横浜市居住支援セミナー

横浜市における居住支援の取組状況について

建築局住宅政策課

住宅セーフティネット制度の概要

-○制度創設の背景

住宅確保要配慮者の状況

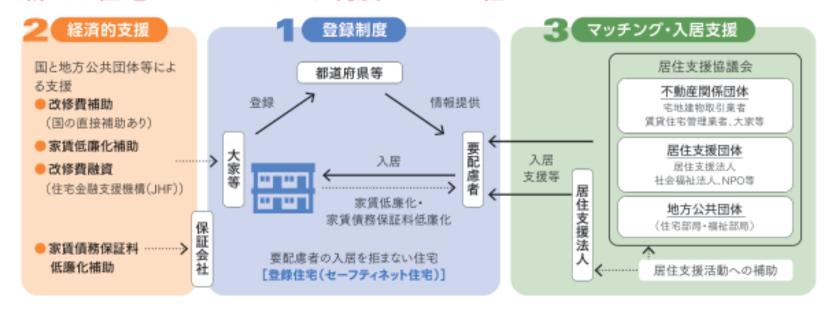
- 高齢者の単身世帯が大幅増
- 若年層の収入はピーク時から1割減
- 子どもを増やせない若年夫婦(家が狭いことが理想の子ども数を持たない要因の一つ)
- ひとり親世帯は特に低収入
- 家賃滞納等への不安から単身高齢者、 生活保護受給者等に対して入居拒否 感のある大家等が一定数存在

住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅 の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

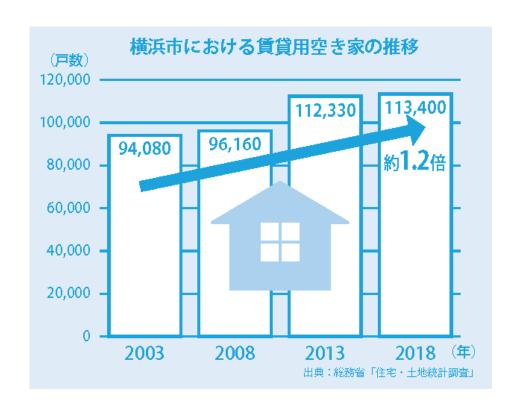
空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



横浜市の現状(賃貸用空き家の推移)

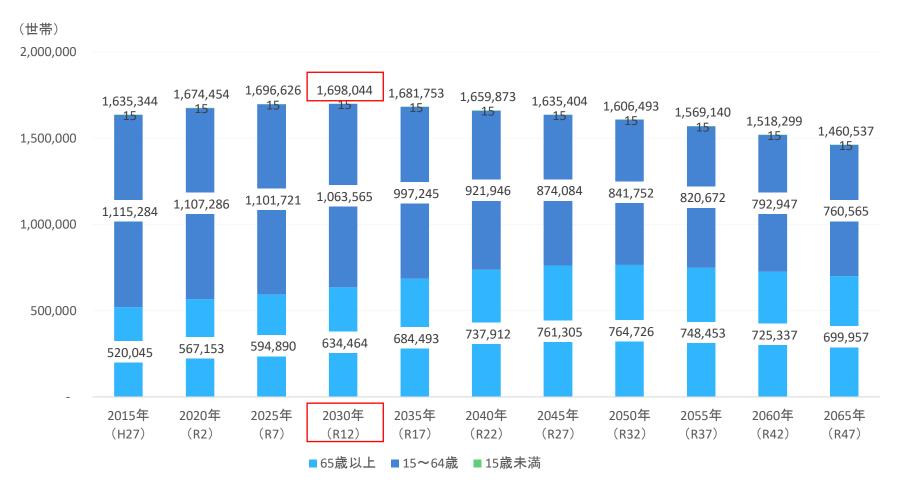
・市内の賃貸用空き家は、2018(平成30)年に約113,400戸となっており、増加傾向にある。



横浜市の人口は今後減少していくと推測されており、借り手の減少により、 空家・空き室は今後さらに増加すると見込まれます。

横浜市の現状(世帯数、世帯構成の推計)

