



ASAHIKAWA
CITY

旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

平成31年（2019年）3月
旭川市

目 次

第1章 計画の概要	1
第1 計画策定の背景・目的	1
第2 計画の位置付け	2
第3 計画期間	2
第2章 住宅確保要配慮者の状況	3
第1 住宅確保要配慮者の現状	3
第2 民間賃貸住宅の入居制限	10
第3章 住宅ストックの状況	13
第1 住宅事情	13
第2 空き家の状況	16
第4章 課題の整理	18
第1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題	18
第2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の基本的な方向性	19
第5章 基本目標等	20
第1 基本目標	20
第2 住宅確保要配慮者の範囲	21
第3 セーフティネット住宅の登録基準	22
第4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標	24
第6章 基本目標の達成に向けた施策	26
基本目標1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進	26
基本目標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	28
基本目標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と居住の安定確保 ...	30

※2019年5月以降の元号が未定であるため、本計画においては計画策定時現在の元号を使用しています。

第1章 計画の概要

第1 計画策定の背景・目的

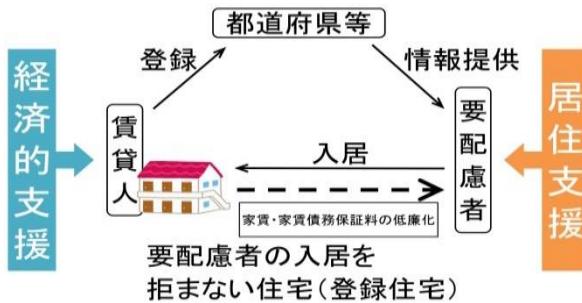
少子高齢化・人口減少が進展し、高齢化問題や空き家問題など住宅政策において様々な対応が求められる中、本市では平成29年3月に改定した「旭川市住生活基本計画¹」の基本目標に“誰もが安心して暮らせる住生活の推進”を掲げ、各施策に取り組んでいるところですが、急増する高齢者や世帯の低所得化等への対応から、今後、公営住宅やサービス付き高齢者向け住宅とともに、約2万戸ある民間住宅の空き家・空き室を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要となっています。

一方で、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）については、家賃滞納や孤立死、騒音などの近隣トラブルに対する貸主の不安感や拒否感等から、民間賃貸住宅市場において入居を拒まれたり、適切な規模・構造の住まいの確保が困難となっている事例が全国的に見られます。

この状況を踏まえ、国は「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」（平成19年法律112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）を改正し、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に向け、平成29年10月25日から民間住宅の空き家・空き室を有効活用した“住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の登録制度を柱とした“新たな住宅セーフティネット制度”²を開始しました。

本計画は、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の範囲や登録住宅の基準、賃貸住宅の供給目標を定めるほか、住宅確保要配慮者の入居の円滑化や居住の安定確保等に向けた施策を示し、本市における“新たな住宅セーフティネット制度”的普及促進を図ることを目的に策定します。

図1 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ図



¹ 旭川市住生活基本計画：

豊かな住生活を実現するため、良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、住宅確保要配慮者の居住の安定確保など、本市における住宅政策の基本的な方向性を示す計画

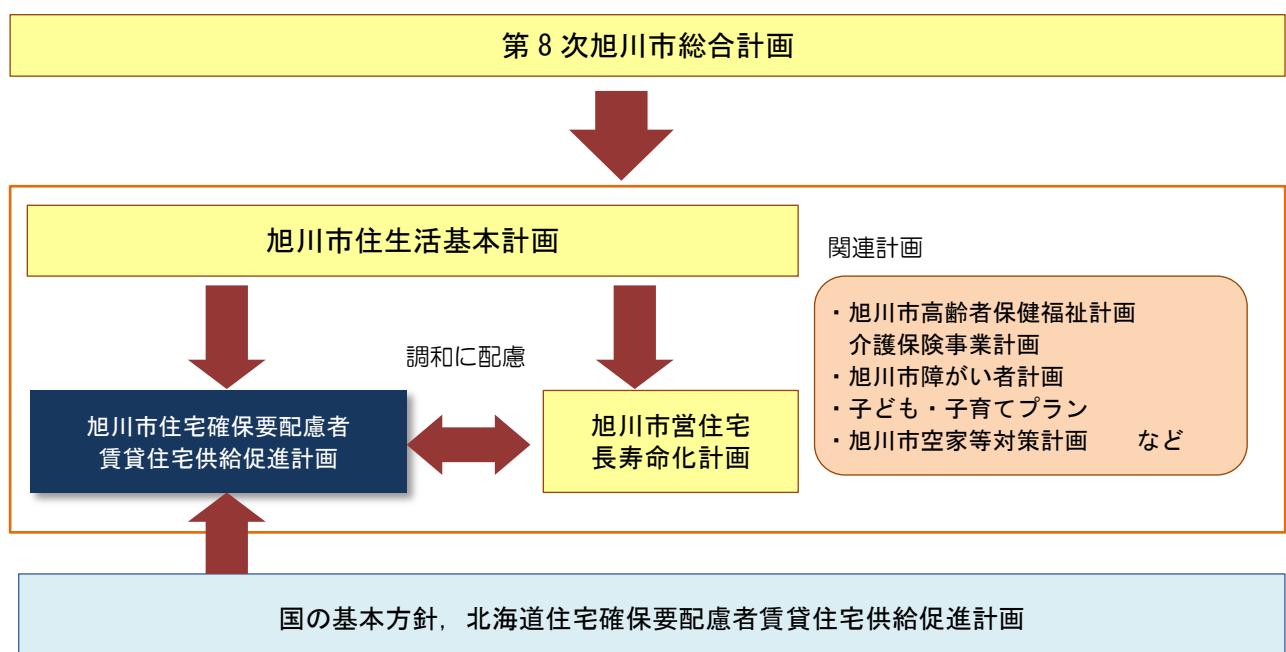
² 新たな住宅セーフティネット制度：

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、② 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の改修・入居への経済的支援、③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援という3つの柱から成る制度

第2 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項に規定される市町村計画として位置づけ、国の基本方針³や「北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」に基づき策定します。

また、本市の住宅政策分野の個別計画である「旭川市住生活基本計画」を上位に位置付け、「旭川市営住宅長寿命化計画」や「第7期旭川市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」などの関連計画との調和を図ります。



第3 計画期間

計画期間は、平成31年度から上位計画の「旭川市住生活基本計画」の終了年次に準じ、平成39年度までの9年間とします。

なお、本計画の取組状況や旭川市住生活基本計画の改定、社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要な時期に見直しを行います。



