

第 6 章

重点計画

本計画のなかでも、特に重点的な取組を進める分野について、それぞれの目標や施策等を具体的に取りまとめた以下の3つの計画を重点計画として位置づけ、その取組を推進します。

1

名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

2

名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針

3

名古屋市マンション管理適正化推進計画

1 名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

第 1 章 計画策定に関する基本的事項

1 計画の背景と目的

平成 29 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」（以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、高齢者、障害者や外国人の世帯や、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する世帯に対する民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

名古屋市においても、少子高齢化の進展により高齢者世帯の増加が見込まれるほか、障害者や外国人の増加、雇用環境や家族構成の変化等により、住宅に困窮する世帯は今後も増加が見込まれています。

一方で、住宅ストックの現状をみると、民間住宅の空き家は賃貸用の住宅を中心に増加傾向にあり、これらの住宅を有効に活用していくことも重要な課題となっています。

市営住宅は、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットとして中心的役割を担っていますが、住宅確保要配慮者が住まいに求める条件も多様であり、今後は民間賃貸住宅等も活用した重層的な住宅セーフティネットの構築が求められています。

こうした背景から、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進し、居住の安定確保を図るため、「名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第 6 条第 1 項に規定された「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、住生活の向上を目的として、名古屋市の住まい・まちづくりの方向性を定めた「名古屋市住生活基本計画」の重点計画として、住宅確保要配慮者の居住の安定確保にかかる具体的な取組を定めた計画となります。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までとします。

なお、社会経済情勢の変化や名古屋市住生活基本計画等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

第2章 住宅確保要配慮者・住宅ストックの現状と変化

1 人口・世帯数の状況

名古屋市の人口は、令和5年頃をピークに減少に転ずると見込まれていますが、少子高齢化の進展により、生産年齢人口は減少する一方で、高齢化は今後も急速に進み、令和22年頃には約3割が65歳以上になると見込まれています。

世帯数は、小規模世帯の増加に伴い増加傾向が続きますが、令和12年頃にピークを迎え、その後は減少局面に入ると見込まれています。一方で、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯は増加が続き、令和22年頃には高齢単身世帯が約19万世帯、高齢夫婦世帯が約13万世帯まで増加する見込みです。

障害者数についても増加傾向にあり、特に精神障害者の増加傾向が大きくなっています。

18歳未満の子どもがいる世帯数は、平成27年で約20万世帯あり、そのうち約2万3千世帯がひとり親世帯となっています。

外国人登録者数は、近年大きく増加し、令和元年末で約8万8千人となっています。

収入別の世帯数の推移をみると、平成25年から平成30年にかけて、年間収入が300万円未満の世帯数は減少しています。

2 名古屋市の住宅ストックの状況

(1) 住宅ストック全体の状況

名古屋市の住宅数は、長期的に世帯数を上回る形で増加傾向にあり、平成30年時点で約15万7千戸の空き家があります。

平成30年時点の住宅ストックの状況としては、居住世帯のある住宅が約87%、居住世帯の無い住宅が約13%を占めており、居住世帯のある住宅のうち、約49万世帯が持ち家に、約53万世帯が借家に居住しています。

居住世帯の無い空き家のうち、約7割を賃貸用住宅の空き家が占めており、約10万7千戸の賃貸用住宅の空き家があります。

民間賃貸住宅の面積別の割合としては、29㎡以下の小規模な住戸が最も多く、民間賃貸住宅で募集中の物件（空き室）の状況をみると、特に20～25㎡の住宅に空き室が多くみられます。

(2) 公的賃貸住宅の供給状況

市内の公的賃貸住宅は、令和2年度末時点で名古屋市と愛知県を合わせて79,640戸の市営住宅・県営住宅があります。

その他に、名古屋市や愛知県、民間事業者等が供給する特定優良賃貸住宅や、民間事業者等が供給する高齢者向け優良賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構、名古屋市住宅供給公社、愛知県住宅供給公社が供給する公的賃貸住宅があります。

(3) セーフティネット住宅の登録状況

住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとする賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）は、令和2年度末時点で14,502戸あり、そのうち71戸が住宅確保要配慮者向けの専用住宅となっています。

3 民間賃貸住宅に関する入居受け入れの意向

民間賃貸住宅において、入居を受け入れたくないと思う住宅確保要配慮者を世帯種別毎に見ると、「高齢者単身世帯」が65.7%、「外国人世帯」が52.5%、「所得の低い世帯」が51.1%といずれも半数を超えており、これらの世帯の入居受け入れに高い抵抗感が見られます。

