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ます。

(ウ) 高齢者、障がい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、障がい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、団地自治会、県、市町、地域の福祉団体等が参加する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

公営住宅以外の公的賃貸住宅も、高齢者などの住宅確保要配慮者に対して既に良質な住宅を供給していることから、引き続き活用することによって、公営住宅とともに、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

また、住宅供給公社による連帯保証人に代わる制度や、URにおける保証人不要の入居基準について、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。(再掲)

7 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促進

住宅確保要配慮者に対する持続的な居住支援を図るため、県は、福祉関係団体等と連携しながら、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援法人の指定を促進します。（再掲）

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を積極的に行う必要があります、そのためには、支援に関係する様々な団体が連携を深めていくことが重要です。

そこで、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、地域における不動産団体及び居住支援団体等の連携強化を図り、市町村による居住支援協議会設立を促進するとともに、複数の自治体により協議会を設置する場合には、広域連携市町村協議会の設立などを支援します。（再掲）

ウ 居住支援の促進

県が2018（平成30）年に実施した、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、住宅確保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、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を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ときに、登録住宅を住宅確保要配慮者に賃貸型応急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・登録事業者に関する事項

ア 登録の促進

県内では、2021（令和3）年3月末時点で、セーフティネット住宅として9,530戸が登録されています。今後も、賃貸人や不動産事業者に制度の趣旨を理解していただきながら、登録の働きかけを行い、登録を促進していきます。

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の普及に効果的であるため、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に努めます。

また、登録を促進するために、国の補助金を活用して、申請手続きにおいて、行政書士等の専門家が事務を代行することにより、賃貸人の負担軽減を図るための支援を行います。

さらに、残置物の処理等を円滑に行う「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登録する国の「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など、賃貸人にとってメリットのある制度を周知し、住宅の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、登録事業者に対し、「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普及啓発を図るとともに、県、政令市、中核市は、住宅セーフティネット法に基づき、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、適切に指導監督を行います。

(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は、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。

住宅扶助の代理納付は、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つながることから、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条で定める基準を、2021（令和3）年3月から、次のとおり緩和しています。

- ・ 各住戸の床面積の基準
 - 1995（平成7）年度までに建築確認を受けた賃貸住宅
16㎡以上
 - 1996（平成8）年度から2005（平成17）年度までに建築確認を受けた賃貸住宅
18㎡以上
 - 2006（平成18）年度以降に建築確認を受けた賃貸住宅
25㎡以上
- ・ 台所、収納設備または浴室（もしくはシャワー室）が共用である各住戸の床面積の基準
13㎡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、次の面積としています。

- ・ 共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 $15A+10(\text{m}^2)$ 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㎡以上

なお、住宅セーフティネット法施行規則第15条及び第16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ることから、市町村が基準を定めた場合にはその基準が適用されます。

8 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) 民間賃貸住宅の質の向上

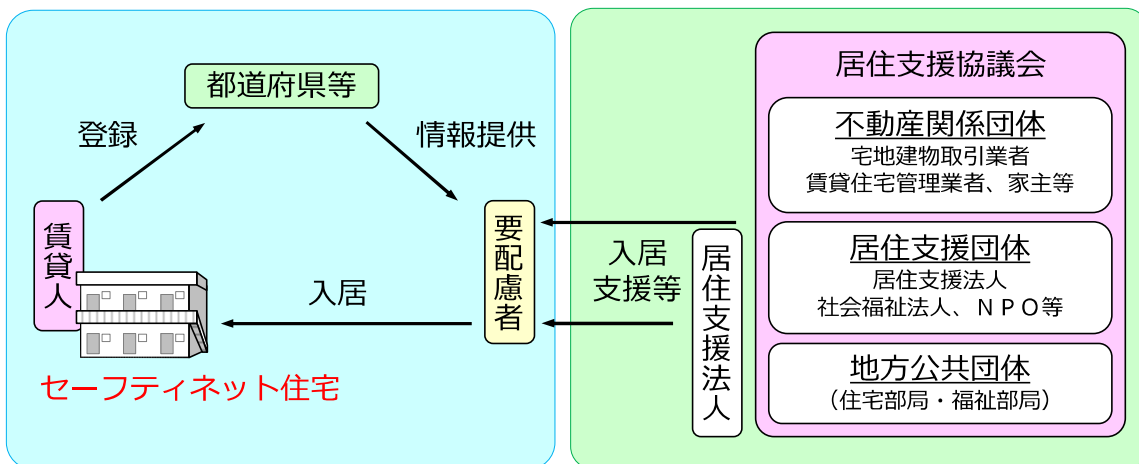
登録住宅のバリアフリー化等を促進するため、住宅関連団体や消費者関連団体と連携した市町村住宅リフォーム相談窓口の設置や、関係機関と連携した相談体制の充実強化を図るとともに、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が運営している「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」を通じて、県及び市町村の支援制度の普及啓発に努めます。

(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、年齢や障がい、国籍等の理由により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により、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、賃貸人等と賃借人のトラブルの未然防止を図ります。

■ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度のイメージ（再掲）



○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。

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	ハンダ 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

海老名市障がい者及び高齢者の民間賃貸住宅居住支援事業

1 事業の概要

障がい者及び高齢者は、家賃を継続して支払える収入や預貯金はあっても、民間賃貸住宅への入居が難しいことが課題となっており、その理由として、宅建業者や住宅オーナーにとって、入居者の疾病などによる長期入院、身体や認知機能の低下、孤独死などへの対応が、心配事としてあげられています。

市では、障がい者や高齢者の民間賃貸住宅への入居及び入居後の生活に関し、こうした心配を共通課題として認識するとともに、連携した支援を行うため、令和6年11月27日に4者協定を締結しました。

2 「海老名市障がい者及び高齢者の民間賃貸住宅居住支援に関する協定」（4者協定）

4者協定は、それぞれの資源を有効活用して役割を持ち、障がい者及び高齢者が自分らしく暮らすことができるための支援を行うものです。

4 者	役割
海老名市	居住支援の推進、家賃債務保証会社との連携等
海老名市宅建業者協力会	賃貸物件の紹介、契約仲介
海老名市社会福祉協議会	高齢者の住まい相談、入居支援、見守り支援
海老名市障がい者サポートセンター	障がい者の住まい相談、入居支援、見守り支援

3 「住まいの支援の連携に関する協定」（2者協定）

(1) 協定概要

前記2の協定に基づいて実施する民間賃貸住宅居住支援を円滑に進めるため、市と保証会社が連携し、家賃債務保証等の課題解決を図るものです。

物件が決まっても、保証を行う会社の手配ができない事態になった場合、本協定に基づき下記の法人が保証を行います。

(2) 協定締結先

東京都千代田区神田錦町1-21-1
一般財団法人 高齢者住宅財団

4 住まいの相談、見守り支援について

(1) 対象者

海老名市に住民登録のある、障がい者及び高齢者のうち、安定した現金収入または預貯金があり継続して家賃を支払える者

(2) 支援の区分

- ◆障がい者への支援：一般社団法人海老名市障がい者サポートセンター
- ◆高齢者への支援：社会福祉法人海老名市社会福祉協議会

(3) 支援内容

- ◆民間賃貸住宅入居相談
- ◆支援内容の調整（アセスメント、見守り内容を決定）
- ◆見守り支援及び関係機関との連携

海老名市障がい者及び高齢者の民間賃貸住宅居住支援事業

