

第1章 目的と位置付け

第2章 住生活の現状と課題

第3章 住宅施策の理念・目標・方針

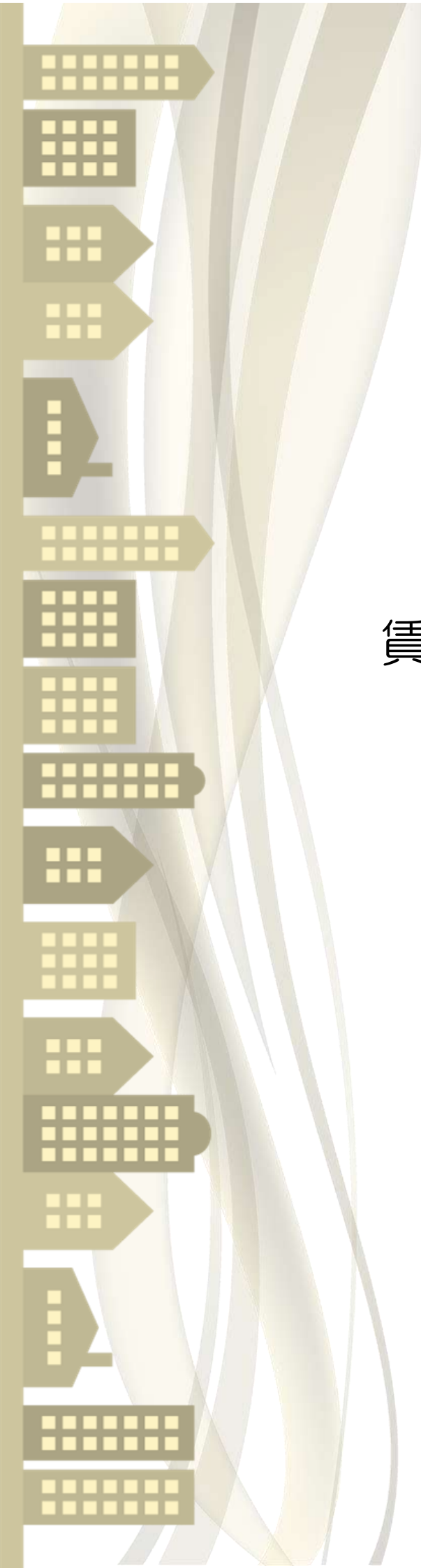
第4章 施策の展開・重点施策

第5章 賃貸住宅供給促進計画

第6章 計画の推進に向けて

# 第5章

## 賃貸住宅供給促進計画



# 第5章 賃貸住宅供給促進計画

## 1 計画策定に関する基本的事項

### (1) 計画策定の目的

本市では、少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化等により、高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、外国人などの住宅の確保に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の増加や多様化が見込まれます。

住宅セーフティネットの根幹であり、住宅確保要配慮者の住まいの受け皿である市営住宅は高い応募倍率が続いています。管理戸数は現状程度で推移しています。

一方、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ人もいる中で、民間賃貸住宅はストック数はあるものの、住宅確保要配慮者に十分に供給されていない状況です。

このような中、住宅確保要配慮者に対する居住の安定を確保するため、平成29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月に施行されました。それに伴い、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の新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

本市においても、これらの状況に対応するため、市営住宅に加え、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することにより、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となってきます。

そこで、本市の住宅事情や住まいを取り巻く状況等を踏まえ、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、総合的かつ効果的に施策を推進することを目的に「さいたま市賃貸住宅供給促進計画」を策定するものです。

### (2) 計画の位置付け

本計画は、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定めるものです。また、さいたま市住生活基本計画等との整合を図ります。

### (3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。なお、社会経済情勢の変化やさいたま市住生活基本計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の改定を行います。

## 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

住宅確保要配慮者の範囲は、法及び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（平成29年国土交通省令第63号。以下「省令」という。）に定める者に加え、本計画で定める者は、以下のとおりとします。

#### ○本計画で定める者

- ・ 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）等の性的マイノリティ
- ・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
- ・ ひとり親世帯
- ・ 失業者
- ・ 妊娠している者がいる世帯

#### (参考)

#### ○法に定める者

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後3年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 障害者（障害者基本法第2条第1号に規定する障害者）
- ・ 子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者

#### ○省令に定める者

- ・ 日本国籍を有しない者（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
- ・ 更生保護対象者等
- ・ 生活困窮者
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者

