

**神戸市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅
供給促進計画**

令和4（2022）年3月

神戸市

目次

第1章 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. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標等	1
1. 住宅確保要配慮者の範囲.....	1
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) 民間賃貸住宅における目標.....	2
(2) 市営住宅における目標	2
第3章 目標を達成するために必要な事項	2
1. 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.....	2
(1) セーフティネット住宅の登録促進	2
(2) 居住支援に関する取組みの充実.....	3
(3) 民間賃貸住宅の管理の適正化	3
2. 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	3
(1) 市営住宅ストックの活用.....	3
(2) 神戸住環境整備公社や UR 都市機構との連携	3

〔 一般財団法人神戸すまいまちづくり公社は、令和4年（2022年）5月1日より一般財団法人神戸住環境整備公社に名称を変更 〕

第1章 計画策定に関する基本的事項

1. 計画策定の背景と目的

平成19(2007)年7月に、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等に対する居住の安定の確保に向けた「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(以下、「法」とする。))が制定され、平成29(2017)年4月の同法改正により、住宅確保要配慮者向け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た。

本市においても、市営住宅に加えて、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援することにより、重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が必要である。

そこで、本市の住まいを取り巻く状況等を踏まえ、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、「神戸市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画(以下、「本計画」とする。))」を策定する。

2. 計画の位置づけ

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。

3. 計画期間

本市の住宅政策の方向性との整合を図るため、令和4(2022)年度から令和12(2030)年度までの9年間とする。なお、社会経済情勢の変化や兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画(以下、「県計画」とする。))の内容等を踏まえ、必要に応じて本計画を見直す。

第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標等

1. 住宅確保要配慮者の範囲

法第2条第1項第1号から第5号までに定める者、「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、「規則」とする。))第3条第1号から第10号までに定める者及び県計画で規定する者とする。

表 住宅確保要配慮者の範囲

法で規定する者	規則で規定する者	県計画で規定する者
<ul style="list-style-type: none">・低額所得者・被災者(発災後3年以内)・高齢者・障がい者・子ども(高校生相当以下)を養育している者	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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・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. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

既存住宅を活用し、不動産事業者や居住支援法人など住宅・福祉それぞれの分野の居住支援に関わる団体等との更なる連携により、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保する。

(1) 民間賃貸住宅における目標

居住支援の取組みを支援し、家主・入居者双方の不安・懸念を軽減することにより、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する。

(2) 市営住宅における目標

民間賃貸住宅での取組みを進める中で、困窮度の高い方に市営住宅を優先的に提供し、住宅セーフティネットの中核としての役割を果たす。

第3章 目標を達成するために必要な事項

1. 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促進

住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、以下の取組みを推進するとともに、登録要件を満たさない住宅のセーフティネットとしての活用についても検討する。

① 登録基準の緩和

小規模な既存住宅の活用の観点から、規則第11条で定める「一般住宅」の規模の基準及び法施行規則第11条ただし書き及び第12条第二号ロの国土交通大臣が定める「共同居住型住宅」の基準（平成29年国土交通省告示第941号）について、以下のとおり緩和する。

緩和項目		省令で定める基準	市が定める緩和後の基準
一般住宅の床面積		25㎡以上	16㎡以上
台所等一部共用住宅の床面積		18㎡以上	13㎡以上
共同居住型住宅	1人専用居室の面積	9㎡以上	7㎡以上
	住宅全体の面積	(15N+10)㎡以上	(13N+10)㎡以上
	共用部分の設備設置数 (便所、洗面、浴室)	概ね5人につき1か所。	概ね5人につき1か所。但し、学生、就労者、高齢者等、生活パターンの異なる属性が混在するシェアハウス等で市長が支障がないと認める場合は、緩和することができる。

※ 台所等一部共用住宅：共用部分に共同して利用する台所等、収納設備又は浴室等を備える住宅。

※ 共同住宅型住宅：共用部分に共同利用するための居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室等、洗濯室等を備える住宅。

※ N：共同居住型賃貸住宅の入居者の定員。2以上。

② 登録住宅への支援の充実

住宅確保要配慮者の入居に関し、家主が抱く不安・懸念の軽減につながる支援に取り組む。

③ 登録住宅の周知と制度の普及啓発

不動産事業者等との連携による住宅セーフティネット制度の普及啓発と登録住宅の周知に取り組む。

(2) 居住支援に関する取組みの充実

不動産団体や福祉団体、関係行政機関等で構成される神戸市居住支援協議会をプラットフォームとして、居住支援法人や住宅・福祉それぞれの分野で活動する行政機関、居住支援に関わる団体などとの連携を図り、以下の取組みを推進する。

① 多様な主体の連携による円滑な入居の支援

住まい探しの支援を充実させるとともに、家主の不安・懸念の軽減と入居者の居住の安定のための多様な主体が連携した居住支援に対する支援の充実に取り組む。

② 居住支援体制の強化

新たな居住支援法人を掘り起こし、活動面、組織運営・財政面から法人の取組みを支援するとともに、地域ごとに居住支援に関わる団体や行政窓口の連携強化に取り組む。

(3) 民間賃貸住宅の管理の適正化

良好な居住環境を有する住宅の普及に向けて、バリアフリー化や耐震化などの改修費支援の情報提供に取り組む、民間賃貸住宅の質の向上を推進する。

2. 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) 市営住宅ストックの活用

困窮度の高い方への優先的な提供のため、特定目的住宅募集やポイント方式募集を充実するとともに、見回りなどの生活支援や若年世帯の入居促進によるコミュニティの活性化など、入居者の不安解消のための居住支援に取り組む。

また、「第3次市営住宅マネジメント計画」に基づき、良好なストックを形成するための再編・改修と適切な計画修繕を行う。

(2) 神戸住環境整備公社やUR都市機構との連携

事業主体と連携し、住宅セーフティネットとしての活用と入居者の居住の安定の確保に取り組む。