・市内の世帯数は今後増加し、2030(令和12)年に約170万世帯でピークを迎え、以降は緩やかに減少する。



資料:横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成29年12月)

横浜市の現状(高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯数の推計)

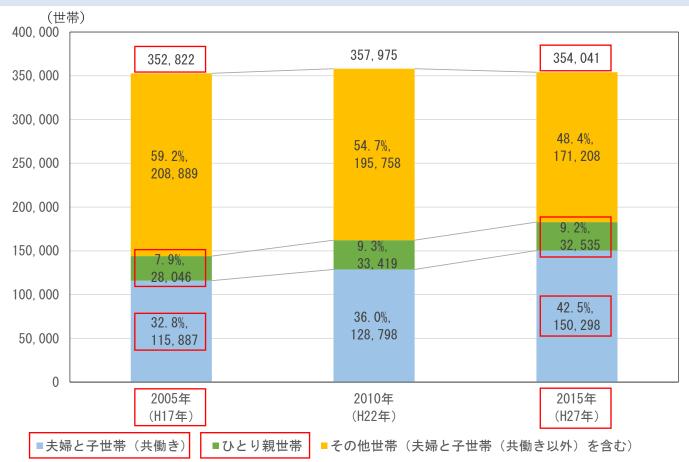
・高齢単身、高齢夫婦のみ世帯は年々増加し、2020(令和2)年時点で合計約40万世帯であり、35年後の2055(令和37)年には、合計約55万世帯でピークを迎える。



資料:横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成29年12月)

横浜市の現状(子育て世帯数の推移)

- ・市内の子育て世帯数は、2005(平成17)年から2015(平成27)年の10年間で 横ばい。
- ・一方、夫婦と子(共働き)世帯数とひとり親と子世帯数が、10年前と比較すると増加している。

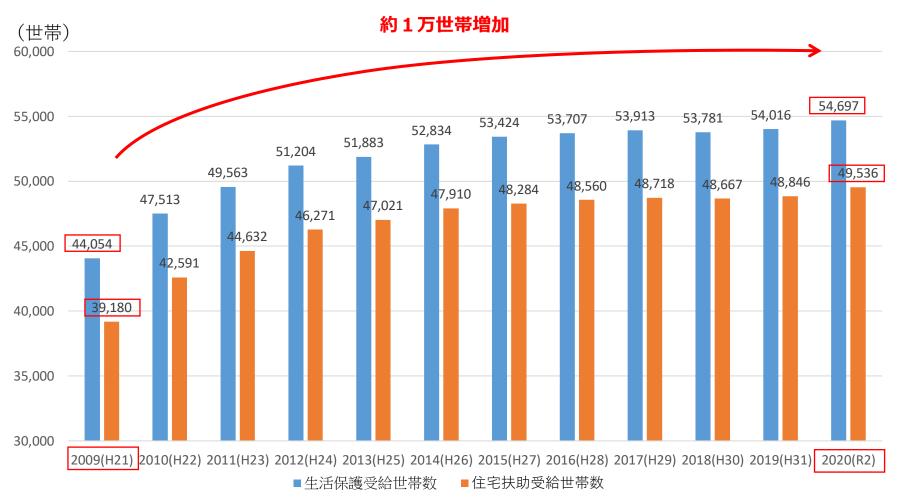


資料:総務省「平成17/22/27年 国勢調査」を加工

※子育て世帯とは、18歳未満の子のいる世帯

横浜市の現状(生活保護受給世帯、住宅扶助受給世帯数の推移)

