

加古川市
住宅確保要配慮者向け
賃貸住宅供給促進計画

【 案 】

令和 年 月

加 古 川 市

◆ 目次 ◆

第1章 計画策定に関する基本的事項.....	1
1-1 計画策定の目的.....	1
1-2 計画の位置付け.....	1
1-3 計画期間.....	1
第2章 住宅確保要配慮者の範囲.....	2
2-1 法律で定められた者.....	2
2-2 省令等で定められた者.....	2
2-3 本計画で定める者.....	2
第3章 住宅セーフティネットの現状と課題.....	3
3-1 住宅確保要配慮者の世帯数や居住の実態.....	3
3-2 市民アンケート結果.....	12
3-3 住宅事業者等へのヒアリング調査.....	17
3-4 課題のまとめ.....	21
第4章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標.....	23
4-1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況.....	23
4-2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標.....	26
第5章 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.....	28
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.....	28
5-2 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.....	28
5-3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化.....	29

第1章 計画策定に関する基本的事項

1-1 計画策定の目的

平成29(2017)年10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(2007)年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。)が改正され、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、『住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度』、『登録住宅*の改修や入居者への経済的支援』、『住宅確保要配慮者のマッチング・居住支援』の3つの柱から成り立っています。

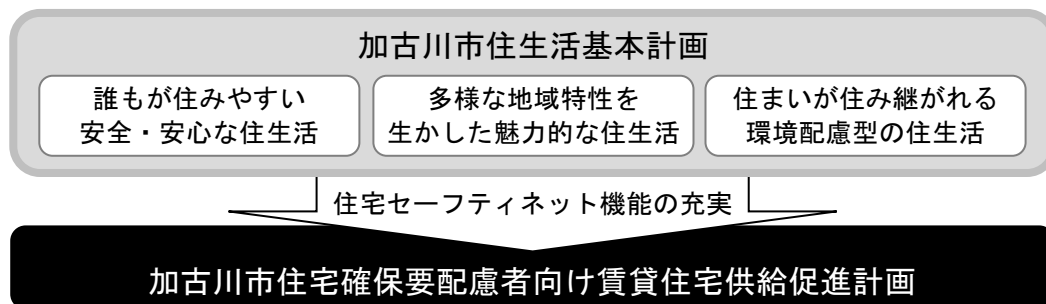
また、法律の改正に伴い、平成19(2007)年に策定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」も改正され、この方針に基づき、地方公共団体は賃貸住宅供給促進計画を定めることができることになりました。

以上のことを踏まえ、加古川市において住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進と居住の安定を実現するために、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「加古川市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。

1-2 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

また、「加古川市住生活基本計画(令和1(2019)年度策定)」の基本目標の一つである「誰もが住みやすい安全・安心な住生活」を実現するための基本方針である「住宅セーフティネット機能の充実」を具体化する計画です。



1-3 計画期間

本計画の計画期間は、加古川市住生活基本計画との整合性を図るため、令和2(2020)年度から令和11(2029)年度までの10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜見直しを行います。

※登録住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録を受けたもの。

第2章 住宅確保要配慮者の範囲

本計画における施策の対象となる住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法に定める住宅確保要配慮者のほか、加古川市における住宅確保要配慮者の状況や上位計画である「兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」を踏まえた上で、以下のとおり設定します。

2-1 法律で定められた者

- ・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

2-2 省令等で定められた者

- ・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

2-3 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）
- ・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

第3章 住宅セーフティネットの現状と課題

3-1 住宅確保要配慮者の世帯数や居住の実態

3-1-1 低額所得者世帯の状況

(1) 世帯の年間収入別主世帯数

● 約3分の1が年収300万円未満で増加傾向にある。うち約4分の1は借家に居住している。

[データ解説]

- ・【図1-1】年収300万円未満の世帯は、平成30(2018)年時点で34,360世帯(全世帯の33.8%)となっており、年々増加しています。
- ・【図1-2】年収300万円未満の世帯のうち、持ち家に居住する世帯は平成30(2018)年時点で25,420世帯(74%)、借家に居住する世帯は8,950世帯(26%)となっています。

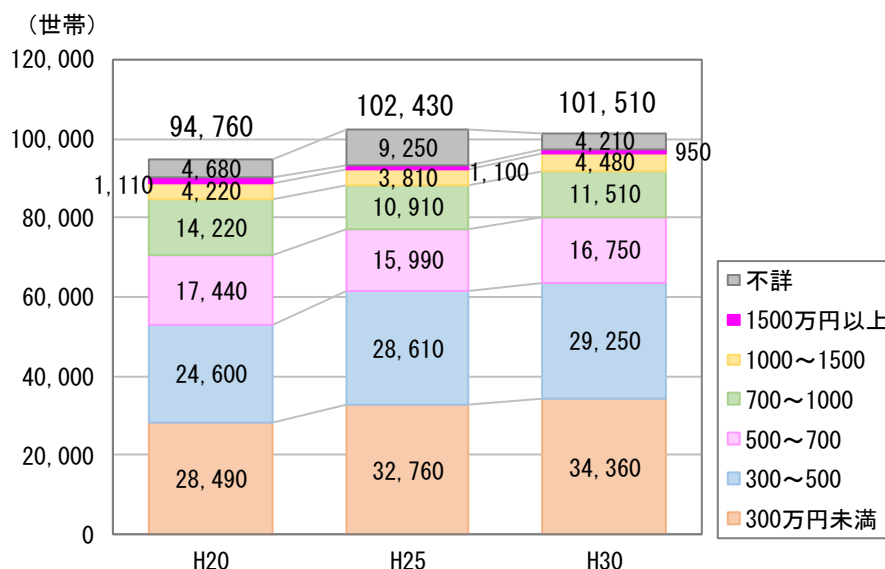


図1-1 年間収入別主世帯数の推移

資料：住宅・土地統計調査

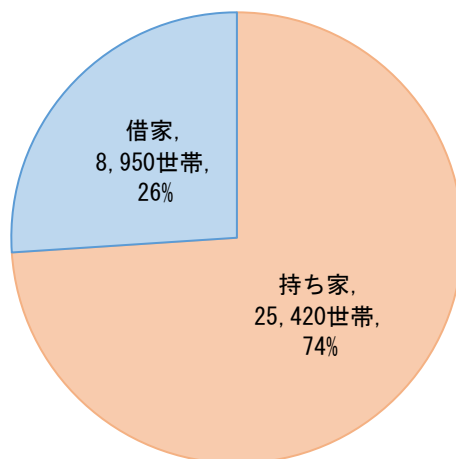


図1-2 年間収入300万円未満世帯の住宅の所有関係

資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

(2) 生活保護受給世帯数

●被保護世帯数、保護人員、保護率ともに増加傾向にある。

[データ解説]

- ・生活保護受給世帯は、平成 29 (2017) 年度時点で 1,650 世帯となっており、年々増加しています。
- ・被保護人員は、平成 29 (2017) 年度時点で 2,185 人、保護率は 8.24%(人口千人に対する割合) となっており、こちらも年々増加しています。

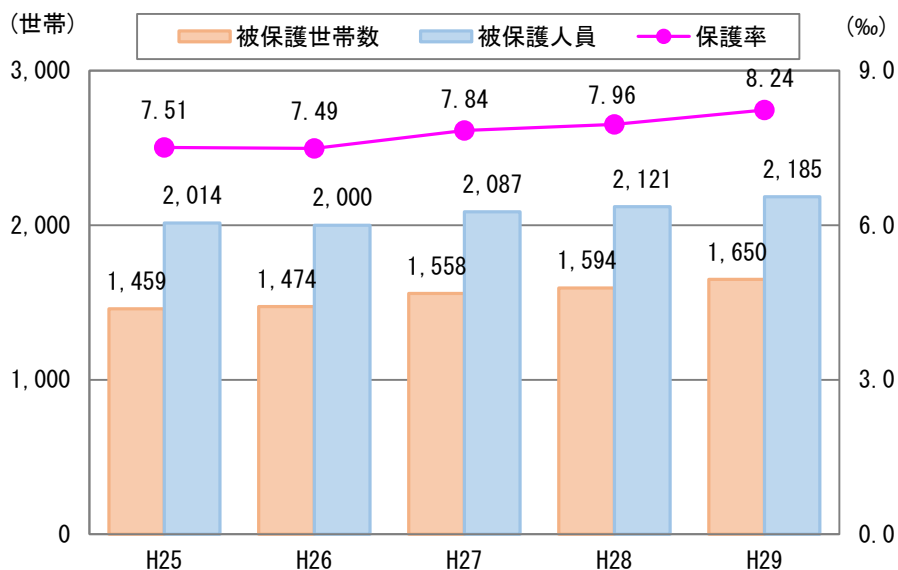


図 1-3 生活保護受給世帯数等の推移 (年度平均)

資料：加古川市統計書

3-1-2 高齢者の状況

(1) 高齢者人口

● 高齢者は今後も増加が見込まれる。特に後期高齢者は大幅に増加する見込みである。

[データ解説]