³ 国の基本方針：

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基本的な方針（平成29年国土交通省告示第965号）

第2章 住宅確保要配慮者の状況

第1 住宅確保要配慮者の現状

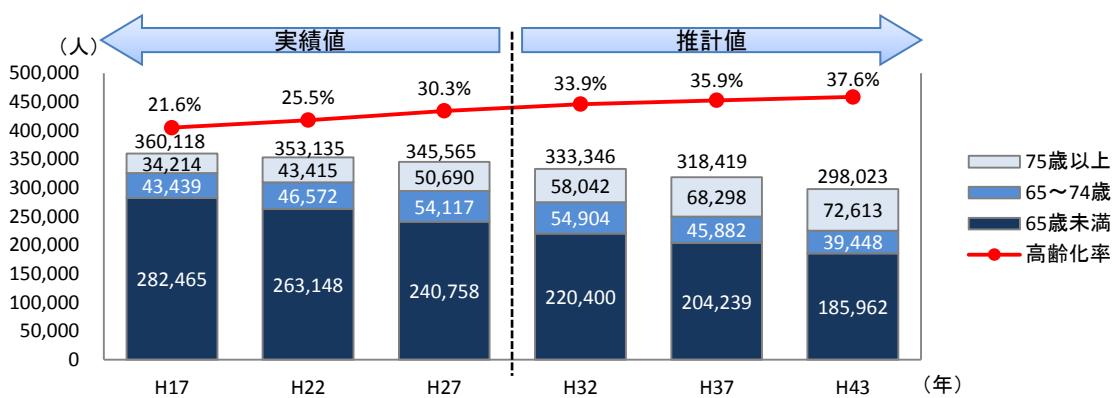
1 高齢者

(1) 高齢者数の推移

本市の総人口は減少傾向にあるのに対し、高齢者（65歳以上）人口は増加し続けており、そのピークは平成37年と推計しています。

なお、総人口に占める高齢者の人口割合「高齢化率」は、平成17年の21.6%から平成27年の30.3%に推移しており、さらに平成37年以降も上昇を見込んでいます。

図2 高齢者人口の推移と推計

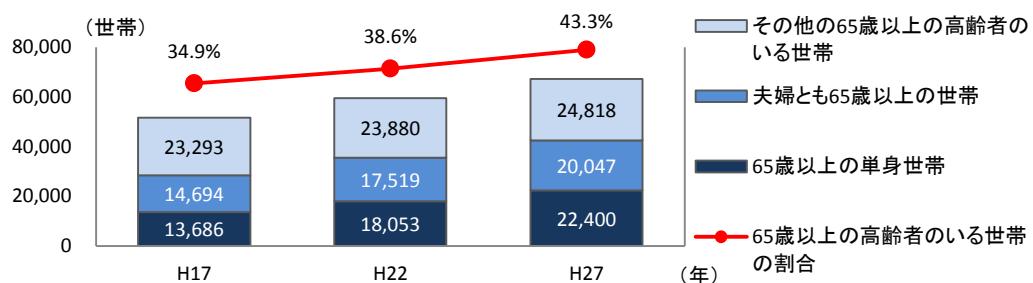


資料:第7期旭川市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(H30)

(2) 高齢者の世帯状況

高齢者が居住する世帯も増加し、平成27年には全世帯の約43.3%を占め、特に65歳以上の単身世帯が急激に増えています。

図3 世帯総数に対する65歳以上の単身及び夫婦のみ世帯の推移

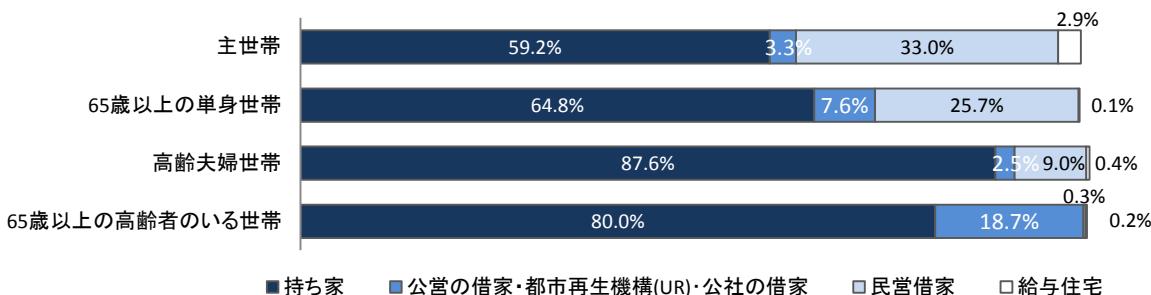


資料:国勢調査(各年)

(3) 高齢者の居住状況

住宅・土地統計調査によると、世帯員の中に高齢者がいる世帯と高齢夫婦世帯の8割以上は、持ち家に居住しているのに対し、単身世帯の約3割は民営借家や公営等の借家に居住しています。

図4 高齢者世帯の居住状況



※「主世帯」とは、住宅に居住している世帯のうち、住宅の持ち主や借り主などの世帯のこと

※「高齢夫婦世帯」とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

※「住宅以外の建物に居住」や「不詳」等を除いたため、合計は100%にならない

資料：住宅・土地統計調査(H25)

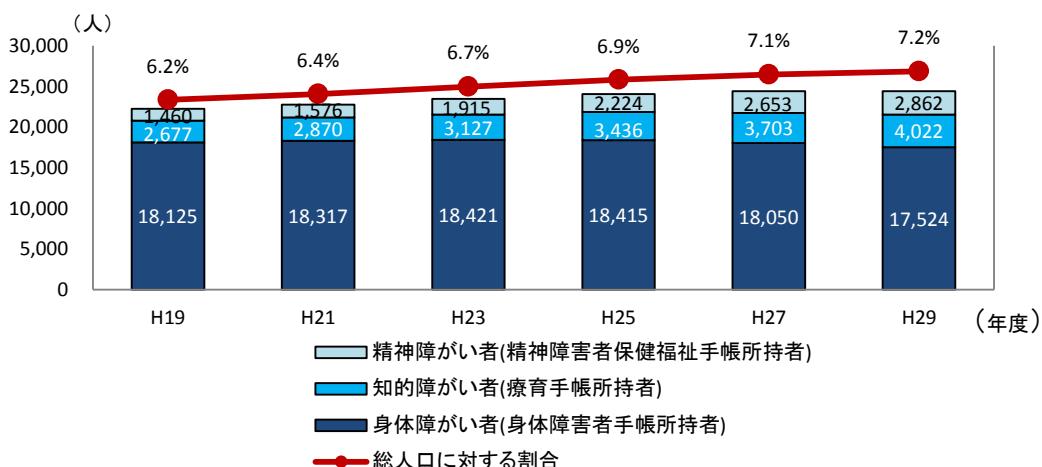
2 障がい者

(1) 障がい者数の推移

身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳を所持している者の合計は、平成29年度末時点では24,408人と、本市の総人口に対して7.2%の割合となっています。

