

# 兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画(案)の概要

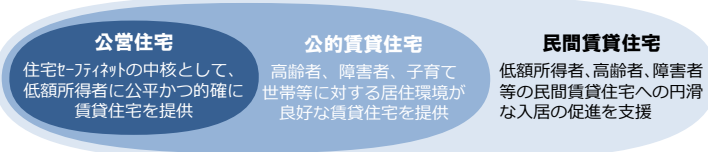
## 1 計画策定に関する基本的事項

### (1) 計画策定の背景と目的

- 住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤
- しかし、低額所得者や高齢者、障害者など、住宅の確保に特に配慮を要する者(要配慮者)は貸主の不安による入居制限等により、賃貸住宅への入居が困難で、居住水準が比較的低い状況
- 低額所得者に供給してきた公営住宅では、立地条件などニーズに対応できない場合もある一方で、民間住宅の空き家は増加し、一定の質を確保したもののや利便性の高いものも存在

- 今後は、公的賃貸住宅だけでなく民間住宅を含む全ての賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築し、県民の安定した居住を確保

《重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ》



### (2) 計画の位置付け

- 法第5条第1項に規定する「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定

### (3) 計画期間

- 計画策定日から2025年度までの8年間(「住生活基本計画」と整合)

## 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

家賃滞納、事故等への不安により貸主から入居を制限されるなど、賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情を考慮し、以下のとおり要配慮者を設定

- ① 低額所得者、② 被災者(発災後3年以内)、③ 高齢者、④ 障害者、⑤ 子ども(高校生相当以下)を養育している者、⑥ 外国人、⑦ 中国残留邦人、⑧ 児童虐待を受けた者、⑨ ハンセン病療養所入所者等、⑩ DV被害者、⑪ 北朝鮮拉致被害者等、⑫ 犯罪被害者等、⑬ 生活困窮者、⑭ 矯正施設退所者、⑮ 激甚な非常災害による被災者、⑯ 海外からの引揚者、⑰ 新婚世帯、⑱ 原子爆弾被爆者、⑲ 戦傷病者、⑳ 児童養護施設等退所者、㉑ LGBT、㉒ 養護者等による虐待を受けた者、㉓ 低額所得世帯の学生、㉔ 要配慮者に対して生活支援等を行う者

### (2) 住宅セーフティネットを巡る現状と課題

#### ア 住宅ストックの現状と課題

- 県内の空き家は36万戸。うち賃貸用が17万戸。
- 地方部を中心に、空き家はますます増加する見込み
- 公営住宅の応募倍率は、都市部で高い状況にある一方で、将来の人口減少等を踏まえると大幅な戸数の増加は見込めない状況

#### イ 住宅確保要配慮者の現状と課題

- 賃貸住宅に居住する高齢者世帯は今後も増加する見込み
- 今は支障がなくても、収入減等により転居を余儀なくされる場合がある
- 入居を拒まれたり、安全性や居住環境の面で問題がある物件もある
- 災害時に被災者に対し、一度に多くの住宅を迅速に供給することが必要
- 本計画に記載した要配慮者以外にも留意することが必要
- 入居相談、生活支援や入居後の見守り等、幅広い居住支援が必要
- 要配慮者の総数や居住実態等の把握に向け、引き続き努力が必要

### (3) 賃貸住宅の供給目標

住宅に困窮する低額所得者は公営住宅で基本的に対応し、貸主から入居を制限されるなど特別な事情のある者には、登録住宅の供給を促進

ア 公営住宅の供給目標：H28~37の間に50.4千戸を供給

イ 登録住宅の供給目標：H37までに7千戸の登録を目標

## 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な事項

### (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

#### ア 公営住宅ストックの有効活用

- 既存住宅ストックの建替えや改修などにより、耐震性の確保等を推進
- 高齢者、障害者等を対象とした、優先入居による適切な住宅の提供
- 住宅交換制度等の運用や高齢者向け住宅の誘導など、入居者ニーズに対応した住宅供給を推進

#### イ 公社住宅の活用

- 既存住宅ストックの建替えや改修など、適正な維持管理を推進
- 若年単身者の受け入れなど、公営住宅のセーフティネット機能を補完

#### ウ 都市再生機構との連携

- 高齢者・子育て世帯向け住宅の供給、親族との近居・若年層・子育て世帯への入居促進支援策などの取組が有効に活用されるよう相互に連携

### (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

#### ア 登録住宅・登録事業者に関する事項

##### (7) 入居を拒まない賃貸住宅の登録促進

- 要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を県に貸主が登録する制度を推進

##### (4) 登録住宅の立地の安全性確保

- 土砂災害特別警戒区域など災害のおそれのある区域での登録を制限

##### (7) 登録住宅の普及に向けた取組

- 貸主や不動産業者等を対象とした研修会等を開催
- ひょうごあんしん賃貸住宅等から登録住宅への移行を促進
- 事業者による住宅相談等を通じ、登録住宅の情報を要配慮者に提供
- 専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料の低減について支援
- 貸主等の委託に応じ、専用住宅の整備・管理を住宅供給公社が実施
- 賃貸住宅の少ない地方部を中心に、戸建て空き家を活用した登録を促進

##### (1) 登録事業者に対する指導監督

- マニュアル等による普及啓発や法に基づく指導監督を実施

#### イ 居住支援の取組に関する事項

##### (7) 居住支援協議会の活動推進

- 県、市町、関係団体等が連携し、協議会の活動を活性化
- 市町や各専門委員会との情報共有等を図り、実施施策等で連携
- 地域の実情を踏まえ、細かな支援を行うため、各市町に協議会を設置

##### (4) 居住支援法人制度の活用等

- 居住支援法人制度を活用し、要配慮者の入居や居住の支援を促進
- 居住支援団体による活動の活性化や多様な活動に取り組む人材の育成

##### (7) 民間賃貸住宅に関する情報の提供

- 県が登録するひょうごあんしん賃貸住宅の情報を提供
- ひょうご住まいサポートセンターの活用と各市町に相談窓口を設置
- 住まいの探し方など、外国人が県内で暮らすために必要な情報を提供

##### (1) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

- 民間事業者や地域住民等による見守り活動の促進
- 地域包括支援センターと市町の住宅相談窓口等が相互に連携
- 個々の事情に応じたきめ細かな対応を行うため、支援部署と緊密に連携
- サービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進し、高齢者の自立を支援

##### (4) 賃貸住宅への円滑な入居を促進する制度の普及啓発

- 信頼できる家賃債務保証業者の情報を貸主・借主双方に対し周知
- 生活保護受給者の円滑入居に向け代理納付に係る通知手続きを周知
- 高齢者の居住の安定を図るため、終身建物賃貸借制度の普及を推進

#### ウ 災害、事故などの緊急時の居住安定の確保

##### (7) 被災者の居住安定確保に向けた取組

- 災害時に迅速に入居できる住宅を確保するため、登録住宅の供給を促進
- 被災者の心のケアや入居後のサポートを行うため、見守りやコミュニティ形成を支援

##### (4) 住む場所を失った人の居住安定確保に向けた取組

- 各部署と連携して、登録住宅のあっせんや居住支援の取組を実施

### (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

#### ア 民間賃貸住宅の性能の向上

- バリアフリー化、耐震化等の工事に對し、市町と連携して補助

#### イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発

- 年齢や障害等の理由による不当な入居差別が起きないように貸主等へ啓発

### 民間賃貸住宅の登録、貸主・借主への支援イメージ

