

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

(案)

2024 年 3 月
岡 崎 市

目次

| | |
|---|----|
| 第1章 計画策定にあたって | 1 |
| 1 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 2 計画の位置づけ | 3 |
| 3 計画期間 | 3 |
| 4 対象とする住宅確保要配慮者の範囲 | 4 |
| 第2章 住宅確保要配慮者の居住の現状と課題 | 5 |
| 1 住宅確保要配慮者の世帯数及び居住の実態 | 5 |
| 1-1 人口・世帯の状況 | 5 |
| 1-2 住宅確保要配慮者の状況 | 8 |
| 1-3 住宅相談の状況 | 17 |
| 1-4 住宅確保要配慮者の推計 | 18 |
| 2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況の把握 | 20 |
| 2-1 住宅の状況 | 20 |
| 2-2 住宅確保要配慮者の受け入れについて（アンケート調査結果） | 25 |
| 3 課題の整理 | 34 |
| 3-1 前計画の振り返り | 34 |
| 3-2 住宅確保要配慮者ごとの背景と課題 | 36 |
| 3-3 住宅確保要配慮者の円滑な入居及び居住の安定化に係る課題 | 38 |
| 第3章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標 | 39 |
| 1 賃貸住宅の供給目標 | 39 |
| 1-1 公的賃貸住宅の供給目標 | 39 |
| 1-2 民間賃貸住宅における登録住宅の供給目標 | 39 |
| 2 供給目標と施策 | 40 |
| 第4章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進 | 41 |
| 1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進等に関する施策 | 42 |
| 1-1 市営住宅の供給促進に関する取組 | 42 |
| 1-2 特定優良賃貸住宅等の供給促進に関する取組 | 45 |
| 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施策 | 46 |
| 2-1 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 | 46 |
| 2-2 登録住宅の改修・入居への経済的支援 | 48 |
| 2-3 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援 | 49 |
| 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施策 | 60 |
| 3-1 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 | 60 |
| 3-2 賃貸人の啓発のために講ずる取組 | 60 |
| 第5章 計画の推進に向けて | 61 |
| 1 成果指標 | 61 |
| 2 計画の進行管理 | 61 |
| 用語集 | 63 |

第1章 計画策定にあたって

1 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。）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。

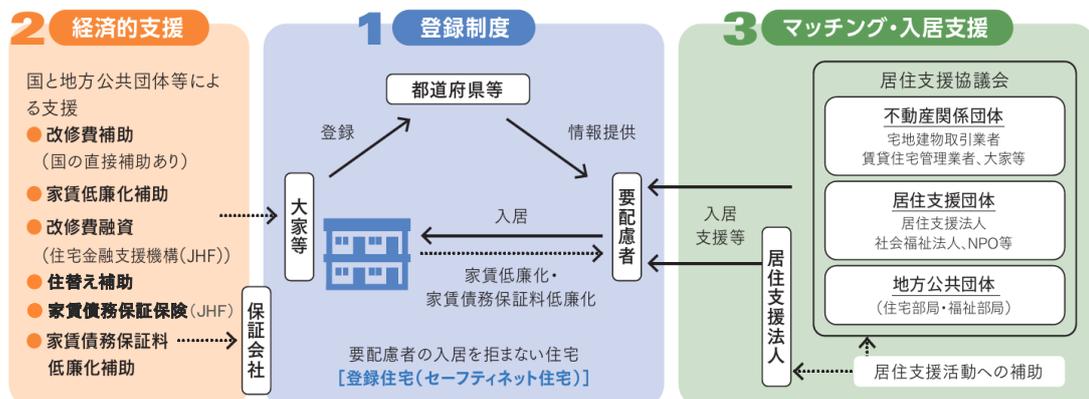
このような中、2017年4月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号。以下「法」という。）が改正され、同年10月には住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等による新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

岡崎市（以下「本市」という。）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「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基本的な方針」（以下「基本方針」という。）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。

<新たな住宅セーフティネット制度>

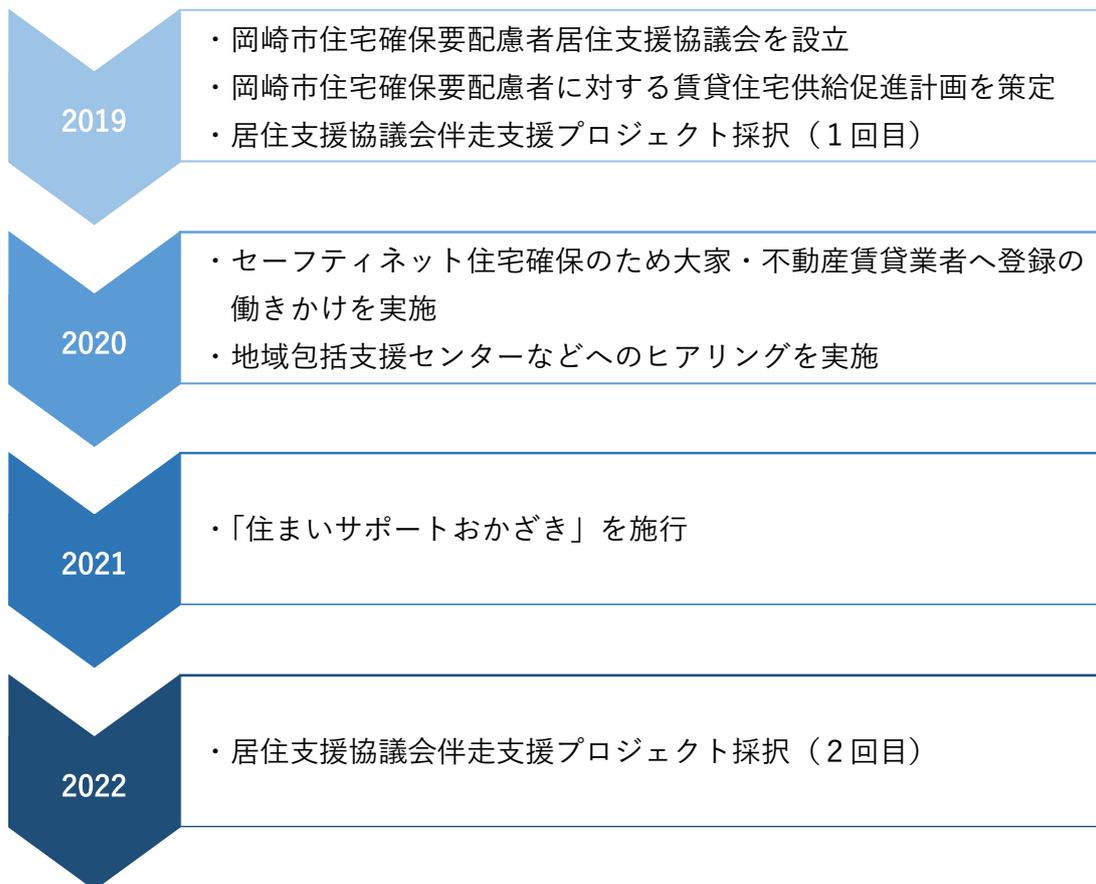
- 1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の『登録制度』
- 2 登録住宅の改修・入居への『経済的支援』
- 3 住宅確保要配慮者の『マッチング・入居支援』



※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」

資料：国土交通省資料より作成

<本市の主な事業経過>



※居住支援協議会伴走支援プロジェクト

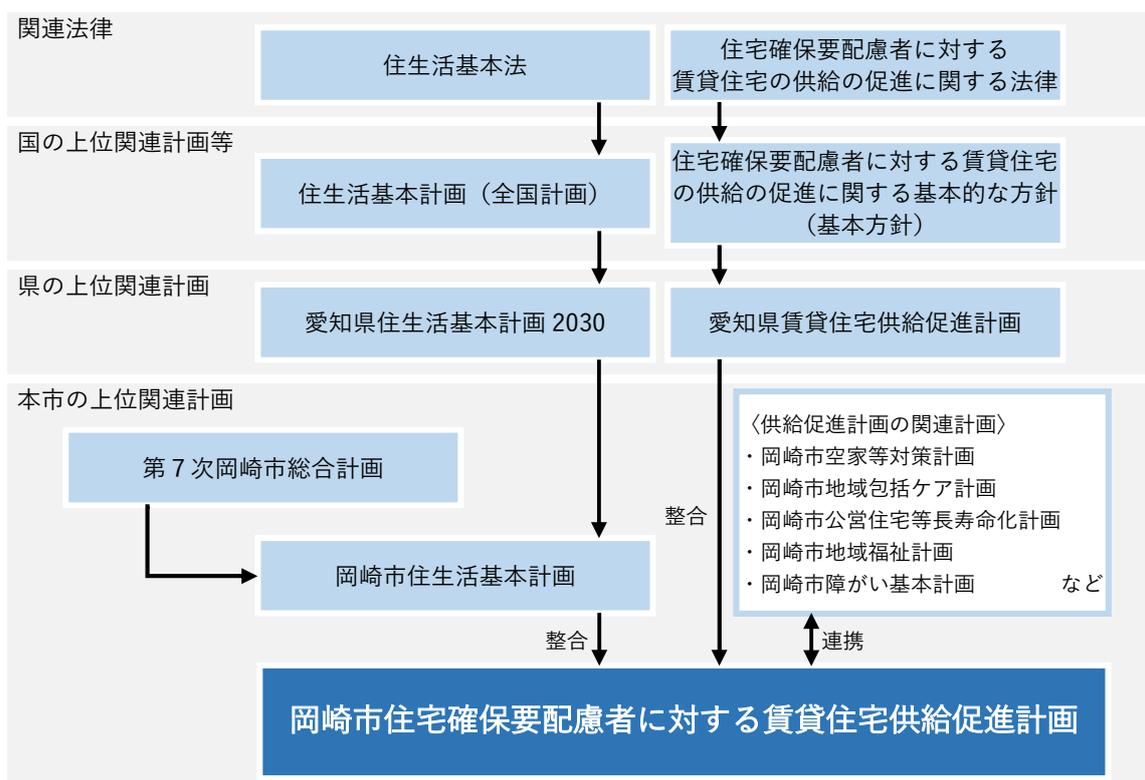
居住支援協議会の設立（設立部門）や活動の推進（活性化部門）について、国土交通省が実施している支援で、本市においては、活性化部門に2度採択され、講演会の開催等を通じて住宅セーフティネットの推進に取り組んでいます。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定される「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

また、法第4条に規定される「基本方針」と法第5条に規定される「都道府県賃貸住宅供給促進計画（愛知県賃貸住宅供給促進計画）」に基づき計画を策定しています。このほか、本市の上位関連計画である「岡崎市住生活基本計画」に整合するとともに、関連計画である「岡崎市空家等対策計画」及び「岡崎市地域包括ケア計画」等との連携を図ります。

<計画の位置づけ>



3 計画期間

本計画の計画期間は、2024年度から2028年度までの5年間とします。

なお、上位計画である岡崎市住生活基本計画や社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

<本計画の計画期間と住生活基本計画との関係>

| 計画／年度 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 住生活基本計画 | | | 策定 | | | | | 見直し | | | | | 改定 | |
| 本計画 | 策定 | | | | 改定 | | | 見直し | | 改定 | | | 見直し | |

4 対象とする住宅確保要配慮者の範囲

本計画の施策の対象となる住宅確保要配慮者は、法や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（以下「省令」という。）で定められている者に加え、本計画において定める者として、国の基本方針、愛知県賃貸住宅供給促進計画及び本市における相談状況等を踏まえ、以下のとおりとします。

○法で定められた者

- ・低額所得者（月収 15.8 万円以下）
- ・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、その他障がい者
- ・子育て世帯（高校生相当以下を養育している者）

○省令で定められた者

- | | |
|------------------------|----------------|
| ・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 |
| ・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 |
| ・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（本計画で定める者） | |

○本計画で定める者（愛知県と同様 ※「妊娠している者」については本市独自）

- ・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（レズビアン・ゲイ・バイセクシュアル・トランスジェンダー）
- ・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（自然人）
- ・失業者
- ・ひとり親世帯
- ・低額所得者（法第 2 条第 1 号に該当する者）の親族と生計を一にする学生
- ・妊娠している者

第2章 住宅確保要配慮者の居住の現状と課題

1 住宅確保要配慮者の世帯数及び居住の実態

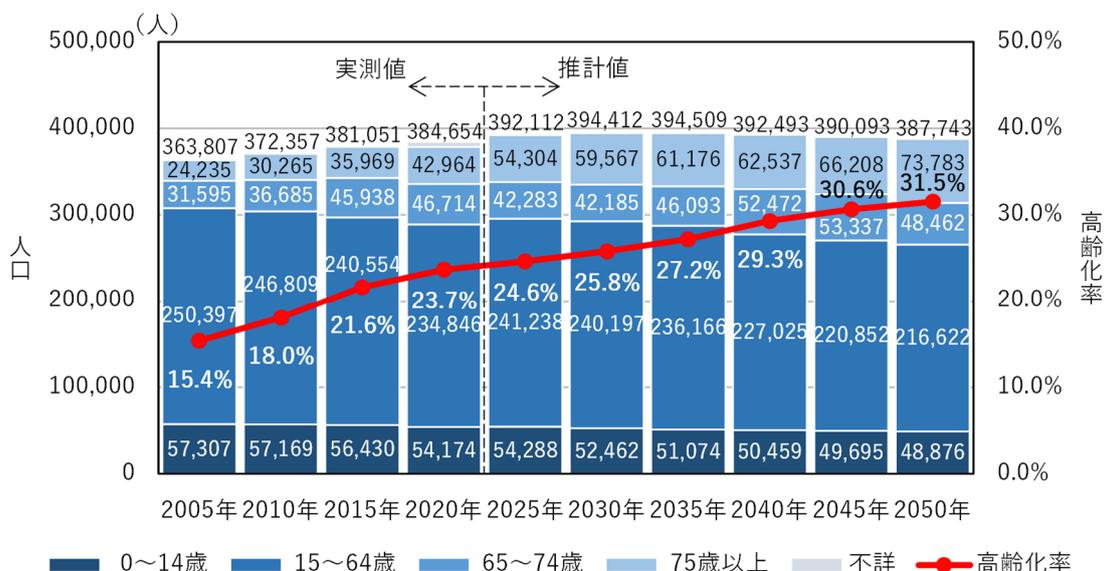
1-1 人口・世帯の状況

(1) 人口・高齢化率の将来推計

本市の人口は、2020年時点では約38.5万人で、その後、2035年まで増加し、その後、緩やかに人口減少に転じる見通しとなっています。年齢構成では、15歳未満の割合が減少傾向にある一方、65歳以上の割合は増加していくことと推計されます。

高齢化率をみると、2020年時点で全国平均（28.0%）と比べて、23.7%と低めですが、2045年には30%を超える見通しであり、推計されている2050年まで一貫して上昇し、少子高齢化が進むことがうかがえます。

図 人口・高齢化率の推移と将来推計



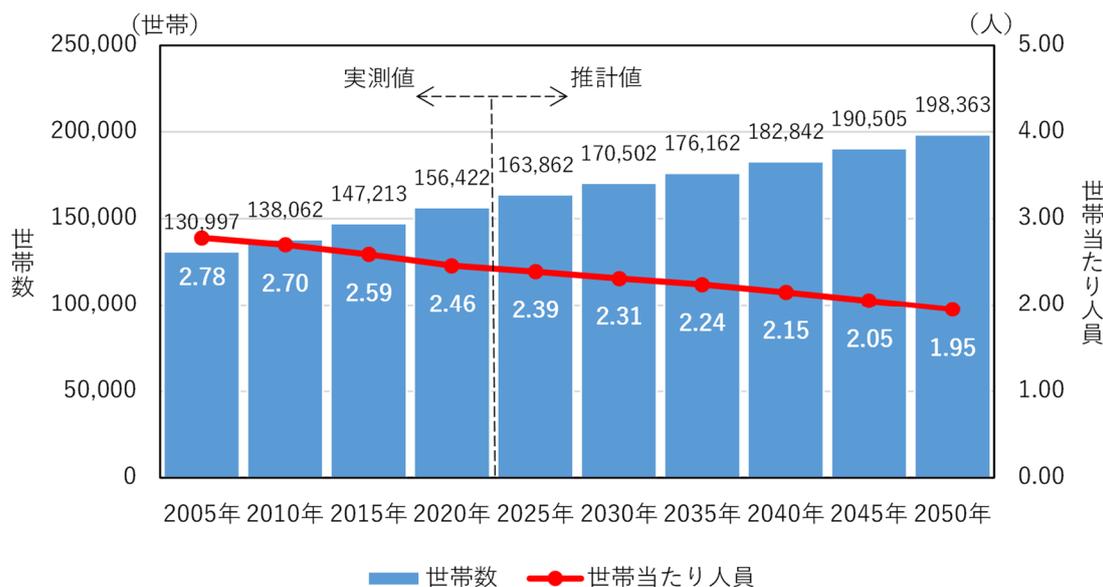
※2020年までは国勢調査に基づく実績値
 ※高齢化率：人口に占める65歳以上の割合
 資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）の結果を基に推計

(2) 世帯数・世帯人員の将来推計

本市の世帯数は、2020年時点では約15.6万世帯で、今後も増加していくことと推計されます。

また、世帯当たり人員は減少傾向にあり、2020年時点で世帯当たり2.46人でしたが、今後も年々減少していくと推計され、核家族化及び単身世帯の増加が進むことがうかがえます。

図 世帯数・世帯当たり人員の推移と将来推計



※2020年までは国勢調査に基づく実績値
資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）の結果基に推計

(3) 世帯構成別の世帯数

本市の世帯構成をみると、2020年時点でその割合は、親と子の同居世帯が39.1%と最も高く、次いで、単身世帯が32.0%、夫婦のみ世帯が20.0%となっています。

単身世帯における世帯主の年齢別の割合は、39歳以下が32.8%と最も高く、次いで、40歳から64歳が30.8%、65歳以上が25.9%となっており、40歳以上の世帯で5割以上を占めています。夫婦のみ世帯における世帯主の年齢別の割合は、65歳以上の世帯の割合が57.2%と最も高く、次いで、40歳から64歳の世帯の割合が29.7%となっており、40歳以上の世帯で8割以上を占めています。

また、世帯主65歳以上の単身世帯・夫婦のみの世帯のうち、子が同居（同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む）又は片道15分未満のところに住んでいる割合をみると、中核市平均が28.5%であるなか、本市は36.6%と中核市の中で全国3位となっています。

図 世帯構成別の世帯数

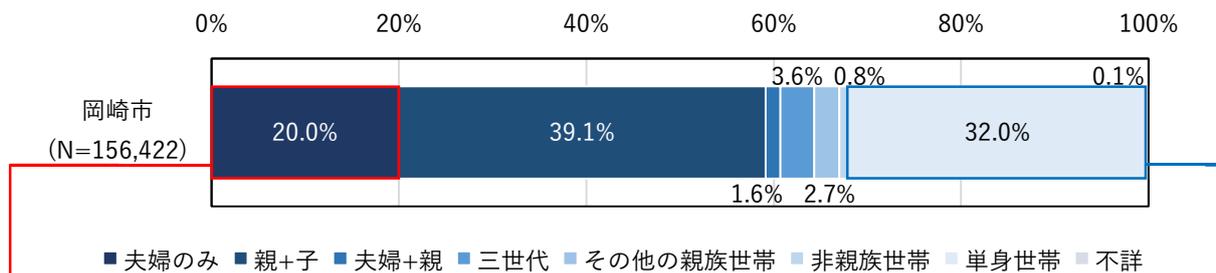


図 夫婦のみ世帯の年齢別割合

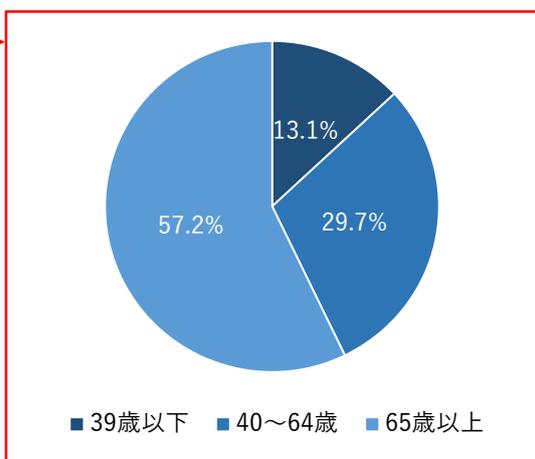
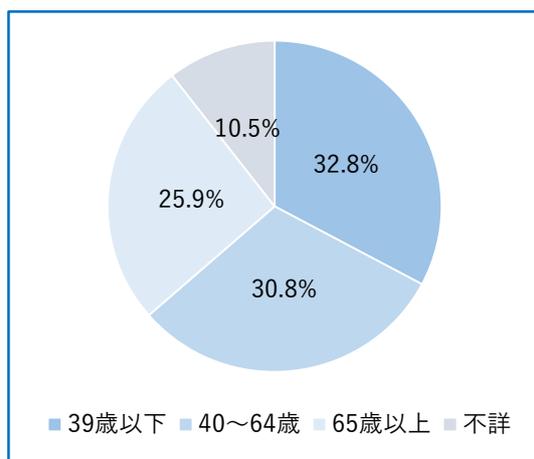
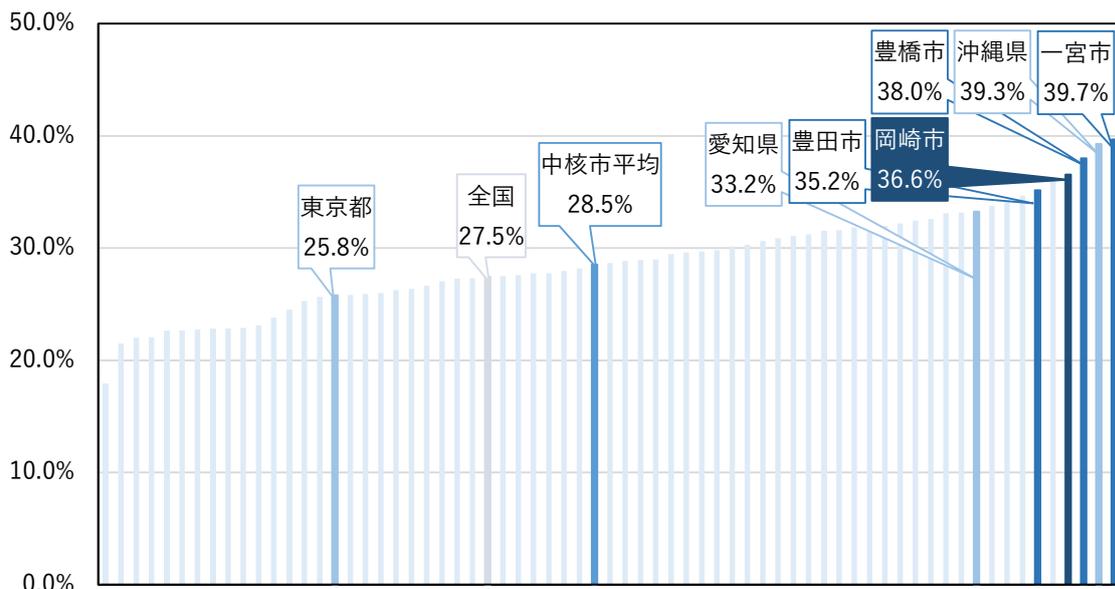