## (2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

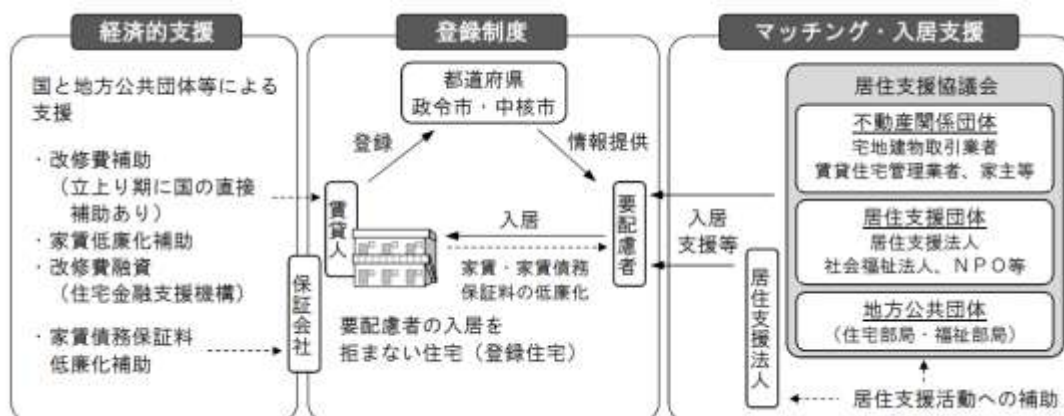
### ① 公営住宅を含む公的賃貸住宅の供給の目標

さいたま市住生活基本計画及びさいたま市市営住宅等長寿命化計画等に基づき、市営住宅を含む公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給します。

### ② 民間賃貸住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を推進するため、民間賃貸住宅を有効活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（以下、「セーフティネット住宅」という。）の登録を促進します。また、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ賃貸人の不安解消を図るための取組を推進していくことで、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。

#### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



新たな住宅セーフティネット制度は、「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）と関連予算による制度で、

- ① 要配慮者向け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 要配慮者のマッチング・入居支援

の3つの柱から構成されています。

資料：国土交通省 HP

### 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な事項

#### (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

##### ① 市営住宅の供給

「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な建替えを実施し、ライフサイクルコストの削減等を図りながら、市営住宅の管理戸数を維持し、安心して暮らせる住宅の供給を行います。建替えに合わせて、ニーズの高い単身住戸割合の増加を推進するとともに、耐震性の向上やバリアフリー化など、居住水準の向上を図ります。

また、環境に配慮した住まいづくりを推進するため、建替え時に共用部分のLED電球化等、省エネルギー性の向上を図るとともに、敷地内の緑化を推進し、ヒートアイランド対策に努めます。

##### ② 市営住宅による入居支援

抽選優遇・入居者選考方式により、高齢者や障害者等住宅の確保が困難な人の優先入居を推進するとともに、高層階に住む高齢者や障害者等の身体状況に応じて、低層階への転居を図ります。また、高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）を提供することにより、高齢者が自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう支援します。

多子世帯への抽選優遇措置、市民住宅の家賃減額により、子育て世帯を支援するとともに、若い子育てファミリー世帯等の入居機会を拡大するため、新規・空き家募集に対する期限付き入居制度の導入を検討します。

適正な入居を図るため、高額所得者への明け渡し請求や収入超過者に対するUR賃貸住宅等への住み替えの斡旋を推進します。

##### ③ 公的賃貸住宅による入居支援

UR都市機構や住宅供給公社の住宅は、住宅セーフティネットの役割を担っているため、引き続き公営住宅と連携して居住の安定を確保していきます。

## (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

### ① セーフティネット住宅の登録に関する事項

#### ア セーフティネット住宅の確保の取組

市内における民間賃貸住宅を有効活用し、セーフティネット住宅の供給の促進を図ります。

また、セーフティネット住宅の普及を図るため、不動産関係団体等を通じた周知や市の広報等により、民間賃貸住宅の賃貸人に対し、登録制度の内容や補助等の支援に関する情報提供に取り組みます。

#### イ 登録住宅の法定基準の緩和

登録住宅（共同居住型住宅以外）の規模の基準については、入居者のニーズを考慮し、既存の民間賃貸住宅のストックを有効に活用してセーフティネット住宅の供給の促進を図るため、省令で定める各戸の床面積の基準（25㎡以上）については、以下のとおり緩和します。

- ・16㎡以上

（※共有部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合においても、16㎡以上）

### ② 経済的支援に関する取組

国が実施しているセーフティネット住宅の改修費の補助事業の活用について、賃貸人等に対して普及を図ります。

また、低額所得者が入居するセーフティネット住宅において、家賃債務保証料の補助等の経済的支援策を推進していくことで、民間賃貸住宅への円滑な入居を図ります。

### ③ 居住支援協議会の取組

さいたま市居住支援協議会の構成員である不動産関係団体、居住支援団体、福祉部局等の庁内関連部署などと居住支援に係る連携・協議を図り、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の促進及び居住の安定確保を図ります。

居住支援協議会の活動を推進するため、部会を設置し専門的かつ具体的な協議を行っていきます。

また、居住支援協議会に参画する団体や居住支援法人等が提供するサービス等を活用し、入居機会の確保と居住継続の支援を実施していきます。



#### ④ 住宅扶助費の代理納付

賃貸人等に対し、生活保護制度における住宅扶助費の代理納付の周知を図り、入居者の居住の安定確保及び賃貸人の不安解消に努めます。

#### ⑤ 家賃債務保証制度の活用促進

不動産事業者や賃貸人等に対し、家賃債務保証業者登録制度（国土交通省）の家賃債務保証会社の適切な活用を促進し、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅への入居を支援します。

