

兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画（案）
（兵庫県住宅セーフティネット計画）

平成〇年〇月

兵庫県

目 次

1	計画策定に関する基本的事項	1
(1)	計画策定の背景と目的	1
(2)	計画の位置付け	2
(3)	計画期間	2
2	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	2
(1)	住宅確保要配慮者の範囲	2
(2)	住宅セーフティネットを巡る現状と課題	3
ア	住宅ストックの現状	3
イ	住宅確保要配慮者の現状と課題	4
(3)	賃貸住宅の供給目標	5
ア	公営住宅の供給目標	5
イ	登録住宅の供給目標	5
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	5
(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	5
ア	公営住宅ストックの有効活用	5
イ	公社住宅の活用	6
ウ	都市再生機構との連携	6
(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	6
ア	登録住宅・登録事業者に関する事項	6
イ	居住支援の取組に関する事項	7
ウ	災害、事故などの緊急時の居住安定の確保	10
(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	10
ア	民間賃貸住宅の性能の向上	10
イ	民間賃貸住宅の貸主等への啓発	10

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であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

しかしながら、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）については、家族構成や身体機能などに応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において家賃滞納、居室内での事故や孤独死、騒音の不安等から入居制限が行われていることなど、適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくありません。

こうした状況の中、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に供給してきましたが、立地条件など住宅確保要配慮者のニーズに対応できない場合もあります。一方、民間住宅の空き家は増加傾向で、一定の質を確保したものや利便性の高いものもあります。

そのため、今後は、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅だけでなく民間賃貸住宅を含めたすべての賃貸住宅を活用することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築し、すべての県民の安定した居住の確保を図ることが必要となっています。

このような状況に鑑み、平成 19 年 7 月に公布・施行された「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」（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）においては、これら住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、国及び地方公共団体の責務等が規定されました。

このことを受け、本県では、「兵庫県居住支援協議会」（現・ひょうご住まいづくり協議会）を設置し、高齢者や障害者、子育て世帯等の入居を拒まない「ひょうごあんしん賃貸住宅」の登録や住宅情報の提供を行うとともに、平成 29 年 10 月からは、住宅セーフティネット法第 8 条に基づく都道府県知事等の登録を受けた賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の確保に向けた取組を推進しているところです。

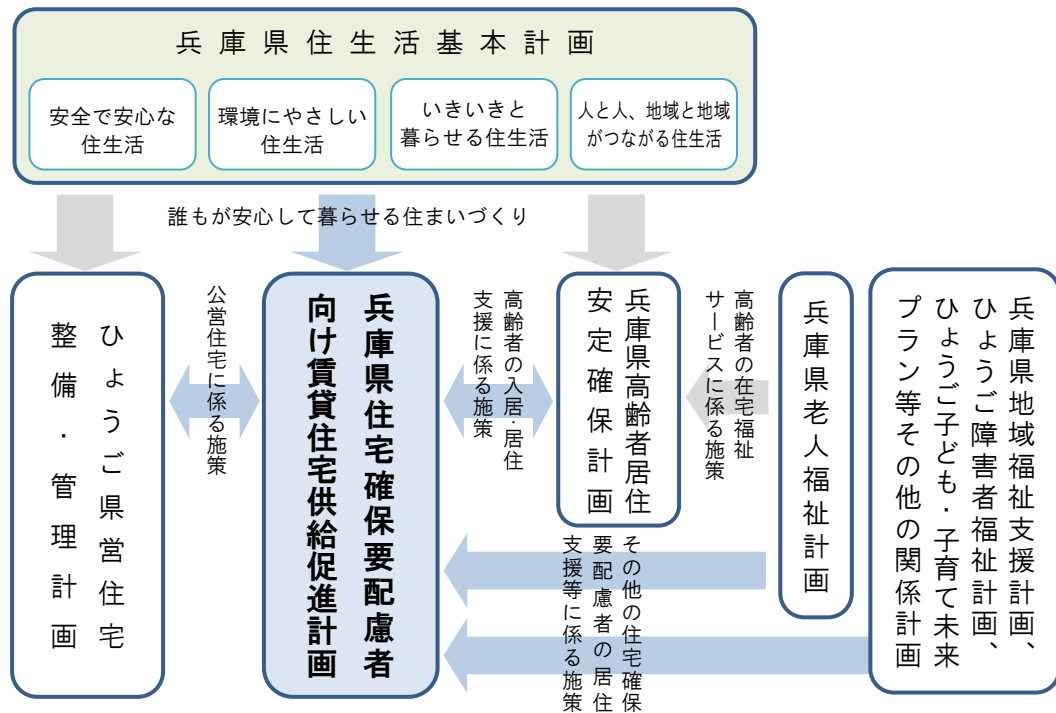
また、阪神・淡路大震災では、住まいを失った多数の被災者のニーズに対応するため、災害復興公営住宅の供給、高齢者の見守りなどハード、ソフトの両面から支援を行ってきました。

