

岡崎市住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進計画 概要版（案）

計画期間：2024年度から2028年度までの5年間

計画策定の背景と目的

全国的に進む少子高齢化に伴い、低額所得者、高齢者、子育て世帯、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者は、今後も増加する見込みであり、民間賃貸住宅市場においては家賃滞納や事故及び騒音等に対する不安や住宅確保要配慮者の属性によって求められる住宅の規模や構造等も異なり、入居が困難となる場合があります。

一方で、人口減少や居住形態の多様化等、社会構造やニーズの変化に伴い、空き家は増加していくことが見込まれ、これらの住宅ストックの利活用を図る必要があります。

本市では、住宅確保要配慮者が必要とする住宅の確保や、安心して住み続けられる仕組みを構築し、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による住宅セーフティネットを推進するため、法に基づく国の「基本方針」のもと、「岡崎市住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進計画」を2019年8月に策定しました。

この度、2024年3月をもって当該計画期間が満了することに伴い、これまでの取組みを整理するとともに、賃貸住宅の供給等の状況や社会情勢の変化を踏まえ、住宅セーフティネットをより一層推進するため本計画を改定します。

《対象とする住宅確保要配慮者》

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、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、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、更生保護対象者、生活困窮者、東日本大震災等による被災者、供給促進計画で定める者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UI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、低額所得者の親族と生計を一にする学生、ひとり親世帯、妊娠している者

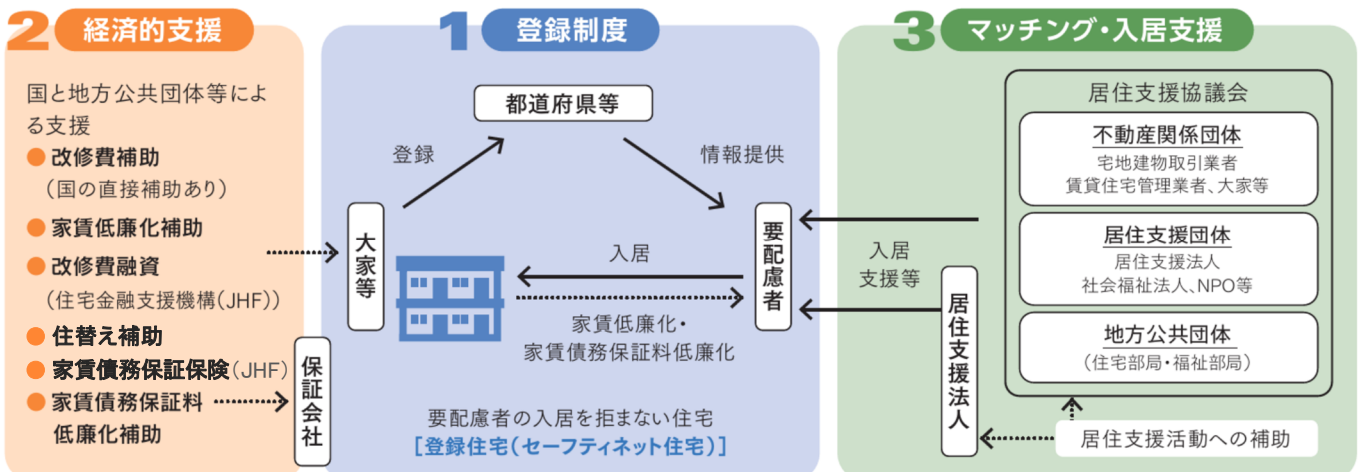
※下線部分：前計画から新たに追加した属性

住宅セーフティネット制度

2017年4月に「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」が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等による新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

新たな住宅セーフティネット制度は、以下の3つの施策を柱としています。

- 1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の『登録制度』
- 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』



※本市による経済的支援は「改修費補助」「家賃債務保証料低廉化補助」

課題に対する取組

課題

① 住宅確保要配慮者の増加への対応

相談者に合わせたきめ細やかな支援が求められることから、多くの住宅確保要配慮者の居住の安定を図るために、相談体制の構築・強化が必要です。

② 住宅ストックの活用

空き家・空き室は増加していくことが見込まれていることから、これらの住宅ストックを有効に活用することや市営住宅への適正な入居や計画的な整備が必要です。

③ 入居支援サービスの充実

円滑な入居には、内覧同行や契約同行、連帯保証人や緊急連絡先の確保が求められることから、福祉部局やこれらの支援を行う居住支援団体等の連携が必要です。

④ 生活支援サービスの充実

大家・管理会社等からの入居が受け入れられない理由として、入居後のトラブルを懸念して入居が受け入れられないこともあることから、入居後の居住の安定化を図る支援を行うとともに、福祉部局やこれらの支援を行う居住支援団体との連携が必要です。