図 単身世帯の年齢別割合



資料：国勢調査（2020年）

図 世帯主 65歳以上の単身世帯・夫婦のみの世帯における親と子の同居近居世帯割合（中核市及び主要都県比較）



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

1-2 住宅確保要配慮者の状況

(1) 低額所得者の状況

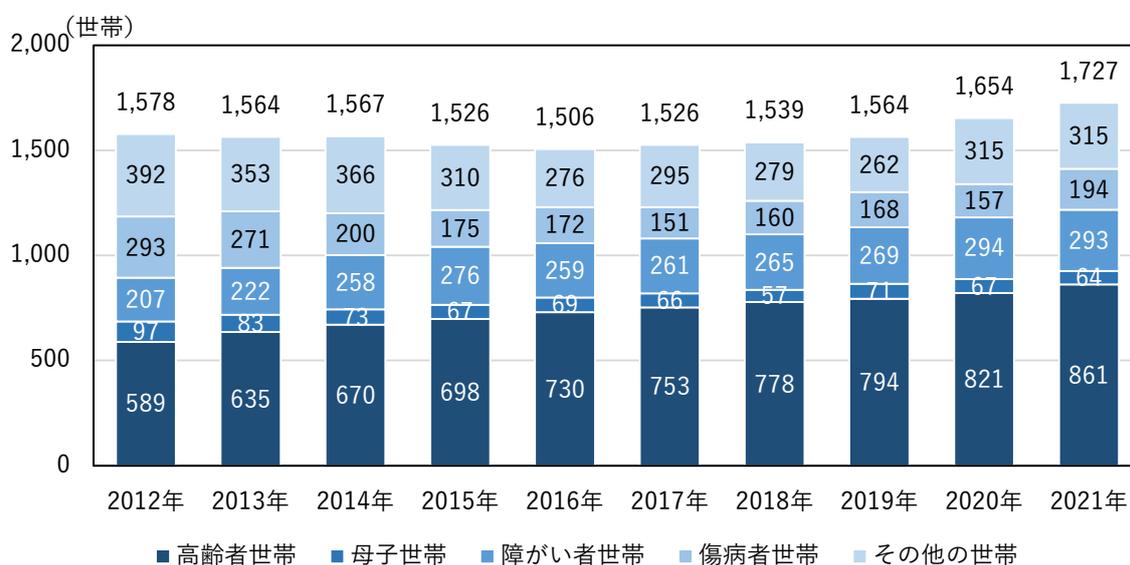
法で位置づけられる低額所得者は、法第2条より「月収15.8万円以下」を指しますが、ここでは、本市における生活保護受給世帯の状況を整理します。

①現状

本市の生活保護受給世帯数は、2021年時点で1,727世帯であり、近年は増加傾向にあります。

世帯構成別にみると、高齢者世帯が861世帯で最も多く、また、障がい者世帯は293世帯であり、ともに過去10年間で増加傾向にあります。

図 生活保護受給世帯の推移



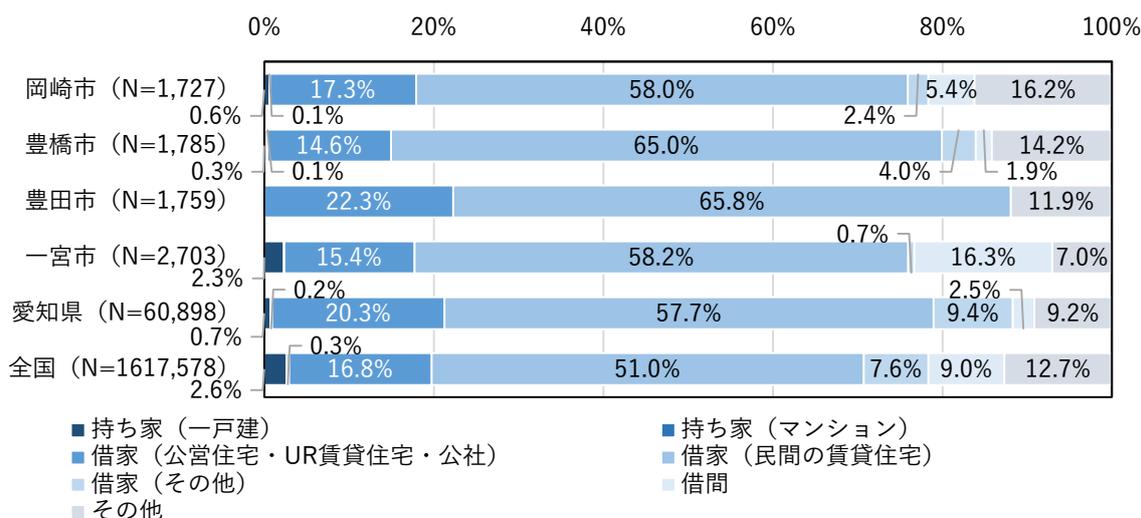
資料：被保護者調査

②居住の状況

生活保護受給世帯の居住の状況をみると、民間賃貸住宅に居住している割合が58.0%と最も高く、県内中核市も同様に6割前後が民間賃貸住宅に居住しています。

また、全国的にみると民間賃貸住宅に居住している割合は全体の5割程度で、本市及び愛知県における民間賃貸住宅に居住する生活保護受給世帯の割合は、比較的高い傾向となっています。

図 生活保護受給世帯の居住の状況



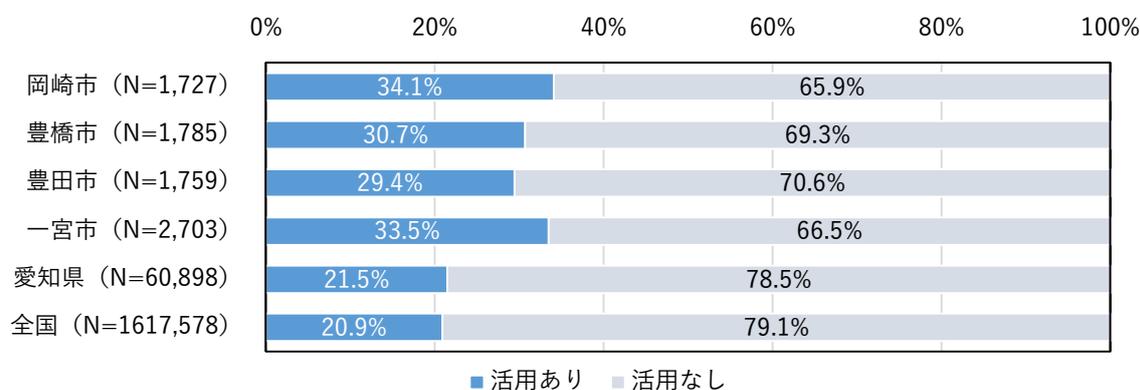
資料：被保護者調査

③生活保護受給者における住宅扶助の代理納付制度の活用状況

住宅扶助受給世帯のうち、生活保護受給世帯に代わり民間賃貸住宅の家賃等を大家に直接支払う代理納付制度を活用している世帯は34.1%で、県内中核市と比べて最も高くなっています。

また、全国的にみると代理納付制度を活用している世帯は2割程度であり、本市の代理納付制度の活用は進んでいることがうかがえます。

図 生活保護受給世帯における住宅扶助の代理納付制度の活用状況



資料：被保護者調査

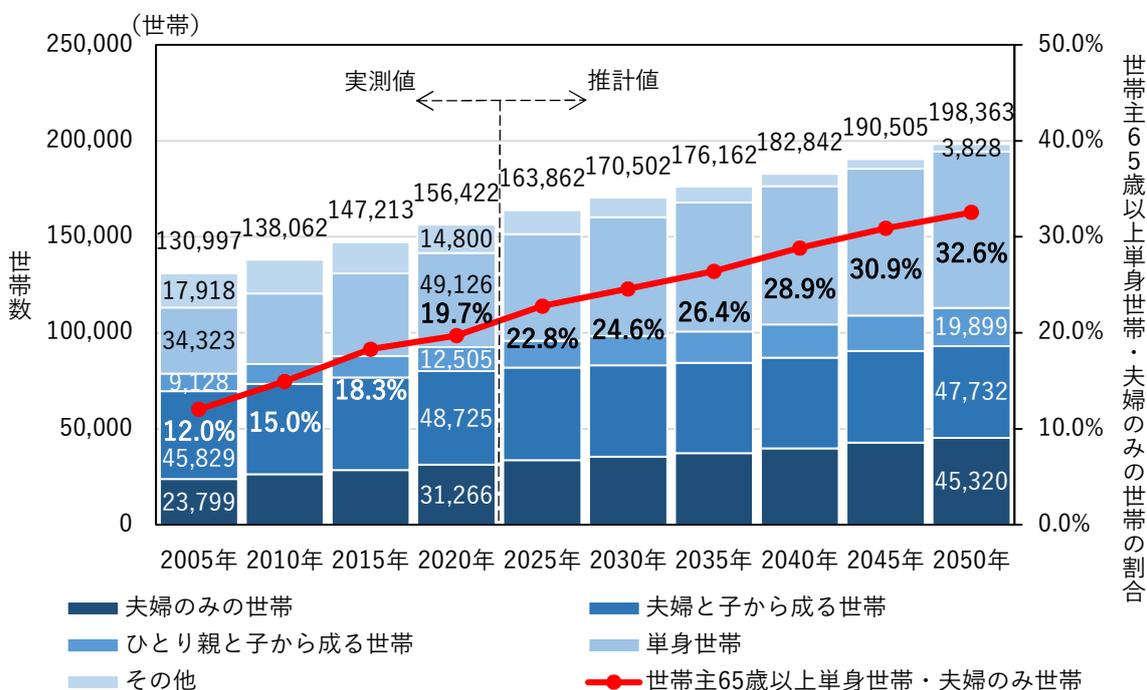
(2) 高齢者の状況

①現状と将来推計

本市の世帯数を類型別で見ると、夫婦のみの世帯と単身世帯が今後大きく増加していくことと推計され、本市の世帯数に対する世帯主65歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯の割合は、2020年時点で19.7%ですが、2030年に24.6%、2050年には全体の3割を超える32.6%となる見込みです。

また、2005年から2020年の高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の増加率は、愛知県平均を下回っていますが、その差は年々縮まっています。

図 世帯類型別世帯数・高齢世帯率の推移と将来推計



※2020年までは国勢調査に基づく実績値
資料：国勢調査、岡崎市将来推計人口(2018)

図 高齢単身世帯の増加率の推移

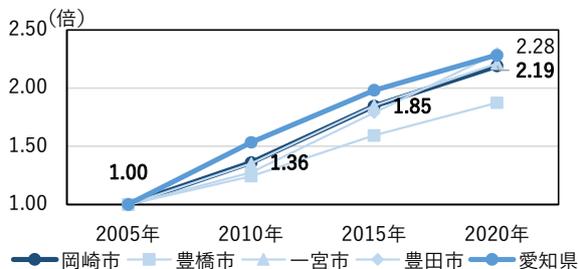
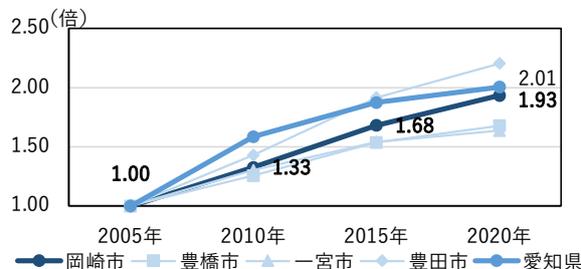


図 高齢夫婦世帯の増加率の推移



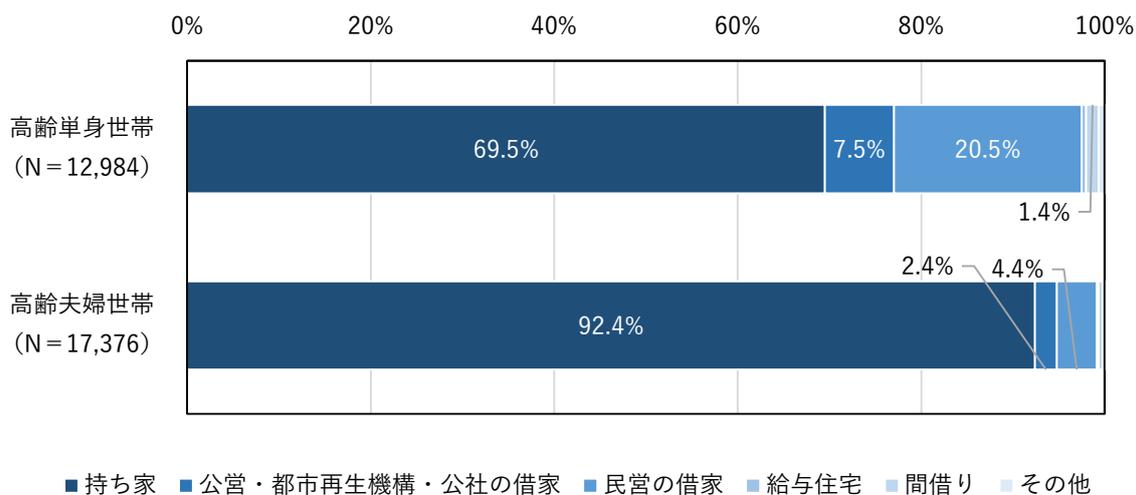
※以下の用語の定義については、当該グラフのみ適用される。
 高齢単身世帯：65歳以上の一人のみの一般世帯
 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯
 資料：国勢調査(2020年)

②居住の状況

高齢者世帯の居住の状況を世帯構成別にみると、高齢夫婦世帯の92.4%のかたが持ち家に居住し、民間賃貸住宅に居住する高齢夫婦世帯は4.4%となっています。

また、高齢単身世帯は、69.5%の方が持ち家に居住し、民間賃貸住宅の割合が20.5%となっており、高齢夫婦世帯と比較して高齢単身世帯は、民間賃貸住宅に居住する割合が高くなっています。

図 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の居住の状況



※以下の用語の定義については、当該グラフのみ適用される。

高齢単身世帯：65歳以上の人一人のみの一般世帯

高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体等が所有又は管理し、職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

資料：国勢調査（2020年）

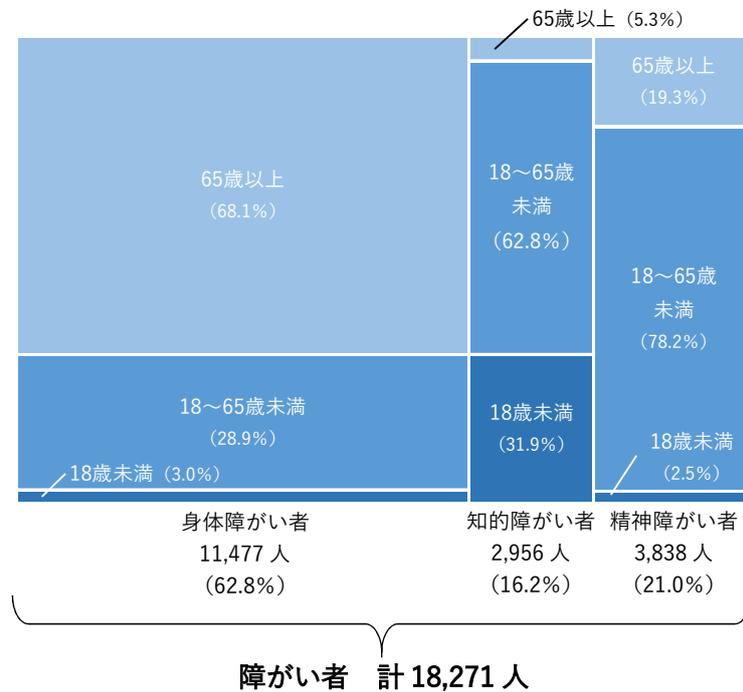
(3) 障がい者の状況

①現状

本市の障がい者（障がい者手帳所持者）数は、2020年で18,271人となっており、そのうち、62.8%が身体障がい者で、その68.1%が65歳以上の高齢者となっています。一方、知的障がい者の94.7%、精神障がい者の80.7%が65歳未満であり、身体障がい者と異なり65歳以上の高齢者が占める割合が低くなっています。

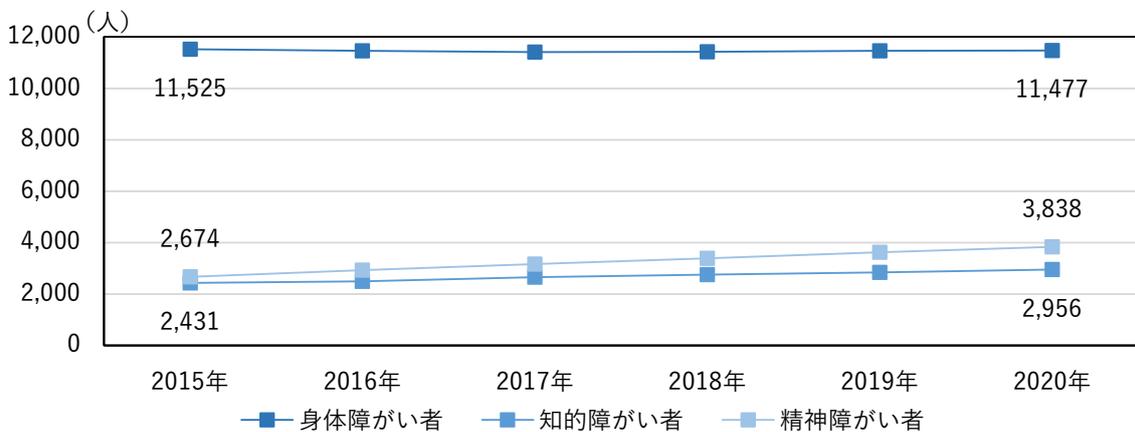
また、2015年から2020年の推移では、身体障がい者数はほぼ横ばいの傾向ですが、知的障がい者・精神障がい者の人数は増加しています。