なお、精神障がい者数については、自立支援医療（精神通院医療）受給者数や本市保健所が把握している精神障がい者数と比較すると、精神障害者保健福祉手帳所持者はその一部であることが推察できるため、今後とも関係部局と連携して状況把握に努める必要があります。

図5 障がい者数の推移



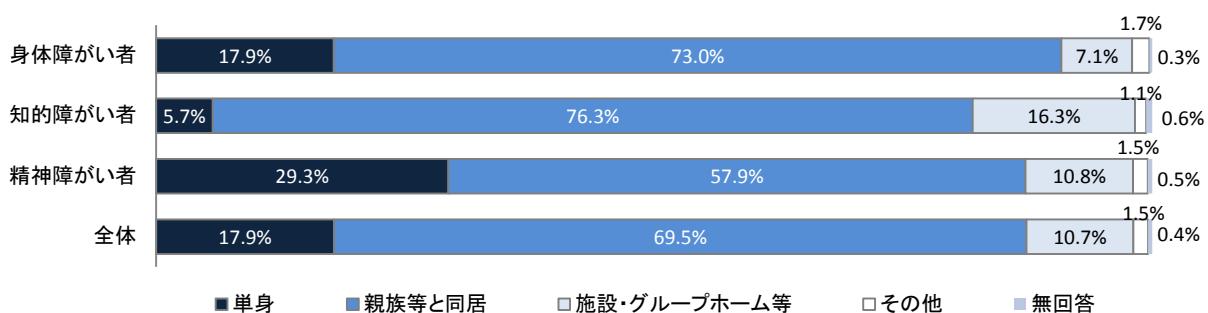
資料：旭川市福祉保険部（各年度末）

(2) 障がい者の世帯状況

障がい者の世帯状況をみると、いずれの障がい者も親族等と同居する世帯の割合が最も高く、障がい者全体では約7割を占めています。

なお、単身世帯の割合は、精神障がい者が29.3%と最も高くなっています。

図6 障がい者の世帯状況



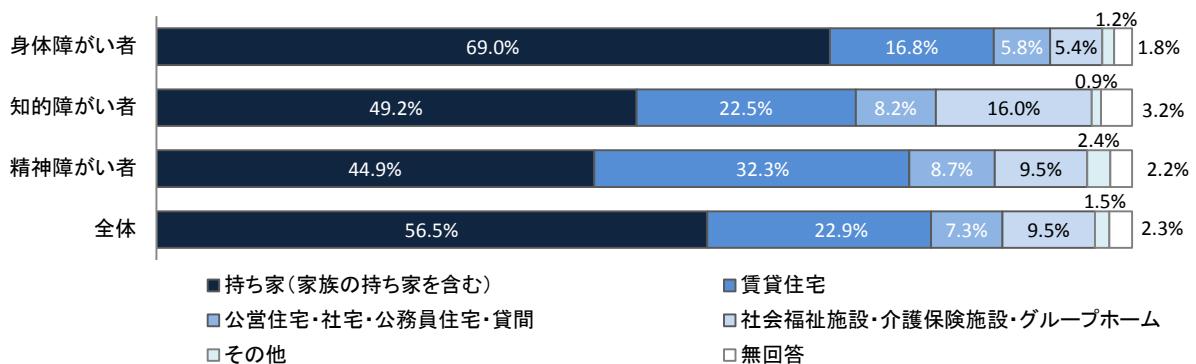
資料：旭川市福祉保険部「第3次旭川市障がい者計画の策定に関する市民アンケート結果」(H27)

(3) 障がい者の居住状況

持ち家に居住する割合が、全ての障がい者で最も高くなっています。

賃貸住宅の居住割合について障がい者別にみると、精神障がい者が32.3%と最も高く、次いで知的障がい者が22.5%、身体障がい者が16.8%となっています。

図7 障がい者の居住状況



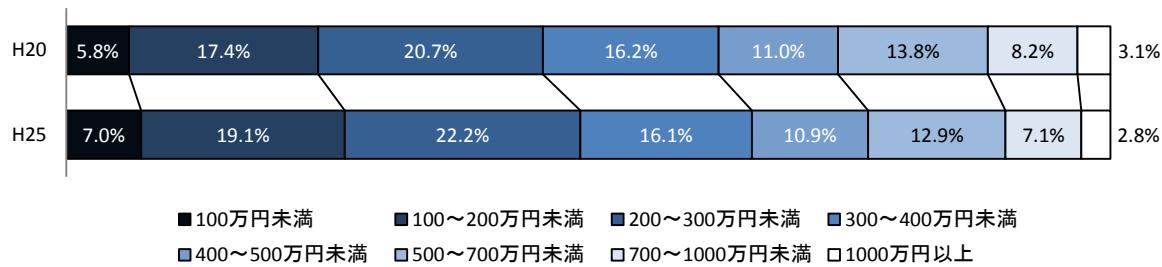
資料：旭川市福祉保険部「第3次旭川市障がい者計画の策定に関する市民アンケート結果」(H27)

3 低額所得者

(1) 年間収入別世帯数の推移

年収 200 万円未満の世帯数が占める割合をみると、平成 20 年の 23.2% と比較して平成 25 年が 26.1% に増加しているなど、世帯年収は総じて低下傾向となっています。