- ・ 高齢者人口（65歳以上）は、平成27（2015）年時点で66,824人となっており、平成7（1995）年と比較して2倍以上に増加しています。
- ・ 将来推計によると、高齢者人口は令和27（2045）年に約8万人まで増加（平成27（2015）年の約1.2倍）すると見込まれています。
- ・ 将来推計を年齢別に見ると、65～75歳未満はやや減少する一方で、75～85歳未満は現在と比較して約1.25倍、85歳以上は現在と比較して約2.4倍に増加すると見込まれており、後期高齢者の大幅な増加が見込まれています。

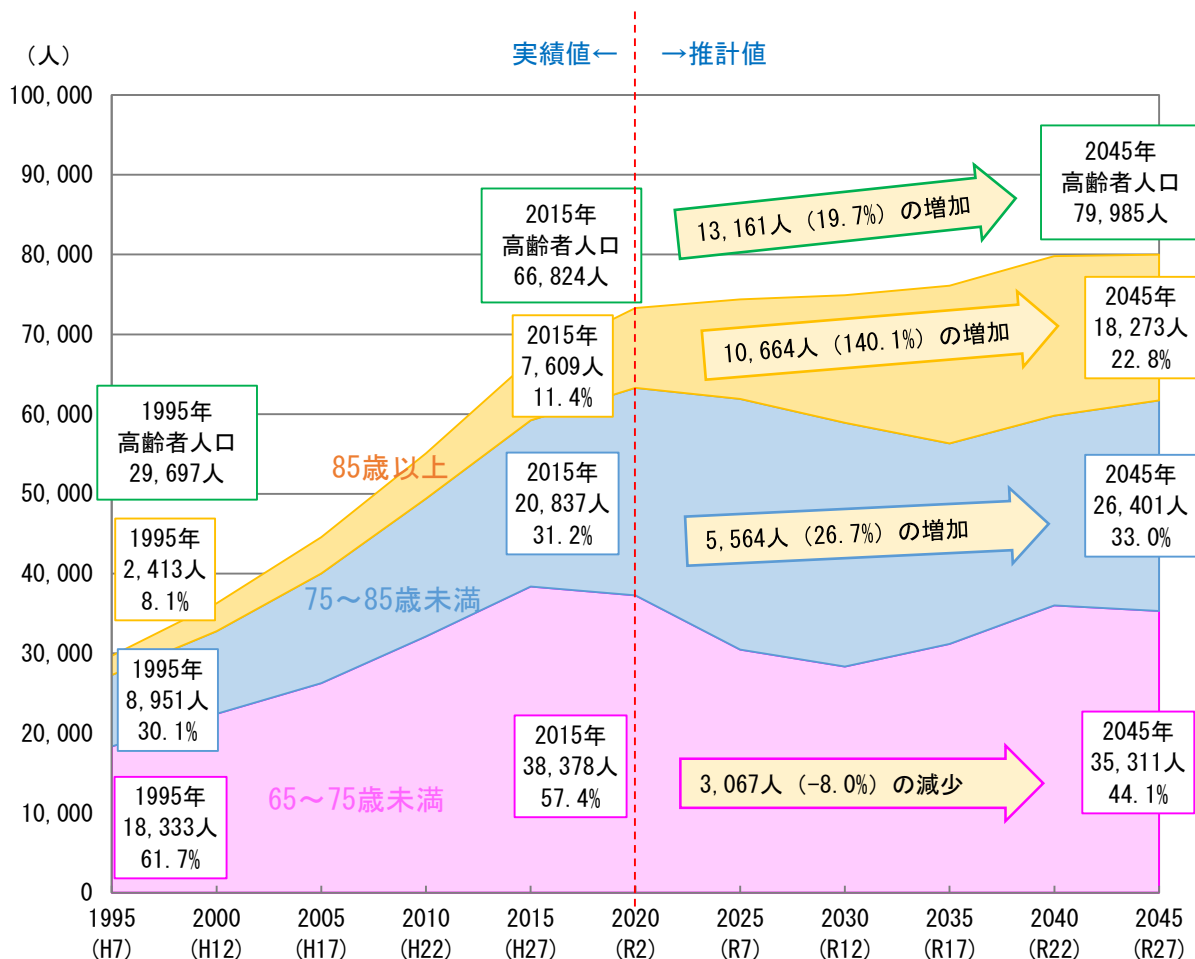


図 1-4 高齢者人口（65歳以上）の推移と将来推計

資料：平成27（2015）年まで国勢調査、それ以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30（2018）年推計）

(2) 高齢者世帯

● 高齢者世帯は増加しており、特に「高齢単身」「高齢夫婦」の増加率が高い。

[データ解説]

- ・ 高齢者世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は、平成27（2015）年時点で43,011世帯となっており、平成17（2005）年と比較して約1.4倍に増加しています。
- ・ 「高齢単身世帯」は平成27（2015）年時点で10,152世帯、同じく「高齢夫婦世帯」は14,257世帯となっており、両方とも平成17（2005）年と比較して約1.6倍に増加しています。

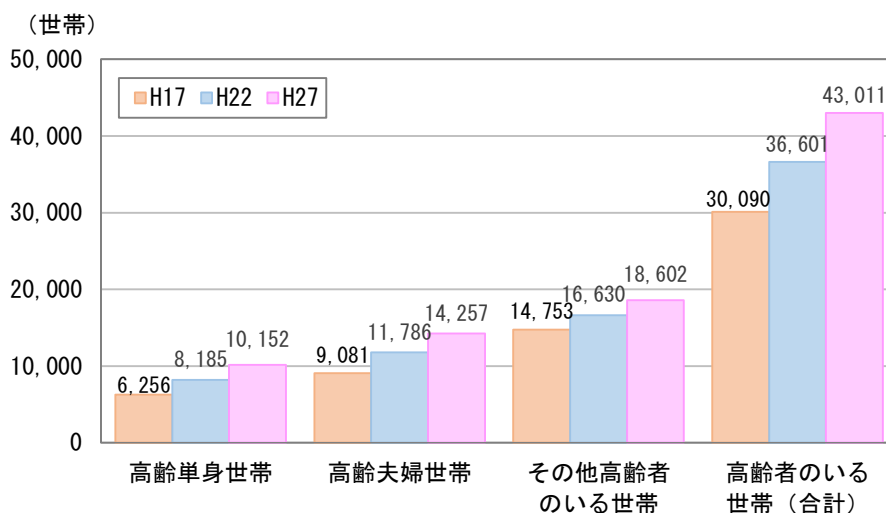


図 1-5 高齢者世帯の家族類型別世帯数の推移

資料：国勢調査

(3) 高齢者世帯の所得

● 高齢者世帯の約半数は、年間収入 300 万円未満である。

[データ解説]

- ・ 高齢者世帯を年間収入別に見ると、年間収入が「300万円未満（52.0%）」が最も多く、全体の約半数を占めています。
- ・ 「高齢夫婦世帯」は、年間収入が「300万円未満（55.5%）」が最も多く、次いで「300万円以上500万円未満（35.1%）」が続いています。

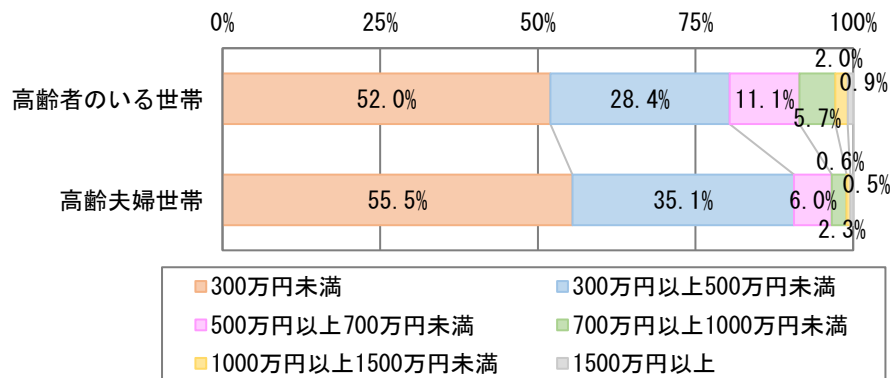


図 1-6 高齢者世帯の所得の状況

資料：平成30（2018）年住宅・土地統計調査

(4) 高齢者世帯の住まい

● 高齢者世帯の約9割は持ち家に、約1割は借家に居住している。

[データ解説]

- ・ 高齢者世帯の住まいは、持ち家が90.2%、借家が9.8%となっており、内訳を見ると「持ち家の一戸建等（83.3%）」に居住する世帯が最も多く、次いで「借家の共同住宅等（7.7%）」と続いています。