図 障がいの種類及び年齢別障がい者数



資料：第5次岡崎市障がい者基本計画より作成

図 障がい者数の推移



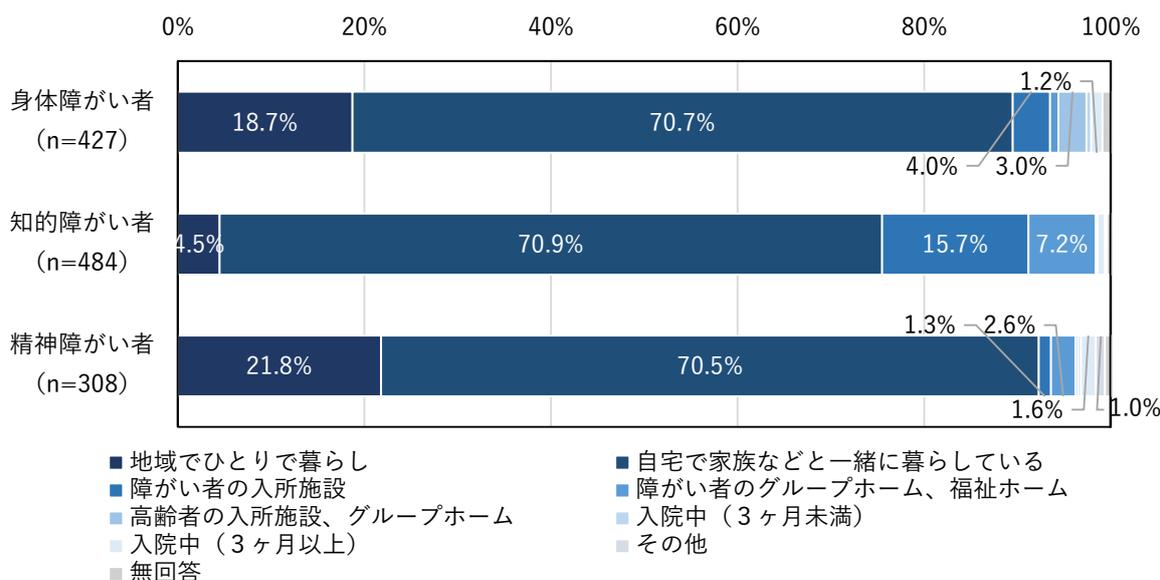
資料：第5次岡崎市障がい者基本計画より作成

②居住の状況

居住の状況をみると、「自宅で家族などと一緒に暮らしている」割合が7割以上と最も高くなっています。

ただし、知的障がい者は、ほかの障がい者と比べると、「地域でひとりで暮らし」の割合が低く、「障がい者の入所施設」や「障がい者のグループホーム、福祉ホーム」の割合が高くなっています。

図 障がい者の居住の状況



資料：第5次岡崎市障がい者基本計画より作成

(4) 子育て世帯の状況

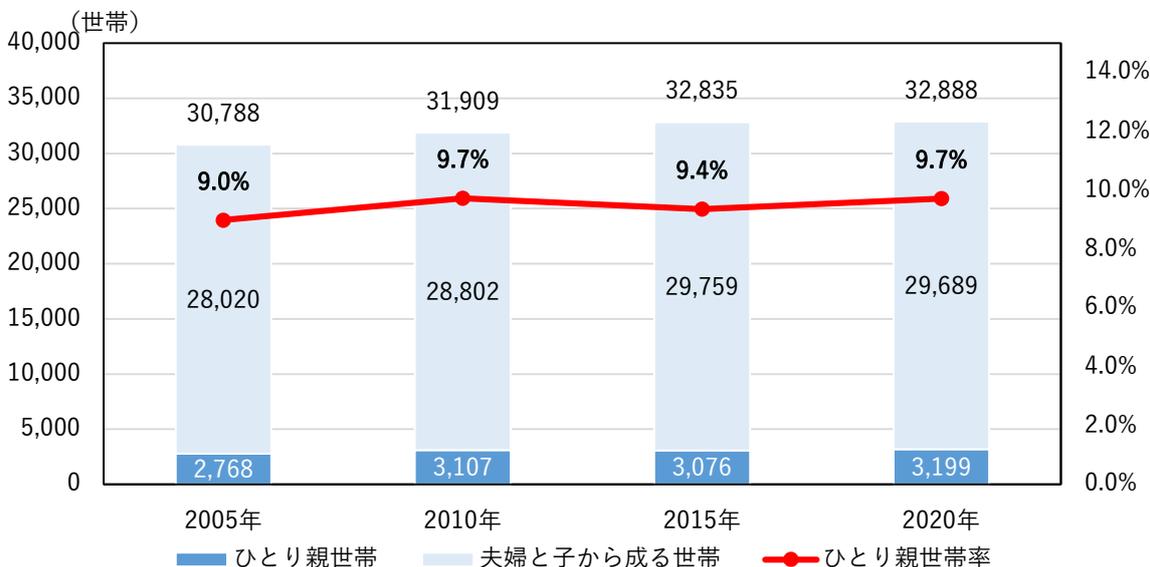
①現状

本市の2020年の子育て世帯数は、32,888世帯で、ひとり親世帯数が3,199世帯、夫婦と子から成る世帯数が29,689世帯となっており、子育て世帯数は増加傾向となっています。

一方、近年の子育て世帯に占めるひとり親世帯の割合は、ほぼ横ばいの傾向となっています。

また、2005年から2020年の夫婦と子から成る世帯及びひとり親世帯の増加率は、愛知県平均を上回っています。

図 子育て世帯の世帯数の推移



※以下の用語の定義については、当該グラフのみ適用される。

子育て世帯：核家族世帯のうち、18歳未満の世帯員のいる親と子から成る世帯

夫婦と子から成る世帯：核家族世帯のうち、18歳未満の世帯員のいる夫婦と子から成る世帯

ひとり親世帯：核家族世帯のうち、18歳未満の世帯員のいる男親又は女親と子から成る世帯

資料：国勢調査

図 夫婦と子から成る世帯の増加率の推移

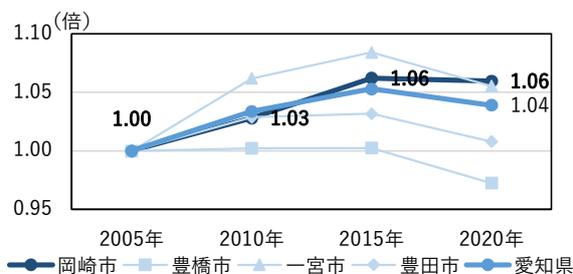
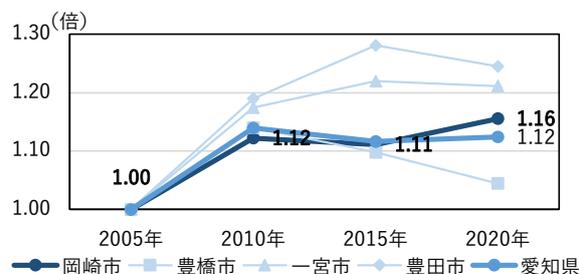


図 ひとり親世帯の増加率の推移



※以下の用語の定義については、当該グラフのみ適用される。

夫婦と子から成る世帯：核家族世帯のうち、18歳未満の世帯員のいる夫婦と子から成る世帯

ひとり親世帯：核家族世帯のうち、18歳未満の世帯員のいる男親又は女親と子から成る世帯

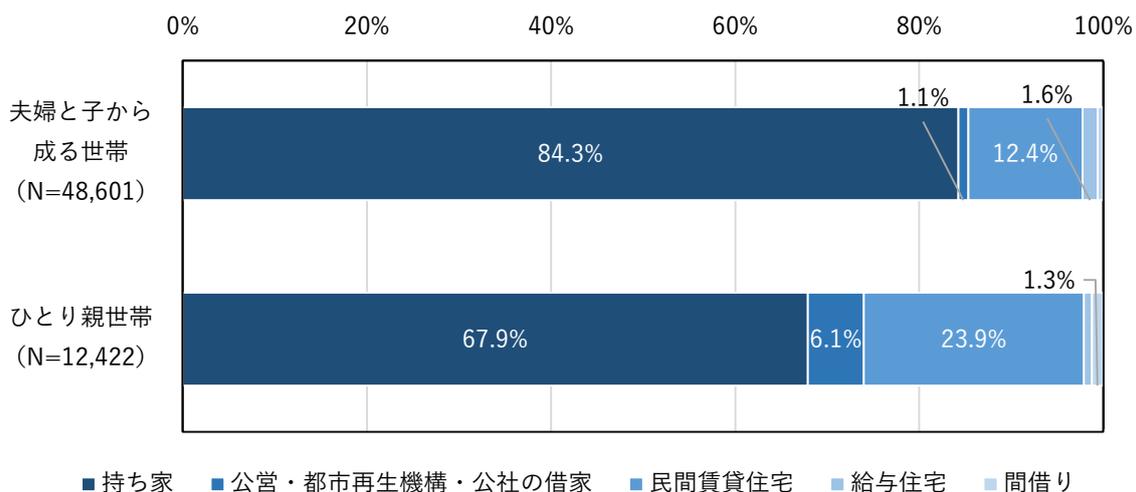
資料：国勢調査

②居住の状況

子育て世帯の居住の状況は、夫婦と子から成る世帯及びひとり親世帯ともに持ち家に居住する世帯が最も高くなっています。

また、ひとり親世帯は民間賃貸住宅に居住する世帯の割合が23.9%と、夫婦と子から成る世帯と比較して高くなっています。

図 子育て世帯の住まいの状況



※以下の用語の定義については、当該グラフのみ適用される。

子育て世帯：核家族世帯のうち、親と子から成る世帯（年齢上限なし）

夫婦と子から成る世帯：核家族世帯のうち、夫婦と子から成る世帯（年齢上限なし）

ひとり親世帯：核家族世帯のうち、男親又は女親と子から成る世帯（年齢上限なし）

給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体等が所有又は管理し、職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

資料：国勢調査

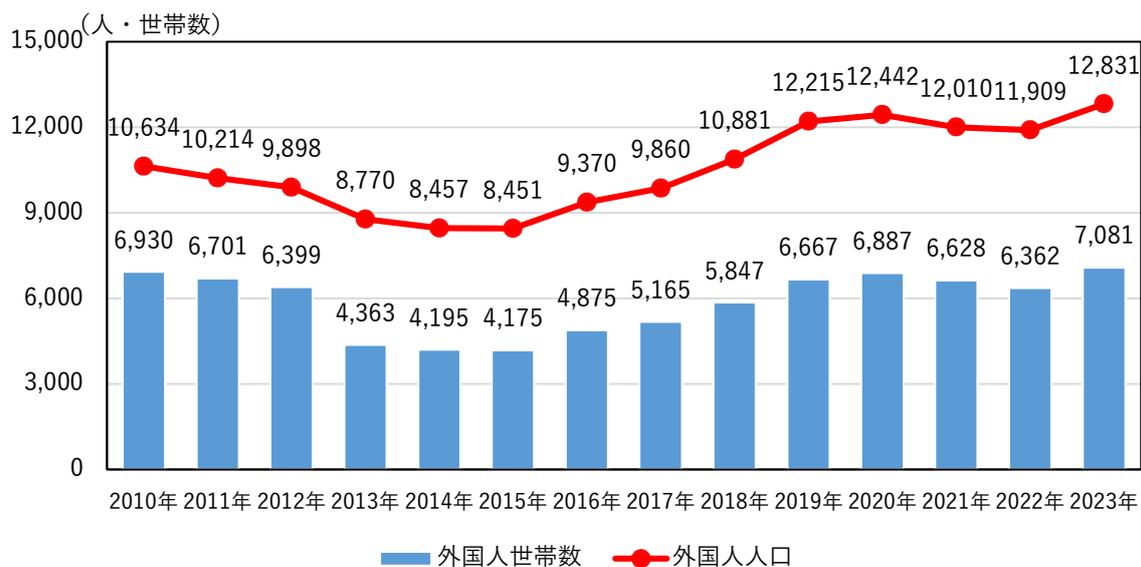
(5) 外国人の状況

①現状

本市の2023年4月時点での外国人の人口は、12,831人で、外国人世帯数は7,081世帯となっています。

近年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少傾向にありましたが、今後は感染症対策が緩和され、再び増加傾向が強くなることが見込まれます。

図 外国人の人口、世帯数の推移

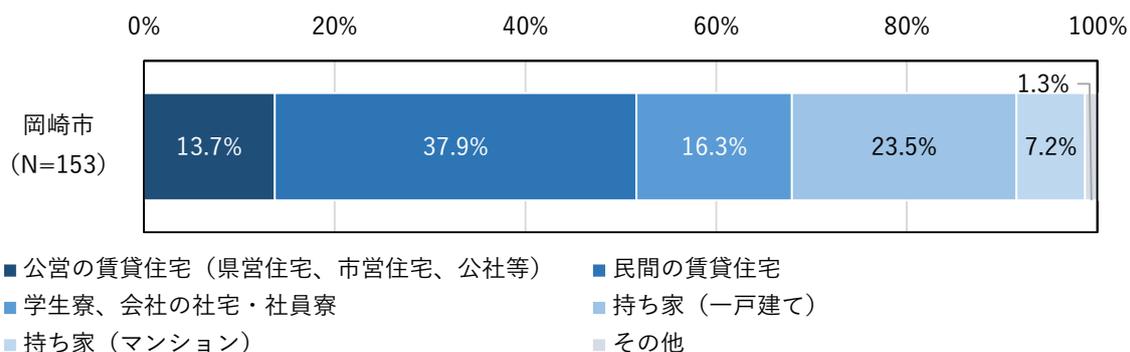


※各年4月1日時点
資料：住民基本台帳

②居住の状況

外国人世帯の居住の状況を見ると、賃貸住宅に居住する割合が67.9%と高く、そのうち民間賃貸住宅の割合が37.9%と最も高くなっています。また、社宅や寮に居住している割合も16.3%と比較的高くなっています。

図 外国人世帯の住まいの状況



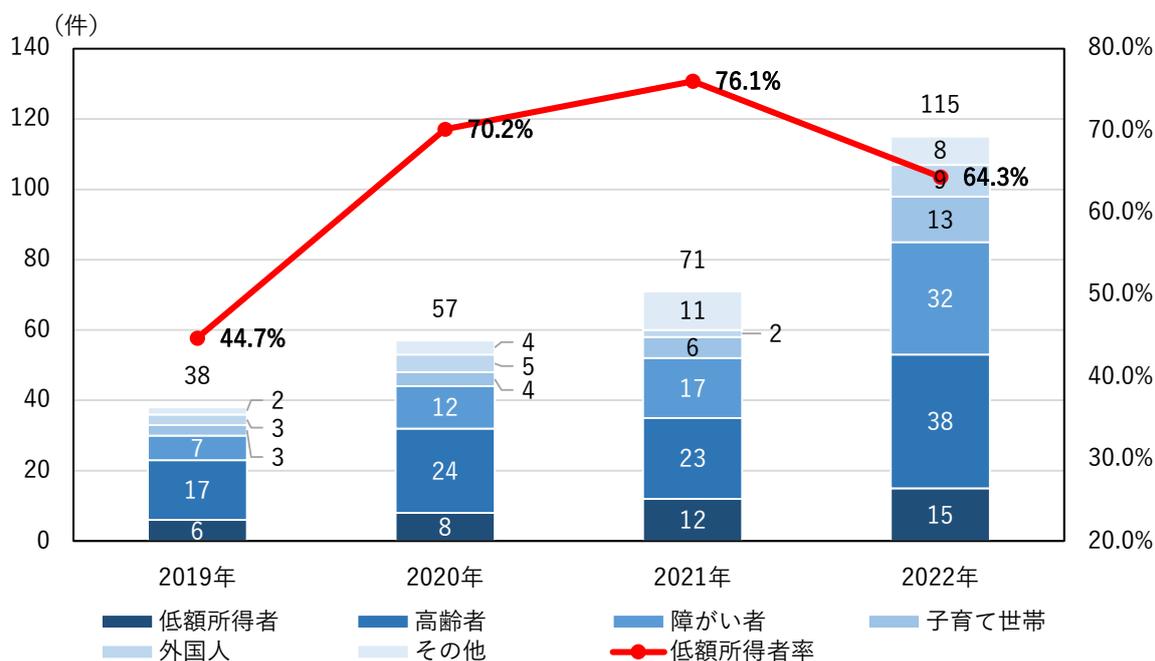
資料：愛知県外国人県民アンケート調査報告書【岡崎市】（2021年）

1-3 住宅相談の状況

住宅相談件数は年々増加しており、2022年の相談は115件となっています。特に、高齢者と障がい者による相談が増加しており、これらの属性が理由で住宅の確保に苦慮していることがうかがえます。

また、相談者の多くは複数の住宅確保要配慮者の属性を併せ持っており、中でも低額所得者である割合が高く、2022年は全体の6割以上が低額所得者の属性を持ったかたからの相談となっています。

図 主たる属性別の住宅相談の推移



※以下の用語の定義については、当該グラフのみ適用される。

低額所得者率：相談件数に占める低額所得者及び複数属性の低額所得者の割合

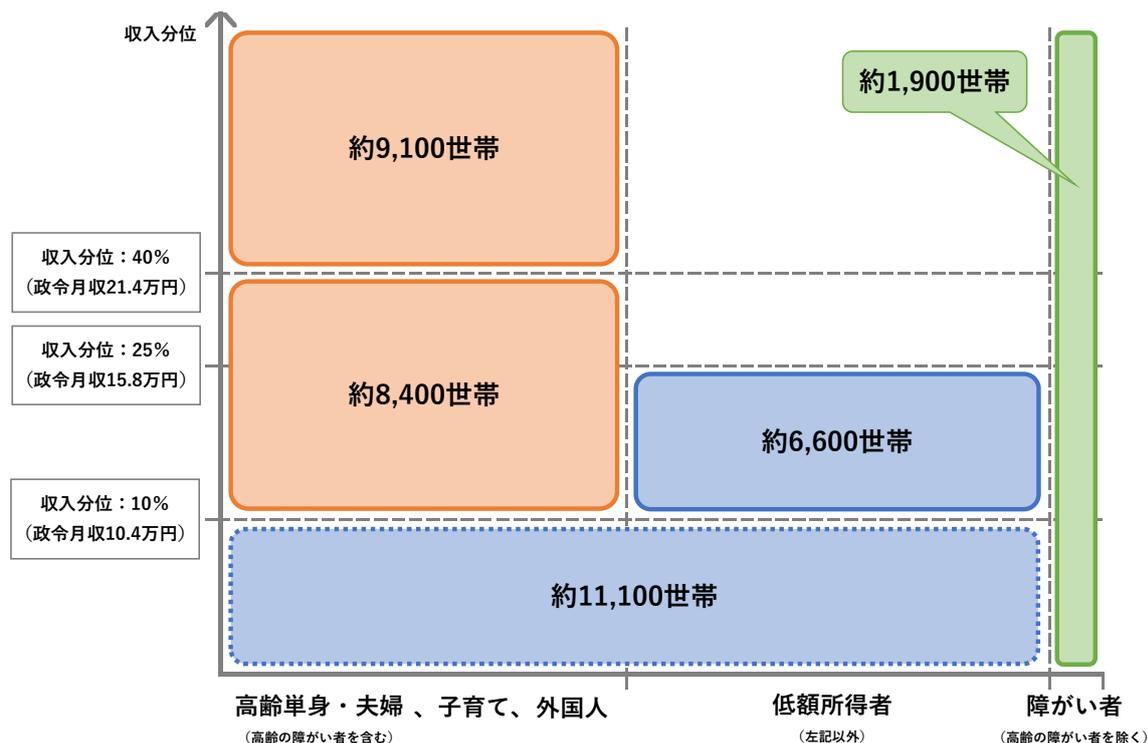
資料：岡崎市

1-4 住宅確保要配慮者の推計

(1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

2021年に公開された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、本市における主な住宅確保要配慮者数を推計した結果、全体で約37,100世帯と算出されており、本市全世帯数の約24%となっています。

図 主な住宅確保要配慮者世帯の推計



※「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく「ストック推計プログラム」の改良版である「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(2021年9月改良)により算定したもの。障がい者世帯は推計対象外のため、既往データを用いて独自に算定した。

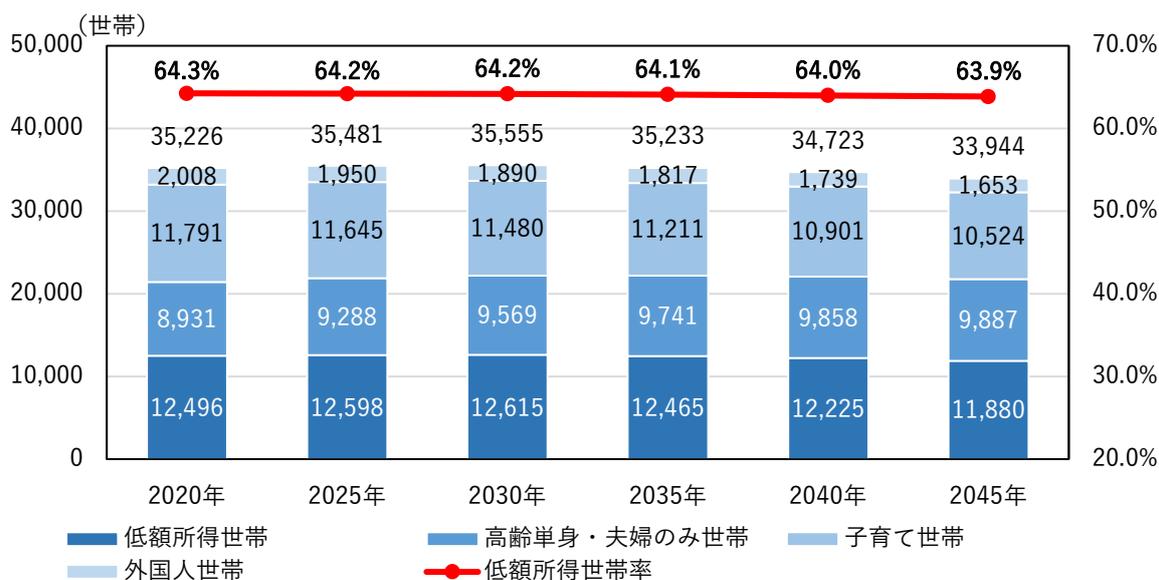
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム、第5次岡崎市障がい者基本計画より作成

(2) 主な住宅確保要配慮者世帯の将来推計（障がい者世帯除く）

本市の主な住宅確保要配慮者世帯数は、2030年まで増加し、その後、減少に転じる見通しとなっていますが、高齢単身・夫婦のみ世帯は2030年以降も増加していくと推計されます。

