

第 8 次横浜市住宅政策審議会（第 1 回セーフティネット部会）議事概要

日 時	令和 8 年 5 月 28 日（金）10:00～12:00
場 所	横浜市役所 18 階会議室
出席者	部 会 長：大月 敏雄（東京大学大学院工学系研究科 教授） 副部会長：奥山 千鶴子（認定 NPO 法人びーのびーの 理事長） 委 員：岬 真一（神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長） ：山崎 隆央（独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 神奈川県エリア経営部長） オブザーバー：後藤 智香子（東京都市大学環境創生学科 准教授） ：又村 あおい（一般社団法人全国手をつなぐ育成連合会 常務理事兼事務局長） （敬称略） 事務局：榊原 純（建築局住宅部長） 村上 まり子（建築局住宅地再生担当部長） 森 隆行（建築局住宅政策課長） 永田 祐介（建築局住宅政策担当課長） 村上 陽一（建築局市営住宅課長） 神谷 賢（建築局市営住宅担当課長） 平野 清孝（建築局住宅再生課長） 佐藤 行司（建築局住宅再生担当課長） 増渕 大輔（建築局住宅政策課課長補佐） 手代森 悟（建築局住宅部住宅政策課担当係長） 川尻 拓哉（建築局住宅部住宅政策課課長補佐） （機構順） 幹 事：林 隆一（政策経営・国際戦略局経営戦略担当課長） 許田 重治（こども青少年局企画調整課長） 飯村 智（建築局企画課長） 中尾 光夫（都市整備局企画課長） 廣澤 美津江（都市整備局都市計画課長） 田島 剛（都市整備局地域まちづくり課長） （機構順）
開催形態	対面開催（傍聴は会場参加および web 視聴による）
議 題	1 マンション部会の進め方について（資料 2） 2 審議（資料 3） 1 セーフティネット部会の進め方について 2 住宅セーフティネットを巡る現状(概括)と課題について 3 今後のセーフティネット施策の基本的な方向性(案)について

	4 部会の論点について
議 事 要 旨	(主な意見) ※一部のご発言をテーマごとに並び替えています。 ※POは資料3のページ数を示す。 <u>家賃補助付きセーフティネット住宅について</u> ○P11の市内の家賃補助付きセーフティネット住宅(以下、「SN住宅」とする)が少ない原因は何か。また、SN登録住宅は1万戸超あるが、住宅確保要配慮者(以下、「要配慮者」とする)の居住実態などを把握しているか。(大月部会長) ⇒家賃補助付きSN住宅が少ないのは、手続き手間や家賃設定の制限があり、大家にとって登録するメリットが小さいことが一因と捉えている。予算は十分に確保していることから、居住支援法人と連携するなど、家賃補助付きSN住宅を増やす方法を模索したい。また、SN住宅の入居者の実態調査はできていない。(事務局) ⇒SN登録住宅は一定基準をクリアしているストックであるから、有効に活用するためにも、入居者についてもウォッチしていくことが好ましい。(大月部会長) <u>セーフティネット住宅に対する取組みについて</u> ○P23に他都市の事例が紹介されているが、横浜市が力を入れている取組みは何か。(奥山副部会長) ⇒P25に他都市の事例として紹介している見守りサービスは、本市でも半額補助を行っており、SN専用住宅だけでなくSN登録住宅でも活用できる施策となっている。(事務局) <u>セーフティネット住宅が普及しない要因について</u> ○SN住宅が普及しない要因としてP23に「通常賃貸と比べて割に合わない、期間縛りの忌避」との記載があるが、補足説明願う。(山崎委員) ⇒手続き手間や補助金支払いシステム等に経済合理性がないことなどが、大家側のデメリットとなっているものと分析している。また期間縛りの忌避については、家賃補助付きSN住宅の補助総額や補助期間に上限があり、高齢者が長く住み続けられないことから、高齢者も家主側も当制度の利用をためらうといった面があるものと考えている。(事務局) ⇒それらの点は、制度の見直しが必要と思う。(山崎委員) <u>著しい困窮年収水準未満世帯数と対応するストックのバランスについて</u> ○第1回部会の論点として「SN住宅を一定数確保していくには、市として何を行うべきか」と挙げられている。しかしP20には、著しい困窮年

収水準未満世帯と対応するストックが、ボリューム的には満足しているといった説明がある。このような結果を受け、市として何を目指していくか補足願う。(山崎委員)

⇒要配慮者に対してストック数が数量的に上回っているとはいえ、その内実は民間賃貸住宅に頼っているのが現状である。民間賃貸住宅は要配慮者の居住継続に不安定な側面があるため、ＳＮ住宅を増やしていきたいと考えている。現状ではＳＮ登録住宅の目標量を定めていない一方、家賃補助付きＳＮ住宅は令和 13 年度までに 1,900 戸という目標を有している。今回の審議会・部会でご意見をいただき、ＳＮ登録住宅の供給目標を今後定めていきたいと考えている。(事務局)