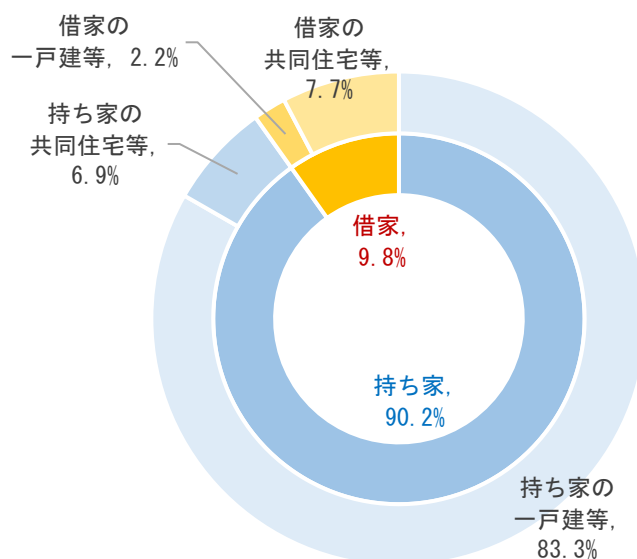


図 1-7 高齢者世帯の住宅の所有関係・建て方の状況

資料：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

(5) 高齢者世帯の住まいのバリアフリー化

● 高齢者の住まいの半数以上がバリアフリー化*が未対応である。借家で未対応が多い。

[データ解説]

- ・【図 1-8】 高齢者が居住する住宅の「一定のバリアフリー化率*」は 44.2% で国 (41.2%) より高いものの兵庫県 (46.2%) より低く、高齢者が居住する住宅の半数以上が未対応となっています。
- ・【図 1-8】 高齢者が居住する住宅の「高度のバリアフリー化率*」は 9.0% で全国平均 (8.5%) より高いものの、兵庫県平均 (10.7%) より低くなっています。
- ・【図 1-9】 高齢者が居住する住宅の「一定のバリアフリー化率」を所有関係別に見ると、持ち家の半数以上、借家の約 7 割がバリアフリー化に未対応となっています。

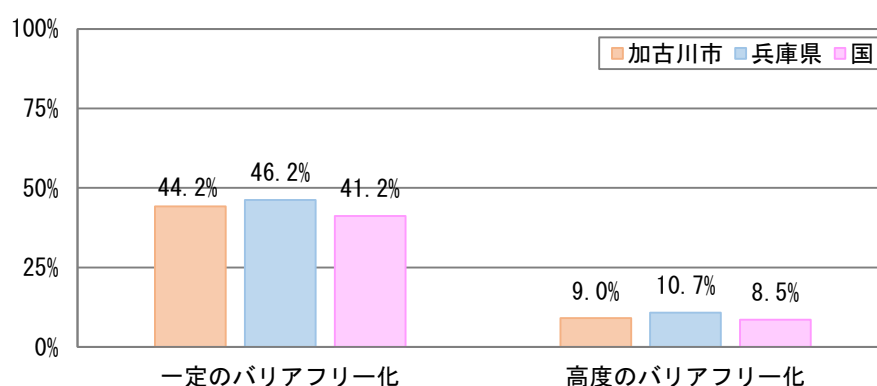


図 1-8 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率

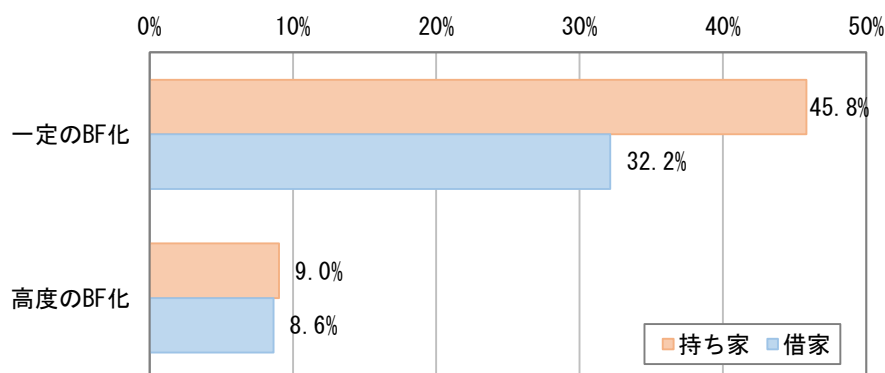


図 1-9 住宅の所有関係別一定のバリアフリー化率

資料：平成 25 (2013) 年住宅・土地統計調査

※バリアフリー化

高齢者・障がい者等が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。障壁（バリア）には、物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁など、すべての障壁が含まれる。

【一定のバリアフリー化】 玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室等のうち、2か所以上手すりが設置されている又は屋内の段差がないもの。

【高度のバリアフリー化】 玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室等のうち、2か所以上手すりが設置されており、屋内の段差がなく、車椅子で通行可能な廊下幅を有しているもの。

3-1-3 障がい者の状況

● 障害者手帳所持者数・人口に占める割合は、ともに増加傾向にある。

[データ解説]

- ・【図 1-10】本市の障害者手帳所持者数は、増加傾向が続いており、平成 29（2017）年時点で 12,820 人（見込値）、市人口に占める割合は 4.84%となっています。
- ・【図 1-11】内訳を見ると、「身体障がい者（身体障害者手帳）」「知的障がい者（療育手帳）」「精神障がい者（精神障害者保健福祉手帳）」のいずれも増加傾向となっています。

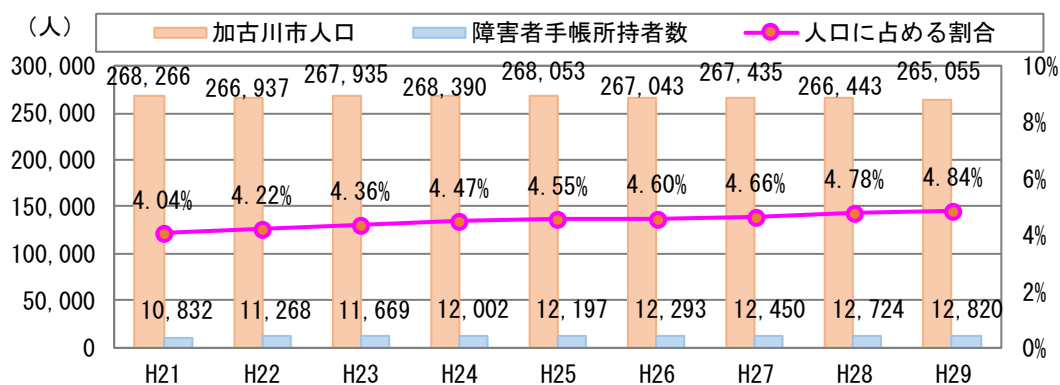


図 1-10 障害者手帳所持者数の推移

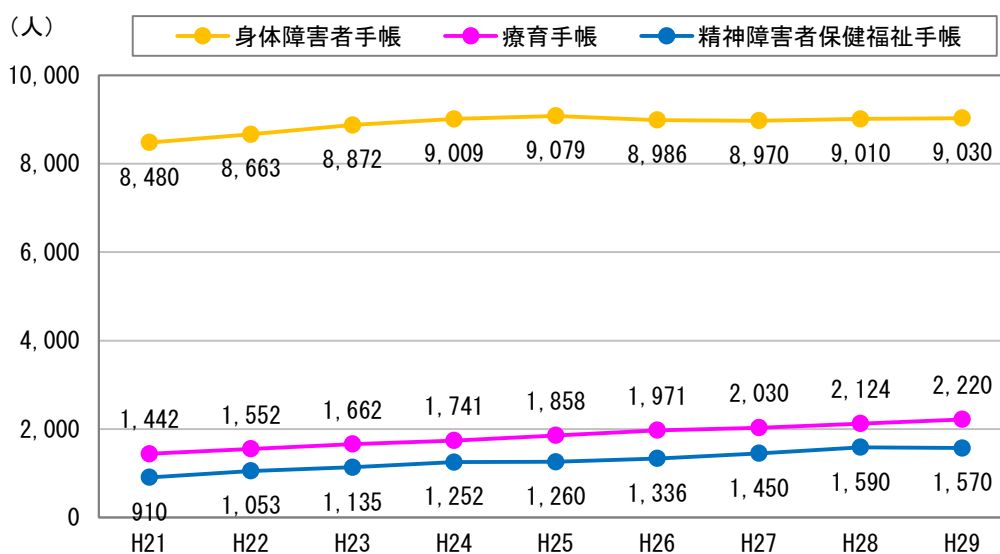


図 1-11 障害者手帳所持者数の推移（内訳）

資料：第 5 期 加古川市障害福祉計画/第 1 期 加古川市障害児福祉計画（市人口は加古川市統計書）

3-1-4 子育て世帯の状況

(1) 子育て世帯

●子育て世帯は年々減少傾向にある。約1割はひとり親世帯である。

[データ解説]

- ・子育て世帯(18歳未満の世帯員のいる世帯)は、26,372世帯(平成27(2015)年時点)で平成17(2005)年と比較して約1割減少しており、その内訳は「夫婦と子ども」から成る世帯が約8割、「ひとり親と子ども」から成る世帯が約1割、「その他」世帯が約1割となっています。

