

## 横浜市賃貸住宅供給促進計画改定素案に対する 市民意見募集の実施結果について

横浜市では、横浜市賃貸住宅供給促進計画の策定に当たり、令和5年9月1日に素案を公表し、市民意見募集を実施しました。

この度、実施結果と御意見に対する本市の考え方をまとめましたので、公表いたします。市民の皆様から、貴重な御意見をいただきましたことに感謝いたします。

### 1 実施概要

- (1) 期間：令和5年9月1日（金）から令和5年9月30日（土）まで
- (2) 提出方法：郵送、ファックス、電子メール、持参
- (3) 周知方法：市のホームページ、各区役所への配架、関係団体への案内 等
- (4) 実施結果の概要：5通、18件の御意見を頂きました。
- (5) 意見の分類

意見の分類		件数
①	御意見を踏まえ、計画に反映したもの	2件
②	計画に賛同いただいているもの	1件
③	御意見の趣旨がすでに素案に含まれているもの	1件
④	計画の施策に関する御意見で、今後の参考とさせていただくもの	14件
合計		18件

### 2 内容別の意見数

内容	件数
(1) 面積の登録基準について	3件
(2) 住宅確保要配慮者や不動産事業者等への支援について	10件
(3) その他	5件
合計	18件

### 3 御意見に対する本市の考え方について

#### (1) 面積の登録基準について (3件)

No.	該当箇所	御意見	本市の考え方	分類
01	第3章2(1) セーフティネット住宅の登録に関する事項	当法人は神奈川県より居住支援法人の指定を受け、横浜市内において住宅確保用配慮者への入居支援等を行っております。セーフティネット住宅は、その際の受け皿として重要なものですが、登録されている住宅数は相談案件に対して大きく不足していると感じております。 これは昨今の首都圏・不動産市場の動向に伴う家賃高騰が大きな要因と考えられます。現行の面積基準では家賃が高額となり、セーフティネット住宅として住宅確保用配慮者の選択肢とならないケースがしばしば見られます。 今回の改定により登録住宅が増えると共に、小規模で低価格のセーフティネット住宅という選択肢が増えることで、住宅確保用配慮者の住宅確保が促進されることを期待しております。 以上から、素案に賛成いたします。	素案にご賛同いただきありがとうございます。	②計画に賛同いただいているもの
02	第3章2(1) セーフティネット住宅の登録に関する事項	セーフティネット住宅の登録基準を緩和する効果について、効果の見込みはどのようになっているのか検証が必要だと思います。 また、緩和によって登録可能な住宅戸数が増え、登録促進という目的は(上記の検証がなくても)達成できると思われませんが、それならばそもそも面積の基準は何のためにあるのか、そもそもの検証が必要ではないかと思えます。	この度、面積基準を緩和することで、一般住宅の場合、セーフティネット住宅として登録可能な住宅が、本市の不動産流通市場では2割程度増加することが想定されます。また、最低居住面積水準(世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準)の創設当初の面積を維持することで、居住環境は一定程度確保されていると考えています。 セーフティネット住宅の面積基準が設けられた趣旨については、計画中には記載がなかったため、最低居住面積水準についての説明を追記しました。	①御意見を踏まえ、計画に反映したもの
03	第3章2(1) セーフティネット住宅の登録に関する事項	面積が緩和されれば、相談者さんの選択肢も増えますが、住環境として疑問が残ると思えます。	横浜市においては、比較的規模が小さい賃貸住宅が多いことや、賃貸住宅に暮らす住宅確保要配慮者が比較的多いことなどを踏まえ、登録基準を緩和することにしましたが、住宅確保要配慮者が健康で文化的な住生活を営める居住環境は一定程度確保されていると考えています。 比較的規模が大きい賃貸住宅の登録促進にも取り組んでいきますので、住宅確保要配慮者の実情に応じた住まいを選択していただければと考えています。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただくもの

#### (2) 住宅確保要配慮者や不動産事業者等への支援について (10件)

No.	該当箇所	御意見	本市の考え方	分類
04	第3章2(2) 経済的支援に関する取組	当団体でも、私の個人経営の会社でも物件を保有し、専用住宅として提供していますが、書類仕事が多く、家賃も通常は前払いのところ(補助金は)3か月後の後払いです。インセンティブがあるとは思えません。これはある程度余裕のあるオーナーにしか対応できるものではありません。 オーナーは融資返済などを抱えている方々も沢山いらっしゃいます。返済期限までに家賃が前払いで入ることは本来大前提です。このままでは、オーナーの「熱意」「社会貢献」「やりがい」などの精神的な奉仕精神の搾取に繋がります。公的機関がNPO法人や単なる民間人に「奉仕精神」を搾取するような構造には根本的な問題があると考えます	いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただくもの
05	第3章2(2) 経済的支援に関する取組	不動産賃貸管理会社に対するインセンティブなり、書類提出等の軽減化などの施策がないと、結局管理会社が大変で、利益が出ないということで協力を得ることが困難です。そこに対する施策、具体的補助なり補填等の施策が不足していると考えます。	いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただくもの
06	第3章2(2) 経済的支援に関する取組	居住支援に積極的な保証会社もありますが、それを使っていない不動産業者も多いですし、柔軟に対応するには、事務作業は増えます。事務作業負担軽減をして、さらに保証会社の理解促進を公的機関から交渉していただけると保証会社探しや保証会社の審査が大変	いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただくもの

		な業務にならないで済みます。他都市の事例を参考にどんどん取り入れてほしいと思います。		
07	第3章2(2) 経済的支援に関する取組	セーフティネット専用住宅として提供した場合、それが空室だった時の保証がありません。空室期間に対し協力謝礼金を出している都市もあります。 補助の残存期間が少なくなり入居がつきづらくなった場合等の空室保障はどうするのか。	いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきますもの
08	第3章2(2) 経済的支援に関する取組	空き家対策から始まった施策ではありますが、借り手は「住宅確保要配慮者」という人間です。それぞれに事情があり、それぞれに思いがある人間です。家賃補助と銘打っても、一戸あたり480万円の家賃補助で、月に4万円なら10年間。その後、この要配慮者の方々の人生設計をどう考えてこれを実施するのでしょうか？10年後は退去でしょうか？	いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきますもの
09	第3章2(3) 居住支援協議会に関する取組	健康者でも、入居条件に合わなければ、賃貸借契約はできません。ましてや、要配慮者（住宅確保要配慮者）さんの場合、健康者を対象に建築した物件に対して、入居に必要な配慮（支援体制）を充分整えなければ、入居条件をクリアすることは出来ないと思います。 つまり、要配慮者さんが、入居後の生活において想定できる必要な支援体制をいかに構築し、大家さんや不動産管理会社に伝えて理解いただけるかが最大のポイントになると考えます。 そのためには、配慮者さん、大家さん、不動産管理会社、支援者が、入居に必要な条件のすり合わせがしやすい環境（マーケットの仕組み）づくりが重要です。 ●人への支援 ・物件探しの実行支援者がいる宅建業者を発掘、開拓し、助成する。 ・住宅確保要配慮者と宅建業者を結びつける活動をしてくれる団体を助成する。 ●仕組みづくり ・実行支援できている団体同士の実務者会議を定期的で開催し、スピーディーに問題改善できる仕組みを作る。 ・要配慮者さんの生活支援に必要な支援内容の基本パターンを作成する。 ・配慮者さん、大家さん、不動産管理会社、支援者が、入居に必要な条件のすり合わせがしやすい環境（マーケットの仕組み）づくり	住宅確保要配慮者の支援体制の構築については、第3章2「(3)居住支援協議会に関する取組」に位置付けています。 横浜市居住支援協議会では、住宅確保要配慮者の入居支援や生活支援を行う居住支援法人等をサポーターとして登録し、相談窓口とサポーターが連携して居住支援を行う「よこはま居住支援サポーター登録制度」を実施しています。 こうした取組の推進や、住宅部門と福祉部門との連携により、要配慮者、支援者、大家、不動産事業者等をつなぐ仕組みを強化し、住宅確保要配慮者へのきめ細やかな支援を進めます。 いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきますもの
10	第3章2(3) 居住支援協議会に関する取組	居住支援法人として我々は横浜市に拠点を置いています。神奈川県内の他の地域や、県外からも相談は来ます。横浜市で検討しているも、横浜市以外、または神奈川県外に移り住むこともあります。そうしたケースを考えた他県との繋がり強化や関係構築は非常に重要です。そうしたことを一法人だけで開拓するのは、実際のところとても大変です。それに対する取り組みを強化して頂きたいと思います。	神奈川県内における自治体間の連携については、県内市町村等が参画する神奈川県居住支援協議会において、居住支援に関する情報交換や課題整理等に取組んでいます。 いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきますもの
11	第3章2(3) 居住支援協議会に関する取組	障害者の場合、社会福祉協議会などとの連携が非常に欠かせませんし、訪問介護や訪問看護センターとの連携も欠かせません。相談者のエリアで、それぞれ開拓したり連携し、関係構築をするための労力はとても大変です。それらについて具体的に横浜市、神奈川県が率先して動いていただけるととても助かります。	障害者の方をはじめ住宅確保要配慮者の支援体制の充実については、第3章2「(3)居住支援協議会に関する取組」に位置付けており、住宅部門と福祉部門との連携等に取組んでいくこととしています。	③御意見の趣旨がすでに素案に含まれているもの
12	第3章2(3) 居住支援協議会に関する取組	触法者、前科者（特に重犯罪者や再犯の多い方、精神疾患も同時に患っている方など）はまず受け入れ先を見つけることが困難です。また、受け入れ先を見つけたところで、ワンルームに一人で生活するということになると、特別な疾患などがない限り孤独・孤立化し、それが再犯を誘発することは稀ではありません。そうした方々が孤立・孤独化しないための施策を充実させるか、または、そういうコミュニティの場を提供する団体への支援をするか、何某かの施策を強く要望します。	いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。	④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきますもの

13	第3章2(3) 居住支援協議会に関する取組	<p>住まいの相談窓口に来る方々は、実際のところ情報弱者であり、課題も単純ではないケースが多いといえます。実際に重い状態で困っている方々は、相談窓口に来ることもできない、接触しているはずの施設や訪問支援員、病院などなど、様々なところへの居住支援制度の周知が行き届いていません。「居住支援」を必要とする方々へのアウトリーチ、およびその後のフォローが十分な体制とはいえない状況です。こちらから積極的に働きかけていく仕組みづくりの構築を切に希望します。</p> <p>早めに対応すれば、苦しい思いをしたり、辛い期間も短くなりますし、早期相談者の発見は、問題を複雑化させたり、重度化させることを防ぐことにもつながります。前科のある方々、触法者については再犯率を確実に下げることが可能です。住まい提供は単なる箱の提供ではなく、「暮らし」の提供です。それを十分に理解した早期アウトリーチ活動への注力を期待します。</p>	<p>いただいた御意見を踏まえ、居住支援に関する情報の周知に取組むことを追記しました。</p>	<p>①御意見を踏まえ、計画に反映したもの</p>
----	--------------------------	--	---	---------------------------

その他(5件)

No.	該当箇所	御意見	本市の考え方	分類
14	その他	<p>国交省の情報システムなので何とも言えませんが、現状の情報システムは実践的には使えないものです。(情報が古い、情報内容がいい加減のものが多い等)横浜市オリジナルのシステムの作成を検討してもよいと思います。</p>	<p>いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。</p> <p>なお、国が提供する「セーフティネット住宅情報提供システム」については、システムの改善を引き続き国に要望していきます。</p>	<p>④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきます。</p>
15	その他	<p>役所内の情報共有・連携が希薄です。単に住まいだけに困っている人が相談者という訳ではなく、住まいに困る要因をいくつも抱えていることが背景にあります。その背景を支援したり、問題を解決しなければ、住まいを探すことも、受け入れ先を開拓することも困難です。そうした問題を包括的に相談できる窓口を、せめて公的機関の分野だけでも「ここに連絡すればいい」という集約窓口コンシェルジュ的な対応を要望します。</p>	<p>いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>	<p>④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきます。</p>
16	その他	<p>実際には国交省と厚労省の連携だと思いますが、空き家対策＝国交省、住宅確保困難者＝厚労省、前科・触法者＝法務省、孤立孤独対策＝内閣府…。これらを現場で一居住支援法人が、それぞれの更に自治体の中で渡り歩き、サポート体制を構築するのはあまりにも負担が多すぎます。せめて、包括的な生活全般をきちんと考える、相談できる行政の窓口の一本化を切に願います。</p>	<p>いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。</p> <p>なお、国においては国土交通省・厚生労働省・法務省が居住支援に関する合同検討会(住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会)を設置し、住宅施策と福祉施策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討を進めています。</p> <p>こうした国の動向を注視しながら、関係局で連携して検討していきます。</p>	<p>④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきます。</p>
17	その他	<p>一度専用住宅とした物件に退去者が出た場合、例えば5年4万円で貸した方が退去した場合、その物件の補助は次に募集をかけるときには「4万円5年間」の物件になります。仮に8年貸した後の場合、4万円を2年間しか補助しない物件となります。通常そんな物件を選ぶことは出来ないこととなります。その場合、空室保証はどうするのでしょうか？そもそもこの物件は専用住宅という情報システムで検索できますが、家賃補助がいくら何年付くのかを記載されていません。こうしたことを早急に対応していただきたいと思います。</p>	<p>いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>	<p>④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきます。</p>
18	その他	<p>物件情報、認定法人、協力不動産店の全てにおいて言えることですが、実際の支援活動の内容や、物件の内容(単なる件数ではなく)、協力度合い、協力活動内容の質の向上は不可欠です。単に数を集めればいわけではなく、一度認定された法人や、専用住宅として登録された物件について情報のメンテナンス、アセスメントは重要です。その仕組みをぜひご検討いただきたい。</p>	<p>いただいた御意見については、施策の推進に向けて、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>	<p>④個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただきます。</p>