これらの経緯を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進と、円滑な入居に向けた取組を効率的かつ効果的に推進するため、賃貸住宅の供給の目標や供給の促進に必要な事項などを定めた「兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

(2) 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第5条第1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

また、「兵庫県住生活基本計画」の重点施策である「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」等を具体化する計画であり、「兵庫県高齢者居住安定確保計画」及び「兵庫県老人福祉計画」などとの調和を図っています。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、兵庫県住生活基本計画との整合を図るため、計画策定日から2025（平成37）年度までの8年間とします。

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

本計画における住宅確保要配慮者は、①家族構成や身体機能などに応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと、②家賃負担に必要な収入が十分でないこと、③災害によって自らが居住する住宅を失ったなど高い緊急性を有すること、④家賃滞納、事故、騒音等に対する不安により貸主から入居を制限される場合があることなど、民間賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情があることから、以下のとおり設定します。

ア 住宅セーフティネット法に規定されている者

- ・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

イ 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施行規則に規定されている者

- ・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
- ・生活困窮者
- ・矯正施設退所者
- ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

ウ 本計画で規定する者

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設等退所者
- ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・養護者等による虐待を受けた者
- ・低額所得世帯の学生
- ・住宅確保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

(ア) 空き家の現状と課題

- ・平成25年住宅・土地統計調査によれば、県内には空き家が約36万戸あり、そのうち賃貸用の住宅が約17万戸、賃貸・売却用以外のいわゆる「その他の住宅」が約15万戸あるとされています。

- ・ 但馬、丹波、淡路などの県内地方部を中心として、将来、世帯数が減少し、空き家はますます増加する見込みです。
- ・ 一方、耐震性があり駅から近いなど、比較的容易に活用が可能な空き家も多く存在します。

(イ) 公営住宅の現状と課題

- ・ 住宅セーフティネットの根幹である公営住宅における応募倍率は、神戸・阪神地域の都市部では高い状況にあり、希望しても入居できないケースがあります。一方で、県及び県内市町の将来的な人口・世帯数の減少を踏まえると、今後、公営住宅の大幅な増加は見込めない状況です。

イ 住宅確保要配慮者の現状と課題

(ア) 高齢者世帯の現状と課題

- ・ 高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅に居住する高齢者世帯（年金受給世帯等）が増加しており、今後も増加する見込みです。
- ・ 現在は支障なく暮らしている高齢者でも、配偶者との死別により世帯収入が減少し、家賃負担率が増大するなど、転居を余儀なくされる場合も想定されます。
- ・ しかし、耐震性等の安全性や居住環境（維持管理の状態、面積、付帯設備など）の面で問題のある低家賃の物件や、孤独死や家賃滞納のリスクなどにより貸主が入居を拒む場合があるなど、高齢者の入居に際して問題が発生することもあります。