⑤ 情報提供

住宅セーフティネットを推進するためには、入居可能な住宅や支援に関する情報の提供のほか、協力大家や居住支援団体の掘り起こしが住宅供給や支援の充実につながることから、制度の周知が必要です。

取組

市営住宅の供給促進に関する取組

・・・課題②⑤への対応

主な
取組 ・入居契約時の保証人に関する要件緩和
・地域に開放された集会所等の整備

特定優良賃貸住宅等の供給促進に関する取組

・・・課題②⑤への対応

主な
取組 ・特定公共賃貸住宅の修繕等による適正管理

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

・・・課題①②⑤への対応

主な
取組 ・制度の周知
・登録基準（面積）の緩和

登録住宅の改修・入居への経済的支援

・・・課題②③⑤への対応

主な
取組 ・住宅改修費に対する補助
・家賃債務保証料に対する補助

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

・・・課題①②③④⑤への対応

主な
取組 ・庁内居住支援会議の開催
・住宅確保要配慮者への居住支援の提供

賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる取組

・・・課題②⑤への対応

主な
取組 ・住宅登録制度の周知啓発

賃貸人の啓発のために講ずる取組

・・・課題⑤への対応

主な
取組 ・大家・不動産賃貸業者向け説明会等の開催
・居住支援に係るガイドブックの作成及び配布

賃貸住宅の供給目標

公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の登録住宅の両輪に加え、「住まいサポートおかざき」により、住宅確保要配慮者へ賃貸住宅の供給を図ります。

◆ 公的賃貸住宅の供給目標

「岡崎市公営住宅等長寿命化計画」と連携しながら、計画的な供給に取り組めます。

◆ 成果指標

指標	現状値（2019～2022年度）	目標値（2024～2028年度）
住宅マッチング率	64.5%	70%

◆ 民間賃貸住宅における登録住宅の供給目標

「岡崎市住生活基本計画」における成果指標と整合を図り、年間100戸程度の増加を目指し、登録の促進に取り組めます。



登録住宅の基準（一般住宅）

規模	・ 25 ㎡/戸 ただし、2019 年 3 月 31 日以前に工事完了された賃貸住宅でバリアフリーに配慮した場合に限り、 18 ㎡/戸以上【緩和】
構造	・ 消防法、建築基準法等に違反しないものであること ・ 耐震性があること
設備	・ 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること
家賃	・ 近傍同種の住宅と均衡を失しないこと



補助制度

◆ 登録住宅に対する改修費補助

	対象者	・ 大家等かつ改修工事の発注者
	対象経費	・ バリアフリー改修工事 ・ 子育て世帯対応改修工事 ・ 省エネルギー改修工事 等
	上限額	・ 1 戸当たり最大 200 万円※（改良に係る費用の合計額の 2/3 以内の額） ※バリアフリーや子育て世帯対応等の改修工事を実施する場合 それ以外は最大 100 万円
	主な要件	・ 入居者が住宅確保要配慮者であること ・ 補助を受けた住宅確保要配慮者専用住宅としての管理機関が 10 年以上継続されること（ただし、改修後の最初の入居者以外は要件を満たせば、住宅確保要配慮者以外の入居も可能）
	関連制度	・ 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資

◆ 家賃債務保証料低廉化に係る補助

	対象者	・ 国に登録している家賃債務保証会社、居住支援法人
	対象経費	・ 家賃債務保証料の低廉化に要した費用の額
	上限額	・ 1 戸当たり最大 6 万円
	主な要件	・ 入居者が住宅確保要配慮者であること ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として市へ登録し、管理開始から 10 年以内であること