図 8 年間収入別世帯数の推移



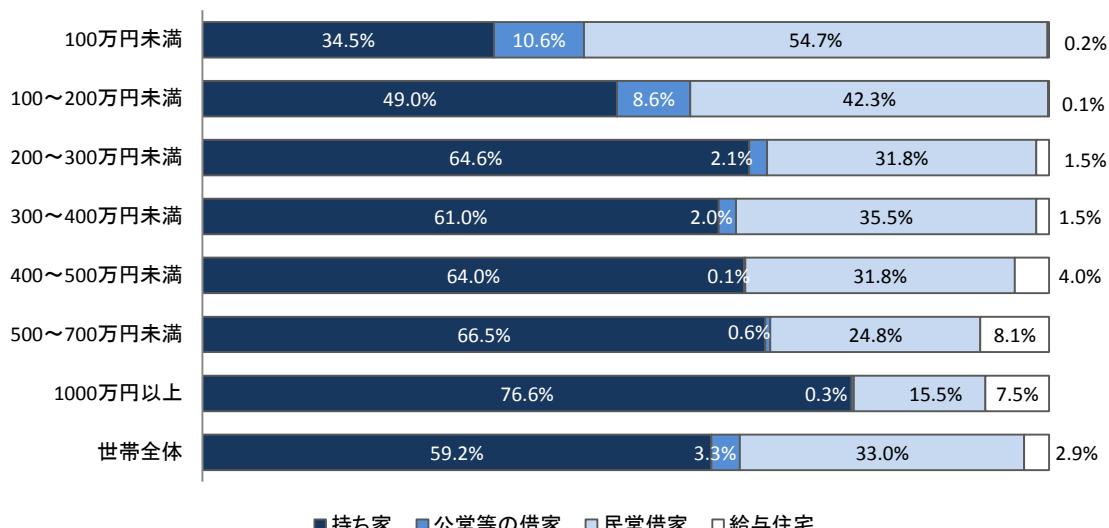
※「不詳」を除いたため、合計は 100% にならない。

資料:住宅・土地統計調査(各年)

(2) 年間収入別の居住状況

世帯全体では、持ち家に居住している割合は 59.2% を占めていますが、年収 200 万円未満の世帯になると 5 割を下回り、借家に居住する割合が高くなっています。

図 9 年間収入階級別居住状況



※「住宅以外の建物に居住」や「不詳」等を除いたため、合計は 100% にならない

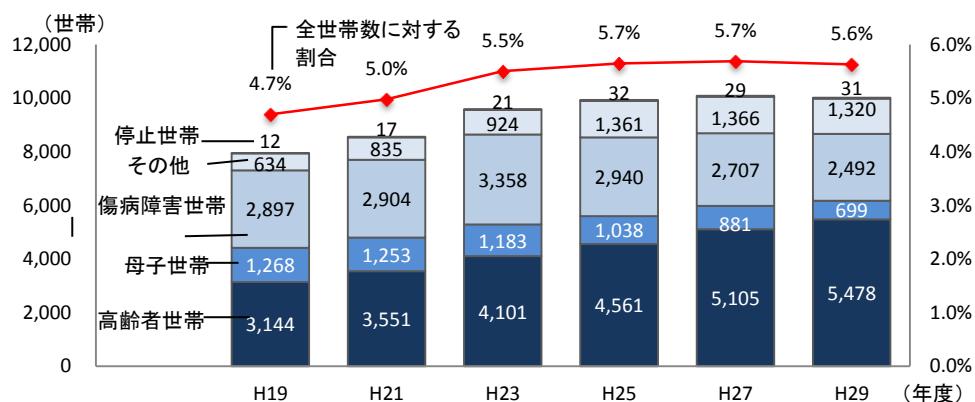
資料:住宅・土地統計調査(H25)

(3) 被保護世帯数の推移

生活保護費を受給している世帯数は、平成 23 年まで増加傾向でそれ以降は横ばいで推移していますが、世帯類型別にみると高齢者世帯数は増え続けています。

なお、全世帯数に占める被保護世帯数の割合は、平成 29 年時点で 5.6% となっています。

図 10 被保護世帯数の推移



※ 高齢者世帯:65 歳以上の者のみで構成されている世帯か、これらに 18 歳未満の者が加わった世帯

※ 母子世帯:配偶者がいない 65 歳未満の女子と 18 歳未満の子(養子を含む。)のみで構成されている世帯

※ 傷病障害世帯:

世帯主が障害者加算を受けているか、身体障害、知的障害等の心身上の障害のため働けない者である世帯

又は世帯主が入院しているか在宅患者加算を受けている世帯、又は世帯主が傷病のため働けない者である世帯

世帯

※ その他:上記のいずれにも該当しない世帯

※ 停止世帯:保護受給停止中の世帯

※ 世帯数は年度の平均値

資料:旭川市福祉保険部資料(各年度平均)

(4) 被保護世帯の居住状況

本市における被保護世帯のほとんどが借家に居住し、その内訳は民間の借家・借間が 83.6% と最も多く、次いで公営住宅が 8.8% となっています。

図 11 被保護世帯の居住状況



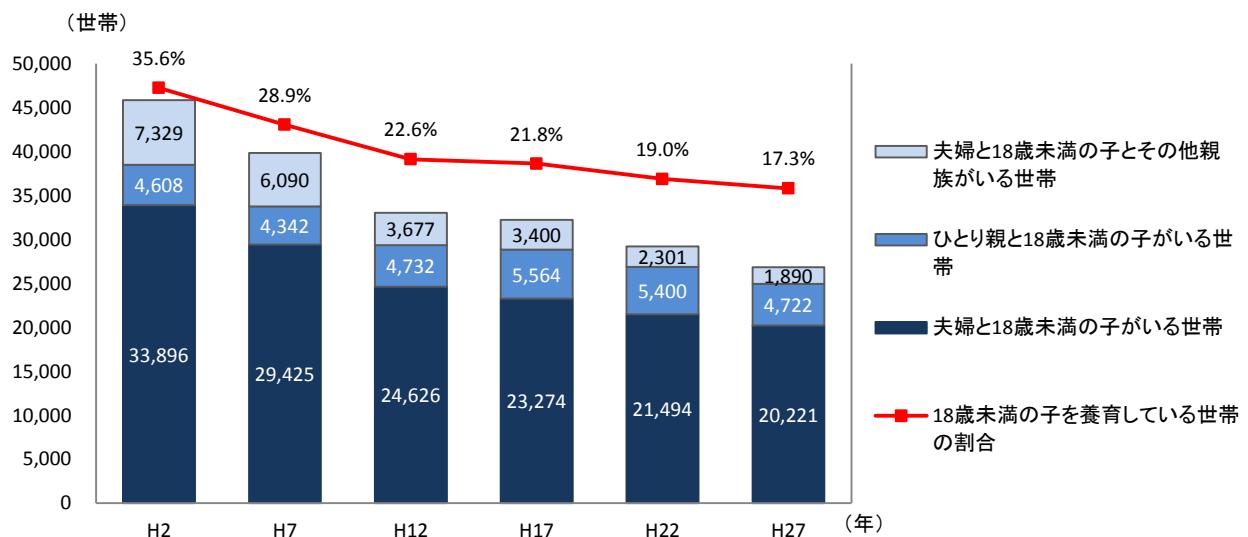
資料:厚生労働省「被保護者調査」(H28)