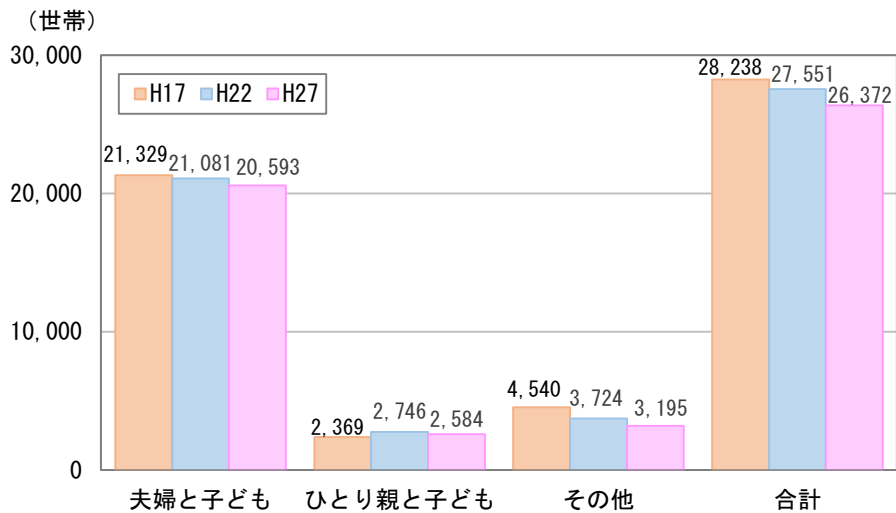


図1-12 子育て世帯の家族類型別世帯数の推移

資料：平成27(2015)年国勢調査

(2) 子育て世帯の所得

●ひとり親世帯の約半数は、年間収入300万円未満である。

[データ解説]

- ・「夫婦と子ども」から成る世帯は、年間収入が「300万円以上500万円未満(28.7%)」が最も多く、次いで「500万円以上700万円未満(26.4%)」が続いています。
- ・「ひとり親と子ども」から成る世帯は、年間収入が「300万円未満(46.0%)」が最も多く、約半数を占めています。

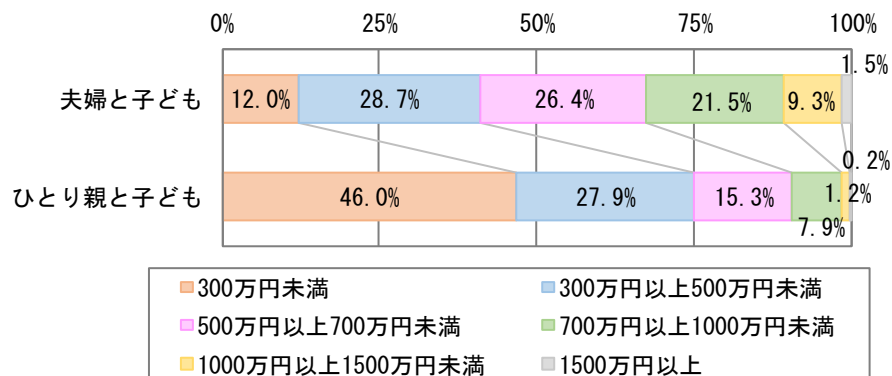


図1-13 子育て世帯の所得の状況

資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

(3) 子育て世帯の住まい

●ひとり親世帯の約7割は持ち家、約3割は借家に居住している。

[データ解説]

- ・「夫婦と子ども」から成る世帯の住まいは、「持ち家 (85.5%)」が最も多く、次いで「民営借家 (11.5%)」が続いています。
- ・「ひとり親と子ども」から成る世帯の住まいは、「持ち家 (72.6%)」が最も多く、次いで「民営借家 (16.4%)」が続いています。
- ・「ひとり親と子ども」から成る世帯は、借家の割合が比較的高くなっています。

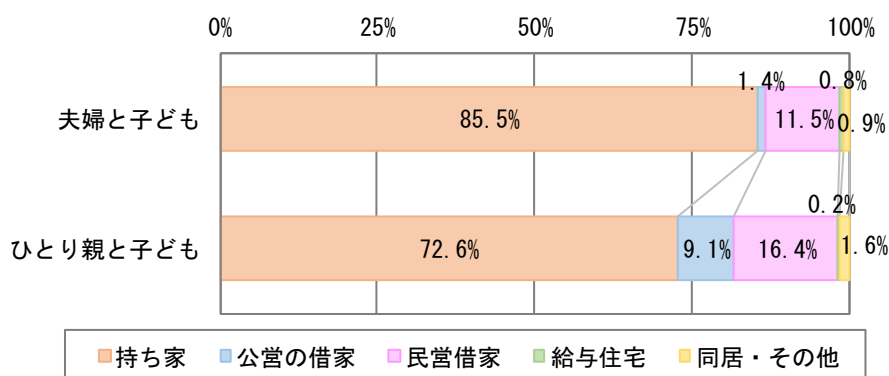


図 1-14 子育て世帯の所得の状況

資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

3-1-5 外国人の状況

●外国人住民数は微増傾向にある。

[データ解説]

- ・外国人住民数は、2,635 人 (平成 30 (2018) 年時点) となっており、緩やかに増加しています。

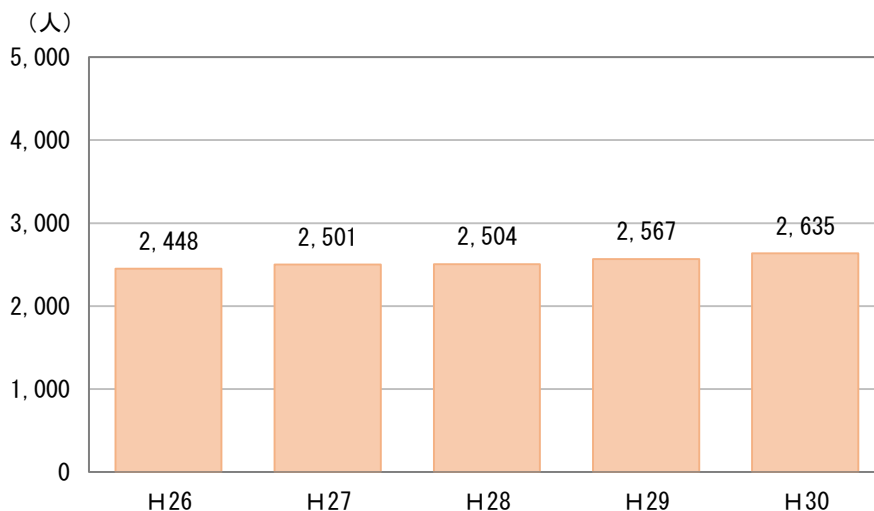


図 1-15 外国人住民数の推移

資料：平成 30 (2018) 年度加古川市統計書

3-2 市民アンケート結果

「加古川市住生活基本計画（令和2（2020）年3月策定）」の策定にあたって、加古川市の住宅・住環境の現状に対する市民意識等を明らかにするとともに、市民のご意見を住生活基本計画に反映することを目的として「加古川市住生活に関する市民アンケート調査」を実施しました。

当該調査の中から、本計画に関連する箇所を抜粋し、住宅セーフティネットに関する現状を整理します。

■調査概要

実施期間	令和1（2019）年6月12日（水）～6月26日（水）
調査対象	市内にお住まいの20歳以上の世帯主3,000名 （住民基本台帳から無作為抽出）
調査方法	郵送方式
回収率	回収率：34.8%（1,043票／3,000票）

3-2-1 民間賃貸住宅の入居歴

●全体の約3割が、民間賃貸住宅への入居歴がある。

[データ解説]

- ・民間賃貸住宅への入居歴がある方は、「現在住んでいる(8.3%)」「過去に住んでいた(19.9%)」をあわせると28.2%となっています。

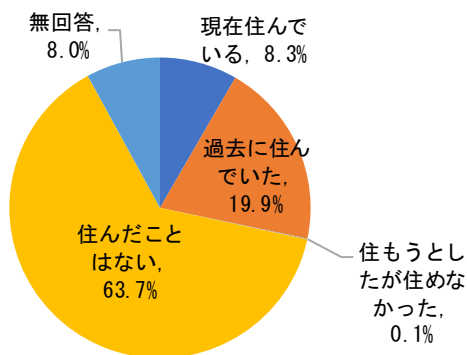


図 2-1 民間賃貸住宅の入居歴

N=1,043

3-2-2 入居制限[※]の有無

●民間賃貸住宅への入居歴がある方の3.4%は入居制限を経験している。

[データ解説]

- ・民間賃貸住宅への入居歴がある方のうち、入居制限を受けたことがある方は3.4%(10人)となっています。

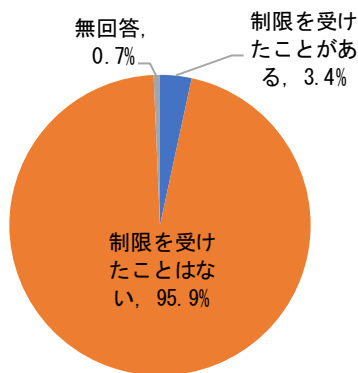


図 2-2 入居制限の有無

N=296

※入居制限

民間賃貸住宅への入居を希望した際に何かの理由により入居を拒まれたり、契約にあたり追加条件を付けられたりすること。

3-2-3 入居制限を受けた世帯

●「高齢のみ世帯」「障がい者のいる世帯」「子ども（18歳未満）のいる世帯」などに対する入居制限事例がある。

[データ解説]