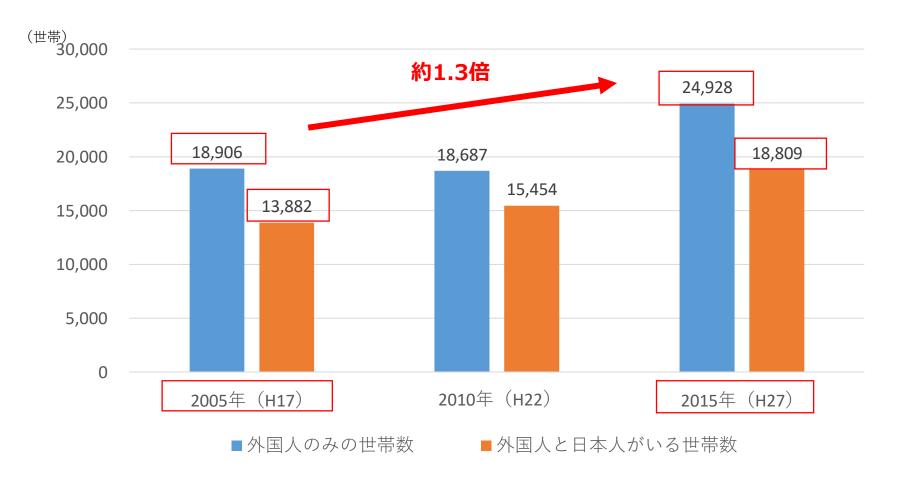
・市内の生活保護受給世帯数及び住宅扶助受給世帯数は、ともに直近11年間で約1万世帯増加している。



資料:横浜市健康福祉局「生活保護統計月報」

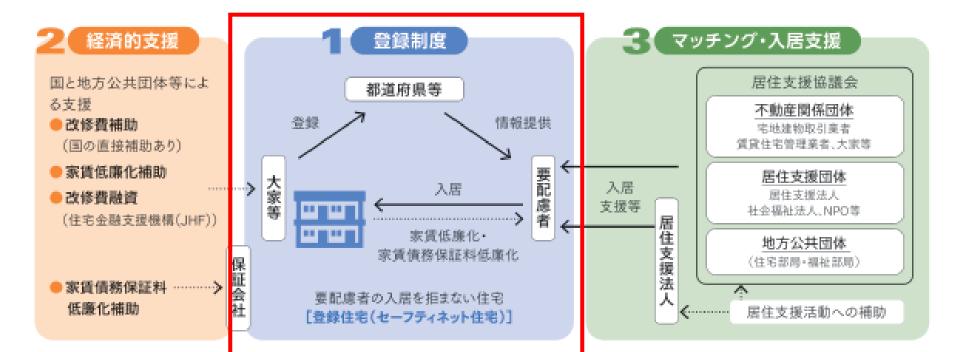
横浜市の現状(外国人世帯数の推移)