○P20～21 で必要なストックは足りているように見えるが、そのストックを要配慮者に寄り添って丁寧にマッチングするためのコーディネーターが必要である。居住支援サポーターは 7 団体と少ないことから、今後、公・民で役割分担しながら増やしていく必要がある。

また、要配慮者と大家のマッチングを丁寧に行うことが大事である。

さらに、制度手続きのわかりにくさもあり、まだ市民の認知度は十分とは言えないため、情報発信も重要である。

そのような状況を踏まえ、他都市の事例から学びつつ、横浜市は何から始めるべきか議論したい。(奥山副部長)

○P20 のグラフでは量的に足りているように見えるが、生活困窮者が「低廉な家賃かつ一定の質がある民賃等」に居住しているのかを分析してみると、実は足りないということになるのではないかな。賃貸住宅市場は非常に活況で、現に流通している賃貸住宅をＳＮ用途に転用するのは難しく、ＳＮ住宅を増やしていこうとするなら、新たな掘り起こしが必要と考える。例えば空き家を流通させることが考えられるが、相応の改修費支援が必要となるため、実際に必要なボリュームとのバランスをみながら、市としてどこまで手厚くするか考えていく必要があるのではないかな。(山崎委員)

○量的な分析だけでなく細かい地域別分析を行ったうえで、住宅地の交通利便性などの情報を丁寧に発信すれば、マッチングの精度が高くなるのではないかな。(後藤氏)

○P20 の「低廉な家賃かつ一定の質がある民賃等」の数の算出根拠は何か。(岬委員)

⇒著しい困窮年収水準未満の世帯数と公営住宅の入居資格世帯数は国の推計プログラムから、対応するストックは令和 5 年住宅・土地統計調査から建築年・面積・家賃を考慮して算出したものである。(事務局)

○P8 に「著しい困窮年収未満世帯数が 2020 年度をピークに今後も減少が続く」という説明があるが、国民の所得が全体として上がっているとは感じにくい中で、減っていくとする根拠は何か。また昨今、年齢など経済的理由以外の理由で民間賃貸住宅の入居・更新拒否があると聞くが、

そういった対象者への対応策があれば聞きたい。(又村氏)

⇒国の推計プログラムで算出した結果が減少を示しており、その理由までは詳細に分析できていない。また当該推計プログラムは、収入や家賃といった数値的な分析であり、要配慮者の入居が円滑に進まない様々な要因は組み込まれていない。真に住宅に困窮する方への対応策について、次回、居住支援についてご議論いただく中で検討していきたい。(事務局)

○P20 のグラフは一見すると量的に足りているが、数字合わせにも見えるので、慎重に扱うべきである。むしろ、要配慮者の特性や居住ニーズ、さらには特性に応じた住宅がどこに立地しているかを的確に把握し、丁寧にマッチングすることが重要である。そのためには行政がデータを保持・更新していくことが必要であり、居住支援協議会や居住支援法人との連携の中で地域ごとに不足する住宅タイプを把握したり、都市計画課や民間事業者、UR、公社等と連携して対応するストックを拡充していくことを通じて、「地域住宅計画」を実施していくことを期待する。(大月部会長)

市営住宅の募集について

○市営住宅の応募要件として、単身者の年齢制限を設けているのか。

また、空き家の状況はどうか。

国が進めている公営住宅の目的外使用など、地域への柔軟な対応の実態や可能性はどうか。(大月部会長)

⇒単身者について、一般世帯向け住宅は 60 歳以上、高齢者向け住宅は 70 歳以上という年齢要件を設けている。応募倍率は長期的には下落傾向にあるが依然一定の倍率があるため、単身者の年齢制限を維持している。空き状況については、建替え事業で募集停止している住宅や、大規模団地に多少の空き住戸がある。

目的外使用についての国の通知は承知している。今すぐ実施する状況にないが、今後の方向性として子育て世帯を対象とした活用の可能性等を検討・議論していく必要がある。(事務局)

⇒2050 年には単身世帯が 4 割超となり、その 1 / 3 が生涯未婚という予測もある中で、ロスジェネ世代などへの対応を考えると、60 歳制限の緩和を検討する必要があるのではないか。

また尼崎市では、建替えによる政策空き家がコミュニティ崩壊を招くと捉え、コープ神戸と包括協定を結び目的外使用で空き住戸活用するなど機動的に対応している。横浜市でも同様の取組みを期待したい。(大月部会長)

○参考資料 P28 では、市営住宅の辞退理由について「希望する住宅でないことが辞退の大きな理由となっている」と分析しているが、近年、できるだけ希望する住宅に入れるように応募の仕組みを変更した経緯があ

る。その効果や推移を分析する必要があるのではないか。(後藤氏)
⇒ご指摘の通り、以前は「地域別募集」としていたものを「住宅別募集」に変更した。そのことにより辞退者数は減少したものの、依然として一定の辞退率が継続していることも事実である。なお、定期募集で辞退が生じた住宅については年間を通じた常時募集により空き住戸を埋めている。(事務局)

市営住宅の管理について

○P12 に「高齢化等により入居者の義務となっている共用部の管理」とあるが、義務となっている行為は具体的に何か。(奥山副部長)