・「制限を受けたことがある」と答えた方は、「高齢単身者（65歳以上）」「高齢夫婦世帯」「障がい者のいる世帯」「子ども（18歳未満）のいる世帯」などとなっています。

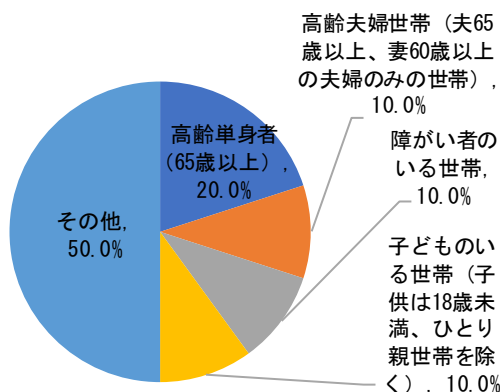


図 2-3 入居制限を受けた世帯
N=10

3-2-4 入居制限を受けた理由（複数回答）

●居室内での死亡事故や家賃不払いなどに対する不安から入居制限を受けるケースがある。

[データ解説]

・入居「制限を受けたことがある」と答えた方の入居制限を受けた理由は、「居室内での死亡事故等の恐れがある」「家賃の不払いなどが生じる恐れがある」「近隣との協調性の面で不安」「生活サイクルの違いによる問題が不安」「住宅の使用方法の違いによる問題が不安」などとなっています。

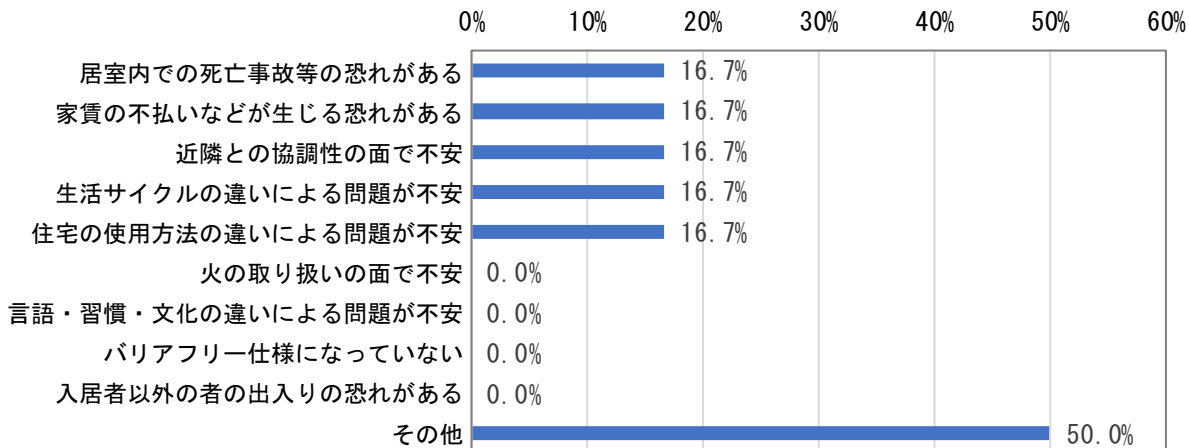


図 2-4 入居制限を受けた理由

N=6（回答者数(10)－無回答(4)）

3-2-5 安全・安心に関する取組の「満足度」「重要度」

●最優先で改善すべき取組は、「高齢者等への生活支援」「住宅の耐震化等への支援」である。

[データ解説]

- ・最優先で改善すべき（満足度が低く、重要度が高い）取組には、「高齢者等への生活支援」と「住宅の耐震化等への支援」が挙げられます。

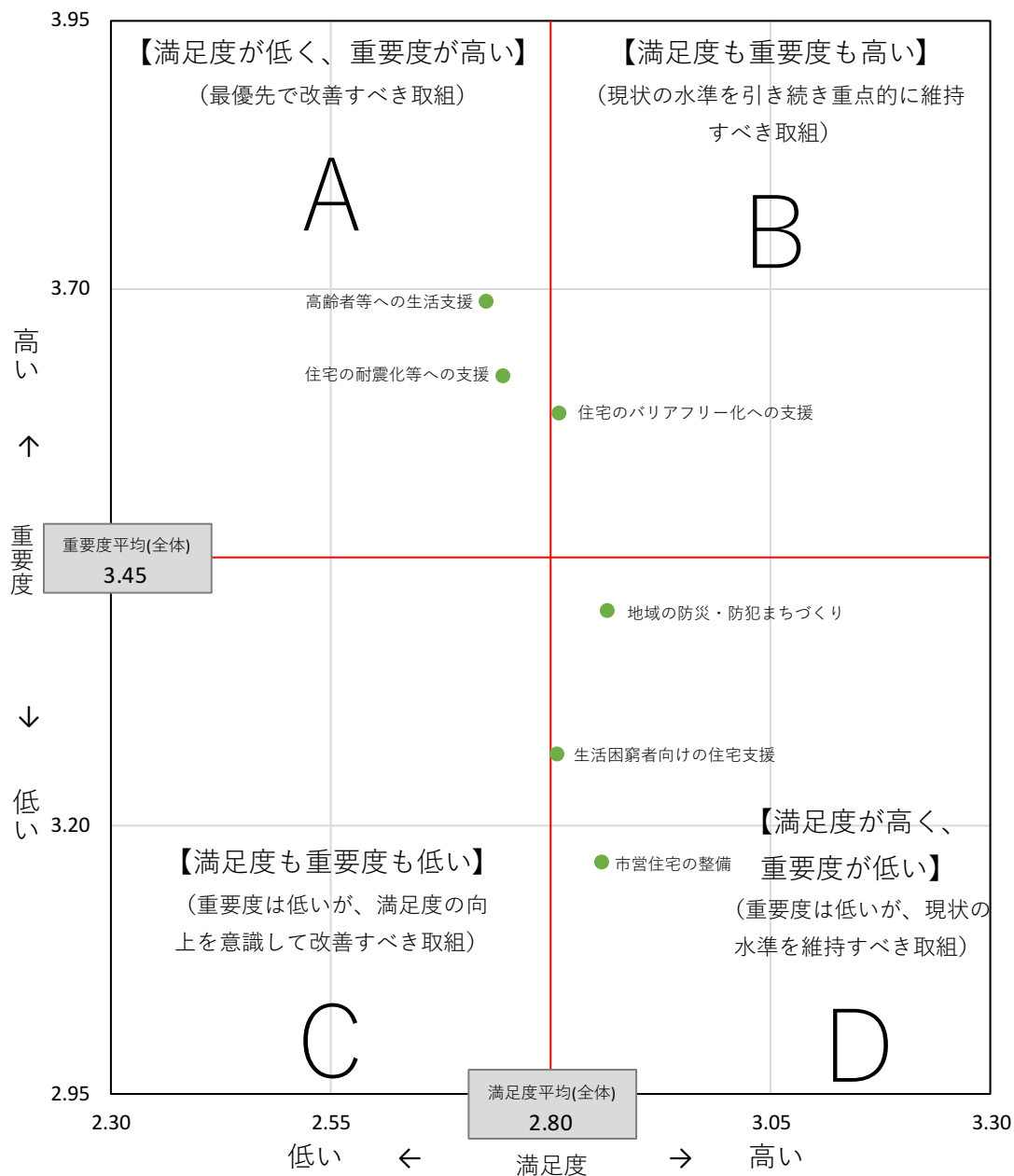


図 2-5 安全・安心に関する取組の満足度—重要度グラフ

3-3 住宅事業者等へのヒアリング調査

3-3-1 住宅事業者ヒアリング

賃貸マンション業者2社（A社、B社）、不動産仲介業者3社（C社、D社、E社）に対し、住宅確保要配慮者（低額所得者・高齢者等）の入居受け入れについてヒアリングを実施しました。