また、高齢世帯等を含む低額所得世帯の割合は6割を超えており、住宅確保要配慮者の多くが低額所得であることがうかがえます。

図 主な住宅確保要配慮者世帯の将来推計



※以下の用語の定義については、当該グラフのみ適用される。

低額所得世帯：高齢単身・夫婦のみ世帯、子育て世帯、外国人世帯を除いた低額所得世帯。

低額所得世帯率：主な住宅確保要配慮者世帯に占める高齢単身・夫婦のみ世帯、子育て世帯、外国人世帯を含む低額所得世帯の割合。

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより作成

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況の把握

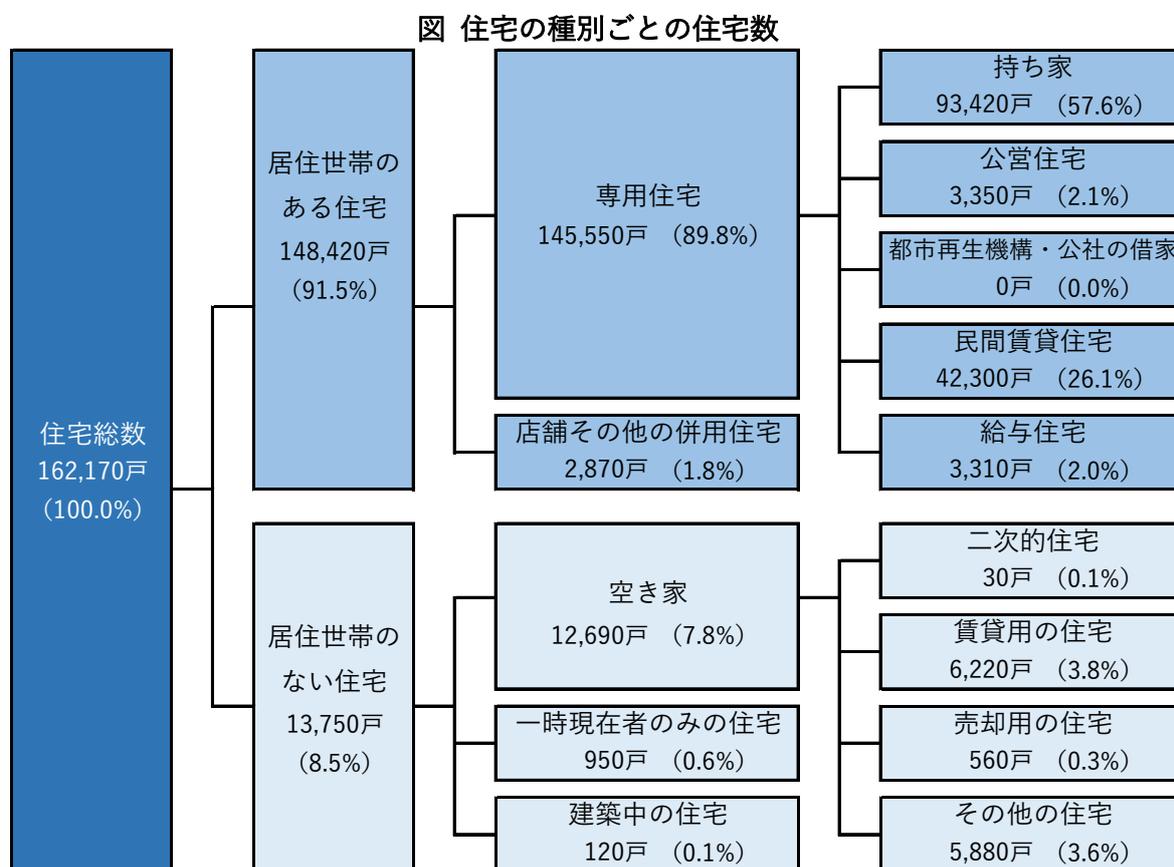
2-1 住宅の状況

(1) 本市における住宅の状況

①住宅の種別

本市における2018年の住宅数は162,170戸あり、そのうち、居住世帯のある持ち家が最も多く93,420戸(57.6%)、次いで居住世帯のある民間賃貸住宅が42,300戸(26.1%)となっています。

また、空き家数は、12,690戸で住宅総数の7.8%を占め、そのうち賃貸用の住宅が最も多く6,220戸(3.8%)であり、民間賃貸住宅の総数は、48,520戸(29.9%)となっています。



※以下の用語の定義については、当該図のみ適用される。

一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かが交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅。

二次的住宅：別荘及び寝泊まりのみの使用など、一時的に使用されている住宅。

※ () 内の%は「住宅総数」に対する比率。

資料：住宅・土地統計調査(2018年)

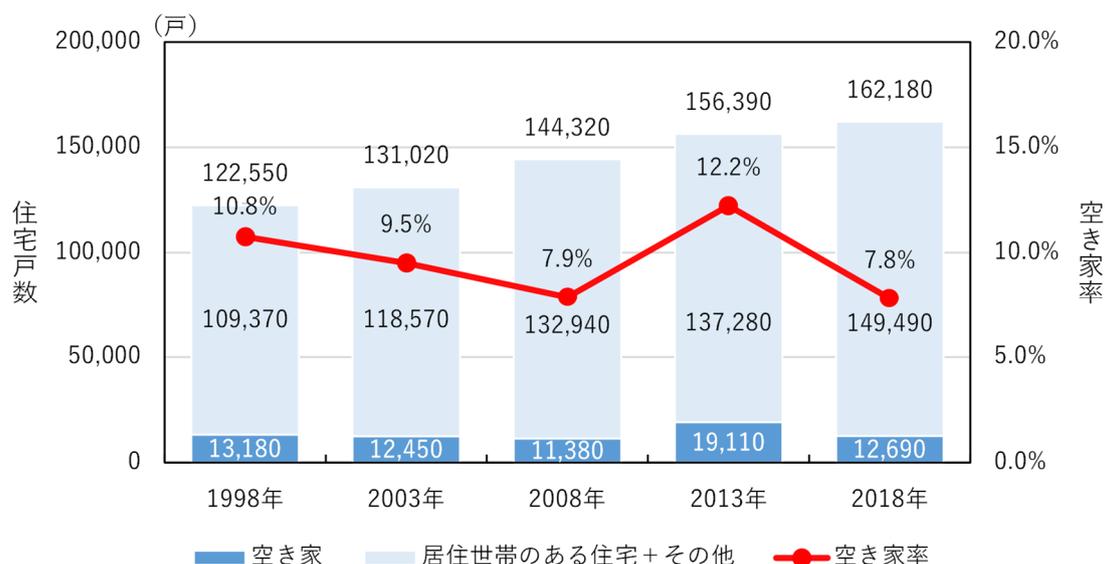
②住宅・空き家数の推移

住宅戸数は、2008年から2018年の10年間で17,860戸増加しており、近年は増加率が緩やかになっています。

空き家数は、2008年から2018年の10年間で1,310戸増加していますが、空き家率はほぼ同水準となっています。

賃貸用空き家に限れば、空き家率が2008年の13.4%から12.8%と微減しており、賃貸需要の高まりにより賃貸用空き家の解消がうかがえるものの、依然として空き家戸数は増加していくことが見込まれています。

図 住宅戸数、空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

表 空き家数、空き家率の推移と増減

| | 2008年 | 2013年 | 2018年 | 増減 |
|---------|---------|---------|---------|-------------|
| | | | | 2018年-2008年 |
| 空き家数 | 11,380戸 | 19,110戸 | 12,690戸 | +1,310戸 |
| 空き家率 | 7.9% | 12.2% | 7.8% | -0.1% |
| 賃貸用空き家数 | 6,190戸 | 12,160戸 | 6,220戸 | +30戸 |
| 賃貸用空き家率 | 13.4% | 25.0% | 12.8% | -0.6% |

※賃貸用空き家率 = 賃貸用空き家数 / (賃貸用空き家数 + 民間賃貸住宅数)

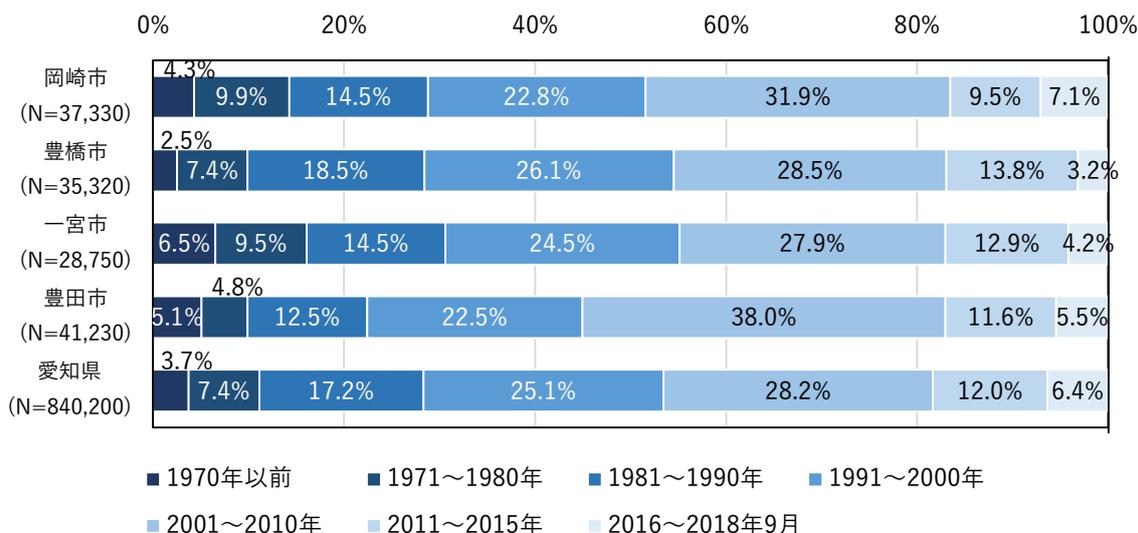
資料：住宅・土地統計調査

(2) 民間賃貸住宅の状況

① 建築時期

本市の民間賃貸住宅の建築時期は、約5割が2001年以降に建築されており、特に2016年以降に建築された割合は県内中核市と比べて高く、近年も民間賃貸住宅の供給が進んでいます。

図 民間賃貸住宅の建築時期



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

② 家賃・延床面積

本市の民間賃貸住宅の家賃は、家賃6万円未満の住宅が6割以上を占めており、ひとり世帯の生活保護受給者の住宅扶助の限度額（本市では37,000円）が含まれる家賃3万円から4万円未満の住宅は1割程度となっています。

また、延床面積をみると、30㎡から49㎡の住宅が最も多く3割以上を占めており、次いで50㎡から69㎡の住宅が多い傾向となっています。

図 家賃、延床面積別の民間賃貸住宅の状況

| | 総数 | 1万円未満 | 1~2万円未満 | 2~3万円未満 | 3~4万円未満 | 4~5万円未満 | 5~6万円未満 | 6~8万円未満 | 8万円以上 |
|--------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| 29㎡以下 | 10,040戸 (24.8%) | 60戸 | 280戸 | 440戸 | 2,750戸 | 3,740戸 | 1,290戸 | 1,370戸 | 110戸 |
| 30~49㎡ | 13,260戸 (32.8%) | 70戸 | 100戸 | 60戸 | 1,360戸 | 3,950戸 | 3,720戸 | 3,880戸 | 120戸 |
| 50~69㎡ | 11,210戸 (27.7%) | 0戸 | 120戸 | 180戸 | 270戸 | 1,140戸 | 3,070戸 | 5,910戸 | 520戸 |
| 70~99㎡ | 3,860戸 (9.5%) | 0戸 | 20戸 | 0戸 | 90戸 | 370戸 | 830戸 | 1,700戸 | 850戸 |
| 100㎡以上 | 2,110戸 (5.2%) | 0戸 | 40戸 | 0戸 | 80戸 | 310戸 | 580戸 | 660戸 | 440戸 |
| 総数 | 40,480戸 (100.0%) | 130戸 (0.3%) | 560戸 (1.4%) | 680戸 (1.7%) | 4,550戸 (11.2%) | 9,510戸 (23.5%) | 9,490戸 (23.4%) | 13,520戸 (33.4%) | 2,040戸 (5.0%) |

資料：住宅・土地統計調査（2018年）

③登録住宅（セーフティネット住宅）の状況

2017年10月に創設された「登録住宅制度」において、住宅確保要配慮者の入居の受け入れが可能な賃貸住宅として登録された賃貸住宅（以下、「登録住宅」という。）は、2022年度末時点で4,168戸となっています。

登録住宅の家賃は、6万円以上が6割以上を占めており、低廉な家賃の住宅の登録が進んでおらず、4万円未満は16戸と少ない状況にあります。

図 家賃、延床面積別の登録住宅の状況

| | 総数 | 3～4万円未満 | 4～5万円未満 | 5～6万円未満 | 6～8万円未満 | 8万円以上 |
|--------|--------------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 29㎡以下 | 64戸 (1.5%) | 15戸 | 11戸 | 38戸 | 0戸 | 0戸 |
| 30～49㎡ | 2,595戸 (62.3%) | 1戸 | 153戸 | 1,135戸 | 1,306戸 | 0戸 |
| 50～69㎡ | 1,427戸 (35.3%) | 0戸 | 3戸 | 35戸 | 1,377戸 | 57戸 |
| 70～99㎡ | 37戸 (0.9%) | 0戸 | 0戸 | 1戸 | 28戸 | 8戸 |
| 総数 | 4,168戸 (100.0%) | 16戸 (0.4%) | 167戸 (4.0%) | 1,209戸 (29.0%) | 2,711戸 (65.0%) | 65戸 (1.6%) |

資料：岡崎市

④あんしん賃貸住宅の状況

愛知県では、県内の民間賃貸住宅において、家賃等を適正に支払い、自立した日常生活を営むことができる「高齢者、障がい者、外国人、ひとり親、小さい子どもがいる、被災者、失業者、DV被害者等の世帯」の入居を拒まない住宅等の登録制度（愛知県あんしん賃貸支援事業）があり、愛知県のホームページで情報を提供しています。

本市においては、4件の民間賃貸住宅が「愛知県あんしん賃貸住宅」に登録されています。

図 本市の愛知県あんしん賃貸住宅の状況

| 建築年 | 対象戸数 | 家賃 | 延床面積 |
|-------|------|------------------------------------|----------------|
| 1960年 | 20戸 | 生活保護法による宿所提供施設であるため、家賃及び公益費は掛かりません | 11.2㎡から18.2㎡ |
| 1986年 | 21戸 | 62,000円から63,000円 | 50.22㎡ |
| 1994年 | 18戸 | 84,000円から99,000円 | 60.06㎡から65.52㎡ |
| 2001年 | 6戸 | 80,000円から84,000円 | 58.32㎡ |

資料：愛知県あんしん賃貸支援事業関連資料より作成（2023年5月19日時点）

(3) 公的賃貸住宅の状況

①公的賃貸住宅の戸数

本市には、市営住宅が2,821戸、特定公共賃貸住宅が12戸、県営住宅が1,674戸あり、合計で4,507戸の公的賃貸住宅があります。

図 公的賃貸住宅の戸数

| | |
|-------------|--------|
| 市営住宅 | 2,821戸 |
| 特定公共賃貸住宅（市） | 12戸 |
| 県営住宅 | 1,674戸 |
| 合計 | 4,507戸 |

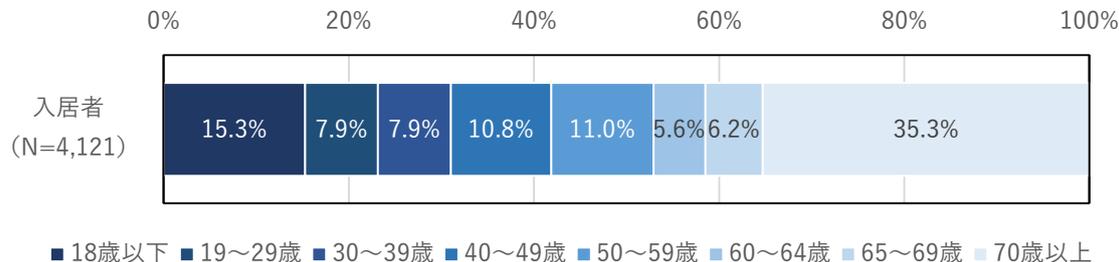
資料：岡崎市、愛知県（2023年4月1日時点）

②市営住宅の入居者の状況

市営住宅の入居者の年齢は、60歳以上の入居者が47.1%であり、世帯主においては68.3%を占めており、高齢者及び高齢世帯が多くなっています。

また、18歳以下の入居者が15.3%となっており、子育て世帯の入居も一定程度あります。

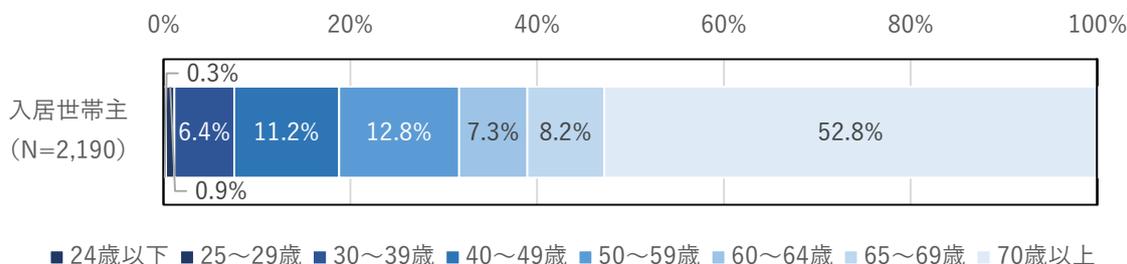
図 入居者の年齢



■ 18歳以下 ■ 19～29歳 ■ 30～39歳 ■ 40～49歳 ■ 50～59歳 ■ 60～64歳 ■ 65～69歳 ■ 70歳以上

資料：岡崎市

図 入居世帯主の年齢



■ 24歳以下 ■ 25～29歳 ■ 30～39歳 ■ 40～49歳 ■ 50～59歳 ■ 60～64歳 ■ 65～69歳 ■ 70歳以上

資料：岡崎市

2-2 住宅確保要配慮者の受け入れについて（アンケート調査結果）

本市の住宅確保要配慮者の入居受入状況等について把握するため、賃貸住宅の大家、仲介事業者及び管理事業者（以下「大家・管理会社等」という。）を対象に、「民間賃貸住宅に関するアンケート調査」を2023年4月から6月に実施しました。ここでは、アンケート調査により把握した内容について整理します。

<民間賃貸住宅に関するアンケート調査>

●調査方法等

賃貸住宅の大家、仲介事業者及び管理事業者に郵送で配布。
配布数 2,559 件、回答数 258 件、回収率 10.1%。

●本アンケート調査における住宅確保要配慮者の属性

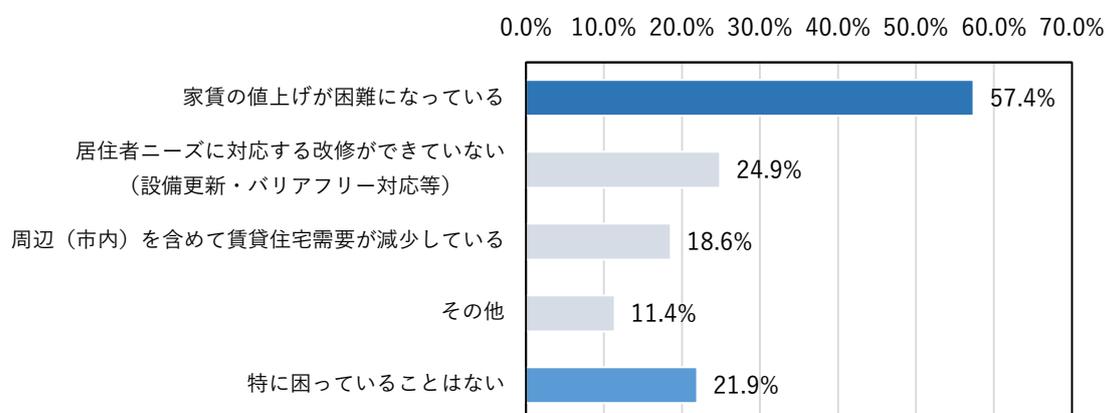
- ・ 低額所得者（月収 15.8 万円以下のかた）
- ・ 高齢者（60 歳以上の単身・夫婦のみ世帯）
- ・ 身体、知的・精神障がい者
- ・ 子育て世帯（18 歳（高校生相当）以下を養育しているかた）
- ・ 外国人
- ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・ LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・ 更生保護対象者（犯罪をしたかた）