また、住宅確保要配慮者の入居受け入れを進めるため、大家等への必要な支援・サポートについては、「死亡時の残存家財処理の手続きに関するサポート」が54.2%、「入居者とのトラブルに関する大家・不動産事業者の相談窓口」が51.5%など、入居中・退去の際の具体的なサポートを求める割合が高くなっています。

4 住宅確保要配慮者の住まいに関するニーズ

住宅に困窮する住宅確保要配慮者が住み替えの際に住まいに求める条件としては、「家賃の安さ」が78.4%、「立地の良さ」が40.7%となっています。

住宅に困窮する理由としては、「資産や収入の減少（失業・退職）などによる家賃負担の問題」が最も多くなっていますが、「立ち退き・取り壊しなどによる退去の問題」、「家族関係の問題」、「身体状況の変化や疾病などの問題」なども一定数あります。

さらに、住宅に困窮する緊急度については、「住宅の喪失のおそれはないが、住環境などの理由から早急な対応が必要」が29.7%、「住宅に困窮しているが緊急性は低い」が27.3%、「住居がない若しくは住居を喪失するおそれがあるなど緊急性が高い」が23.7%とほぼ同程度の割合であるなど、住宅確保要配慮者が抱える住まいに関する問題やニーズは複雑・多様化しています。

第 3 章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法第 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「住宅セーフティネット法施行規則」という。）第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者及び愛知県賃貸住宅供給促進計画（平成 31 年 3 月策定）で定める以下の者とします。

住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに定める者	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・被災者（発生後 3 年以内） ・高齢者 ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
住宅セーフティネット法施行規則第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者	<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（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 ・更生保護対象者等 ・生活困窮者 ・東日本大震災による被災者
愛知県賃貸住宅供給促進計画（平成 31 年 3 月策定）で定める者	<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 ・児童養護施設退所者 ・LGBT ・UIJ ターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 ・失業者 ・一人親世帯 ・低額所得者（住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項第 1 号に該当する者）の親族と生計を一にする学生

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 公的賃貸住宅

市営住宅等については、「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」で設定した目標管理戸数を踏まえ、持続可能で安定的な管理運営を行うとともに、様々な入居者募集制度により、住宅確保要配慮者への的確な供給を進めます。

また、高齢者が安心して生活できる高齢者向けの賃貸住宅について、ニーズを踏まえて供給を促進します。

そのほか、愛知県や名古屋市住宅供給公社、愛知県住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構といった公的賃貸住宅の供給主体と連携して住宅を供給します。

(2) 民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者の住まいの確保を図るため、地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者の入居を受け入れるセーフティネット住宅の登録を促進します。

また、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及び居住の安定確保に向けて、住宅確保要配慮者の入居受け入れに抵抗感を持つ民間賃貸住宅の大家・不動産事業者の不安や負担の解消を図るための仕組みづくりを進めるなど、居住支援の促進に取り組みます。

これらの取組を踏まえ、令和12年度末時点のセーフティネット住宅の登録戸数の目標を17,500戸とします。

第4章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に向けた施策の方向性

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) 市営住宅等

市営住宅等については、「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」に基づき、計画的な修繕等により既存ストックの長寿命化等を図るとともに、住棟に課題がある場合には安全性確保を優先して建替や改善を進めます。

市営住宅の入居者募集においては、住宅の確保に配慮が必要な高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯などへの優先入居や、一般募集で応募がなかった住宅を対象とした先着順募集の実施、団地の高齢化等に配慮しながら、一定期間応募がない世帯向け住宅を単身者向け住宅として活用するなど、住宅確保要配慮者への的確な住宅の供給を進めます（注）。

(2) その他公的賃貸住宅

高齢者が安心して生活できるよう、バリアフリー化・見守りや緊急時対応サービス・家賃減額補助制度を備えた「高齢者向け優良賃貸住宅」の供給を促進します。その際には、民間事業者に対する建設費補助を実施するとともに、効果的な事業者の募集方法の検討や制度周知等に努め、供給を促進します。

また、愛知県地域住宅協議会や名古屋市居住支援協議会等を通じて愛知県や名古屋市住宅供給公社、愛知県住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構と連携を図り、住宅確保要配慮者の居住状況や賃貸住宅の供給状況等の情報を共有します。

(注) いわゆるパートナーシップ関係にある同性カップル等の市営住宅の入居申込みの取扱いについては別途検討。

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

(1) セーフティネット住宅の確保の取組

①セーフティネット住宅の登録促進に向けた取組

○セーフティネット住宅登録制度の周知

市のホームページや制度パンフレット等を作成し、大家等への情報提供を行います。また、不動産事業者等を対象にした住宅セーフティネット制度に関する説明会・セミナー等を開催するとともに、不動産関係団体の研修会等を通じて、登録制度等に関する情報提供を行います。