■住宅事業者ヒアリングの結果（要点のみ）

	民間賃貸住宅への入居状況	受け入れ困難の理由	連帯保証人等の条件	行政・施策に対する要望・意見等
A社	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に生活保護受給者、障がい者、高齢者は敬遠される傾向にある。 弊社でも、障がい者、外国人（会社の借り上げを除く）の入居をお断りすることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者は、孤独死等による事故物件化のリスクがある。ただし、緊急連絡先があれば問題ない。 家主が高齢の入居者に対し、安否確認サービスへの加入を条件としている場合もある。 	—	—
B社	<ul style="list-style-type: none"> 低額所得者や高齢者などは、連帯保証人がおり、事故物件化や要介護化、修繕費の未払い等のリスクを回避できる場合のみ入居を許可している。 障がい者の入居をお断りすることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 最も大きい理由は、入居者の孤独死のリスクがあること。 	<ul style="list-style-type: none"> 連帯保証人や身元引受人は入居者の血縁者であることを条件としている。 保証会社と連帯保証人の両方を義務付けてはでない。 	<ul style="list-style-type: none"> 加古川市は、代理納付の適用条件が厳しい（家賃等を滞納しており、納付指導による効果が見込めない場合に限定）ため、使いやすい制度になるよう改善を検討してほしい。
C社	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の入居希望者は割と多い。入居条件として親族の連帯保証人が必要（身元引受人は不要）。入居前の面談で入居を断るケースもある。 外国人の入居は可能。 障がい者の入居をお断りすることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の孤独死のリスクがある。そのような事態を防ぐためにも、近くで入居者をサポートする連帯保証人の確保を重要視している。 	<ul style="list-style-type: none"> 保証会社と連帯保証人の両方を義務付けている。 高齢者の場合は、連帯保証人が入居者の近くに住んでいることを条件に加えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 最初から行政が生活保護者の住居費を直接オーナーに納付できるようにしてほしい（代理納付）。 家賃滞納があった場合、私たちが支払いの催促をしなければならぬのは非常に心苦しい。
D社	<ul style="list-style-type: none"> 低額所得者の場合、保証会社がついていれば所得に見合った物件へ入居可能。連帯保証人は必須ではない。 65歳以上の高齢者は、親族の緊急連絡先がない場合は、基本的に入居をお断りしているが、敷金を多めに預けてくれるなら入居を受け入れる家主もいる。 生活保護受給者は、何らかの物件に入居可能。 外国人は、多くの方が入居しているが、安定した職業に就いていることが必須条件となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 孤独死のほか、生活文化の違いによるトラブル発生のリスクがあること。 	<ul style="list-style-type: none"> 保証会社が確保されていれば、連帯保証人や身元引受人は不要。 親族はできるだけ入居者の近くに住んでおり、入居者の子供であることが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の入居を受け入れる支援体制作りが必要。 ある賃貸マンション業者では、孤独死に対応できる保証会社と契約していると聞いた。管理会社としては、そのような制度が整備されることを望んでいるが、現状ではまだ制度が整っていない。
E社	<ul style="list-style-type: none"> 全ての人にどうかして入居していただくように心がけている 孤独死発生後の物件処理が課題となっており、今後は入居の際に何らかの形で署名をいただくようにしたいと考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 孤独死のリスクが大きい。 孤独死発生後も荷物が放置されている間は家賃を支払ってもらわないといけなし、修繕費も発生する。また、事故物件化による募集家賃の低下も課題となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 保証会社は必須条件としているが、連帯保証人は必須ではない。ただし、高齢者には連帯保証人をつけていただきたい。なお、緊急連絡先の確保は必須条件（保証会社が条件としている）。 65歳以上の高齢者には安否確認サービスに加入することを条件としている。少額短期保険（火災保険など）に孤独死に備えた保険が付いている。入居者が孤独死した場合の原状回復（遺体の臭いなど）に備えた保険と、荷物処理に対応した保険はそれぞれ別のものだが、安否確認サービスでは多様な保険があるので、加入を勧めている。 	<ul style="list-style-type: none"> 身内がいなくて緊急連絡先がない、入居が難しい人が住むための施設を市に設けていただきたい。 他市では、家賃滞納の恐れがある場合には、あらかじめ代理納付制度を活用できる例がある。加古川市でも生活保護者の住宅扶助費がオーナーに直接振り込まれるようにしていただきたい。

3-3-2 支援団体ヒアリング

高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅確保要配慮者の支援団体3者に対し、住宅確保要配慮者（低額所得者・高齢者等）の入居受け入れについてヒアリングを実施しました。

■支援団体ヒアリングの結果（要点のみ）

	民間賃貸住宅への入居状況	入居時、入居後の課題	行政・施策に対する要望・意見等
A 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・直面する問題は多いが、個別対応で何とか入居できている状況。 ・同じ地域に住み続けたい人が多い（地域やコミュニティの変化が、精神的なストレスになることが理由と考えられる）。 ・障がい者は、入居を拒否されるケースが多い。 ・外国人の入居についての相談はほとんどないが、中国人や韓国人の永住者から貸し付けに関する相談を受けることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保証人が確保できない場合は、生活支援員を派遣して対応しているが、生活支援員は低報酬であるため、近年は人材が不足している。 ・入居の可否が、支援員の力量に左右されるケースがあり課題となっている。 ・緊急時の対応は特にしていない。長期休暇の場合は、事務所の電話を職員個人の携帯に転送して対応している。 ・安否確認を週に1度実施し、確認できない場合は訪問している。また、民生委員から相談を受けた場合も安否確認を実施している。他の団体では、訪問介護士を積極的に紹介したり、24時間対応のセキュリティシステムで対応したりしているところもある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活保護受給者の転居の際、生活保護担当課からは市営住宅しか認められなかった一方、市営住宅担当課からは住宅扶助が出ていることを理由に民間への入居を勧められるということがあるとあり困惑した。 ・他の誰の支援も受けることができない人が入居できるよう、市営住宅の入居条件（保証人が必要）を緩和してほしい。
B 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅を所有していない人（平成29（2017）年の相談者537人のうち約400人は未所有者）に対して、簡易宿泊所やゼロゼロ物件（敷金と礼金の支払いを必要としない賃貸物件）などを紹介している。 ・初期費用の支払い能力、身元を確認する身分証明書や携帯電話の有無等、満たす条件が多いほど入居しやすくなる傾向がある。 ・障がい者の支援をすることが多いが、仲介業者も入居させてもらえるように交渉・支援している。ただし、最終的には医療機関で診療してもらう必要がある症状を抱えているケースが多く、対応にも限界がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保証人や緊急連絡先が確保できないケースが多い。民間支援団体では支援に限界があるため、公的な保証制度の必要性を感じている。 ・入居後のリスク低減に向けて、定期借家契約で入居するケースもある（当団体が連帯保証人を担う場合もあるし、家主から部屋の片付けを頼まれたら協力している）。 ・入居者の状態に応じて、安否確認や金銭管理を受けるケースがある（その場合は1週間に1度団体に来ってもらうようにしている）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活保護が受給できない人など、誰からも支援を受けることができない生活困窮者を救済・支援する体制や制度の充実が必要（入居の際の保証制度や経済的な支援など）。 ・支援活動を民間に任せるのであれば、経済的な支援をお願いしたい（民間だけで支援活動を継続することは経済的に厳しい）。 ・障がい者を在宅で支援していくのには限界があるため、公的かつ専用の作業所を設けて生活全般をサポートする体制などの必要を感じる。 ・様々な支援団体が活動しやすいように行政から支援してほしい。 ・居住支援法人に対する補助の交付時期（年度後半の9月以降）を改善してほしい。
C 団体	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者に理解がある大家が少ないため、不動産関連業者等の地域団体との連携や定期的な勉強会を通して、要配慮者に対する居住支援がどのようにしたら実現できるか、日々模索している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居時に保証人とは別に緊急連絡先を求められるケースが多いが、身寄りがない場合は、ケースワーカーが緊急連絡先になる場合がある。 ・保証人は保証会社で済むケースが多い。連帯保証人がいない生活保護受給者に、不動産事業者が保証会社を紹介することもある。 ・障がい者の場合、本人の親でも保証人になることを拒むなど、保証人確保に苦勞するケースがある。 ・成年後見人の制度に関する研修を終えた社会福祉士が会員登録され、支援を必要とする人の成年後見人として活動している団体もある。 ・社会福祉士は今では成年後見人の約10%を占め、社会福祉士が成年後見人としての支援を行うことで、生活保護の申し立て等の福祉的な面でのサポートがしやすくなる利点がある。また、判断能力があるうちに前もって後見人を選定する場合もある。 ・お金のある方は弁護士を、お金のない方は社会福祉士を成年後見人としているケースが多い。金銭面に関することは弁護士と社会福祉士が協力して対応することもある。 ・外国人向けの支援活動は特にない（相談もほとんどない）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保証人や緊急連絡先を確保できない人、また、生活保護受給者を救う術がほとんどないので、是非、住宅確保要配慮者が公営住宅へしっかりと入居できるように制度を改善してほしい。 ・市役所の生活保護の担当職員が要配慮者に不動産業者を紹介してくれることもあるが、その中には貧困ビジネスを目的に活動している業者が紛れていることもある。要配慮者が安心して物件に入居できるように配慮してもらいたい。

3-4 課題のまとめ

3-4-1 現状から見た課題

「3-1 住宅確保要配慮者の世帯数や居住の実態」「3-2 市民アンケート結果」から見た現状と課題を整理します。

(1) 主な現状と問題点

	主な現状と問題点
低額所得者	<ul style="list-style-type: none">・約3分の1が年収300万円未満で増加傾向にある。うち約4分の1は借家に居住している。・被保護世帯数、保護人員、保護率ともに増加傾向にある。
高齢者	<ul style="list-style-type: none">・高齢者は今後も増加が見込まれる。特に後期高齢者は大幅に増加する見込みである。・高齢者世帯は増加しており、特に「高齢単身」「高齢夫婦」の増加率が高い。・高齢者世帯の約半数は、年間収入300万円未満である。・高齢者世帯の約9割は持ち家に、約1割は借家に居住している。・高齢者の住まいの半数以上がバリアフリー化が未対応である。借家で未対応が多い。
障がい者	<ul style="list-style-type: none">・障がい者手帳所持者数・人口に占める割合は、ともに増加傾向にある。
子育て・ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none">・子育て世帯は年々減少傾向にある。約1割はひとり親世帯である。・ひとり親世帯の約半数は、年間収入300万円未満である。・ひとり親世帯の約7割は持ち家、約3割は借家に居住している。
外国人	<ul style="list-style-type: none">・外国人住民数は微増傾向にある。
市民アンケート結果	<ul style="list-style-type: none">・回答者の約3割が、民間賃貸住宅への入居歴がある。・民間賃貸住宅への入居歴がある方の3.4%は入居制限を経験している。・「高齢のみ世帯」「障がい者のいる世帯」「子ども(18歳未満)のいる世帯」などに対する入居制限事例がある。・居室内での死亡事故や家賃不払いなどに対する不安から入居制限を受けるケースがある。・最優先で改善すべき取組は、「高齢者等への生活支援」「住宅の耐震化等への支援」である。