(イ) 住宅確保要配慮者全般の現状と課題

- ・ 高齢者世帯のみならず、障害者や外国人、低額所得者等の住宅確保要配慮者についても、民間賃貸住宅に入居しようとする場合には、入居拒否や家賃負担等の問題があります。
- ・ 地震や水害などの災害時には、一度に多くの被災者が住まいを失い、多数の住宅を迅速に供給することが必要になります。
- ・ 本計画に記載した住宅確保要配慮者以外にも、いつ今の生活基盤が失われるかわからない不安定な状況の人もおり、これらの人に対しても留意しておく必要があります。
- ・ 住宅確保要配慮者のそれぞれの状況に応じ、民間賃貸住宅の入居に向けた相談に加え、入居後の見守り、生活面の支援など、幅広い居住支援が求められています。

- ・現時点において、住宅確保要配慮者の総数や居住実態等の把握は困難ですが、実態等の把握に向け、引き続き努力する必要があります。

(3) 賃貸住宅の供給目標

今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者のニーズに的確に対応するため、住宅に困窮する低額所得者には、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅での対応を基本とします。

加えて、市場において貸主から入居を制限されるなど特別な事情のある人には、一定の質が確保された民間賃貸住宅を有効活用した登録住宅の供給を促進します。

これら公営住宅と登録住宅を一体的に活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に向けて、以下のとおり公営住宅と登録住宅の供給に関する目標を設定します。

ア 公営住宅の供給目標

兵庫県住生活基本計画に定める目標のとおり、2016（平成 28）年度から 2025（平成 37）年度までの県内の公営住宅の供給目標（空き家募集、新設及び建替え等の戸数の合計）を 50.4 千戸とします。

イ 登録住宅の供給目標

2025（平成 37）年度末までに 7 千戸を登録の目標とします。

なお、本目標は制度の運用状況等をみながら、必要に応じて見直すものとします。

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

- ・既存住宅ストックについて、建替えや改修などの適切な手法により、耐震性の確保や居住水準の向上、バリアフリー化などを推進するとともに、県営住宅においては、集会所や空き家、児童遊園等を有効活用し、子育て世帯を支える環境づくりを行います。
- ・多様な住宅困窮世帯の居住の安定を図るため、高齢者、障害者、DV 被害者、特定疾患傷病者、犯罪被害者等の世帯を対象に、優先入居などによる適切な住宅の提供を行います。
- ・世帯人数と住宅規模のミスマッチや加齢、入居者の身体上の理由による住み替えなど、一定要件のもとでの住宅交換制度を適切に運用する

とともに、高齢単身者や夫婦世帯に対しては、高齢者向け住宅（シルバーハウジングや高齢者世帯向け特定目的住宅）への誘導を行うなど、入居者ニーズに対応した住宅の提供を進めます。

- ・ 障害者の入所施設・精神科病院からの地域移行等を進めるため、公営住宅を活用したグループホームの供給を推進します。

イ 公社住宅の活用

- ・ 兵庫県住宅供給公社（以下「公社」という。）の既存賃貸住宅ストックを活用するため、建替えや耐震改修等を計画的に行い、適正な維持管理を推進するとともに、住戸内バリアフリー化や高齢者見守りサービスの導入を検討し、高齢者等の居住の安定確保を図ります。
- ・ 若年単身者を含めた住宅確保要配慮者を受け入れるなど、公営住宅のセーフティネット機能の補完を図ります。
- ・ 空き家へ的高齢者支援施設の誘致や建替時の子育て支援施設の誘致などを行うとともに、福祉施設等の従事者へ住宅を提供するなど、少子高齢社会への対応を推進します。

ウ 都市再生機構との連携

- ・ 独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）においては、超高齢社会に対応した既存住宅ストックのバリアフリー化や、高齢者向け・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の導入などが行われており、それらの取組が有効に活用されるよう、連携を図っていきます。