4 子育て世帯

(1) 子育て世帯数の推移

18歳未満の子どもを養育している世帯が全世帯に占める割合は、平成27年時点では17.3%となっており、平成2年時点の35.6%と比べると半分以下に減少しています。

図12 18歳未満の子を養育している世帯数の推移

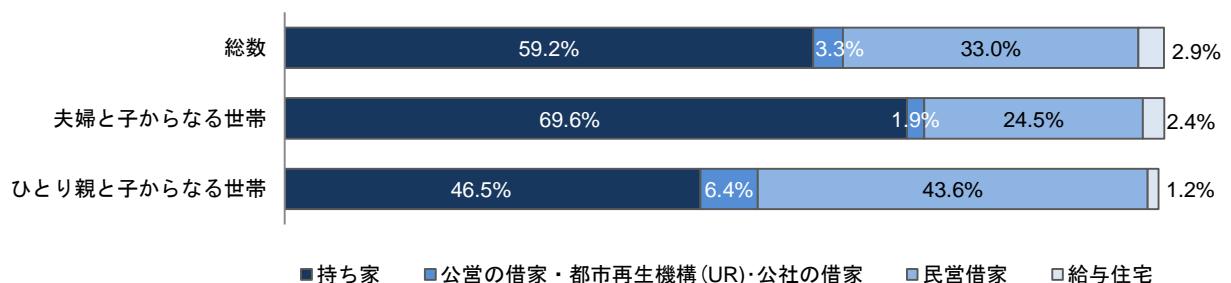


資料：国勢調査（各年）

(2) 子育て世帯の居住状況

夫婦と子からなる世帯では、民営借家や公営等の借家に居住している割合が26.4%ですが、ひとり親と子からなる世帯では50.0%と多くなっています。

図13 子育て世帯の居住状況



※「住宅以外の建物に居住」や「不詳」等を除いたため、合計は100%にならない

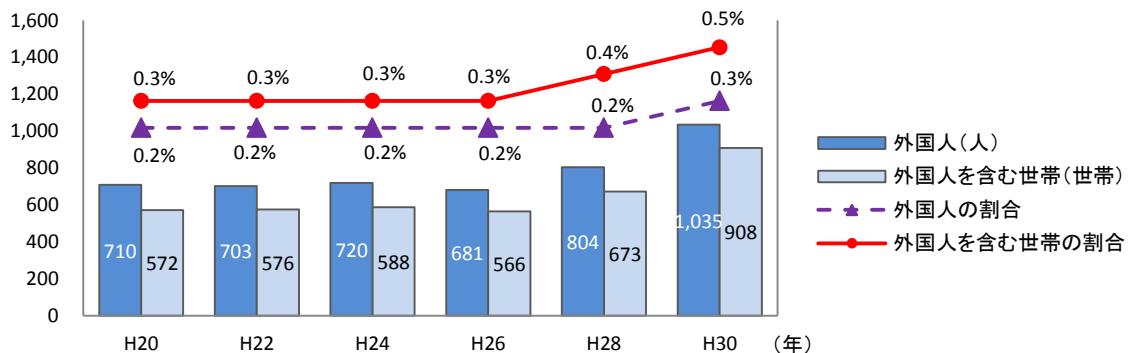
資料：住宅土地統計調査（H25）

5 外国人

(1) 外国人数や外国人を含む世帯数の推移

住民基本台帳によると、平成 26 年以降、外国人数と外国人を含む世帯数ともに増加傾向にあります。本市の総人口や総世帯数に占める割合は 0.5% 以下となっています。

図 14 外国人数の推移

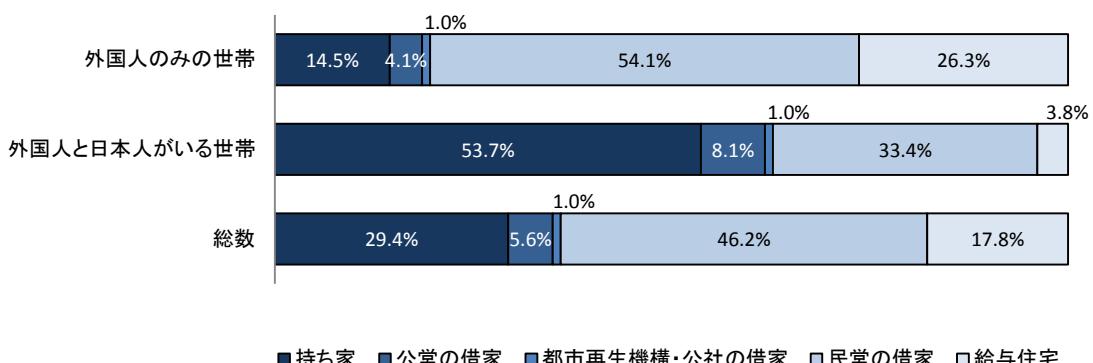


資料：住民基本台帳(平成 25 年以前は各年 9 月末、平成 26 年以降は各年 10 月 1 日)

(2) 外国人世帯の居住状況

外国人世帯の居住状況については、本市のデータがないため国勢調査から北海道全体の状況をみると、民営借家に居住している割合は、外国人と日本人がいる世帯で 33.4%，外国人のみの世帯で 54.1% となっています。

図 15 外国人世帯の居住状況（北海道全体）



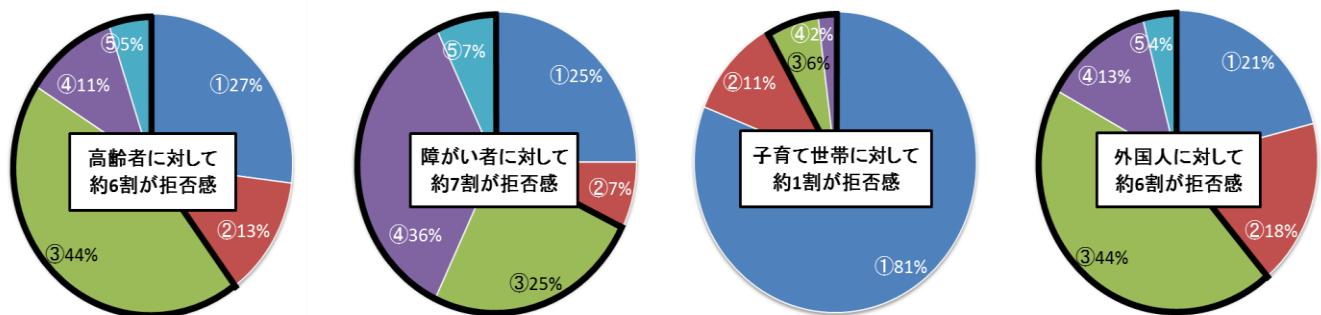
資料：国勢調査(H27)