(2) 現状から見た課題

- 増加傾向にある低額所得者、単身高齢者、ひとり親世帯、外国人、障がい者の居住の安定を図る必要があります。
- とりわけ高齢者等の居住の安定を図るために民間賃貸住宅のバリアフリー化、高齢者等への生活支援の充実を促進する必要があります。

3-4-2 ヒアリング結果から見た課題

「3-3 関係団体等へのヒアリング調査」の内容を踏まえて主な現状と問題点を整理したうえで、ヒアリング結果から見た課題を整理します。

(1) 主なヒアリング結果と問題点

		主なヒアリング結果と問題点
住宅事業者	民間賃貸住宅への入居状況	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に生活保護受給者、障がい者、高齢者は敬遠される傾向にある。 ・外国人は、多くの方が入居しているが、安定した職業に就いていることが必須条件となる。
	受け入れ困難の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・孤独死のほか、生活文化の違いによるトラブル発生のリスクがある。近くで生活をサポートできる連帯保証人や緊急連絡先があれば問題ないが、確保できないケースが多い。
	連帯保証人等の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・保証会社や連帯保証人のどちらか、もしくは両方が求められる。保証会社の場合、緊急連絡先の確保が必須条件となる。 ・連帯保証人や身元引受人は近隣に居住する血縁者であることが条件となっているケースもある。 ・孤独死後の原状回復などに備えて保険加入を進めるケースもある。
	要望・意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・加古川市は、代理納付の適用条件が厳しい（家賃等を滞納しており、納付指導による効果が見込めない場合に限定）ため、使いやすい制度に改善してほしい。 ・高齢者の入居を受け入れる支援体制作りが必要。
支援団体	民間賃貸住宅への入居状況	<ul style="list-style-type: none"> ・障がい者は、入居を拒否されるケースが多い。最終的には医療機関で診療してもらう必要がある症状を抱えているケースが多く、対応にも限界がある。 ・住宅確保要配慮者に理解がある大家が少ないため、不動産関連業者等の地域団体との連携や定期的な勉強会を通して、要配慮者に対する居住支援がどのようにしたら実現できるか、日々模索している。
	入居時、入居後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・保証人や緊急連絡先が確保できないケースが多い。民間支援団体では支援に限界があるため、公的な保証制度の必要性を感じている。 ・成年後見人の制度に関する研修を終えた社会福祉士が会員登録され、支援を必要とする人の成年後見人として活動している団体もある。
	要望・意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・他の誰の支援も受けることができない人が入居できるよう、市営住宅の入居条件（保証人が必要）を緩和してほしい。 ・生活保護が受給できない人など、誰からも支援を受けることができない生活困窮者を救済・支援する体制や制度の充実が必要（入居の際の保証制度や経済的な支援など）。

(2) ヒアリング結果から見た課題

- 保証人や緊急連絡先が確保できないケースに対応するために、入居時の保証制度や入居後の生活支援等の体制の充実を図る必要があります。
- 生活保護制度における代理納付制度の適用条件や公営住宅の入居条件の見直しに対する要望に応える必要があります。
- 単身高齢者や障がい者の入居拒否感を低減し、円滑な入居につなげていくために、住宅確保要配慮者に対する理解不足の解消に向けた情報発信を図る必要があります。

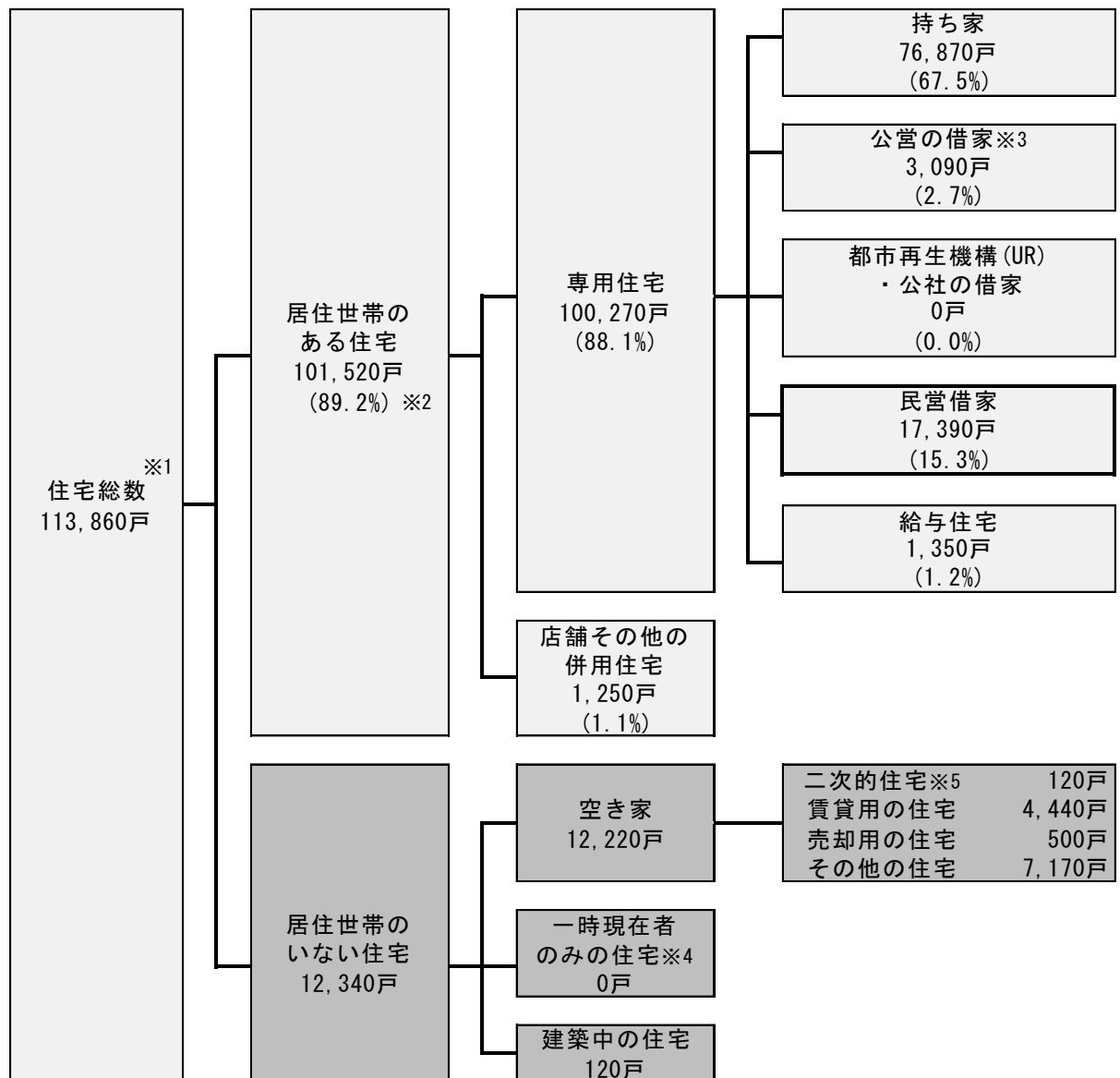
第4章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

4-1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況

4-1-1 住宅ストックの概要

現在の住宅ストックの概況を把握します。居住世帯のある住宅は所有関係別に、居住世帯のない住宅のうち空き家はその種類別に整理します。

■加古川市の住宅ストックの概況



資料：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

- ※1：図中の数値は、一の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- ※2：（）内の％は「住宅総数」に対する比率。四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。
- ※3：「公営の借家」数は、一戸建や長屋建の一部が含まれていないため、実際の公営住宅数と異なる。
- ※4：昼間だけ使用しているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。
- ※5：別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

4-1-2 住宅確保要配慮者に対する活用可能な賃貸住宅の供給状況

(1) 公的賃貸住宅

地方公共団体等が供給している公的賃貸住宅の数を整理します。

種別	戸数
公営住宅（市営）	789戸
公営住宅（県営）	3,294戸
都市再生機構の賃貸住宅	0戸
地方住宅供給公社の賃貸住宅	150戸
地方公共団体が整備する住宅	0戸
特定優良賃貸住宅	0戸
その他公的賃貸住宅	0戸
合計	4,233戸

資料：加古川市資料

(2) 民間賃貸住宅

民間賃貸住宅の数については、住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅の数を整理します。

具体的には、民間賃貸住宅のうち、最低居住面積水準を満たす住宅で、生活保護の住宅扶助限度額で入居可能な住宅を「住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅」と位置付け、条件に該当する概ねのストック数を把握します。