⇒清掃、除草、共用部の電気代徴収などの共用部の一般的な管理は住宅管理運営委員会に依頼している。現状は、入居者らが自ら除草等を行う団地が多いが、集めた共益費から業者に委託している団地もある。(事務局)

⇒日本の公営住宅は、公団や公社とは異なり、管理は自分たちでやるという伝統があった。昔はお祭りなどの活発な活動が行われていたが、公営住宅制度の改正により高齢者・障害者等の支援が必要な方が入居世帯の中心となり、コミュニティが衰退して自治会がうまく機能しないという側面が現れ始めた。そのような状況を受け、自治会に対し補助を行う自治体が東京都をはじめとして全国的に増えてきた実態がある。(大月部長)

○P29 の共益費代行管理徴収制度について、制度利用住宅の増加はやや緩やかだが、制度を利用することにより共益費が高くなってしまうという課題もあるのではないか。それに対するサポートが必要ではないか。(奥山副部長)

⇒共益費代行管理徴収制度は始まったばかりで、今後、利用を増やしていきたいと考えている。ご指摘の通り、これまで入居者が行っていた活動を代行管理にすると共益費がかなり上がってしまうことや、委託業務の範囲を巡って合意形成が困難といった課題がある。今後は普及促進策が大きな検討課題と考えている。(事務局)

⇒自治会の合意形成について、外部の第三者が調整に入る方がうまくいく可能性もある。(奥山副部長)

子育て世帯向けの住宅について

○P11 のグラフでは、子育てりぶいん等、つまり中堅ファミリー対象の住宅が減少していることがわかる。市としては、住宅確保がより困難な世帯を集中的に支援していく方向性と理解した。その場合、子育て世帯の住宅支援は別の政策で実施していくということか。(奥山副部長)

⇒子育てりぶいん等は将来的に事業終了していくことを踏まえ、子育て世帯や中堅所得世帯向けの住宅施策として、今年度から家賃補助付きSN住宅を子育て世帯向けに拡充した。収入区分を市営住宅より2段階上

げ、収入区分 8 まで、つまり中堅所得層までを対象としている。(事務局)

障害者の住まいについて

- 障害者施策の分野では、住まいは福祉であり重要な論点となっている。令和 8 年 4 月からすべての施設入所者を対象に、今後の住まい方に関する意向確認が義務付けられた。施設を出てグループホームに移る希望が多いと予想されるが、それに連動する形で、グループホームから賃貸住宅を借りて地域生活への移行が進む可能性が高まっている状況にある。参考資料 P20 の障害者数は障害者手帳を取得している人数と考えられるが、施設やグループホームで暮らしている障害者も対象としてカウントすべき社会状況となっている。(又村氏)

基本的な方向性（案）について

- 公営住宅を中核に S N 住宅等の民間賃貸住宅を活用して重層的に対応するという方向性、住宅と福祉の連携をより一層進めていく方向性について異論はない。
その上で、居住支援法人間のネットワーク化について、県と市が連携して取り組むことを検討いただきたい。その理由は、県の指定する居住支援法人は 50 団体あるが、対象とする要配慮者の属性や業務の内容などが異なり、法人によって得意・不得意分野があるのが実情である。また、要配慮者の困りごとは複雑で 1 法人で対応するのは難しいという声を聞いており、法人が協働して居住支援を行う必要性を感じているからである。(岬委員)
- 人々の生活は住宅の中だけで完結しないことから、重層的な支援や福祉との連携や、地域まちづくりや都市計画との連携も必要ではないか。特に立地は重要度が高く、都市計画分野との連携も検討いただきたい。(後藤氏)

総合的な計画づくりについて

- 戸建住宅だけでなく共同住宅やマンションの長期空き家も発掘し、空いているアパートを市場に戻していくことを期待したい。本市には、一棟買取再販や居住支援法人によるサブリースなど、新しいモデル的なビジネスを展開する余地があると考えられるので、それを市が応援していくことも検討願う。空き家政策と居住支援政策を連携させた取組は、アフォーダブル住宅政策にも寄与するため、個々の政策を検討するのではなく一体的な計画づくりが重要である。(大月部会長)
- 居住サポート住宅について、国の供給目標量を鑑みて、市としての目標や普及促進策を本計画に盛り込む必要があるのではないかと。居住支援法人や N P O、自治会等とも話し合い、地域ごとに居住サポート住宅を増やしていくための具体的な方策を検討してほしい。(大月部会長)

	<u>必要なデータについて</u> ○単身者が住宅で亡くなると残置物処理や借家契約継承など様々な問題が生じることが、大家の不安感の要因となっている。今後、一定数のＳＮ住宅を確保していくとするならば、多死社会と向き合いどう乗り越えるかの検討が重要であるため、そのベースとなる死亡者数推計を資料として提出願う。（大月部会長） <u>今後の進め方について</u> ○７月１５日（水）第２回ＳＮ部会を開催予定。引き続き委員・オブザーバーの協力を願う。（事務局）
特記事項	—