第2 民間賃貸住宅の入居制限

1 入居制限の状況

“新たな住宅セーフティネット制度”が創設された背景として、全国的に民間賃貸住宅の貸主や管理業者（以下「貸主等」という。）の一定割合が、住宅確保要配慮者の入居に対して不安感や拒否感を持っている状況があります。

図16 住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識



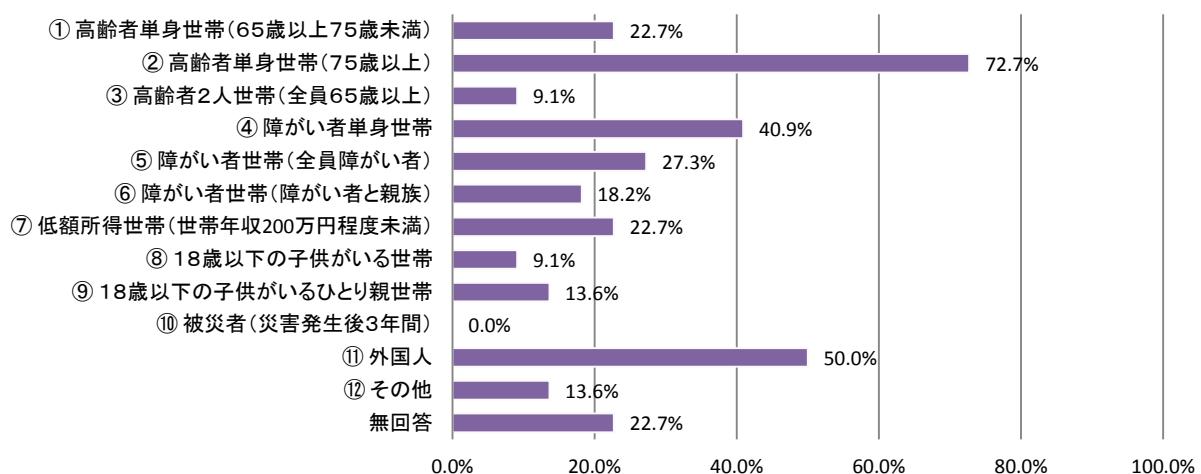
■①従前と変わらない ■②従前は拒否感があったが現在はない ■③拒否感はあるものの従前より弱くなっている ■④従前と変わらず拒否感が強い ■⑤従前より拒否感が強くなっている

資料：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

本市が実施した賃貸住宅管理業者に対するアンケート調査（以下「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」という。）で過去5年間に入居を断った世帯をみると、75歳以上の高齢者単身世帯の割合が最も高く、次いで外国人、障がい者単身世帯と続いています。

なお、「その他」は、貸主等の判断や家賃債務保証会社の審査が通らない者という回答内容でした。

図17 過去5年間に市内の賃貸住宅で入居を断った世帯の割合（複数回答）



※旭川市内の民間賃貸住宅を管理している不動産業者（管理戸数概ね100戸以上）22社による回答

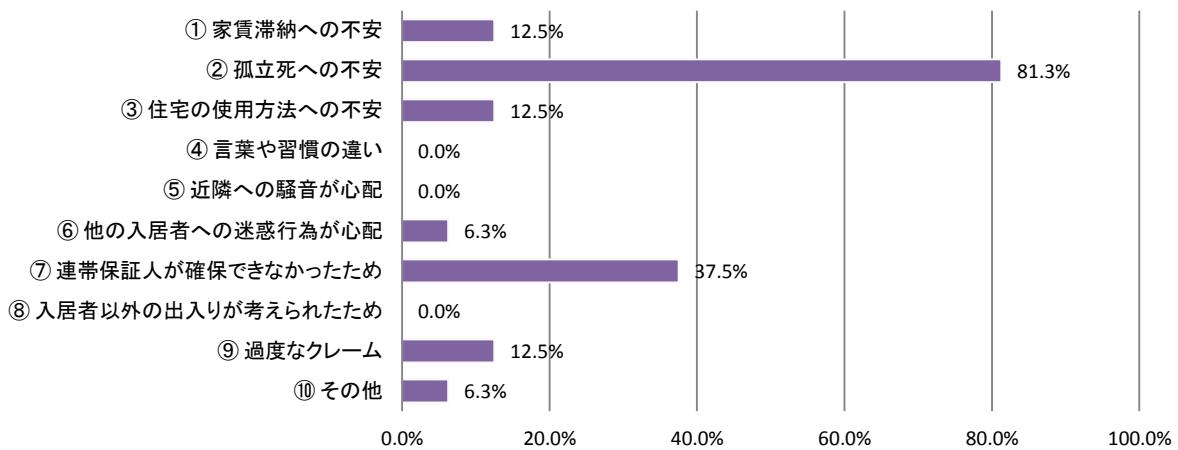
資料：旭川市建築部「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」(H30)

2 入居を断った理由

「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」で入居を断ったことのある世帯の理由についてみると、対象となる住宅確保要配慮者によって傾向が異なることが分かります。

例えば、75歳以上の高齢単身世帯の場合は「孤立死への不安」と答えた割合が最も高く、次に「連帯保証人が確保できなかったため」となっています。

図18 高齢単身者世帯（75歳以上）の入居を断った理由（複数回答）

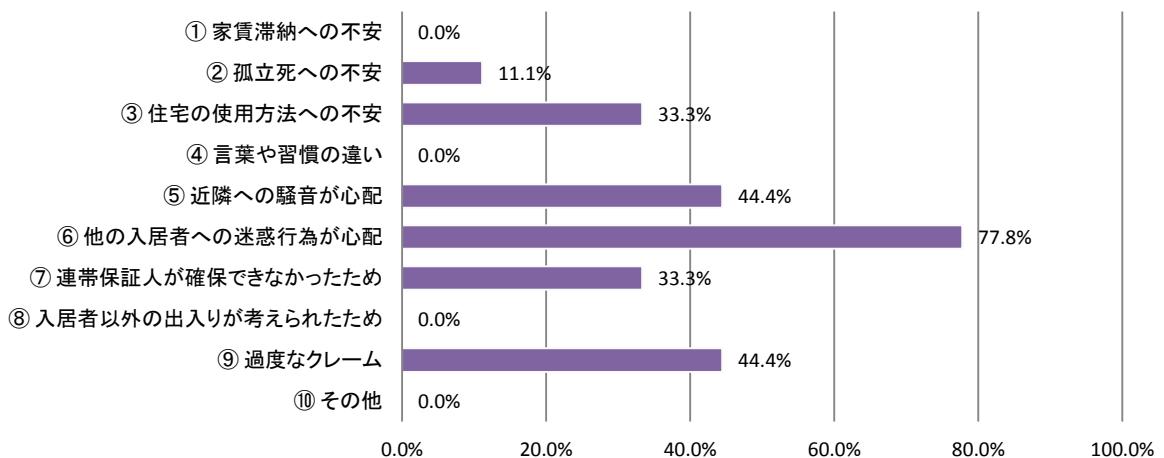


※図17②高齢者単身世帯（75歳以上）の入居を断った理由の内訳

資料：旭川市建築部「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」(H30)