(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

ア 登録住宅・登録事業者に関する事項

(ア) 入居を拒まない賃貸住宅の登録促進

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県等に貸主が登録する制度を推進します。

(イ) 登録住宅の立地の安全性確保

住宅確保要配慮者の生命や財産等を守るため、以下の区域内に立地する住宅については登録できないものとします。

- ① 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域

- ② 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ④ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域
- ⑤ 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域

(ウ) 登録住宅の普及に向けた取組

- ・ 登録住宅の普及を図るため、不動産関係団体等を通じた民間賃貸住宅の貸主に対する広報活動を実施するとともに、不動産業者や福祉団体等を対象とした研修会等を開催します。
- ・ ひょうごあんしん賃貸住宅として登録されている住宅等がセーフティネット法に基づく登録住宅に移行されるよう、協力店を通じて貸主に働きかけます。
- ・ 登録住宅については、市町や不動産業者、福祉団体等が実施する住宅相談や入居あっせん等を通じて、入居を希望する住宅確保要配慮者に情報提供します。
- ・ 住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料の低減に係る貸主等への補助を行う市町に対し、財政支援を行います。
- ・ 公社は、住宅セーフティネット法第 18 条に基づき、貸主等の委託に応じて、住宅確保要配慮者専用住宅の整備・管理を引受けるなど、安心して住宅を提供できる環境づくりを推進します。
- ・ 民間賃貸住宅のストックが少ない県内地方部においては、戸建て住宅の空き家を活用した賃貸住宅の登録を促進します。

(エ) 登録事業者に対する指導監督

- ・ 登録事業者の適切な制度の運用を促進するため、「住宅セーフティネット制度 大家向けマニュアル」（兵庫県居住支援協議会作成）等を活用し、住宅確保要配慮者の入居制限を行わないよう、登録事業者への普及啓発を図ります。
- ・ 住宅セーフティネット法に基づき、登録住宅の管理の状況について、必要に応じて報告を求め、登録基準に適合しない場合には必要な措置を取るよう指示するなど、指導監督を適切に行います。

イ 居住支援の取組に関する事項

(ア) 居住支援協議会の活動推進

- ・ 県、市町、不動産関係団体及び居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の貸主に住宅情報の提供等の支援を行う兵庫県居住支援協議会の活動を活性化し、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を図ります。
- ・ 兵庫県居住支援協議会の活動等を通じて先進的な取組事例の収集に努めるとともに、市町や各専門委員会、その所属団体との情報共有等を図り、実施施策等の連携を行います。
- ・ 市町は、地域の実状を踏まえ、住宅確保要配慮者に対するきめ細やかな支援を行うため、居住支援協議会を設立するものとします。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住実態の把握や多様なニーズに応じた取組の推進、情報共有を図るため、関係団体等に対し、居住支援協議会への参加について幅広く呼びかけます。

(イ) 居住支援法人の指定等

- ・ 住宅セーフティネット法に基づく「居住支援法人制度」の活用により、住まい探しや家賃債務の保証、安否確認、残存家財の処理などの取組を促進し、住宅確保要配慮者の円滑な入居と入居後の生活の安定を図ります。
- ・ 居住支援法人による支援業務の公正かつ的確な実施を確保するため、必要に応じ、住宅セーフティネット法に基づく報告聴取、検査、監督命令等の指導監督を適切に行います。
- ・ 住宅確保要配慮者の入居や入居後の生活を支援する団体による活動の活性化や団体間の連携強化を図るとともに、多様な活動分野に取り組み人材の育成を促進します。

(ウ) 民間賃貸住宅に関する情報の提供

- ・ 高齢者、障害者、外国人等が入居制限を受けることなく、市場を通じてニーズに応じた住まいを円滑に確保できるよう、県が登録するひょうごあんしん賃貸住宅について、情報提供します。
- ・ 住宅確保要配慮者からの相談に的確に対応するため、県の総合窓口であるひょうご住まいサポートセンターで相談を受け、必要に応じて内容にふさわしい専門窓口で情報を繋げます。また、地域の実状を踏まえた対応を行うため、市町ごとの相談窓口の設置を促進します。