○大家等への支援

登録を希望する大家等に対して、セーフティネット住宅情報提供システムへの物件情報の入力等の支援を行い、登録申請手続きに対する負担の軽減を図ります。

また、セーフティネット住宅における住宅確保要配慮者による入居トラブル等に対する大家等への相談対応等の支援に取り組みます。

そのほか、大家等の入居リスクや不安・負担の軽減を図るためのさらなる支援策の検討を進め、セーフティネット住宅の登録の促進を図ります。

〔参考〕セーフティネット住宅登録制度の概要

住宅セーフティネット法に基づき、大家等が住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅として市に登録を行う仕組み

主な登録要件	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の床面積は原則として 25㎡以上 ・住宅設備を有すること（台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室） ・耐震性を有すること ・建築基準法、消防法に反しないこと
入居対象者	住宅確保要配慮者及びそれ以外の方
家賃	近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないものであること

②セーフティネット住宅の登録基準の緩和

○一般住宅における面積基準の緩和

民間賃貸住宅の空き家・空き室を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、住宅セーフティネット法施行規則第 11 条に定める登録に係る面積基準を下表のとおり緩和します。

住宅タイプ	本計画による基準	
	25㎡以上	18㎡以上
一般住宅	25㎡以上	18㎡以上

〔参考〕法令及び愛知県賃貸住宅供給促進計画による登録に係る面積基準

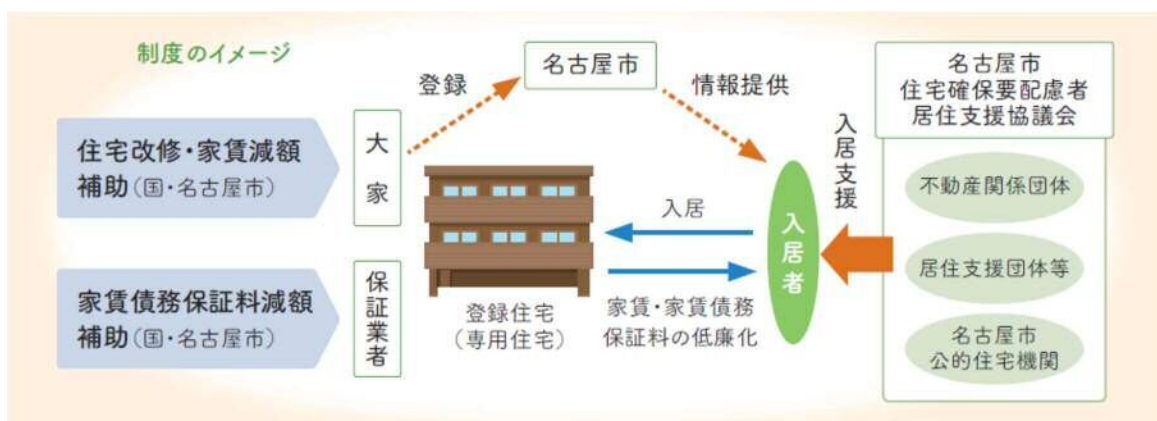
住宅タイプ	法令による基準	愛知県賃貸住宅供給促進計画による基準	
			平成31年3月31日以前に工事完了された賃貸住宅でバリアフリーに配慮した場合（※）
一般住宅	25㎡以上	25㎡以上	18㎡以上

※バリアフリーに配慮した場合

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第1号から第4号のいずれか及び当該規定に係る同規則第5号に適合する場合