障がい者単身世帯の場合は「他の入居者への迷惑行為が心配」と答えた割合が最も高く、次に「近隣への騒音が心配」、「過度なクレーム」、「住宅の使用方法への不安」と続いています。

図19 障がい者単身世帯の入居を断った理由（複数回答）

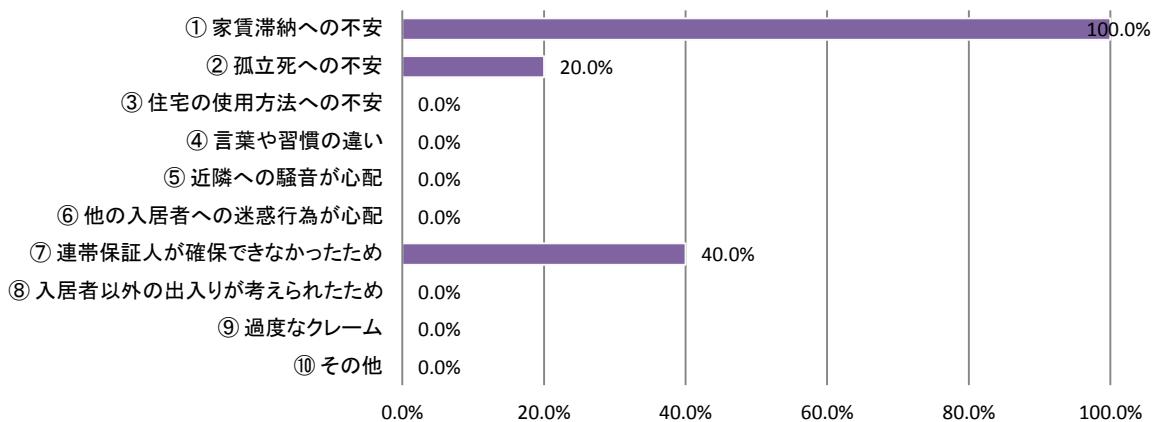


※図17④障がい者単身世帯の入居を断った理由の内訳

資料：旭川市建築部「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」(H30)

低額所得者世帯の場合は「家賃滞納への不安」と答えた割合が最も高く、他は「連帯保証人が確保できなかったため」、「孤立死への不安」となっています。

図 20 低額所得者世帯（世帯年収 200 万円未満）の入居を断った理由（複数回答）



※図 17⑦低額所得世帯（世帯年収 200 万円程度未満）の入居を断った理由の内訳

資料:旭川市建築部「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」(H30)

また、住宅確保要配慮者の入居に関して、本計画の策定に当たって開催した市民懇談会や福祉機関の職員との意見交換会で出された意見を、借主や貸主等の視点で整理すると次のとおりとなりました。

【住宅確保要配慮者全体】

- ・連帯保証人の確保が困難（本人）
- ・相談先や支援内容の情報不足、家賃支払に対する不安（本人・貸主等）

【主に高齢者】

- ・冬期間の除雪などの居住環境に対する不安（本人）
- ・突然の疾病や認知症発症等への不安（本人・貸主等）
- ・孤立死に伴う原状回復や残置物処理・失火等に対する懸念、緊急連絡先等についての情報把握が困難（貸主等）

【主に障がい者】

- ・バリアフリー化などの居住環境に対する不安（本人）
- ・近隣トラブルに対する懸念、障がいに対する知識や理解の不足（貸主等）

※「本人」とは、住宅確保要配慮者本人を指す

第3章 住宅ストックの状況

第1 住宅事情

(1) 住宅の所有関係

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅ストックは平成25年時点では176,170戸あり、このうち居住世帯のある住宅は152,000戸となっています。

居住世帯のある住宅のうち借家の占める割合は36.3%で、さらにその内訳をみると民営借家が33.0%，公営等の借家が3.3%となっています。

図21 住宅所有関係別構成比



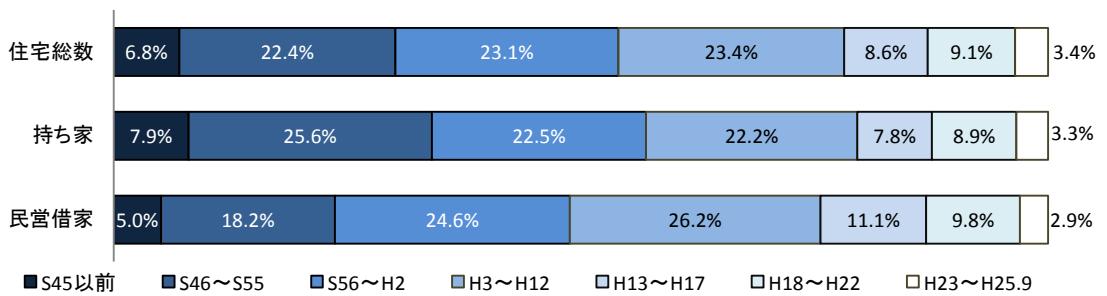
※「不詳」を除いたため、合計は100%にならない

資料：住宅・土地統計調査(H25)

(2) 住宅の建築時期

建築基準法（昭和25年法律201号）に基づく現行の耐震基準は、昭和56年6月1日に導入されました。昭和56年以降に建てられた住宅ストックは、全体の67.6%を占めており、民営借家の方が74.6%と割合が高くなっています。