#### ⑥ その他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取組

住宅確保要配慮者に対して、入居支援制度の協力不動産店や埼玉県あんしん賃貸住まいサポート店による物件の斡旋により、民間賃貸住宅への入居を支援します。

また、民間賃貸住宅の貸主のリスクを軽減するため、入居者退去後の原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスを推進するとともに、各種支援制度や入居に伴うトラブル防止策など住まいに関する情報提供に努めます。

### (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

#### ① 賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる施策に関する事項

セーフティネット住宅等のバリアフリー化や耐震化、安全性の向上などを促進するため、国等が実施する改修費支援の情報提供に取り組み、民間賃貸住宅の質の向上を推進します。

また、セーフティネット住宅について、できる限り多くの住宅確保要配慮者の属性を対象とした登録となるよう働きかけるとともに、制度の適正な運用を図るため、登録事業者に対する指導監督を適切に行います。

#### ② 賃貸人への啓発のために講ずる施策に関する事項

居住支援協議会や関係団体と連携し、不動産事業者や賃貸人等へ住宅確保要配慮者を受け入れる上で必要な情報提供を実施するとともに、住宅確保要配慮者に対する入居拒否の解消のための啓発を行います。

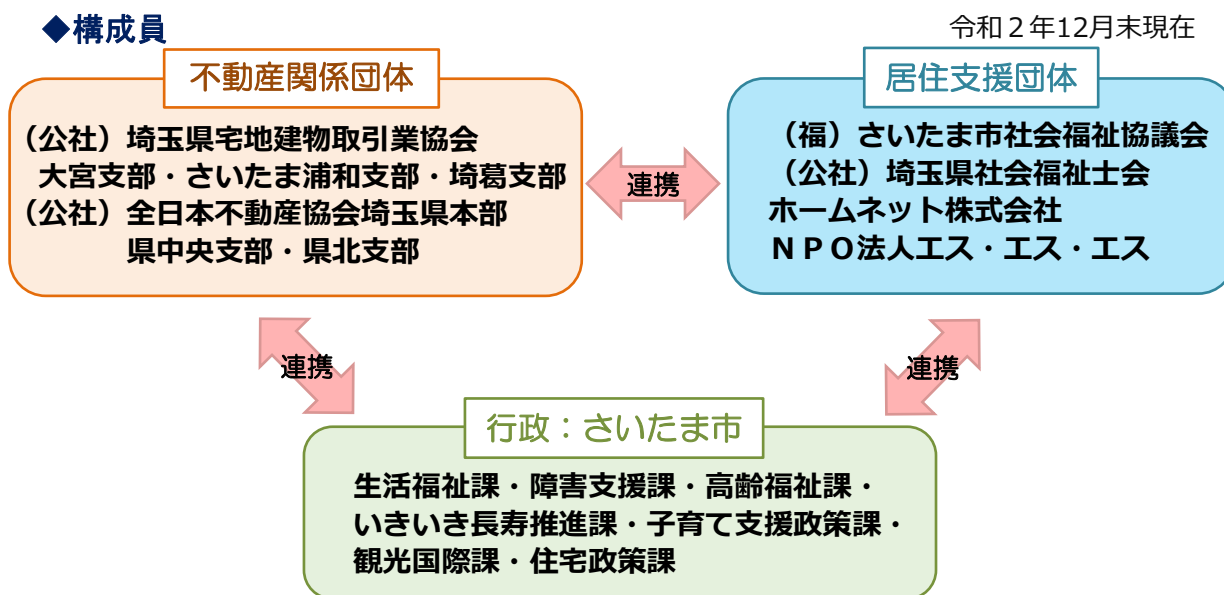
## さいたま市居住支援協議会の概要

### ◆設立趣旨

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、不動産関係団体、居住支援団体、さいたま市が連携し、住まいに関する情報の提供や円滑な入居の促進に関し必要な措置等を協議する。

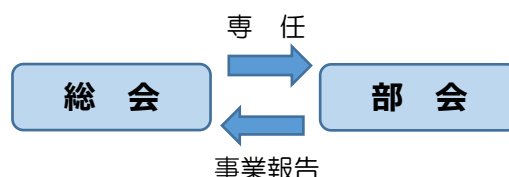
◆設立日 令和元年8月30日

### ◆構成員



### ◆組織体制

会長 さいたま市建設局建築部長  
事務局 さいたま市建設局建築部住宅政策課



### ◆主な取組

- 新たな住宅セーフティネット制度の普及・啓発
- 住宅関連情報の提供の充実
- 民間賃貸住宅の入居促進方策の検討
- 各会員間の情報共有・意見交換