（1）賃貸住宅事業を行う上で感じている課題

大家・管理会社等が賃貸住宅事業を行う上で感じている課題は、「家賃の値上げが困難になっている」の割合が 57.4%と最も高くなっています。

また、「特に困っていることはない」と回答した割合は、全体の 21.9%となっています。

図 賃貸住宅事業を行う上で感じている課題（複数回答）



(2) 住宅確保要配慮者の入居受入について

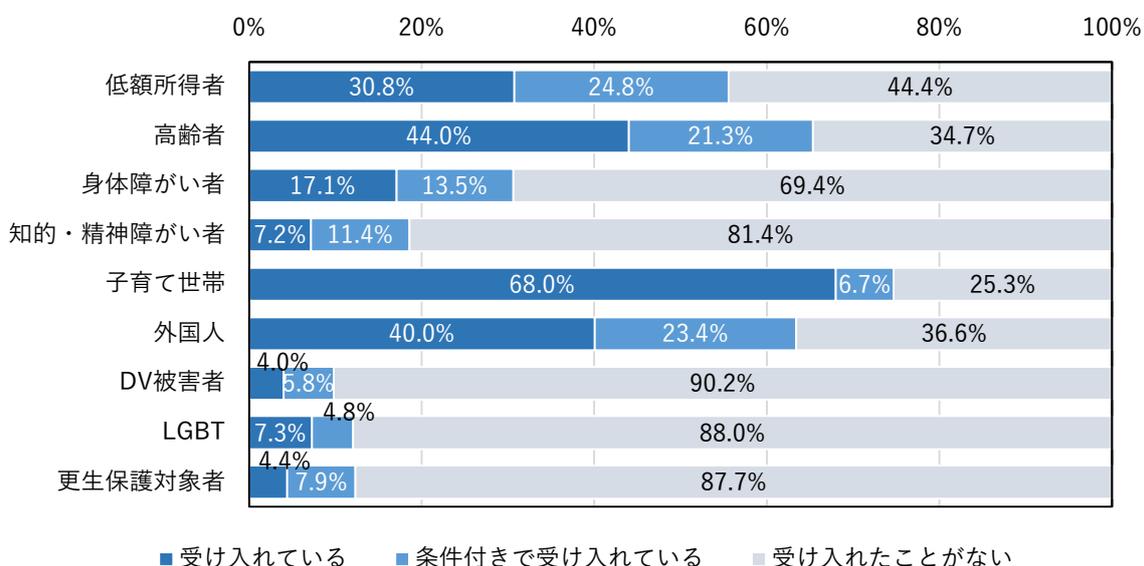
①入居受入状況

住宅確保要配慮者の入居受入について、「受け入れたことがない」と回答した割合は身体障がい者が69.4%、知的・精神障がい者が81.4%、更生保護対象者が87.7%と高く、入居しにくいことがうかがえます。

一方で子育て世帯については「受け入れている」と回答した割合が68.0%と最も高く、比較的に入居しやすいことがうかがえます。

また、「受け入れたことがない」と回答した割合が高いDV被害者、LGBTについては、大家・管理会社等の聞き取りから、入居受入において当該属性かどうかの把握ができていないことが要因と思われます。

図 入居受入状況



②入居を受け入れられない理由

住宅確保要配慮者の入居を「受け入れたことがない・条件付きで受け入れている」と回答した大家・管理会社等の入居を受け入れられない理由として、属性にかかわらず、「家賃の支払いに不安」、「家賃債務保証会社の審査に通らない」「自立した生活が困難」「近隣住民との協調性に不安」と回答した割合が高くなっています。

また、属性別にみると、低額所得者の「家賃の支払いに不安」（65.3%）、「家賃債務保証会社の審査に通らない」（50.4%）、高齢者の「孤独死・残置物などの不安」（76.2%）、外国人の「日常的なコミュニケーションが困難」（56.9%）の割合が特に高くなっています。

さらに、高齢者、知的・精神障がい者、外国人、更生保護対象者は様々な理由で入居が困難なことから、幅広い支援が求められていることがうかがえます。

表 入居を受け入れられない理由（複数回答）

| | 家賃の支払いに不安 | 連帯保証人がいない | 緊急連絡先がない | 家賃債務保証会社の審査に通らない | 自立した生活が困難 | 近隣住民との協調性に不安 | 日常的なコミュニケーションが困難 | 孤独死・残置物などの不安 | 衛生面や火災面等の不安 |
|-----------|-----------|-----------|----------|------------------|-----------|--------------|------------------|--------------|-------------|
| 低額所得者 | 65.3% | 22.9% | 14.9% | 50.4% | 49.3% | 16.0% | 8.6% | 17.2% | 14.9% |
| 高齢者 | 40.6% | 27.0% | 37.7% | 37.0% | 24.9% | 10.7% | 7.1% | 76.2% | 37.0% |
| 身体障がい者 | 30.2% | 14.6% | 12.1% | 28.6% | 44.7% | 17.1% | 16.6% | 21.1% | 24.1% |
| 知的・精神障がい者 | 35.0% | 19.1% | 14.5% | 32.3% | 45.0% | 38.6% | 37.7% | 22.7% | 32.7% |
| 子育て世帯 | 26.1% | 15.7% | 9.2% | 28.8% | 18.3% | 14.4% | 9.2% | 10.5% | 11.8% |
| 外国人 | 38.0% | 34.6% | 22.4% | 33.9% | 12.2% | 48.8% | 56.9% | 15.6% | 31.9% |
| DV 被害者 | 22.3% | 21.9% | 15.8% | 25.6% | 14.4% | 27.0% | 11.6% | 8.8% | 5.6% |
| LGBT | 15.2% | 18.1% | 6.4% | 21.6% | 8.3% | 27.5% | 8.8% | 6.9% | 5.4% |
| 更生保護対象者 | 40.6% | 29.0% | 15.2% | 42.9% | 33.2% | 46.5% | 27.6% | 12.9% | 15.2% |

 : 50%以上  : 25%以上

(3) 住宅確保要配慮者の入居のトラブルについて

①家賃滞納に関するトラブルについて

家賃滞納に関するトラブルを経験したことがある割合は49.6%と約半数となっており、そのうち、低額所得者に対するトラブルの割合が66.7%と高くなっています。

また、家賃滞納に関するトラブルについて一番苦慮したこととして、「滞納家賃の回収」の割合が71.2%と最も高く、次いで「連帯保証人や緊急連絡先との連絡」の割合が10.8%となっています。

図 家賃滞納に関するトラブルの経験

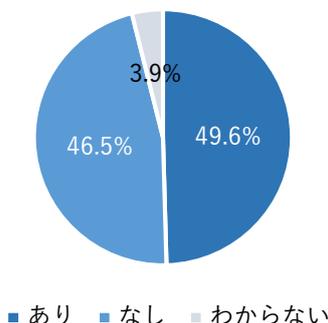


図 家賃滞納に関するトラブルの属性（複数回答）

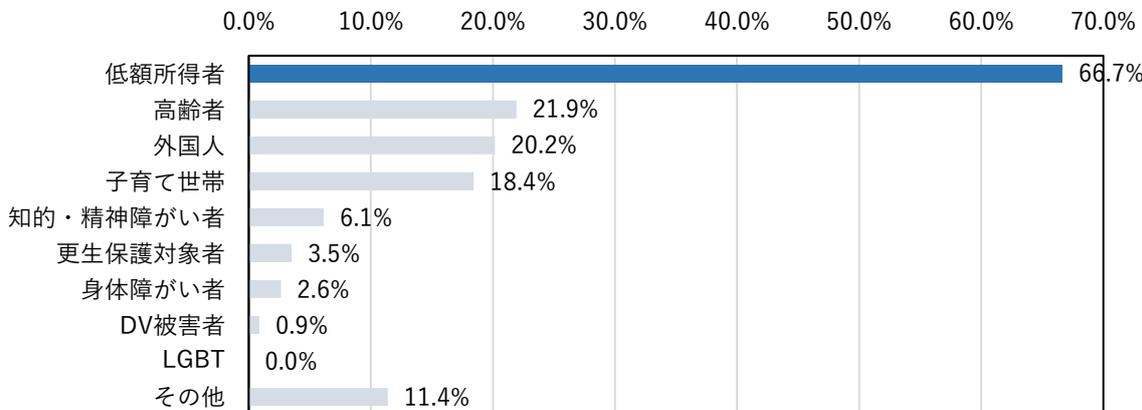
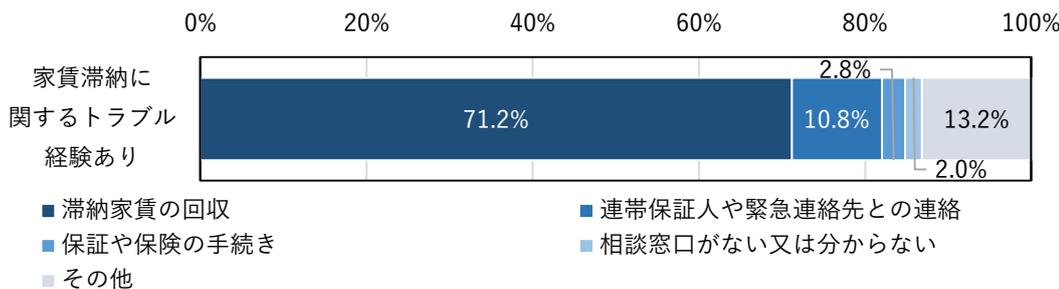


図 家賃滞納に関するトラブルで一番苦慮したこと



②近隣住民とのトラブルについて

近隣住民とのトラブルを経験したことがある割合は 35.1%となっており、そのうち、外国人に対するトラブルの割合が 45.0%、子育て世帯に対するトラブルの割合が 32.5%と高くなっています。

また、近隣住民とのトラブルについて一番苦慮したこととして、「近隣等からの苦情の対応」の割合が 75.4%と最も高くなっています。

図 近隣住民とのトラブルの経験

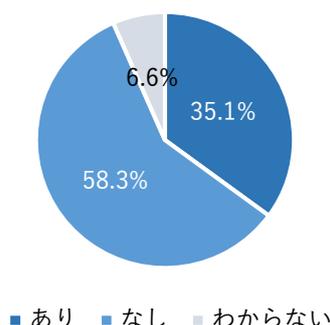


図 近隣住民とのトラブルの属性（複数回答）

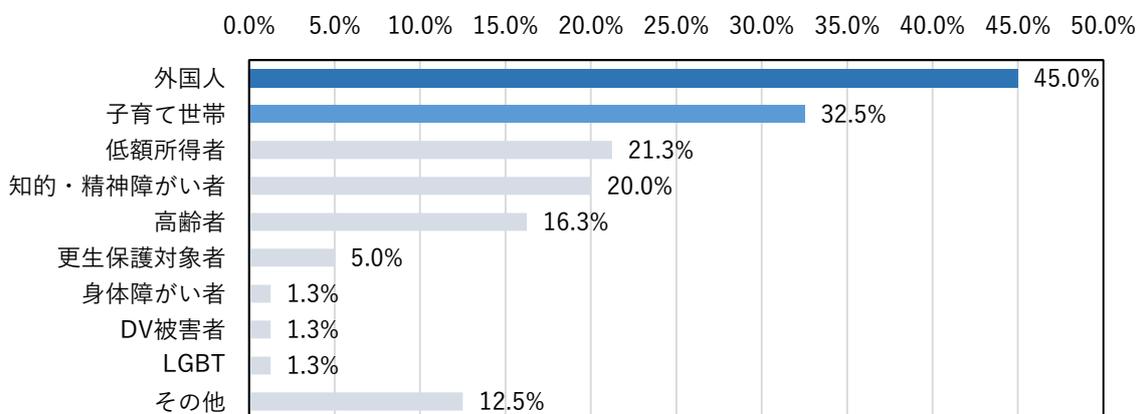
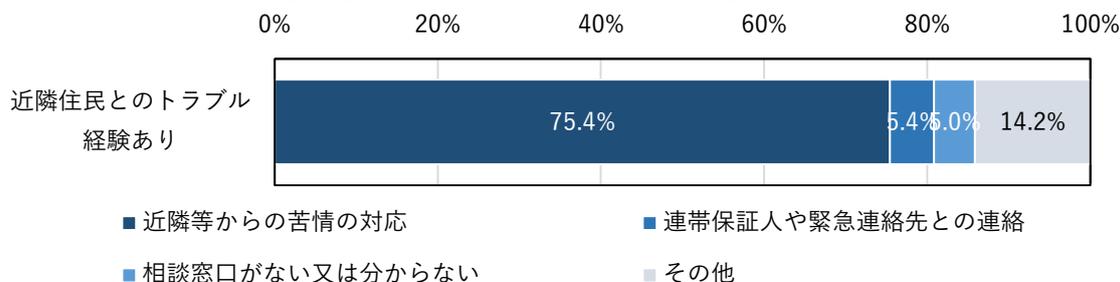


図 近隣住民とのトラブルで一番苦慮したこと



③ 孤独死や残置物処分に関するトラブルについて

孤独死や残置物処分に関するトラブルを経験したことがある割合は33.6%となっており、そのうち、高齢者に対するトラブルの割合が68.8%、低額所得者に対するトラブルの割合が29.9%と高くなっています。

また、孤独死や残置物処分に関するトラブルについて一番苦慮したこととして、「損害（原状回復）などの費用負担」の割合が47.0%と最も高く、次いで「連帯保証人や緊急連絡先との連絡」の割合が19.7%となっています。

図 孤独死や残置物処分に関するトラブルの経験

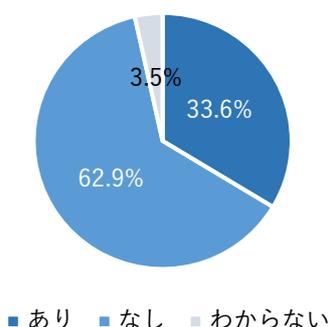


図 孤独死や残置物処分に関するトラブルの属性（複数回答）

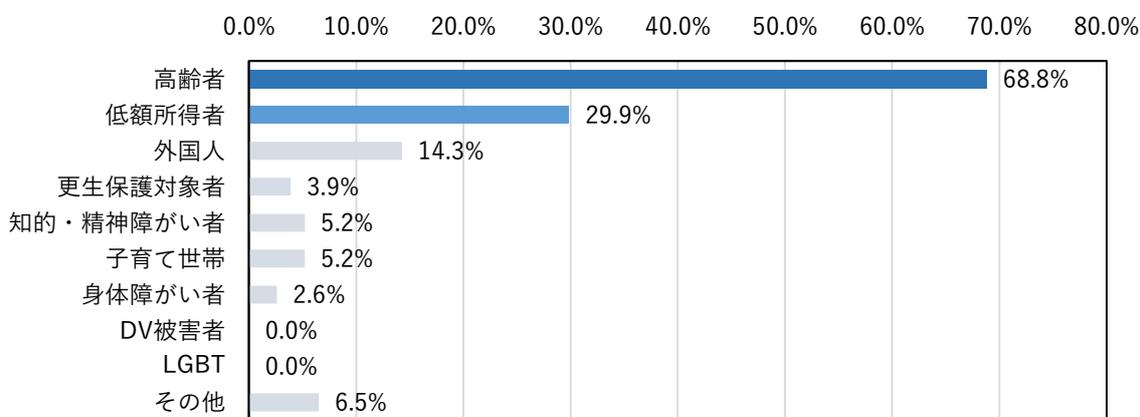
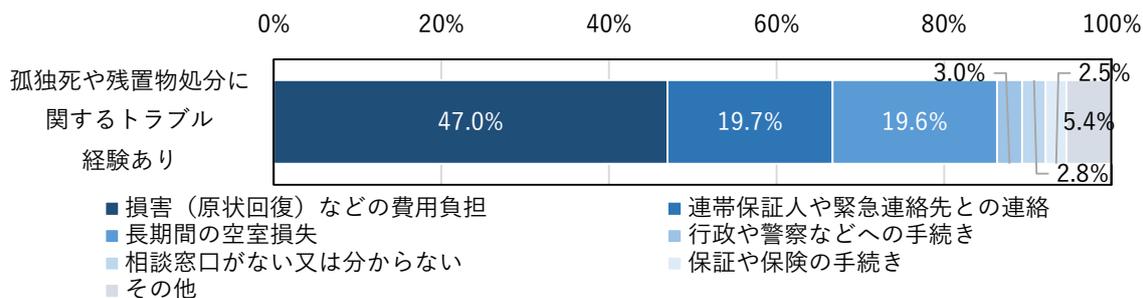


図 孤独死や残置物処分に関するトラブルで一番苦慮したこと



④住宅の使用方法やマナー違反などのトラブルについて

住宅の使用方法やマナー違反などのトラブルを経験したことがある割合は43.2%となっており、そのうち、外国人に対するトラブルの割合が60.6%、低額所得者に対するトラブルの割合が24.2%、子育て世帯に対するトラブルの割合が23.2%と高くなっています。

また、住宅の使用方法やマナー違反などのトラブルについて一番苦慮したこととして、「近隣等からの苦情の対応」の割合が51.4%と最も高く、次いで「補修、修繕などの対応」の割合が28.9%となっています。

図 住宅の使用方法やマナー違反などのトラブルの経験

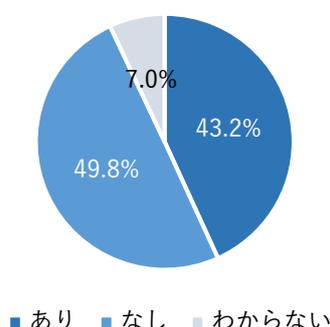


図 住宅の使用方法やマナー違反などのトラブルの属性（複数回答）

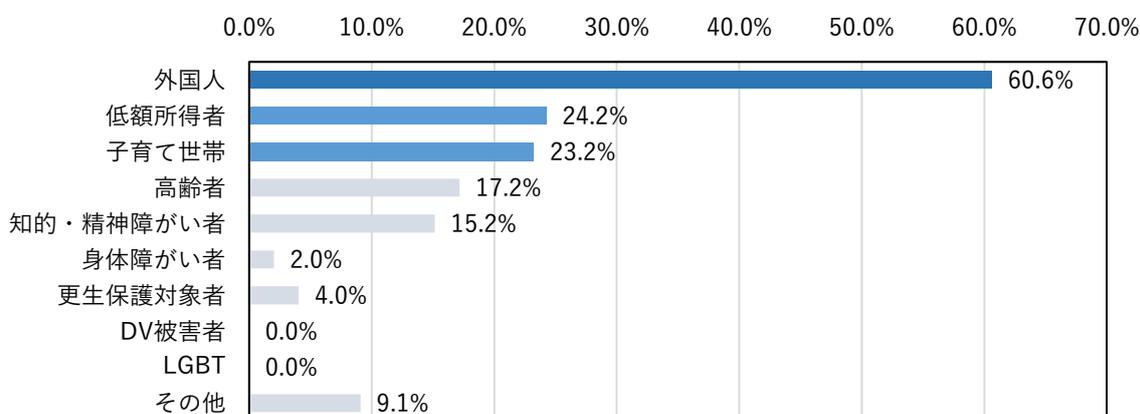
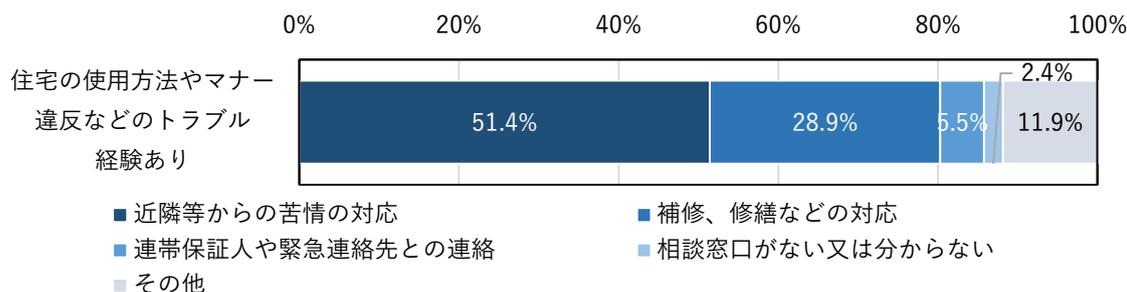


図 住宅の使用方法やマナー違反などのトラブルで一番苦慮したこと



(4) 支援・サポートについて

①住宅確保要配慮者への必要な支援・サポート

住宅確保要配慮者への必要な支援・サポートは、属性にかかわらず、「入居者への定期的な見守りや生活支援」、「連帯保証人や緊急連絡先の確保に係る支援」と回答した割合が高くなっています。

また、必要な支援・サポート別にみると、「入居者への定期的な見守りや生活支援」の高齢者（68.2%）、身体障がい者（62.0%）、知的・精神障がい者（62.0%）、更生保護対象者（55.0%）や、「入居者の金銭・財産管理の支援」の低額所得者（57.4%）、「連帯保証人や緊急連絡先の確保に係る支援」の高齢者（51.2%）、外国人（50.0%）、更生保護対象者（51.2%）がそれぞれ回答の割合が高くなっています。

さらに、高齢者、知的・精神障がい者、更生保護対象者に対する回答の割合が高いことから、特にこれらの属性への支援・サポートが大家・管理会社等から求められていることがうかがえます。

表 住宅確保要配慮者への必要な支援・サポート（複数回答）

| | 内覧同行・契約手続きなどのサポート | 入居者への定期的な見守りや生活支援 | 入居者の金銭・財産管理の支援 | 連帯保証人や緊急連絡先の確保に係る支援 |
|-----------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|
| 低額所得者 | 17.8% | 35.7% | 57.4% | 47.7% |
| 高齢者 | 25.6% | 68.2% | 32.9% | 51.2% |
| 身体障がい者 | 29.5% | 62.0% | 23.3% | 36.4% |
| 知的・精神障がい者 | 38.4% | 62.0% | 38.0% | 43.0% |
| 子育て世帯 | 9.3% | 24.8% | 25.2% | 21.7% |
| 外国人 | 46.5% | 39.1% | 20.9% | 50.0% |
| DV 被害者 | 12.8% | 41.1% | 17.8% | 34.9% |
| LGBT | 12.0% | 16.3% | 9.3% | 31.0% |
| 更生保護対象者 | 21.7% | 55.0% | 37.2% | 51.2% |