・市内の「外国人のみの世帯数」及び「外国人と日本人がいる世帯数」は増加傾向にある。



資料:総務省「平成17/22/27年 国勢調査」

住宅セーフティネット制度の3つの柱 【登録制度】



セーフティネット住宅とは

「住宅確保要配慮者※の入居を拒まない住宅」として大家等が登録した住宅

※低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、住まいの確保に配慮を要する方

横浜市内で**1,146棟 8,913戸**(R3.11.22時点)が登録されています。

登録された住宅は、「**セーフティネット住宅情報提供システム**」に掲載されています。







セーフティネット住宅の主な登録基準

【規模に関する基準】

建築確認時期	∼H8.3.31	H8.4.1~ H18.3.31	H18.4.1~		
住戸の面積	16 ㎡以上	18 ㎡以上	25㎡以上		

※共用部分に台所、収納、浴室又はシャワー室を備え、共同で利用する場合は、 建築確認がなされた時期にかかわらず、13㎡以上

【構造・設備に関する基準】

- ・新耐震基準相当の耐震性を有すること
- ・台所、便所、収納、浴室又はシャワー室を備えること

【その他】

- ・家賃が、周辺の家賃相場と同等以下
- ※シェアハウス等の場合は、別途基準があります。

登録の種類

セーフティネット住宅への登録には、2種類の登録方法があります。

登録住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅

※住宅確保要配慮者以外の入居も可

専用住宅

<u>住宅確保要配慮者のみ</u> 入居可能な住宅

※住宅確保要配慮者以外の入居は不可

家賃の補助など 経済的な支援が 受けられる。

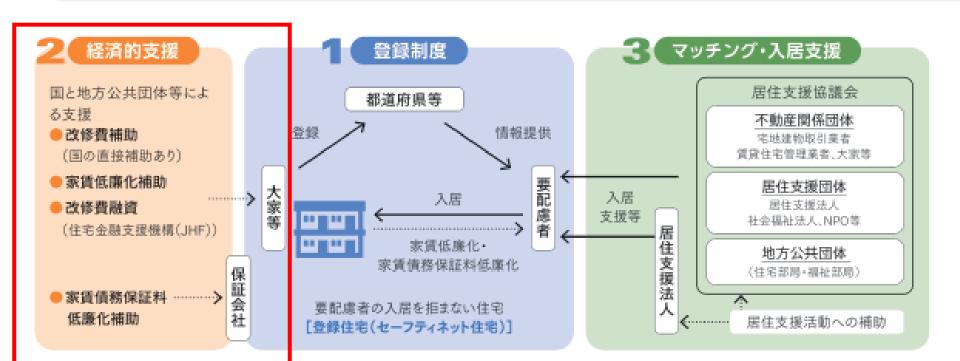
セーフティネット住宅の登録に関する問い合わせ先 公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会

電話番号:045-664-6896

住 所:横浜市中区大田町2-22 神奈川県建設会館4階

受付時間:月~金曜日(祝日・年末年始を除く)、9時~17時(12時~13時を除く)

住宅セーフティネット制度の3つの柱 【経済的支援】



家賃補助付きセーフティネット住宅

入居者の負担を軽減するため、要件を満たすセーフティネット住宅に対し、家賃 や家賃債務保証料の補助を行っています。

【供給戸数】

_<u>30棟 82戸</u> (R3.11.22時点)

補助内容	家賃補助	家賃債務保証料補助					
補助対象	賃貸人	家賃債務保証会社					
補助額	契約家賃と入居者負担額との 差額を補助 (最大8万円/月*)	家賃債務保証料(初回のみ)の 全額を補助 (最大6万円)					
補助期間	20 年以内(ただし、補助総額が 480 万円/戸まで)						

※令和3年6月30日までに補助を開始した住戸については、最大4万円

【主な住宅の要件】

- ・セーフティネット住宅(専用住宅)として登録されていること
- ・礼金、更新料等を徴収しない契約となっていること (敷金(家賃の3か月分まで)、仲介手数料、保険料等は受領可能)

【主な入居者要件】

給与所得で単身の方の場合 年収約297万円が目安となります

- ・世帯の月収額が15万8千円以下であること
- ・住宅扶助(生活保護制度)や住居確保給付金を受給していないこと
- ・市内に在住または在勤していること など

家賃補助のイメージ

例) 住戸の床面積: 25㎡、家賃: 60,000円の場合 入居者負担額は16,100円~24,100円となります。



【家賃補助付きセーフティネット住宅の探し方】

横浜市住宅供給公社ホームページ内に対象となる住宅を掲載しています。

(<u>https://www.yokohama-kousya.or.jp/chintai/safety</u>)

横浜市 家賃補助付きセーフティネット住宅



家賃補助付きセーフティネット住宅に関する問い合わせ先 補助金事務局(横浜市住宅供給公社 賃貸住宅事業課)

電話番号:045-451-7762

住 所:横浜市神奈川区栄町8番地1 ヨコハマポートサイドビル4階 受付時間:月~金曜日(祝日・年末年始を除く)、8時45分~17時15分

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業(国による直接補助)

調査設計計画(インスペクションを含む)

改修工事(主なもの)

- バリアフリー改修工事
- ·耐震改修工事
- ・間取り変更工事
- ·防火·消火対策工事
- 子育で世帯対応改修工事
- 共同居住用住居に用途変更するための改修工事

その他工事

各工事 補助金上限 100万円/戸

補助金上限 50万円/戸

- ※補助金額は上記の上限額または「補助対象工事費」の3分の1のいずれか少ないほうになります。
- 「バリアフリー改修工事」のうち「エレベーター設置工事」を実施する場合、 上限は1戸当たり115万円
- 「子育て世帯対応改修工事」のうち「子育て支援施設の併設に係る改修工事」を実施する場合、 1施設当たり1,000万円加算