③住宅確保要配慮者専用住宅に対する経済的支援

民間賃貸住宅の大家等への経済的支援として、住宅確保要配慮者向けの専用住宅に対し、「住宅改修費補助」「家賃減額補助」「家賃債務保証料減額補助」を実施します。



(2) 居住支援に関する取組

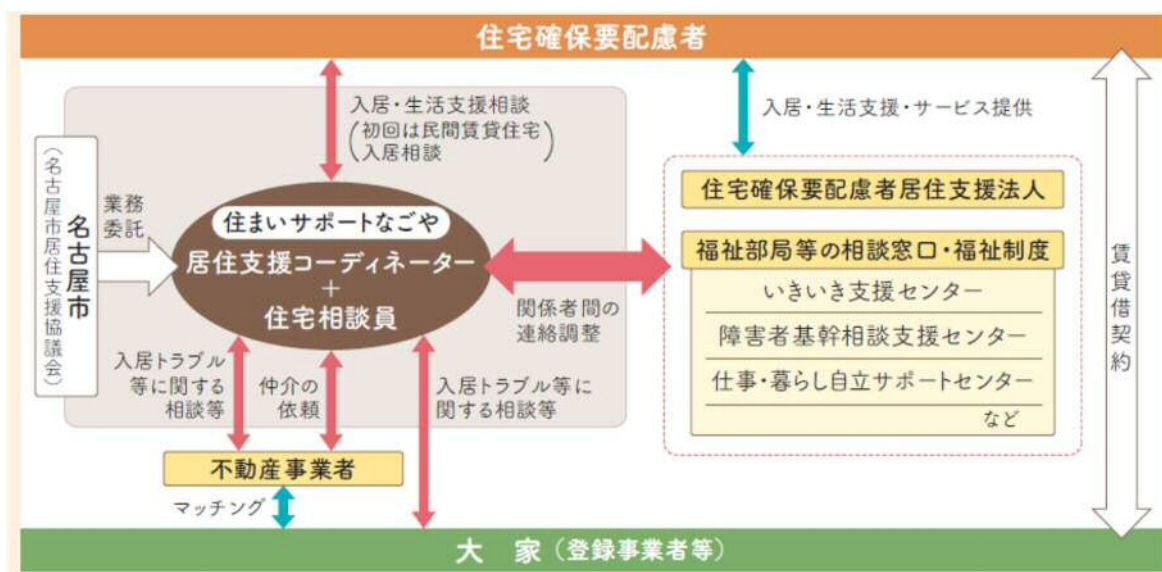
①名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会の運営

居住支援協議会において、住宅部局と福祉部局等との連携をはじめ、不動産団体、居住支援団体、公的住宅機関とも連携をし、住宅確保要配慮者の入居円滑化等の方策を協議し、その取組を進めます。

②居住支援の仕組みづくり

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の入居受け入れに伴う、大家等の不安や負担感の軽減を図るとともに、民間賃貸住宅への入居の円滑化や居住の安定確保に向けて、関係者による居住支援活動のネットワークづくりを進めるため、その要となる「居住支援コーディネート事業」を実施するとともに、死亡退去時の残存家財処理等に関する課題等も含め、居住支援法人や福祉部局等と連携しながら、必要な居住支援の仕組みづくりに向けた実施・検討を進めます。

〔参考〕住まいサポートなごや（居住支援コーディネートモデル事業）イメージ図



③入居相談の実施

住宅探しに困窮する住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅に関する入居相談を実施し、円滑な入居の取組を進めます。

また、入居に関する相談・支援等の情報が伝わりにくい住宅確保要配慮者（児童養護施設退所者や更生保護対象者など）に対しても、各種支援機関・団体等を通じて、幅広く相談窓口等の周知に努めます。

④居住支援法人との連携

居住支援活動の担い手である居住支援法人との連携を進めるとともに、各法人間での連携強化を図るため、情報・意見交換ができる機会を設けます。

また、各居住支援法人が行う居住支援活動の支援に向けた取組を進め、居住支援体制の充実に努めます。

（3）その他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取組

①住宅扶助費の代理納付

セーフティネット住宅に被保護者が新たに入居する場合等において、住宅扶助費及び共益費の代理納付が原則必須とされていることから、福祉部局と連携して制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、大家等への制度周知に努めます。

②国等が実施するセーフティネット住宅への経済的支援策の周知

国が実施するセーフティネット住宅への改修費補助や独立行政法人住宅金融支援機構が実施するセーフティネット住宅の改修工事費の融資制度についての周知を図ります。

③死亡退去時の残置物処理等にかかるモデル契約条項等の周知

死亡退去時の契約解除や残置物処分等を円滑に行うため、国が示す残置物の処理等に関するモデル契約条項等の周知に努め、住宅確保要配慮者の入居にかかる大家等のリスク軽減を図ります。

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

(1) セーフティネット住宅登録制度の適正な運用

登録事業者に対し必要に応じて、管理状況等の報告を求めるとともに、登録基準に適合しないと認められる場合には、必要な措置を求めするなど、適切に指導・監督を行います。

また、セーフティネット住宅の入居を受け入れる住宅確保要配慮者の属性については、できるだけ多くの属性を選択するよう働きかけるとともに、対象者の範囲を極端に狭くすることや合理性のない差別を行うなど不当な入居制限が行われないよう適切に指導・監督を行います。

(2) 民間賃貸住宅の大家等への啓発のために講じる施策

セーフティネット住宅登録制度に関する大家・不動産事業者向けリーフレットを作成し、その普及に努めるとともに、行政機関や支援策等の情報を掲載した「居住支援ガイドブック」の作成や関係団体等と連携したセミナーの開催など、住宅確保要配慮者の入居を受け入れるうえでの必要な情報提供に努めます。