新たな取組の検討

● 相談体制の充実の検討

相談件数の増加や相談内容の多様化に対応するため、福祉部局と連携し、専任の相談員の配置などについての検討を行います。

● 居住支援に係るガイドブックの作成及び配布

提供できる居住支援や困りごとへの対応策等をまとめた大家・管理会社等向けのガイドブックを作成、配布します。

● より効果的な周知方法の検討

これまでの主な周知先である仲介事業者に加え、管理会社へアプローチをかけるなど、より効果的な周知方法の検討を行います。

● 住宅確保要配慮者が入居できるサブリース住宅に係る研究

住宅確保要配慮者が入居できる住宅を確保するため、関係団体と連携し、既存住宅を活用したサブリース住宅の研究を行います。

● 関係団体と連携した、特に入居がしにくい属性に対する支援の研究

特に入居がしにくい知的・精神障がい者や更生保護対象者について、関係団体と連携し、それぞれの属性について円滑な入居につながる支援等の研究を行います。

居住支援の体制

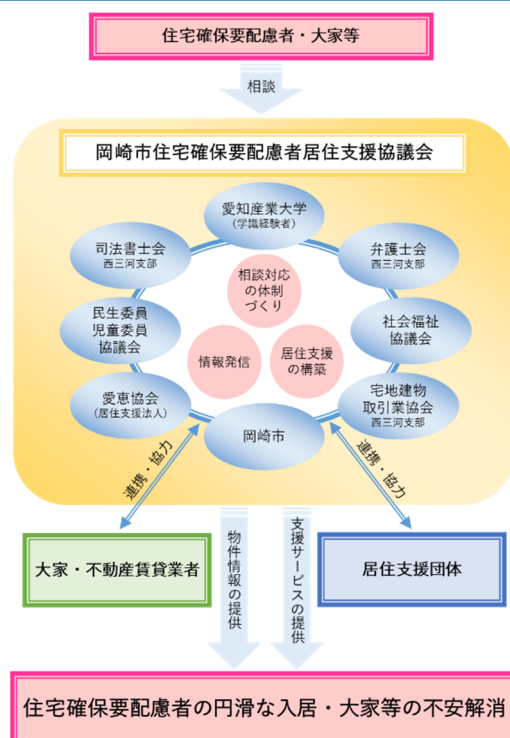
◆ 居住支援協議会について

住宅セーフティネット制度の推進を図るため、本市に住宅セーフティネットに関係する団体と本市で構成する岡崎市住宅確保要配慮者居住支援協議会を2019年8月に設立しました。

大家等の住宅確保要配慮者の受け入れに対する課題や、住宅確保要配慮者を支援する団体の住宅確保に関する課題を共有し、その課題について協議した結果を基に円滑な入居のための仕組みを構築します。

本市も協議会の構成員として、相談窓口の設置、住宅セーフティネット制度の情報発信、居住支援団体との連携を図り、住宅確保要配慮者の円滑な入居・大家等の不安解消に繋がっていきます。

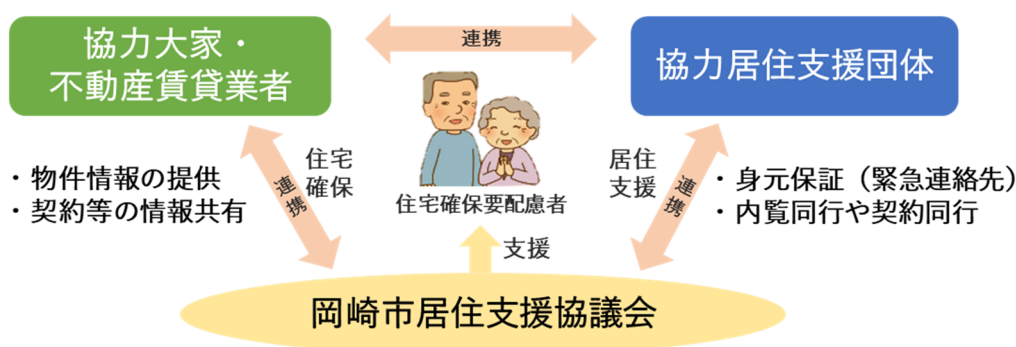
- 主な取組
- ・ 相談窓口の設置
 - ・ 住まいサポートおかげの運営
 - ・ 住宅セーフティネット制度の情報発信
 - ・ 関係団体との連携
 - ・ 住宅確保要配慮者や大家等のニーズ調査
 - ・ 先進地事例及び施策等の研究



◆ 住まいサポートおかげについて

住宅セーフティネット制度を補完するため、本市協議会独自の施策として、住まいサポートおかげを2021年10月に立ち上げました。本施策により、協力大家・不動産賃貸業者及び協力居住支援団体と連携することで、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進及び居住の安定を図ります。

- 主な取組
- ・ 協力大家・不動産賃貸業者及び協力居住支援団体の登録促進
 - ・ 住宅確保要配慮者への物件情報の提供によるマッチング
 - ・ 居住支援情報の提供
 - ・ 勉強会や講演会の開催



○協力大家・不動産賃貸業者

民間賃貸住宅の賃貸等を実施する事業者で、物件情報の提供などにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進及び居住の安定を図ります。

○協力居住支援団体

民間賃貸住宅等への居住支援を行う団体で、身元保証などの居住支援を行うことにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進及び居住の安定を図ります。