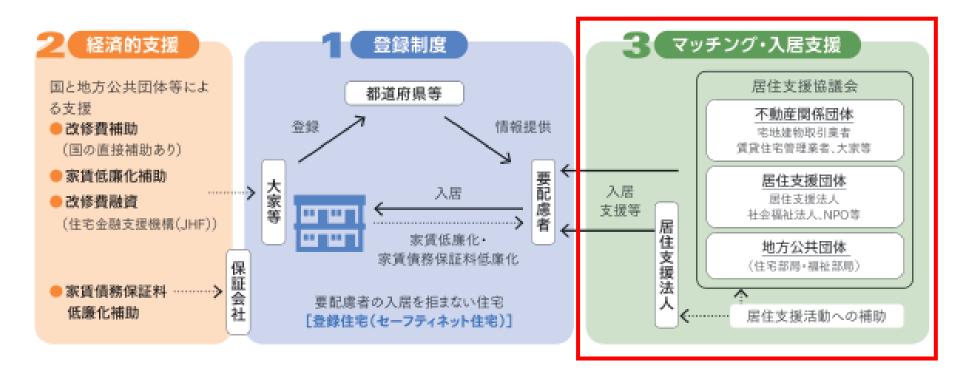
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業に関する問い合わせ先 スマートウェルネス住宅等推進事業室

電話番号:03-6265-4905

受付時間:月~金曜日(祝日を除く)、10時~17時(12時~13時を除く)

ホームページ:http://snj-sw.jp/ メール:snj@swrc.co.jp

住宅セーフティネット制度の3つの柱 【マッチング・入居支援】



横浜市居住支援協議会

横浜市居住支援協議会は、平成30年10月に、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と居住支援に関し必要な措置について協議することにより、居住の安定確保を目的として設立されました。

横浜市は、神奈川県の居住支援協議会に参加をしていましたが、各地域の状況に即したきめ細やかな居住支援策を講じるために、横浜市独自で立ち上げることになりました。

区分	会員					
不動産関係団体 (7団体)	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会(6支部) (横浜中央支部、東部支部、南部支部、西部支部、北支部、鶴見支部) (公社)全日本不動産協会横浜支部					
居住支援団体 (6団体)	(社福)横浜市社会福祉協議会、 NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター、 横浜市住宅供給公社、(一財)高齢者住宅財団、 (一財)家財整理相談窓口、横浜保護観察所					
民間団体 (7団体)	保証会社: (日本セーフティー㈱、アーク㈱、エルズサポート㈱) 警備会社: (綜合警備保障㈱、セコム㈱) ホームネット㈱、㈱齋藤岳郎社(アオバ住宅社)					
横浜市関係局 (5局10課)	建築局、国際局、市民局、こども青少年局、健康福祉局					

横浜市居住支援協議会

日付	内容	概要
平成30年10月	横浜市居住支援協議会設立	
令和元年8月	相談窓口開設	住まいの確保にお困りの方、オーナー・不動産事業者、住まいの相談 を受けた福祉支援機関等からの様々な相談を受け付ける相談窓口を開 設しました。
		⇒相談対応件数:445件(令和2年度累計)
令和2年1月	ガイドブック作成	民間賃貸住宅の大家や不動産事業者が、住まいの確保にお困りの方に 安心してお部屋を貸していただくためのガイドブックを作成。
令和2年9月	登録代行制度開始	家賃補助付きセーフティネット住宅の供給促進のため、オーナーに代行して家賃補助付きセーフティネットの申請を行う不動産事業者に対し、補助金(1万円)を交付する取組。 ⇒登録事業者:11者、登録実績:0件
令和 2 年10月	外国人支援事業開始	外国人世帯に対する入居~退去までをトータルでサポートする取組 ⇒相談対応件数:133件
令和 2 年10月	サポーター認定制度モデル実施 (窓口強化プロジェクト)	オーナーや不動産事業者が抱える、住宅確保要配慮者の受け入れに対する不安を解消し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に繋げるため、横浜市居住支援協議会が不動産事業者や福祉支援団体などを「サポーター」として認定し、団体や区局と連携しながら住宅確保要配慮者の個別の問題解決に向けた支援制度。 令和2年10月からは試行的に、NPO法人と相談窓口が連携し、相談内容に応じた物件の掘り起こし、紹介を行っている。 ⇒モデル実施対応件数:61件
令和3年2月	ホームページリニューアル	公社のサーバーを借りて運営していたホームページを独立させ、デザイン等一新。メールでの問い合わせも対応できるようになった。