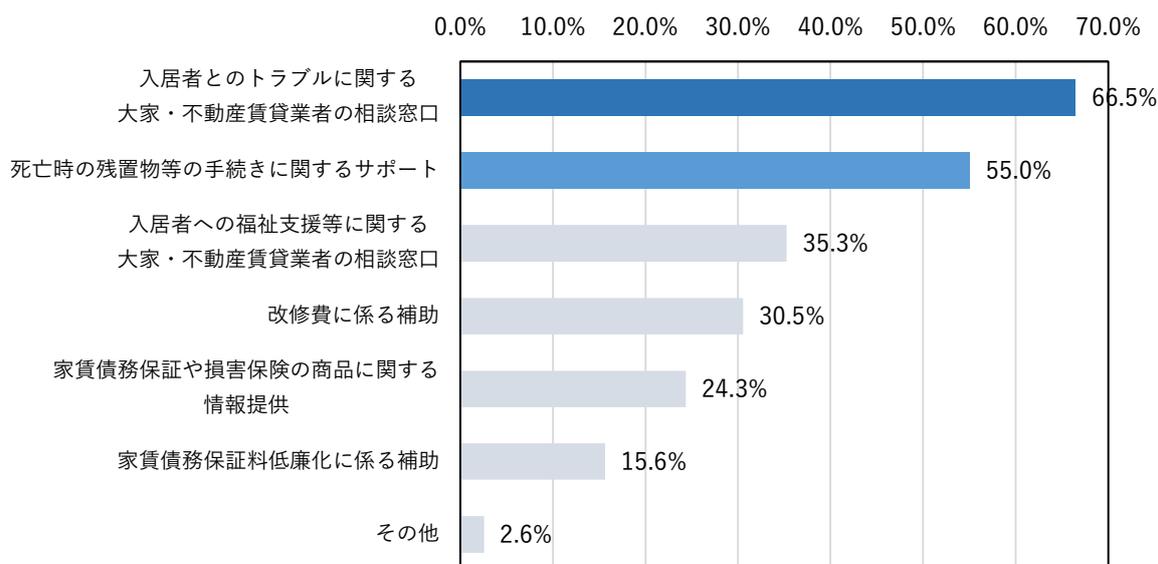
 : 50%以上  : 25%以上

②大家・管理会社等への必要な支援・サポート

大家・管理会社等への必要な支援・サポートは、「入居者とのトラブルに関する大家・不動産賃貸業者の相談窓口」の割合が66.5%と最も高く、次いで「死亡時の残置物等の手続きに関するサポート」の割合が55.0%と、ともに半数以上となっています。

このことから、住宅確保要配慮者の入居後のトラブルに関する相談先や支援・サポートが求められていることがうかがえます。

図 大家・管理会社等への必要な支援・サポート（複数回答）



3 課題の整理

3-1 前計画の振り返り

2019年8月に策定した「岡崎市住宅確保要配慮者に対する供給促進計画(2019年～2023年)」の計画期間における供給目標と取組みについての成果や課題を整理し、後述の課題とともに、今後の取組に反映していきます。

(1) 賃貸住宅の供給目標

① 公的賃貸住宅の供給戸数

公的賃貸住宅の供給戸数を4,155戸以上としていたところ、2023年4月時点で4,507戸を供給しています。

② 民間賃貸住宅における登録住宅の供給目標

民間賃貸住宅の登録住宅の供給目標を600戸以上としていたところ、2023年4月時点で4,168戸が登録されています。

<課題>

民間賃貸住宅の登録住宅は供給目標を大きく上回っていますが、低廉な家賃の住宅や空き室が少ないことから、活用しにくい現状です。

公的賃貸住宅については、今後も計画的かつ効率的な整備が必要です。

(2) 取組

①公的賃貸住宅の供給促進

市営住宅への円滑な入居を促進するため、入居契約時に保証人を不要とすることや、子育て支援として、建替の際に放課後児童クラブの整備を行っています。

<課題>

住宅確保要配慮者が適切に入居できるよう入居後の管理の適正化や、計画的かつ効率的な整備が必要です。

②民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

登録住宅を確保するため、大家・不動産賃貸業者へ登録を促進するとともに、2020年度からは経済的支援として、「登録住宅に対する改修費補助」及び「家賃債務保証料低廉化に係る補助」を行っています。

<課題>

登録住宅は増加しているものの、補助金の活用実績が少なく、登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の件数が伸び悩んでいるため、より一層の制度周知が必要です。

③居住支援

岡崎市住宅確保要配慮者居住支援協議会を通じ、住宅セーフティネット制度を推進し、住宅確保要配慮者への物件情報や支援サービスの提供を行い、2021年10月には住宅セーフティネット制度を補完するため、「住まいサポートおかざき」を立ち上げ、よりきめ細やかな居住支援に取り組んでいます。

<課題>

「住まいサポートおかざき」により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居は円滑になってきているものの、まだまだ大家・管理会社等の不安があり、入居を受け入れられないこともあるため、福祉部局や居住支援団体との連携の強化や、居住支援に係る新たな取組の検討が必要です。

3-2 住宅確保要配慮者ごとの背景と課題

(1) 低額所得者

生活保護受給世帯は近年増加傾向にあり、その多くが賃貸住宅に住んでいます。

生活保護受給者には、高齢者や障がい者等、複数の属性を併せ持った住宅確保要配慮者の場合が多く、それぞれの属性へ対応した支援が必要です。

また、大家・管理会社等からの入居を受け入れられない理由として、家賃の支払いへの不安があるため、家賃滞納等に対する不安を払拭する支援が必要です。さらに、入居後のトラブルとして、家賃滞納のほか、孤独死や残置物処分、住宅の使用方法やマナー違反などもあることから、これらへの対応となる支援も必要となります。

このほか、入居後の居住の安定を図るために、資金管理の整理や支援等も求められます。

(2) 高齢者

今後、さらに高齢化が進み高齢者は増加していく傾向にあり、世帯別では65歳以上の単身世帯と夫婦のみの世帯が特に大きく増加する見通しです。居住の状況を見ると、単身世帯は夫婦世帯と比べ、賃貸住宅に住んでいる割合が高くなっています。

高齢者についても、複数の属性を持った住宅確保要配慮者の場合が多く、低額所得者と同様に、それぞれの属性への対応を併せた支援が必要です。

また、大家・管理会社等からの入居を受け入れられない理由や入居後のトラブルとして、孤独死や残置物などの不安があり、緊急時や死亡時等の対応に大家・管理会社等の負担が大きくなります。このため、定期的な見守りや生活支援、連帯保証人や緊急連絡先の確保に係る支援が必要となります。

(3) 障がい者

障がい者数を障がい別で見ると、身体障がい者数は最も多いものの、近年はほぼ横ばいで推移している一方、知的障がい者と精神障がい者数は増加傾向にあります。居住の状況を見ると、多くは施設や自宅で家族などと一緒に暮らしていますが、ひとりで暮らしている者もあり、障がいの程度に応じた支援が必要です。

また、障がい者は、ほかの属性と比べても入居が困難な場合が多く、大家・管理会社等からの入居を受け入れられない理由として、自立した生活への心配があり、特に知的・精神障がい者は、入居後のトラブルも懸念されるため、定期的な見守りや生活支援が必要です。

このほか、居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅が求められますが、大家・管理会社等への負担が大きいことから、住宅改修等に対する支援も必要となります。

(4) 子育て世帯

子育て世帯数は、増加傾向にあり、そのうち、約1割がひとり親世帯となっています。居住の状況を見ると、ひとり親世帯は夫婦と子から成る世帯に比べて、持ち家に住んでいる割合が低く、賃貸住宅に住んでいる割合が高くなっています。

また、子育て世帯は、ほかの属性と比べて、比較的に入居しやすい状況にありますが、家賃債務保証会社の審査に通らないなどを理由に入居を受け入れられない場合もあり、ほかの属性と同様に支援が必要です。さらに、入居後の近隣住民とのトラブル、住宅の使用法やマナー違反への懸念もあり、これらへの対応となる支援も必要となります。

(5) 外国人

近年は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少していましたが、今後は再び増加に転じると推測されます。居住の状況を見ると、賃貸住宅に住んでいる割合が高く、その中でも民間賃貸住宅に住んでいる割合が最も高くなっています。

大家・管理会社等からの入居を受け入れられない理由として、日常的なコミュニケーションが困難なことがあるため、内覧同行・契約手続などのサポートが必要です。さらに、近隣住民とのトラブル、住宅の使用法やマナー違反などの入居後のトラブルも懸念されるため、日常生活のトラブルに対する支援や通訳等の支援も必要となります。

3-3 住宅確保要配慮者の円滑な入居及び居住の安定化に係る課題

(1) 住宅確保要配慮者の増加への対応

本市の住宅確保要配慮者は年々増加傾向にあり、その属性も多様化し、また、複数の属性を持っていることが多いことから、それぞれの属性に合わせたきめ細やかな支援が求められます。このことから、多くの住宅確保要配慮者の居住の安定を図るために、相談体制の構築及び強化が必要となります。

(2) 住宅ストックの活用

住宅確保要配慮者への住宅供給には、入居可能な住宅の確保が必要であり、本市は比較的築浅な住宅の供給が進んでいる一方、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が必要です。

また、低廉な家賃の住宅の登録が進んでおらず、登録住宅を活用しにくい現状であることから、更なる入居可能な住宅の掘り起こしが必要です。

このほか、住宅確保要配慮者への住宅供給には、公的賃貸住宅も重要な役割を担っており、市営住宅への適正な入居や計画的な整備も必要となります。

(3) 入居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、家賃支払いの不安や、家賃債務保証会社の審査が通らないことなどがあります。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との連携が必要となります。

(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には、家賃滞納やマナー違反などの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ります。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となります。

(5) 情報提供

各課題にも共通しますが、住宅セーフティネットを推進するためには、制度の周知、入居可能な住宅や支援に関する情報の提供が必要です。

また、制度の周知を図ることで、協力大家や居住支援団体の掘り起こしに繋げ、住宅供給や支援の充実が必要となります。

第3章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

1 賃貸住宅の供給目標

本市の住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給は、以下の公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅における登録住宅の供給の両輪に加え、後述する「住まいサポートおかざき」により対応します。

1-1 公的賃貸住宅の供給目標

本市の公的賃貸住宅については、今後の市営住宅の整備や管理の方針を定めた「岡崎市公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）と連携しながら、計画的な供給に取り組めます。

1-2 民間賃貸住宅における登録住宅の供給目標

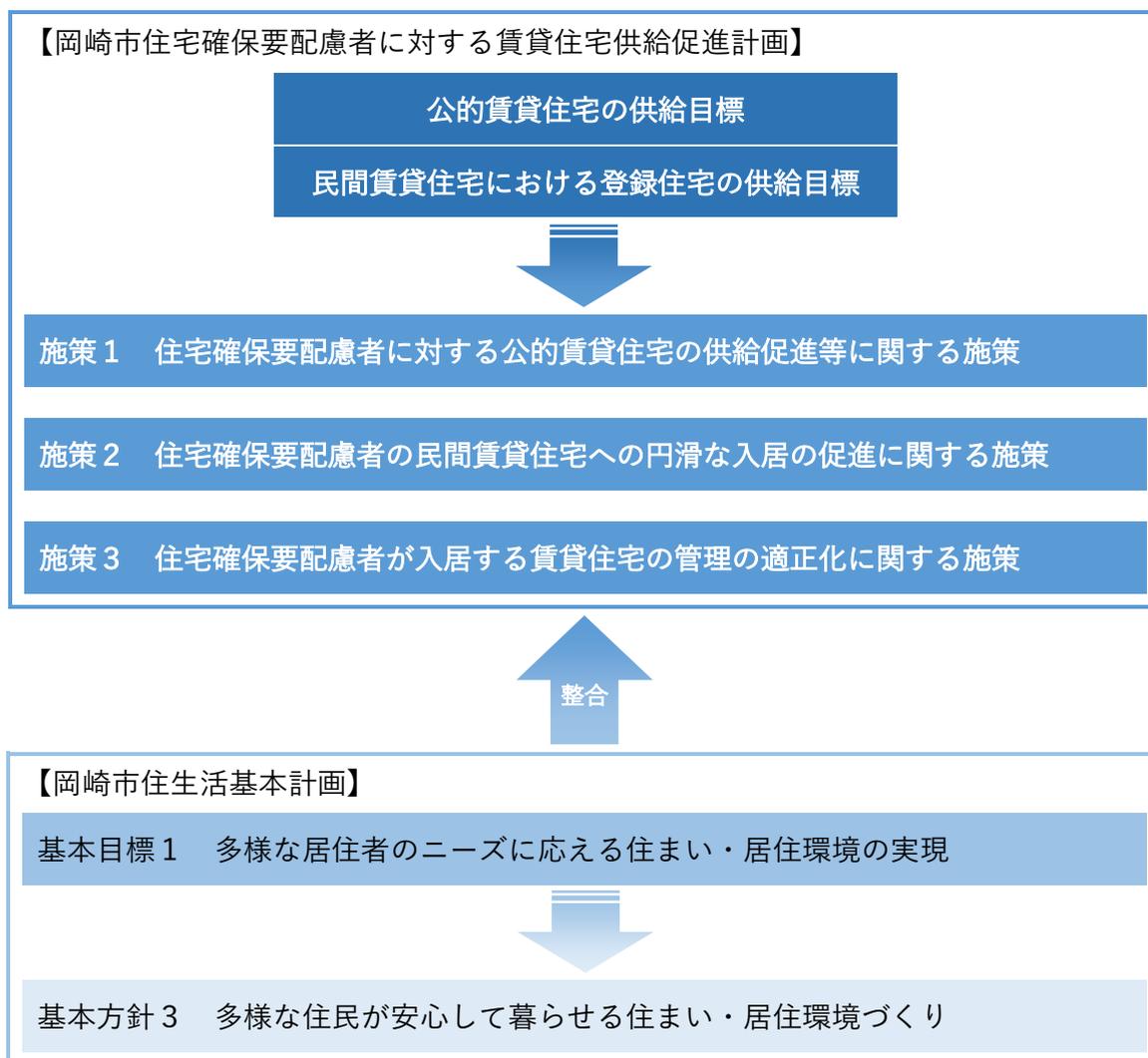
登録住宅については、今後も一定の登録増加がうかがえることから、「岡崎市住生活基本計画」における成果指標と整合を図り、年間100戸程度の増加を目指し、セーフティネット住宅の登録の促進に取り組めます。

2 供給目標と施策

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標の達成のため、以下の施策を展開していきます。

また、本計画の上位計画である「岡崎市住生活基本計画」において掲げられた基本目標である「多様な居住者のニーズに応える住まい・居住環境の実現」のうち、基本方針「多様な住民が安心して暮らせる住まい・居住環境づくり」に整合した、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に取り組めます。

<本計画と上位計画の関係>



第4章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進

第3章で設定した賃貸住宅の供給目標を達成するため、第2章で整理した課題に対して、賃貸住宅の供給促進のための公的賃貸住宅の供給促進、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、賃貸住宅の管理の適正化に取り組めます。

なお、次ページから記載する主な取組について、2019年の計画策定時から新たに実施された取組は【追加】、今後強化していく取組は【強化】、今後新たに実施していく取組は【新規】と記載しています。

< 課題に対する取組 >

| 課題 | | 取組 | |
|----|-----------------|-----|---|
| ① | 住宅確保要配慮者の増加への対応 | 施策1 | 市営住宅の供給促進に関する取組 ・・・課題②⑤への対応 |
| ② | 住宅ストックの活用 | 施策1 | 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 |
| ③ | 入居支援サービスの充実 | 施策2 | 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 |
| ④ | 生活支援サービスの充実 | 施策2 | 登録住宅の改修・入居への経済的支援 ・・・課題②③⑤への対応 |
| ⑤ | 情報提供 | 施策2 | 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 |
| | | 施策3 | 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 |
| | | 施策3 | 賃貸人の啓発のために講ずる取組 ・・・課題⑤への対応 |

1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進等に関する施策

1-1 市営住宅の供給促進に関する取組・・・課題②⑤への対応

(1) 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進

市営住宅の入居者選考にあたっては、住宅確保要配慮者の生活実態や必要とする支援の内容等を鑑みて、必要とする住戸に速やかに入居ができるような取組が必要です。そのため、本市では、エレベータのない3階以上の中層階に居住する階段の昇降が困難なかたの低層階への住み替えや、子育て世帯・新婚世帯の優先入居、障がい者の単身入居などの取組を実施しています。

さらに、災害が発生し、居住が困難になった場合に、常時募集住宅の空き家を活用した市営住宅の一時入居を行うなど、被災者に対する迅速な入居に取り組んでいます。

このほか、民法の改正による債権関係規定の見直しや単身高齢者の増加を踏まえ、市営住宅の入居に際し保証人の確保が一層困難になることが懸念されることから、保証人を不要とするなど、円滑な入居の促進に取り組んでいます。

また、市営住宅は、民間賃貸住宅への入居や持ち家の確保が特に難しい「著しい困窮月収」未満にあるかたなどの住宅確保を支援するために必要なものであることから、一定の所得額を超えた収入超過者については、明渡努力義務の周知徹底を図り、高額所得者については、明渡請求の実施など適切な対策を講じ、市営住宅に「著しい困窮月収」未満にあるかたが適切に入居できるよう入居後の管理の適正化を図ります。

<主な取組>

- ・高層階に居住する高齢者の低層階への住み替え
- ・子育て世帯・新婚世帯の優先入居
- ・障がい者の単身入居
- ・被災者に対する一時供給
- ・入居契約時の連帯保証人を不要とする市営住宅条例の改正 **【追加】**
- ・収入超過者に対する明渡努力義務の周知
- ・高額所得者に対する明渡請求

(2) 市営住宅の整備を契機とした、周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進

敷地内に高齢者・子育て世帯等が安心して暮らせる福祉施設を併設することで、市営住宅の入居者だけでなく、周辺の地域住民の生活利便性の向上及び福祉の増進が図られ、入居者と地域住民による多世代の交流を促すきっかけづくりにもなります。

本市では、近年の市営住宅建替事業において、地域と調和し、周辺の環境に配慮した児童遊園や集会所等の整備や子育て支援として、放課後児童クラブの整備を行っています。

今後も市営住宅の建替の際に、地域と調和し、周辺の環境に配慮した整備を行うとともに、関係部局と連携し、子育て生活支援施設等の福祉施設の併設の検討を行います。

<主な取組>

- ・ 地域に開放された集会所等の整備
- ・ 子育て生活支援施設等の福祉施設の併設についての検討 **【追加】**

(3) 市営住宅の計画的かつ効率的な整備の推進

本市ではこれまで、住宅セーフティネットの中核として、市営住宅を供給しており、「長寿命化計画」で建替及び整備等の方針を定めています。

この「長寿命化計画」の方針に基づき、低廉で良質な住環境を安定して提供するため、市営住宅について修繕、改善、建替及び用途廃止等の活用方法を定め、長期的な住宅ストックの確保と適切な維持管理を行い、LCCの削減等の更新コストの削減や事業量の平準化をはかります。

①点検・計画修繕に関する事項

「長寿命化計画」に基づき、標準的な修繕周期を踏まえ、3年に1回の定期的な建物点検及び毎年設備点検を行い、適切な時期に計画的な修繕などを行うことで、躯体への影響の低減、居住性・安全性等の維持・向上を図り、住宅ストックを活用します。また、予防保全による計画的な修繕を実現するため、点検状況等をデータベース化し各住棟の現状を把握した上で、効率的かつ効果的に実施します。

②改善事業に関する事項

建物を改善し、できる限り長期間使用するため、「長寿命化計画」において、改善の箇所（住戸、共用部分、屋外・外構）、性能内容（居住性、福祉、安全性、長寿命化）について整理しており、これらの改善事業を修繕と一体的に実施します。

< 個別改善事業の例示 >

| 性能／箇所 | 住戸改善 | 共有部分改善 | 屋外・外構改善 |
|---|--|---|--|
| <p>【居住性向上】</p> <p>引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 等 | <ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 等 | <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 等 |
| <p>【福祉対応】</p> <p>引き続き活用を図る中層のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 | <ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置等 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等 |
| <p>【安全性確保】</p> <p>非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難通路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・EV かご内の防犯カメラ設置 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等 |
| <p>【長寿命化】</p> <p>一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 | <ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 | <ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等 |

資料：岡崎市公営住宅等長寿命化計画より作成

③建替事業に関する事項

市営住宅については適切な時期に建替を行っていく必要がありますが、建替の際には、長期にわたり使い続けられるよう住宅性能や設備水準の向上を図ることが重要です。また、様々な属性にある住宅確保要配慮者が住みやすく、自然な交流が生まれるよう、住棟ごとになんらかの住戸タイプを整備していきます。