- ・ 兵庫県国際交流協会のホームページ内の「ひょうご暮らしの情報」等により、住まいの探し方など、外国人が県内で暮らすための基本的な情報の提供を行います。

(エ) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

- ・ 地域包括ケアシステムの考え方にに基づき、住宅確保要配慮者が可能な限り住み慣れた地域で、安心して暮らし続けられるよう、民間事業者等との連携による見守り体制を強化するとともに、地域の住民やボランティアによる高齢者見守り活動への支援などを行います。
- ・ 福祉部局等で知り得た住宅確保要配慮者の居住実態等に関する情報を住宅部局に繋ぐとともに、登録住宅の情報や入居後の生活支援、福祉部局の支援制度など、住宅確保要配慮者に必要な情報を併せて提供するため、高齢者の身近な相談先である地域包括支援センター等と市町や不動産関係団体等の住宅相談窓口等が相互に連携を図ります。
- ・ 住宅確保要配慮者の個々の事情に応じて、福祉施策と連携したきめ細かな対応を行うため、「住宅確保要配慮者への支援に関する庁内連絡会議」などを通じ、各要配慮者の支援部局と緊密に連携を図っていきます。
- ・ 身体機能の低下にも対応できる住宅性能と、安否確認や生活相談、介護や医療を含む高齢者居宅生活支援サービスの提供が一体となったサービス付き高齢者向け住宅などの供給を促進し、高齢者が自立して生活できる環境を提供します。

(オ) 賃貸住宅への円滑な入居を促進する制度の普及啓発

- ・ 連帯保証人の確保が困難な住宅確保要配慮者の入居を支援するため、国が実施する「家賃債務保証業者の登録制度」の情報を貸主・借主双方に対し周知します。
- ・ 「住宅扶助費の代理納付」が適切に運用され、生活保護受給者の入居が円滑に行われるよう、登録事業者が保護の実施機関に被保護者に関する情報提供を行う制度の周知に取り組みます。
- ・ 高齢者の居住の安定を確保するため、高齢者が終身にわたり安心して住み続けられる「終身建物賃貸借制度」の普及を図ります。

ウ 災害、事故などの緊急時の居住安定の確保

(ア) 被災者の居住安定確保に向けた取組

- ・ 災害の発生後、迅速に被災者が入居できる住宅を確保するため、URや公社に加えて、民間賃貸住宅を活用するとともに、すぐにでも使える賃貸住宅ストックとして、住宅セーフティネット法に基づく登録を促進します。
- ・ 被災者の心のケアや入居後のサポート等を行うため、孤立する恐れのある高齢者等の見守りやコミュニティ形成の支援に努めます。

(イ) 住む場所を失った人の居住安定確保に向けた取組

- ・ 失業やDV被害等により、思いがけず今ある住まいを失った場合でも、速やかに新たな住まいに入居でき、状況に応じた必要な支援が受けられるよう、各要配慮者の支援部局と連携し、登録住宅のあっせんや居住支援の取組を行います。