① 最低居住面積水準

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡

② 生活保護の住宅扶助限度額（級地：2級地の2）

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
限度額	39,000円	47,000円	51,000円	51,000円	51,000円	55,000円	61,000円

③ 床面積帯別・家賃帯別民間借家数

上記①、②で整理した条件に該当する概ねのストック数を「住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅」として把握します。

延べ面積	住宅数	1か月当たり家賃							不明
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	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	3,580 (20.6%)	0 (0.0%)	10 (0.3%)	770 (21.5%)	965 (27.0%)	965 (27.0%)	420 (11.7%)	0 (0.0%)	450 (12.6%)
30～49㎡	5,250 (30.2%)	60 (1.1%)	40 (0.8%)	380 (7.2%)	1,355 (25.8%)	1,355 (25.8%)	1,540 (29.3%)	100 (1.9%)	420 (8.0%)
50～69㎡	4,720 (27.2%)	80 (1.7%)	20 (0.4%)	300 (6.4%)	815 (17.3%)	815 (17.3%)	1,940 (41.1%)	570 (12.1%)	180 (3.8%)
70～99㎡	2,890 (16.6%)	130 (4.5%)	10 (0.3%)	540 (18.7%)	335 (11.6%)	335 (11.6%)	830 (28.7%)	690 (23.9%)	20 (0.7%)
100㎡以上	920 (5.3%)	90 (9.8%)	0 (0.0%)	70 (7.6%)	170 (18.5%)	170 (18.5%)	210 (22.8%)	90 (9.8%)	120 (13.0%)
民間借家 (専用住宅) 総数	17,360 (100.0%)	360 (2.1%)	80 (0.5%)	2,060 (11.9%)	3,640 (21.0%)	3,640 (21.0%)	4,940 (28.5%)	1,450 (8.4%)	1,190 (6.9%)

住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅
【3,040戸】

資料：平成30（2018）年住宅・土地統計調査

4-2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

4-2-1 市営住宅の供給目標

目標年次（令和 11（2029）年度）における市営住宅の供給の目標（空き家募集、建替え等の戸数の合計）は、「兵庫県住生活基本計画」及び「加古川市公営住宅等長寿命化計画（令和 1（2019）年度策定）」を踏まえ、323 戸と設定します。

なお、本目標は加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況等をみながら、必要に応じて見直すものとします。

■市営住宅の供給目標の内訳

①空き家募集	：年間 15 戸 × 10 年間 = 150 戸
②住替え	：年間 2 戸 × 10 年間 = 20 戸
③建替え	：83 戸※
供給目標（合計） = ①150 戸 + ②20 戸 + ③83 戸 = 253 戸	

※加古川市公営住宅等長寿命化計画で定める建替（集約化）事業予定戸数 153 戸から 10 年後の困窮世帯見込数の減少率 8.9%に相当する 70 戸を削減可能な管理戸数として差し引いた数。

4-2-2 登録住宅の供給の目標

目標年次（令和 11（2029）年度）における登録住宅の供給の目標は、国土交通省「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」を踏まえ、610 戸と設定します。

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。

■ 参考：登録住宅の供給目標の設定根拠

① 賃貸用空き家及びその他の空き家のうち30㎡以上の空き家の戸数（A、B）の推計

A = 賃貸用空き家数 × 30㎡以上の住宅の割合

B = その他の空き家数 × 30㎡以上の住宅の割合

A	賃貸用空き家数	30㎡以上の住宅の割合
3,077戸	4,440戸	69.3%

B	その他空き家数	30㎡以上の住宅の割合
4,969戸	7,170戸	69.3%

<データの出典>

○賃貸用空き家数、その他の空き家数

都道府県・市区町村とも、平成30年住宅・土地統計調査確報集計の第1-2表を参照

○30㎡以上の住宅の割合

民間借家のうち30㎡以上の住宅の割合：平成30年住宅・土地統計調査確報集計の第14表より集計

② ①のうち、昭和56年以降に建設された住宅の戸数（C、D）の推計

C = A × 昭和56年以降に建設された住宅の割合

D = B × 昭和56年以降に建設された住宅の割合

C	A	昭和56年以降に建設された住宅の割合
2,366戸	3,077戸	76.9%

D	B	昭和56年以降に建設された住宅の割合
3,821戸	4,969戸	76.9%

<データの出典>

○昭和56年以降に建設された住宅の割合

民間借家のうち昭和56年以降に建設された住宅の割合：平成30年住宅・土地統計調査確報集計の第6-2表より集計

③ ②のうち、賃貸用として活用される住宅の戸数（E、F）の推計

E = C × 現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する以降のある住宅の割合

F = D × 現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合

E	C	現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する以降のある住宅の割合
1,822戸	2,366戸	77.0%

F	D	現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合
313戸	3,821戸	8.2%

<データの出典>

○現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合

平成26年空き家実態調査の結果（全国値）：77%

○現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合

平成26年空き家実態調査の結果（全国値）：8.2%

④ ③のうち、登録住宅となる住宅の戸数（G、H）の推計

G = E × Eのうち登録が見込まれる住宅の割合

H = F × Fのうち登録が見込まれる住宅の割合

G	E	現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する以降のある住宅の割合
455戸	1,822戸	25.0%

H	F	現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合 × 2倍
157戸	313戸	50.0%

<データの出典>

○Eのうち登録が見込まれる住宅の割合

要配慮者の入居に拒否感のある賃貸用空き家の大家の割合が約7割（平成26年民間調査）であることから、拒否感のない大家のうち8割が登録するものと想定し、30% × 80% = 25%と設定。

○Fのうち登録が見込まれる住宅の割合

賃貸用の大家より拒否感はないものと考え、賃貸用の2倍の50%と想定。

⑤ 登録が見込まれる住宅の戸数 = G + H

G+H
612戸 ≒ 610戸

第5章 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

5-1-1 公営住宅ストックの有効活用

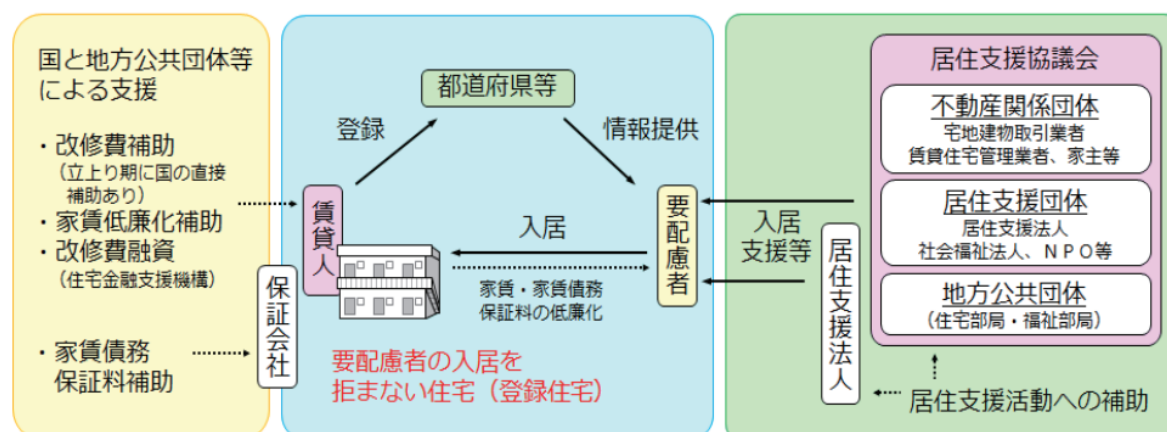
- ・市営住宅については、「加古川市公営住宅等長寿命化計画（令和1（2019）年度策定）」に基づき、団地の現況や将来の需要等を考慮した公的賃貸住宅ストックの適切な維持更新を図ります。
- ・また、バリアフリー化の実施や住替え制度の実施により、入居者ニーズに対応した住宅の供給を進めます。

5-2 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

5-2-1 登録住宅の普及に向けた施策

- ・登録住宅の普及を図るため、不動産関係団体等を通じた周知等により、民間賃貸住宅の賃貸人に対し、登録制度の内容に関する周知を実施します。
- ・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支援制度の創設を検討していきます。

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



5-2-2 居住支援に関する取組

- ・県、不動産関係団体及び居住支援団体等と連携を拡充し、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。
- ・住宅部局と福祉部局との連携を深め、地域包括ケア体制の深化・推進による居住支援に取り組むことにより、貸主の不安を軽減し、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。
- ・家賃等の全額に相当する住宅扶助費が支給されている生活保護受給者のうち必要な者について、住宅扶助費等の代理納付を推進することで、居住の安定を図ります。

5-3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

5-3-1 民間賃貸住宅の貸主等への啓発

- ・民間賃貸住宅において、年齢や障害の有無、国籍等の理由による入居制限が行われないよう、関係団体を通じて事業者や貸主への啓発に努めます。
- ・住宅確保要配慮者が居住しやすい良好な居住環境を有する住宅の普及に向けた情報発信に取り組めます。