これらの観点を含めて、「長寿命化計画」において、市営住宅を建替えて活用していくために必要な方針を次のとおり定めています。

<建替事業の実施方針>

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| ○福祉施設の併設の検討 | ○持続可能性を見据えた住宅等の長寿命化 |
| ○バリアフリー化の推進 | ○それぞれの住生活に対応した専用面積の確保 |
| ○多様な世帯構成に対応した住戸型別供給 | ○入居者・地域に配慮した共同施設の整備 |
| ○設備（浴室、給湯、電気容量等）水準の向上 | ○他事業主体との連携 |
| ○環境に配慮した計画 | |

1-2 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

国の補助を受けて整備された中堅所得者向け賃貸住宅等（特定優良賃貸住宅等）のうち、本市が管理する特定公共賃貸住宅があります。

本市では、特定公共賃貸住宅を2000年度から12戸管理していますが、管理期間が短く、老朽化も進んでいないことから、継続して管理します。そのため、適切な時期に点検・修繕、改善等を行い、維持管理を図っていきます。

<主な取組>

- ・特定公共賃貸住宅の修繕等による適正管理

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施策

2-1 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・・・課題①②⑤への対応

(1) 登録住宅の確保

登録住宅の確保には、新たな住宅セーフティネット制度に関する本市の取組みを、大家や不動産賃貸業者に解りやすく伝える必要があるため、説明会の開催やパンフレットの配布による制度周知のほか、生活保護受給世帯に対する住宅扶助費の代理納付制度や、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の改修費補助制度等、登録を促進する制度の周知を図るとともに、必要に応じて登録手続きをサポートすることで登録を円滑化し、登録住宅を確保していきます。

また、今後、空き家・空き室の増加が見込まれており、空き家数の実態をより正確に把握していく必要があることから、本市の空き家対策との連携が必要となります。本市では、2017年に策定した「岡崎市空家等対策計画」を2023年に改定しており、この計画に基づき、空き家・空き室の売買や賃貸等の活用促進を図る取組として、空き家バンクの運営をしていることから、本制度と併せて周知を図ります。

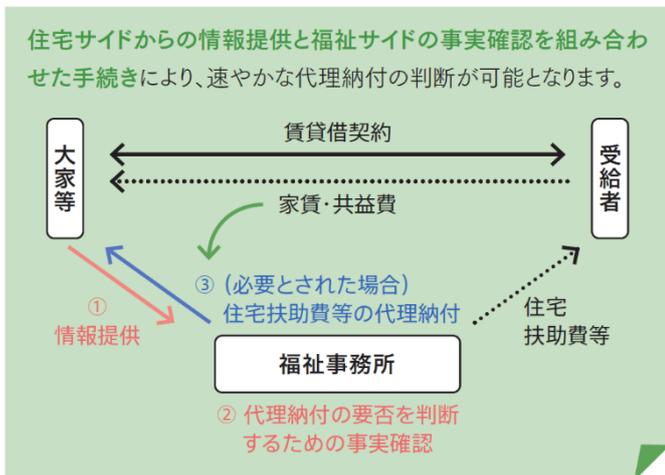
<主な取組>

- ・大家・管理会社等向け説明会の開催やパンフレットの配布による制度の周知 **【強化】**
- ・登録住宅に関する生活保護受給世帯に対する住宅扶助費の代理納付制度の周知 **【強化】**
- ・登録を促進するための住宅改修費等の経済的支援の周知 **【強化】**
- ・登録住宅制度、空き家バンク登録制度双方の情報媒体を用いた制度の周知

<住宅セーフティネット制度に基づく代理納付制度>

居住支援協議会の構成員等の登録事業者（賃貸人）から、生活保護受給者の登録住宅における家賃滞納等の情報を福祉事務所に通知し、措置が必要な場合は代理納付を実施します。

登録事業者（賃貸人）は、居住支援協議会構成員、居住支援協議会構成員が団体である場合は当該団体構成員、居住支援法人、賃貸住宅管理業者の登録を受けた者等の要件があります。



資料：国土交通省資料より

(2) 登録住宅の基準

登録住宅制度には、規模（面積）、構造及び設備等の登録基準があります。これらの基準については、国が定める基準に準拠するとともに、規模（面積）については、本市の住宅供給の状況を踏まえ、一般住宅の規模の基準を緩和します。

また、本市の民間賃貸住宅の実情や、大家・不動産賃貸業者及び住宅確保要配慮者の方の要請に対応していくものとし、今後、必要に応じた見直しを行い、適正な運用を検討していきます。

<主な取組>

- ・登録基準（面積）の緩和
- ・登録基準の見直しの検討

<登録基準>

2023年4月1日時点

| | |
|------------|--|
| 規模 (面積) | 一般住宅 【緩和】 ・25㎡/戸以上 <u>(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、各戸の床面積の規模は18㎡/戸以上)</u> ※国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第1号から第4号のいずれか及び当該規定に係る同規則第5号に適合する場合 |
| | 共同居住型住宅（シェアハウス） ・住宅全体の規模：15㎡×居住人数+10㎡（居住人数は2人以上） ・各専用部分の規模：9㎡以上（各専用部分の入居者の定員は1人） |
| 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（新耐震基準に適合） |
| 設備 | 一般住宅 ・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※ ※ただし、住宅の共用部分に台所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えることで各住戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合、各住戸にこれらを備える必要はありません。 |
| | 共同居住型住宅（シェアハウス） ・住宅の共有部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を備えること※ ※これらの設備が各専用部分に備えられている場合は、共有部分に備える必要はありません。また、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えることが必要です（定員4人であれば各設備は1つずつ、6人であれば2つずつ）。 |
| 家賃 | ・近傍同種の住宅と均衡を失しないこと（近傍同種家賃） |

2-2 登録住宅の改修・入居への経済的支援・・・課題②③⑤への対応

(1) 登録住宅に対する改修費補助等

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、大家等が所有する賃貸住宅を改修する際、費用の一部を補助するとともに、本制度及び住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等についての周知啓発に取り組めます。

<主な取組>

- ・住宅改修費に対する補助 **【追加】**
- ・補助制度の周知啓発 **【強化】**
- ・住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等の周知啓発

<住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業費補助金> 2023年4月1日時点

| | |
|--------|--|
| 補助対象者 | 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録を行った者（大家等）かつ改修工事の発注者 |
| 補助対象経費 | ①バリアフリー改修工事 ②子育て世帯対応改修工事 ③省エネルギー改修工事（開口部又は躯体に係る断熱改修） 上記①②③のほか、間取り変更や耐震改修工事等も補助対象となる場合あり |
| 補助上限額 | 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（要件：月収38.7万円以下） ・補助を受けた住宅確保要配慮者専用住宅としての管理期間が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） |

(2) 家賃債務保証料低廉化に係る補助

住宅確保要配慮者の入居時に要する初期費用等の低減を図るため、家賃債務保証料に対する費用を補助するとともに、本制度について周知啓発に取り組めます。

<主な取組>

- ・家賃債務保証料に対する補助 **【追加】**
- ・補助制度の周知啓発 **【強化】**

<家賃債務保証料低廉化事業費補助金> 2023年4月1日時点

| | |
|--------|---|
| 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 |
| 補助対象経費 | 家賃債務保証料の低廉化に要した費用の額 |
| 補助上限額 | 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（要件：月収15.8万円以下※） ※子育て・新婚世帯は月収21.4万円以下、多子世帯は月収25.9万円以下 ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）として本市へ登録し、管理開始から10年以内であること |

2-3 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

(1) 本市の居住支援への取組

住宅確保要配慮者へ大家等が安心して賃貸住宅を貸すことができ、また、住宅確保要配慮者も安心した生活を送ることができるよう、住宅確保要配慮者への居住支援を行う必要があります。

この居住支援の構築に繋がる取組みとして、福祉部局をはじめとした関係各課による居住支援体制の連携を強化し、住み慣れた地域の中で安心して自分らしい暮らしを続けていくことができるよう、必要に応じて福祉部局や居住支援団体による入居後の見守りや支援を行うとともに、地域での日常的な見守りや災害が発生した際の支援のほか、介護・予防・医療・生活支援・住まいが一体的に提供される体制の整備を目指した地域包括ケアシステムとの連携を図ります。

また、住宅確保要配慮者に必要とされる支援は様々であることから、市内で居住支援に関するサービスの提供を行う NPO 等の団体及び事業者との協力体制を構築し連携することで、必要とされる居住支援の充実を図ります。

<主な取組>

- ・ 市内居住支援会議の開催 **【強化】**
- ・ 住み慣れた地域で生活を継続するための地域包括ケアシステムとの連携 **【強化】**
- ・ 住宅確保要配慮者への居住支援の提供 **【強化】**
- ・ 居住支援活動を行う NPO 等の団体及び事業者との連携 **【強化】**

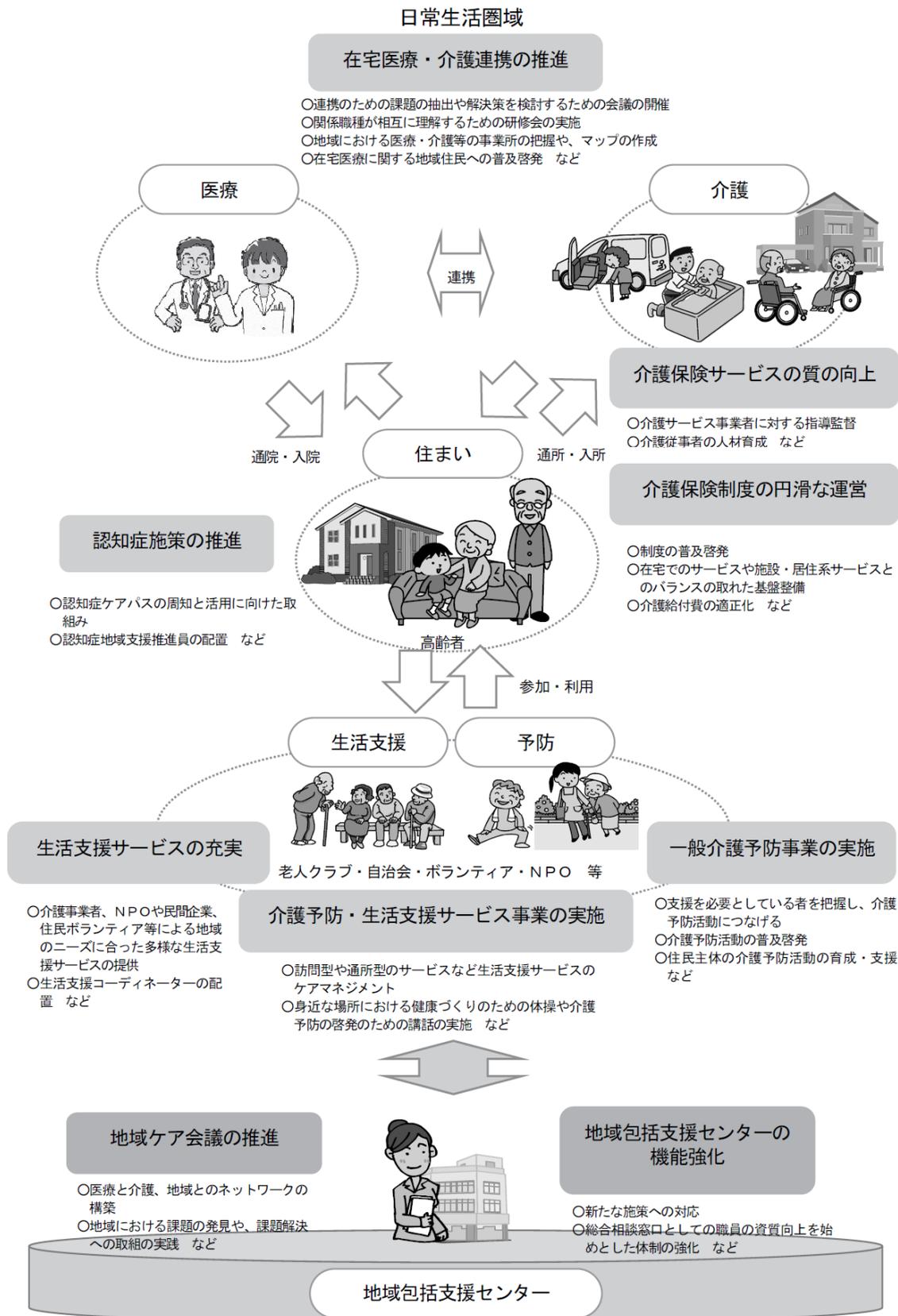
※次ページに属性ごとの主な居住支援を記載しています。

<本市の住宅確保要配慮者に対する主な居住支援>

| 属性 | 支援 |
|-------|--|
| 低額所得者 | <p><本市の行っている支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活保護受給者への住宅扶助費の支給 ・代理納付に関する手続き支援 ・離職により住居を失ったかた又は、その恐れのあるかた等への住居確保給付金の支給 ・生活困窮者自立相談支援事業対象者のうち、必要に応じた住まい探し支援 ・生活困窮状態からの脱却に向けた相談及び関係機関との連携による支援 <p><充実を図るため求められる支援（アンケート調査より）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の金銭・財産管理の支援 ・入居トラブルに関する支援 |
| 高齢者 | <p><本市の行っている支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ・要支援・要介護認定者の住宅改修（手すりの取付けなど）に関する相談や助成 ・介護保険制度や老人福祉施設等への入所・入居相談 ・高齢者への見守り配食 ・単身世帯への緊急通報装置の貸与 ・成年後見制度利用に係る助成 <p><充実を図るため求められる支援（アンケート調査より）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者への定期的な見守りや生活支援 ・連帯保証人や緊急連絡先の確保に係る支援 ・孤独死や残置物処分に関する支援 |
| 障がい者 | <p><本市の行っている支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修費（安全のために必要な工事など）の助成 ・生活技術に関する支援 ・入院・入所しているかたへの住宅確保に関する支援 ・心の悩みを抱えるかた及びその家族に対する電話・面接・訪問等の相談支援 ・成年後見制度利用に係る助成 <p><充実を図るため求められる支援（アンケート調査より）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者への定期的な見守りや生活支援 ・入居トラブルに関する支援 |

| 属性 | 支援 |
|------------|---|
| 子育て世帯 | <p><本市の行っている支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひとり親を対象とした住居の移転に伴う敷金等の貸付 ・ひとり親を対象とした住宅の増改築及び補修等に必要な資金の貸付 ・ひとり親を対象とした住宅を購入するために必要な資金の貸付 <p><充実を図るため求められる支援（アンケート調査より）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居トラブルに関する支援 |
| 外国人 | <p><本市の行っている支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活に必要な行政手続きに関する情報提供 ・通訳サービス ・生活全般に関する相談支援 ・あいち医療通訳システム（通訳派遣と電話通訳等）の紹介 <p><充実を図るため求められる支援（アンケート調査より）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・連帯保証人や緊急連絡先の確保に係る支援 ・入居トラブルに関する支援 |
| 住宅確保要配慮者全般 | <p><本市の行っている支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の設置 ・生活全般に関する相談支援 ・トラブル相談 ・内覧同行・契約手続きなどのサポート ・福祉活動の担い手育成 ・総合的な相談支援体制の充実 <p><充実を図るため求められる支援（アンケート調査より）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者への定期的な見守りや生活支援 ・入居者の金銭・財産管理の支援 ・連帯保証人や緊急連絡先の確保に係る支援 ・入居トラブルに関する支援 |

<地域包括ケアシステムのイメージ>



資料：岡崎市地域包括ケア計画（第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画）

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

用語集

(2) 居住支援協議会を通じて行う居住支援への取組

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（以下「本市協議会」という。）を2019年8月に設立しました。この本市協議会の場で意見を交換し、横断的な対策を講じることで、住宅セーフティネット制度の推進を図ります。

本市協議会を構成する団体が、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げていきます。

<主な取組>

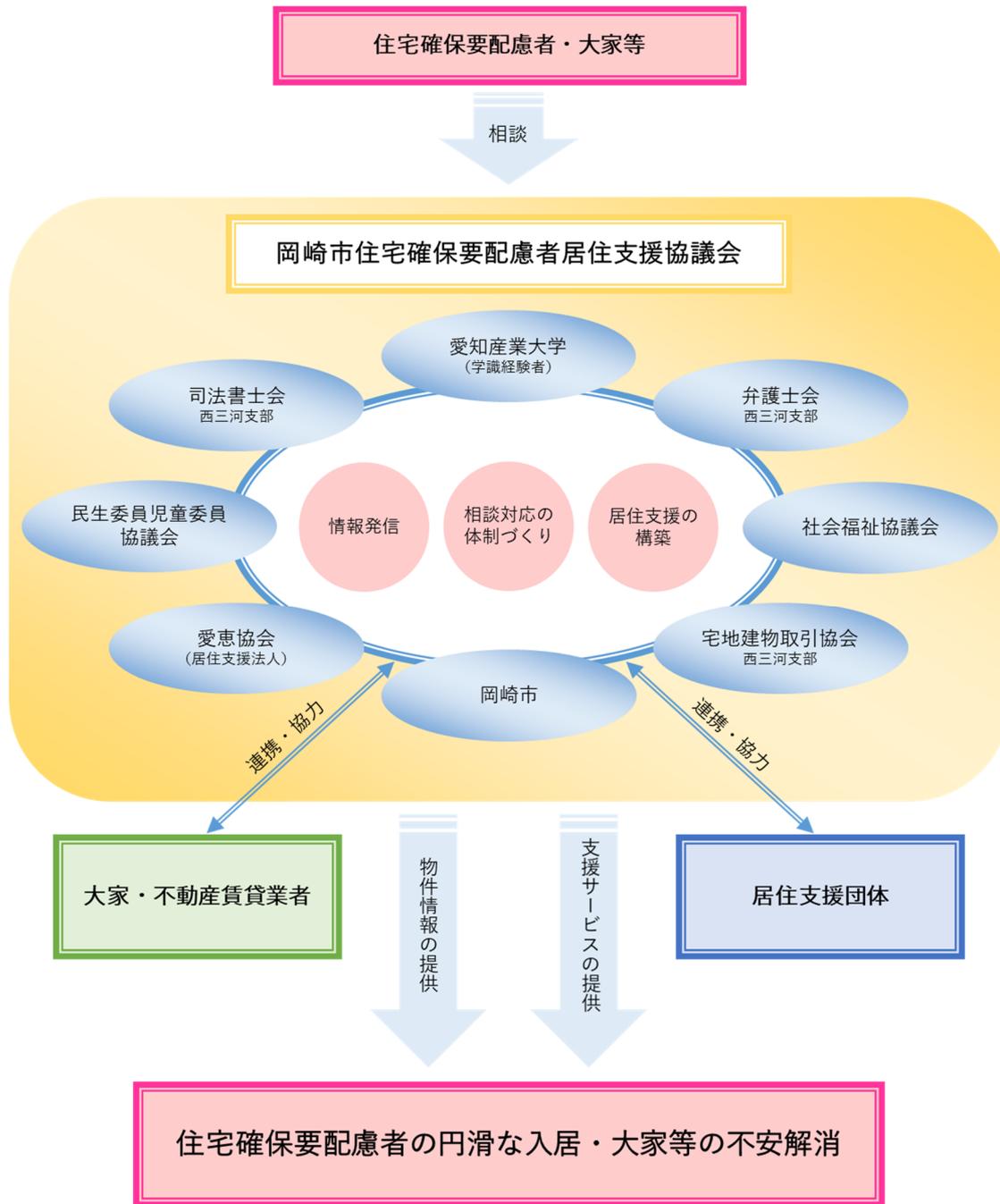
- ・相談窓口の設置
- ・住まいサポートおかざきの運営【追加】
- ・住宅セーフティネット制度の情報発信【強化】
- ・関係団体との連携【強化】
- ・住宅確保要配慮者や大家等のニーズ調査【強化】
- ・先進地事例及び施策等の研究

<岡崎市住宅確保要配慮者居住支援協議会>

| | |
|------|--|
| 設立日 | 2019年8月2日 |
| 目的 | 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議することにより、岡崎市における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与する。 |
| 活動内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援に関すること ・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及び居住の安定方策に関すること ・民間賃貸住宅の賃貸人からの物件登録促進のための環境整備に関すること ・その他目的達成のために必要な事業 |
| 会員 | 学 識 経 験 者：愛知産業大学 不動産関係団体：公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 西三河支部 居住支援団体等：社会福祉法人 岡崎市社会福祉協議会 愛知県弁護士会 西三河支部 愛知県司法書士会 西三河支部 岡崎市民生委員 児童委員協議会 社会福祉法人 愛恵協会 行 政 機 関：岡崎市 |