(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

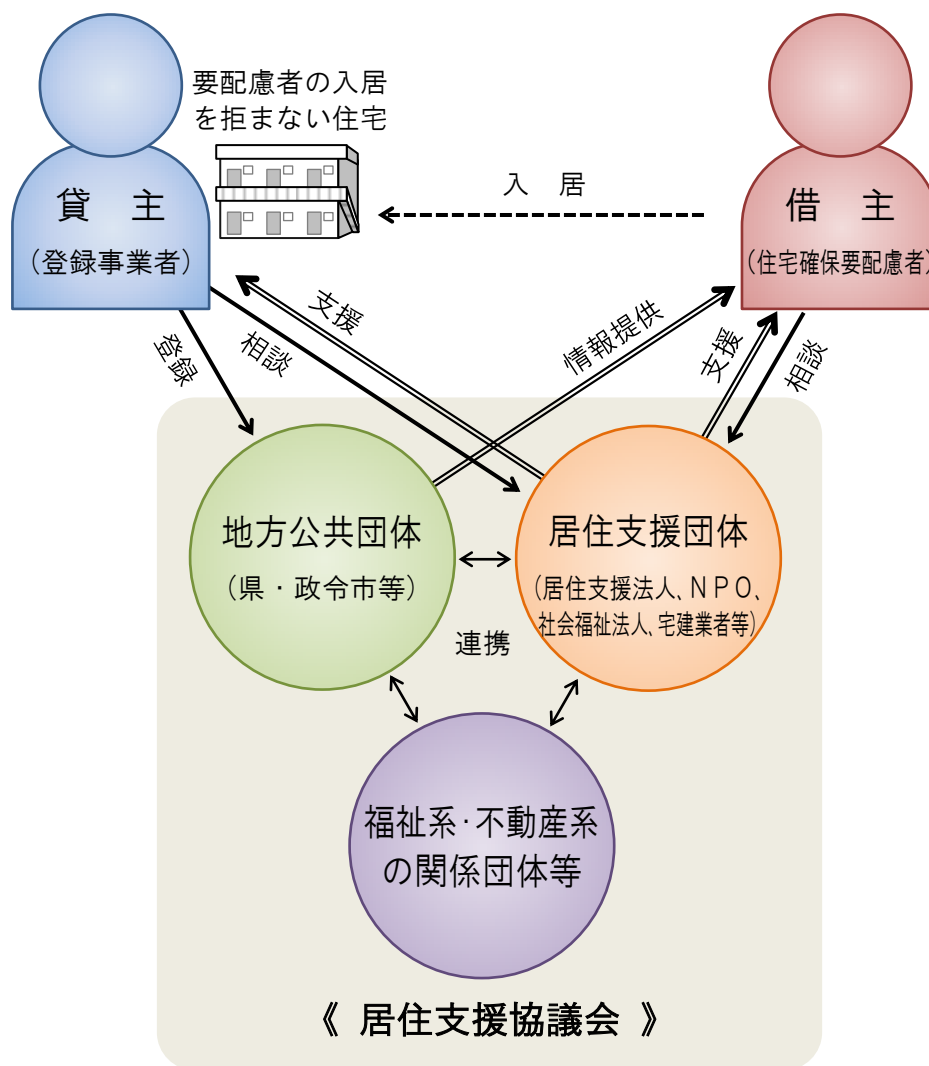
ア 民間賃貸住宅の性能の向上

- ・ 住宅の安全性等を向上させるため、市町と連携して、バリアフリー化や耐震化、防音対策などの改修に係る費用について財政支援を行います。

イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発

- ・ 民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による不当な入居差別が起きないように、不動産業者や貸主への啓発を行います。

登録事業者、住宅確保要配慮者への支援イメージ



〈国と地方による補助制度〉

- ・住宅改修費補助
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証低廉化補助

〈円滑入居を促進する制度〉

- ・家賃債務保証業者の登録制度
- ・保護実施機関への情報提供制度
- ・終身建物賃貸借制度

〈住宅関連補助制度等〉

- 持ち家に関する支援制度
 - ・ひょうご住まいの耐震化促進事業（住宅の耐震化補助）
 - ・人生いきいき住宅助成事業（住宅のバリアフリー化補助）
- 既存住宅の流通に関する取組
 - ・インスペクション普及支援事業（既存住宅の現況調査費補助）
 - ・ひょうごあんしん既存住宅表示制度（売買広告へのマーク表示）
 - ・空き家活用支援事業（機能回復、設備改善に係る工事費補助）