横浜市居住支援協議会相談窓口

【相談窓口件数】

令和元年度(8月~3月):284件 令和2年度(4月~3月):445件

計:729件

◆相談者の属性(重複あり)

属性	高齢者	障害者	生活保護	低所得	一人親	子育て	外国人	DV被害	被災者	その他	不 明
件数	369	147	83	55	57	44	21	8	2	28	30

◆相談事例

〇相談者

男性、高齢者、身体障害、生保

〇相談内容

ひと月後に現住所が取り壊されるため、次の住まいを探している。保証人、 緊急連絡先はいる。

1階もしくはエレベーター付き、バス・トイレ別が希望。

〇結果

1階の民間賃貸住宅を25件ほど紹介するも、駅から遠い、周辺環境が合わない等の理由で成約には繋がらず。

その後、自分で探した物件で成約したと連絡あり。

〇相談者

女性、単身

〇相談内容

近隣の人より暴行を受けたため、できるだけ早く引っ越しをしたい。家賃4万円程度で探したい。

〇結果

警察への連絡は済んでいるのか等慎 重に対応。

民間賃貸住宅を紹介したところ、内 覧等を経て、入居へ至った。

<u>〇相談者</u>

女性、ひとり親、未就学児2人

〇相談内容

離婚予定だが、扶養の範囲内で仕事をしているため、家賃6万円程度で1LDK以上の新築で広い物件を探している。すぐにでも家を出たいため、1か月も待てない。(DV被害者ではない)。

〇結果

民間賃貸住宅を9件ほど紹介するも、 外観が自分には合わないということで 成約には繋がらなかったが、色々物件 の紹介をしてもらえたことで、自分で 探してみるきっかけになったとお礼を 言っていた。

横浜市居住支援協議会の取組



横浜市居住支援協議会ガイドブック (大家さん、不動産事業者さん向け)

民間賃貸住宅の空き室や、住まいの確保にお困りの方の現状 をお伝えするとともに、大家さん、不動産事業者さんに知っ ていただきたいサポート体制について、事例を通じて紹介。

横浜市居住支援協議会ホームページ

住まいの確保にお困りの方や大家さん 向けの情報をまとめてわかりやすく掲 載。ホームページから相談窓口にメー ルでの相談も可能。

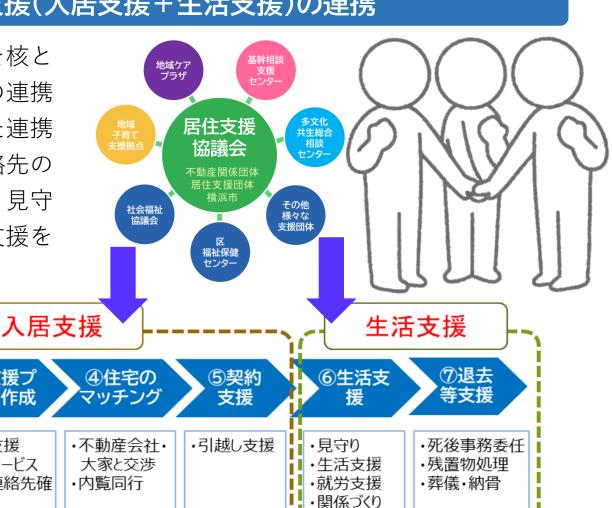


横浜市居住支援協議会の今後の取組

▶令和3年度の重点事業

居住支援(入居支援+生活支援)の連携

横浜市居住支援協議会を核と した様々な支援団体との連携 (相談者の状況に応じた連携 体制)により、緊急連絡先の 確保などの入居支援と、見守 りなどの入居後の生活支援を 切れ目なく実施



①相談

②ヒア

③支援プ ラン作成

- •課題把握 ニーズ把握
- •牛活支援
- ・公的サードス
- •緊急連絡先確
- •借金問題解決
- 不動産会社・

トラブル対応