資料：岡崎市住宅確保要配慮者居住支援協議会会則より抜粋

<本市協議会の体制>



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

用語集

<本市協議会 構成団体の役割>

| | | |
|---------|---------------------------------|--|
| 学識経験者 | 愛知産業大学 | 賃貸住宅への円滑な入居を推進するために必要とされる住宅供給及び居住支援等に関する助言 |
| 不動産関係団体 | 公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 西三河支部 | 宅地建物取引業協会会員等に対する登録制度の周知、空き家・空き室のセーフティネット住宅への登録促進など |
| 居住支援団体等 | 社会福祉法人 岡崎市社会福祉協議会 | 居住支援に関する情報提供、必要な居住支援ニーズの情報共有 |
| | 愛知県弁護士会 西三河支部 | 賃貸住宅の居住に係る契約トラブル、近隣トラブル及び残置物処分等賃貸住宅管理に係る居住支援に対する助言 |
| | 愛知県司法書士会 西三河支部 | 成年後見制度及び相続の手続き等居住支援に係る相談、相続財産管理制度の利用に関する助言 |
| | 岡崎市民生委員 児童委員協議会 | 住宅確保要配慮者の入居後の見守りや相談支援、必要な居住支援ニーズの情報共有 |
| 行政機関 | 社会福祉法人愛恵協会 | 住宅確保要配慮者の住宅探し相談、入居後の見守りや相談支援など |
| | 岡崎市 | 住宅確保要配慮者への居住支援、本市協議会の運営事務や登録制度の普及啓発活動、登録住宅の掘り起こしなど |

①住まいサポートおかげ

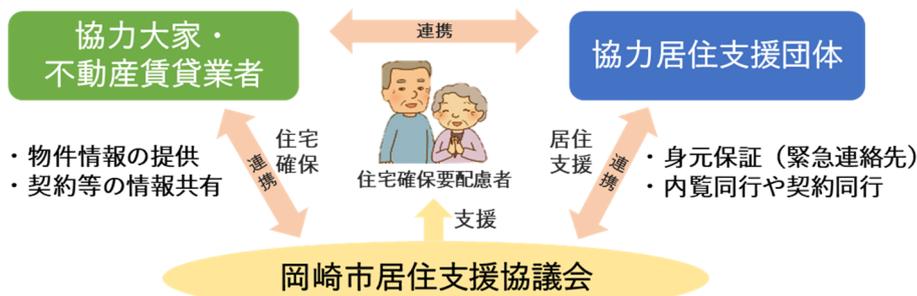
住宅セーフティネット制度を補完するため、本市協議会独自の施策として、住まいサポートおかげを2021年10月に立ち上げました。本施策により、民間賃貸住宅の賃貸等を実施する事業者（以下「協力大家・不動産賃貸業者」という。）及び民間賃貸住宅等への居住支援を行う団体（以下「協力居住支援団体」という。）と連携することで、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進及び居住の安定を図ります。

また、協力大家・不動産賃貸業者及び協力居住支援団体との連携をより強化していくため、必要に応じて、情報交換の場となる勉強会や講演会を開催します。

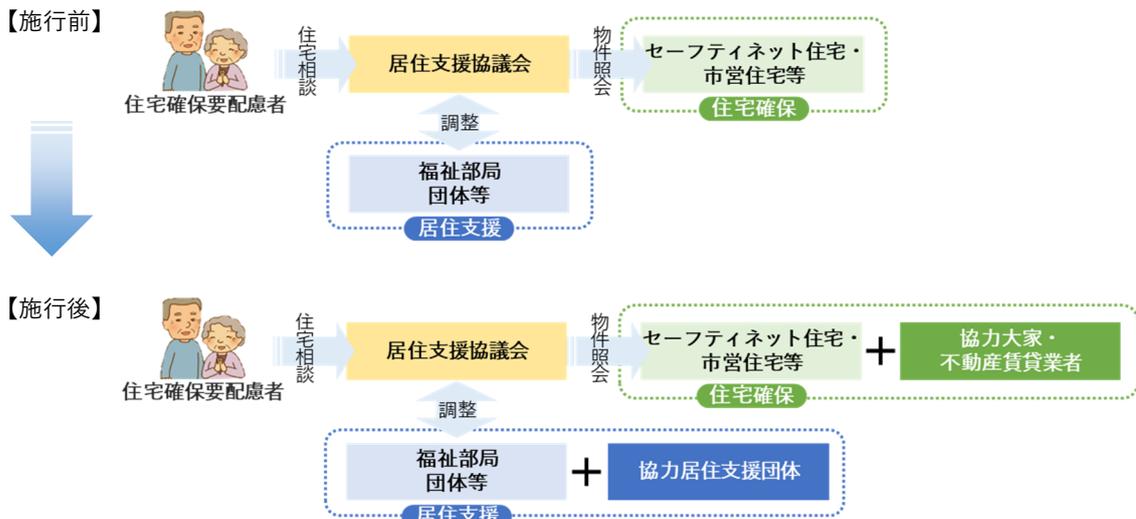
<主な取組>

- ・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 **【追加】**
- ・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 **【強化】**
- ・居住支援情報の提供 **【強化】**
- ・勉強会や講演会の開催 **【強化】**

<住まいサポートおかげのイメージ図>



<住まいサポートおかげ施行による相談対応の変化>



○協力大家・不動産賃貸業者

協力大家・不動産賃貸業者と連携し、住宅確保要配慮者を受け入れられる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。

また、提供できる物件情報の充実を図るため、必要に応じて協力大家・不動産賃貸業者の登録を促進します。（なお、物件情報とは、賃貸住宅市場で流通しているものであり、本市により、確保しているものではありません。）

○協力居住支援団体

協力居住支援団体と連携し、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。

また、提供できる居住支援の充実を図るため、必要に応じて協力居住支援団体の登録を促進します。

<協力大家・不動産賃貸業者及び協力居住支援団体>

2023年10月1日時点

| 協力大家・不動産賃貸業者 | 協力居住支援団体 | サービス概要 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 株式会社ニッショウ 岡崎支店 東建コーポレーション株式会社 岡崎支店 | ホームネット株式会社 | ・安否確認 ・費用補償 |
| 大東建託リーシング株式会社 岡崎店 ハウスコム東海株式会社 岡崎店 | 一般社団法人 家財整理相談窓口 | 死亡・退去時の処分等 |
| 株式会社セレクトホーム ホームメイトFC 岡崎本町通店 | 特定非営利活動法人 たすけあい三河 | ・身元保証 ・緊急時の住居確保等 |
| COCOSMILE 株式会社エイブル 岡崎店 | 特定非営利活動法人 くらし応援ネットワーク | ・内覧同行や契約同行 ・緊急時の住宅確保等 |
| 東建コーポレーション株式会社 岡崎戸崎店 株式会社ニッショウ 岡崎南支店 | 株式会社リンクリンク | 就労支援 |
| 株式会社a-Net 株式会社ミニミニ 岡崎南店 | 公益社団法人 愛知共同住宅協会 | 住宅支援 |
| 株式会社ヒイラギ建設 住まいの相談窓口 株式会社ミニミニ 岡崎店 | 社会福祉法人愛恵協会 | 居住支援 |
| 株式会社アセットコンサルティング | | |

②情報発信

住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進には、住宅セーフティネット制度が周知されていることが必要であり、住宅確保要配慮者に対して物件情報や居住支援等に関する情報の提供を行います。

また、大家・不動産賃貸業者及び居住支援団体においては、「住まいサポートおかざき」のほか、登録住宅制度などの住宅セーフティネット制度に関する情報発信を行います。

さらに、住宅セーフティネット制度に関する勉強会や講演会の実施並びに制度チラシ等の活用を通じて、一層の周知を図ります。

<主な取組>

- ・住宅確保要配慮者への情報の提供 **【強化】**
- ・大家・不動産賃貸業者及び居住支援団体への住宅セーフティネット制度の情報発信 **【強化】**
- ・勉強会や講演会の開催 **【強化】**
- ・制度チラシ等による情報発信 **【強化】**

<これまでの主な情報発信の取組>

| 会議名等 |
|-------------------------|
| 地域包括支援センター調整会議 |
| 宅建協会西三河支部実務研修会 |
| 地区民生委員児童委員協議会 |
| 居住支援協議会伴走支援プロジェクトによる講演会 |
| 居住支援協議会の設立事例ビデオ |
| 住まいサポートおかざきに係る勉強会 |

【居住支援協議会の設立事例ビデオ】



居住支援協議会の設立事例ビデオは、左記QRコードから視聴できます。

【住まいサポートおかざきに係る勉強会の様子】



③新たな取組の検討

住宅確保要配慮者による相談は年々増加傾向にあり、相談内容も多様化し、中長期的に相談対応が可能な人材が不足していくことが予想されるため、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。

また、「民間賃貸住宅に関するアンケート調査」の結果、大家・管理会社等が住宅確保要配慮者の入居を受け入れられない理由は様々であり、特に孤独死や残置物についての不安などの入居後のトラブルについて苦慮している点が多いことから、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、配布するとともに、より効果的な周知を図るために、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、周知方法についての検討を行います。

さらに、住宅確保要配慮者が入居できる住宅を確保するため、サブリース等による既存住宅の活用や、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新たな施策についての研究を行います。

<主な取組>

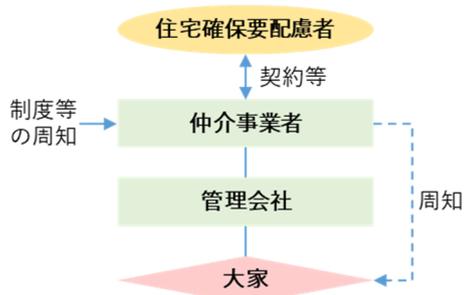
- ・相談体制の充実の検討 **【新規】**
- ・居住支援に係るガイドブックの作成及び配布 **【新規】**
- ・より効果的な周知方法の検討 **【強化】**
- ・住宅確保要配慮者が入居できるサブリース住宅に係る研究 **【新規】**
- ・関係団体と連携した、特に入居がしにくい属性に対する支援の研究 **【新規】**

<より効果的な周知方法のイメージ図>

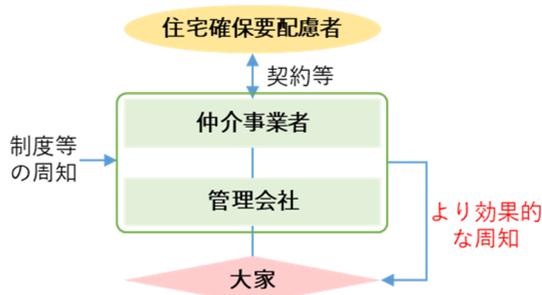
【これまで】



【これから】



仲介事業者を通じて大家へ周知を図っている。



仲介事業者に加え、大家の視点により近い管理会社へアプローチをかけることで、大家へのより効果的な周知を図る。

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施策

3-1 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

登録住宅のバリアフリー化や耐震化等を促進するため、大家等が所有する賃貸住宅を改修する際、費用の一部を補助し、賃貸住宅の管理の適正化を推進します。

また、登録住宅等について、大家や不動産賃貸業者に可能な限り多くの属性の住宅確保要配慮者を受け入れていただくことや、制度の適切な運用を働きかけるための周知啓発に取組みます。

<主な取組>

- ・住宅改修費に対する補助 **【追加】**
- ・住宅登録制度の周知啓発 **【強化】**

3-2 賃貸人の啓発のために講ずる取組・・・課題⑥への対応

本市協議会及び構成団体等と連携し、民間賃貸住宅の大家や不動産賃貸業者等へ住宅セーフティネット制度に関する説明会などを実施し、制度等の周知啓発に取組みます。

また、登録住宅への入居拒否、入居差別を受けた場合の相談や、トラブル防止を図るため、国が作成した「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」を活用し、周知啓発に取組むほか、本市における居住支援に係る制度周知のためのガイドブックを作成します。

<主な取組>

- ・大家・不動産賃貸業者向け説明会等の開催 **【強化】**
- ・「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」による周知啓発
- ・居住支援に係るガイドブックの作成及び配布 **【新規】**

第5章 計画の推進に向けて

1 成果指標

本計画に基づく施策を推進し、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取組を評価するために、指標と目標値を以下のとおり定めます。

| 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% |

<成果指標の考え方>

登録住宅の確保や住まいサポートおかざきによる物件情報の掘り起こし及び福祉部局や居住支援団体との連携による居住支援の充実等により、住宅確保要配慮者に対して提供する物件情報の質の向上を目指します。

$$\text{住宅マッチング率} = \text{住宅マッチング件数} / \text{相談対応件数}$$

(定義)

- ・相談対応件数：全相談件数のうち、具体的な相談対応を行った件数
- ・住宅マッチング件数：相談者に合った賃貸住宅等の情報を提供できた件数
- ・住宅マッチング率：相談対応件数のうち、相談者に合った賃貸住宅等の情報を提供できた割合

(参考)

- ・2019年～2022年の相談対応件数：211件
- ・2019年～2022年の住宅マッチング件数：136件

2 計画の進行管理

本計画の推進に向けて、施策の実施状況や成果指標の達成状況を毎年度把握・評価していきます。

また、本市協議会及び市内居住支援会議において、事業計画や事業報告等について意見を聴くことにより、計画の進行管理や評価、必要に応じた見直しを行い、住宅セーフティネットをより一層推進し、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進していきます。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

用語集

用語集

| | 用語 | 用語解説 |
|--------|---------------------|--|
| あ 行 | あいち医療通訳システム | 愛知県に在住する外国人の方々が安心して医療等を受けられるよう、医療機関等の依頼に応じた医療通訳者の派遣、電話通訳、文書翻訳を提供するサービス。 |
| | 空き家バンク | 空き家の賃貸・売却を希望する所有者の物件情報をホームページ等で公開し、空き家の利用希望者との橋渡しを行う制度。 |
| | 著しい困窮月収 | 自力では最低居住面積水準（単身：25㎡、2人：30㎡等）の住宅を確保することが著しく困難な月収にあるかた。 |
| か 行 | 介護保険制度 | 高齢者の介護を社会全体で支え合う仕組み。 |
| | 核家族 | 夫婦のみの世帯、夫婦とその結婚していない子どもだけの世帯や父親または母親とその結婚していない子どもだけの世帯。 |
| | 共聴アンテナ | 集合住宅において、1本のアンテナから複数の住戸でテレビ受像をすることができるアンテナ。 |
| | 共同居住型住宅 （シェアハウス） | 一つの住宅や住戸に複数の賃借人が共同で居住する形態で、各賃借人が個室を専用使用し、台所・居間・トイレ・浴室等は他の賃借人と共同で使用する住宅。 |
| | 居住支援協議会 | 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者等が住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供、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必要な措置について協議するための組織。 |
| | 居住支援団体 | 居住支援に関する事業・サービスの提供を行う事業者・団体。 |
| | 居住支援法人 | 法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定する法人。 |
| | 緊急通報装置 | ひとり暮らしの高齢者を対象とした、急病や火災などの緊急時に外部や特定の通報先に通報する装置。 |
| | 緊急連絡先 | 賃貸住宅の入居中に何らかの事情で緊急の要件があった際に、契約者本人に連絡がつかない場合の連絡先。 |

| 用語 | | 用語解説 |
|--------|----------------------|--|
| か 行 | 近傍同種家賃 | 近隣に立地する同水準の民間賃貸住宅の家賃と同等となるよう、国が定める算定式に基づき算出した家賃。 |
| | 躯体 | 基礎、床、壁、柱、梁、屋根などの建物の構造を支える骨組み。 |
| | グループホーム | 生活に困難を抱えた障がい者や認知症の高齢者などが、介護職員の援助を受けながら、小人数で共同生活を送る住まい。 |
| | 高額所得者 | 公営住宅に引き続き5年以上入居している場合において、最近2年間政令で定める基準を超える収入がある者。 |
| | 公社 | 本計画では地方住宅供給公社のこと。居住環境の良好な集合住宅及びその宅地を供給し、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設立された法人。 |
| | 公的賃貸住宅 | 市営住宅や県営住宅、特定優良賃貸住宅、都市再生機構（UR）又は公社が整備する賃貸住宅。 |
| | 子育て世帯 | 高校生相当以下（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの者）を養育している者。 |
| さ 行 | 自然人 | 権利や義務の主体となる個人のこと、法人と対をなす。 |
| | 住居確保給付金 | 離職や廃業、又は休業等で収入が減少し離職と同程度の状況で、住居を失ったり、失うおそれのあるかたに、住宅の家賃を支給される。就労能力及び就労意欲のあるかたを対象として、生活の土台となる住居を確保したうえで、就職に向けた支援を行う制度であり、原則3か月間（一定の条件を満たした場合は延長申請により最大9か月間）、家賃相当額（上限あり）を支給される。 |
| | 住宅確保要配慮者 | 低額所得者、高齢者、子育て世帯、障がい者、外国人世帯等の住宅の確保に特に配慮を要するかた。 |
| | 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム | 中長期的な期間における住宅確保要配慮者の世帯数を、地域の実情やニーズに応じて推計できるものとして国が開発し、公開したプログラム。 |

| 用語 | | 用語解説 |
|--------|----------------|--|
| さ 行 | 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅 | 住宅確保要配慮者の入居の受け入れが可能な賃貸住宅を登録する登録住宅制度において、登録住宅のうち、住宅確保要配慮者の専用の住宅として登録された住宅。 |
| | 住宅ストック | 現在建っている全ての住宅及びその量。 |
| | 住宅セーフティネット | 住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態などに適した住宅を確保できるような仕組み。 |
| | 住宅扶助 | 生活保護制度における扶助の種類の一つ。生活困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃等を給付するもの。 |
| | 住宅用防災警報器 | 火災により発生した煙や炎を感知し、音などで火災発生を知らせる設備。 |
| | 収入超過者 | 公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、政令で定める基準を超える収入のある者。 |
| | 収入分位 | 収入を低い順から並べて区切った際に相当する分位。収入分位25%であれば、全ての世帯のうち収入を低い方から並べて1/4番目に相当する世帯のことを指す。 |
| | 新耐震基準 | 建築物を建築するときに考慮しなければならない基準は建築基準法によって定められおり、地震に対して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼ぶ。1981年（昭和56年）の建築基準法の改正により定められた耐震基準を「新耐震基準」と呼び、それ以前の耐震基準を「旧耐震基準」と呼ぶ。新耐震基準では中規模の地震（震度5強程度）に対してはほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強～震度7程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標に設定された。 |
| | 生活困窮者自立相談支援事業 | 生活状況に応じて、経済的な自立等に必要な各種の助言や案内を行うとともに、相談者の支援申し込みにもとづいて、自立に向けた具体的な支援計画を作成する事業。 |
| | 生活保護 | 高齢、病気、失業など様々な事情から生活に困っている場合に、国がその程度に応じて必要な保護を行い、自立を支援する。 |

| 用語 | | 用語解説 |
|--------|----------------------|--|
| さ 行 | 成年後見制度 | 認知症等の理由で財産管理や各種契約等の判断能力が不十分な方を保護し、支援する制度。 |
| | 政令月収 | 公営住宅法の規定に基づき、年間粗収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したもの。 |
| | 相続財産管理制度 | 相続人が相続放棄をしたり、相続人が明らかでなく、相続財産の価値や状態を維持することが困難であるような場合に、家庭裁判所が相続財産の管理人を選任する制度。 |
| た 行 | 耐食性 | 金属などが腐食しにくいこと。 |
| | 代理納付制度 | 住宅扶助費が家賃の支払いに適切に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が賃貸人に対して直接交付する制度。 |
| | 地域包括ケアシステム | 高齢者が住み慣れた地域において、必要に応じて、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される仕組み。 |
| | 地域包括支援センター | 主に「介護予防ケアマネジメント業務」、「総合相談支援業務」、「権利擁護業務」、「包括的・継続的ケアマネジメント支援業務」を一体的に実施するため、市町村又は地域包括支援事業の委託を受けた法人が設置する機関。 |
| | 低額所得者 | 月収 15.8 万円以下の者。 |
| | 登録住宅 (セーフティネット住宅) | 住宅確保要配慮者の入居の受け入れが可能な賃貸住宅を登録する登録住宅制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。 |
| | 特定公共賃貸住宅 | 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の規定により、地方公共団体が建設、管理する賃貸住宅。 |
| | 特定優良賃貸住宅 | 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく、中堅所得者向けの賃貸住宅。 |
| | 都市再生機構 | 市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援により、都市機能の高度化及び居住環境の向上による都市の再生を図るとともに、賃貸住宅の管理等により、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、都市の健全な発展と国民生活の安定向上を目的とした独立行政法人。 |

| 用語 | | 用語解説 |
|-------------|-----------|--|
| は 行 | 防火区画 | 火災時に炎が燃え広がることを防ぐためのもの。 |
| | 保証人 | 主たる債務者がその債務を履行しない場合、代わりにその債務の責任を負う者。 |
| や 行 | 家賃債務保証 | 借主が賃貸住宅に入居する際、保証人に代わる第三者（民間保証会社等）が家賃の支払いを保証すること。 |
| | 要支援・要介護認定 | 介護サービスを受けるために、支援又は介護がどの程度必要かを認定するもの。要支援1～2、要介護1～5があり、要支援認定者は介護予防サービス（予防給付）を受けることができ、要介護認定者は介護サービス（介護給付）を受けることができる。 |
| 英 数 字 | LCC | Life Cycle Cost（ライフサイクルコスト）の略称で、建物の新築から取壊しまでの全期間に要する費用。 |
| | NPO | Non Profit Organization の略称で、ボランティアをはじめ様々な社会貢献活動を行う非営利団体の総称。 |
| | UIJ ターン | 都心に住む居住者が地方に移住すること。U ターンは出身地である地方に戻ることに、I ターンは出身地以外の地方へ移住すること、J ターンは出身地の近くの地方に移住すること。 |

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

用語集

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

2024年3月

発行 岡崎市

都市基盤部住宅計画課

〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

TEL：0564-23-6880 FAX：0564-23-6208

メール：jutaku@city.okazaki.lg.jp