

第2期川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

国では、平成 19（2007）年 7 月に、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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、住宅セーフティネット法）」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が創設された。

一方本市では、平成 29（2017）年 3 月に改定した「川崎市住宅基本計画（以下、基本計画）」において、増加している住宅確保要配慮者の安定的な居住を確保するため、住宅セーフティネットの柱に民間賃貸住宅の活用を新たに追加した。また、平成 29（2017）年 10 月より、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度¹の受付を開始した。

誰もが安心して暮らし続けることができる地域の実現に向けて、本市において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、住宅確保要配慮者の範囲や住宅セーフティネット法第 8 条に基づき登録を受ける住宅（以下、登録住宅）を登録するために必要な住宅確保要配慮者の範囲や面積基準等を定めた「川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（以下、本計画）」を策定する。

1. 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

基本計画の基本目標である、誰もが安心して地域で住み続けられる居住の安定確保に向けて、賃貸人の選択の幅を広げるとともに、賃借人の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を、国の考え方を踏まえ、本市の実情に応じて可能な限り幅広く設定する。

このことから、本市の住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法及び同法省令で定める住宅確保要配慮者に、住宅セーフティネット法施行規則第 3 条第 11 号の市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者として次の者を追加するものとする。

- ・国の基本方針に定められている者（UIJ ターンは除く）
- ・本市の居住支援制度で対象としている者（指定難病・特定疾患患者）
- ・社会情勢等の動向に応じ柔軟に対応することができるよう別途市が必要と認める者

表 本市の住宅確保要配慮者の範囲

法律で定められた者	省令で定められた者	本計画で定める者
低額所得者	外国人	海外からの引揚者
被災者（発災後3年以内）	中国残留邦人等	新婚世帯
高齢者	児童虐待を受けた者	原子爆弾被害者
障害者	ハンセン病療養所入所者等	戦傷病者
子どもを養育している者	DV被害者	児童養護施設退所者
省令で定められた者（⇒）	北朝鮮拉致被害者等	LGBT
	犯罪被害者等	住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
	更生保護対象者	指定難病・特定疾患患者
	生活困窮者	市が必要と認める者
	被災者（発災後、国土交通大臣が定める期間以内）	
	市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者（⇒）	

¹登録制度：賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市に入居を拒まない住宅確保要配慮者を選択し、住戸を登録する制度。登録された住戸は、国土交通省所管の当該制度ホームページで公開される。

(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

基本計画や第 5 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（以下、ストック計画）に基づき、公的賃貸住宅ストックの活用を推進する。

② 民間賃貸住宅の供給の目標

既存民間賃貸住宅を有効に活用し、登録住宅の供給を促進していく。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とともに、登録住宅を始めとした民間賃貸住宅と住宅確保要配慮者をマッチングする仕組みの構築等を行うなど、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、賃借人・賃貸人双方を支援する取組を推進する。

2. 目標を達成するために必要な事項

(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 市営住宅ストックの活用

住宅に困窮する低所得者の居住安定確保に向けて、福祉施策等との連携や、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に向けた取組を図りながら、住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供する。

② 特定公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の有効活用

現在、新規の供給を停止しているが、既存の住宅に対しては、管理・運営の支援を引き続き行う。なお、新規の高齢者向け住宅に関しては、サービス付き高齢者向け住宅の供給の誘導を図る。

また、管理期間終了後も、特定公共賃貸住宅は、良質な住宅として活用できるようにするとともに、高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者に適した住宅として提供し続けるようにするために、所有者との協議・調整を進める。

③ 住宅供給公社やUR都市機構との連携

事業主体と協議・調整を図りながら、立地や地域のニーズ等に適応した取組を促す。

(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に関する事項

① 登録住宅の確保

a) 登録基準の緩和

(1)を補完し、住宅確保要配慮者等に対して一定の質を有した住まいをより多く確保するため、他都市に比べて規模の小さい民間賃貸住宅が多い本市の住宅事情を勘案して、最低居住面積について既存住宅を活用する場合の基準を設定している基本計画に基づき、住宅セーフティネット法同施行規則第 11 条（規模の基準）における登録各戸の床面積の規模を、「25 m²以上」から「20 m²以上」に緩和する。

b) 登録住宅の普及啓発

川崎市居住支援協議会による取組を中心に、不動産関係団体の実施する研修等を活用するなど、不動産事業者や賃貸人へ登録住宅の普及啓発を図る。

② 登録住宅の指導監督

住宅セーフティネット法に基づき適切な運用が行われるよう、登録事業者による管理の状況について、必要に応じて報告を求めるほか、登録基準に適合しないと認める場合に必要な処置を取るよう求めるなど、指導監督を適切に行う。

③ 居住支援の取組

基本計画や川崎市高齢者居住安定確保計画を踏まえ、市・不動産団体・各種支援団体が連携して、既存の民間賃貸住宅と住宅確保要配慮者をマッチングする仕組みの構築や、賃借人・賃貸人双方を支援する取組を実施するなど、川崎市居住支援協議会を適切に運営する。また、川崎市居住支援制度を活用し、協力不動産店や各種団体等と協議するとともに、居住支援法人²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図る。

④ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

住宅確保要配慮者の住まいを確保するため、基本計画を踏まえ賃貸人等による適正な維持管理・計画的な維持修繕の促進や、賃貸人等への啓発を行う。

3. 計画期間

基本計画の計画期間を踏まえ、本計画の計画期間を令和 15（2033）年までとし、基本計画と整合を図るため、基本計画の改定に併せて本計画の改定を検討する。

² 居住支援法人：都道府県が指定する、登録住宅入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人

第2期川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画
令和 6(2024)年 3 月改定

【問い合わせ】

川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課

TEL 044-200-2995

FAX 044-200-3970