図22 所有形態別建築年代別住宅数



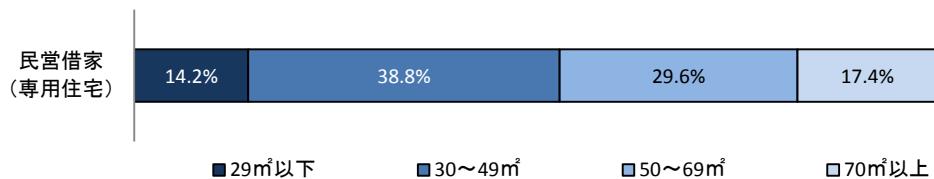
※「不詳」を除いたため、合計は100%にならない

資料：住宅・土地統計調査(H25)

(3) 借家の床面積

民営借家の1戸当たりの床面積をみると、全体のうち床面積30m²～49m²の占める割合38.8%と最も多く、次いで50m²～69m²が29.6%、70m²以上が17.4%となっています。

図23 民営借家（専用住宅）の床面積

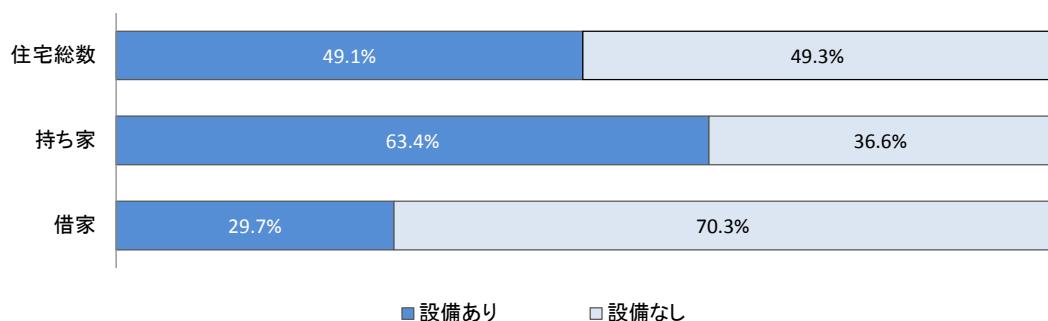


資料：住宅・土地統計調査(H25)

(4) 高齢者そのための設備⁴

手すりが設置されている、段差がないなど、高齢者等のための設備がある住宅の割合は約半分を占める状況ですが、借家をみるとその割合は29.7%となっています。

図24 高齢者等のための設備の有無



※住宅総数については「不詳」を除いたため、合計は100%にならない

資料：住宅・土地統計調査(H25)

⁴ 高齢者そのための設備：

手すりがある、またぎやすい高さの浴槽、廊下などが車いすで通行可能な幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能のいずれかを措置したもの

(5) 公営住宅等

住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅や道営住宅は、平成30年4月1日時点で6,169戸あります。この内訳としては、市営住宅が4,893戸、道営住宅が1,276戸となっています。なお、市営住宅の種別としては、公営住宅が全体の97.0%を占めています。

表1 市営住宅及び旭川市内の道営住宅の団地数、棟数及び戸数

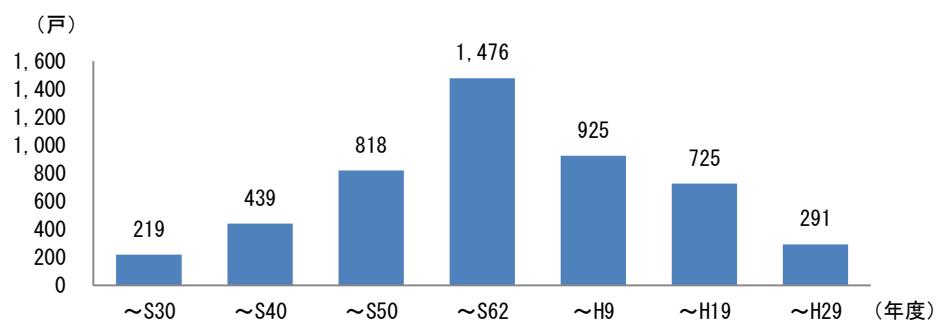
		種別内訳	団地数	棟数	戸数	備考
市営住宅		公営住宅 ⁵	35 団地	207 棟	4,746 戸	
		改良住宅 ⁶	1 団地 (2 団地)	10 棟	132 戸	3 団地のうち 2 団地は、 公営住宅との混在団地。
		特定公共賃貸住宅 ⁷	(2 団地)	(2 棟)	13 戸	公営住宅との同一団地で 同一住棟。
		市単独住宅 ⁸	(1 団地)	1 棟	2 戸	公営住宅との混在団地。
		小 計	36 団地	218 棟	4,893 戸	
道営住宅	公営住宅		9 団地	47 棟	1,276 戸	
合 計			45 団地	265 棟	6,169 戸	

資料:旭川市建築部(平成30年4月1日現在)

市営住宅の建設時期をみると、建設後30年以上経過している戸数は全体の60.3%を占めています。老朽化が進行している状況にあります。

また、人口が増加していた昭和50年代には住宅不足から大量に建設されていましたが、近年は建設戸数が減少傾向にあります。

図25 市営住宅の建設年度別戸数



資料:旭川市建築部(平成29年度末時点)

⁵ 公営住宅 :

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給する住宅

⁶ 改良住宅 :

住宅地区改良法に基づき、改良地区の整備などに伴う住宅困窮者に対して供給する住宅

⁷ 特定公共賃貸住宅 :

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者に対して供給する住宅

⁸ 市単独住宅 :

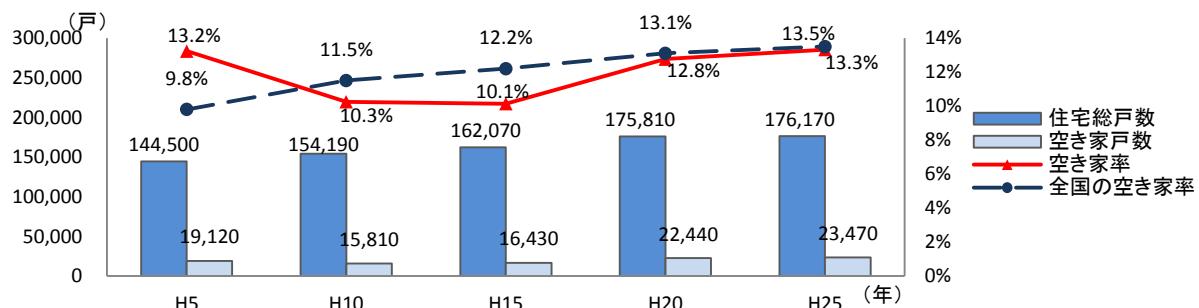
公営住宅法等に基づかず、市独自の施策によって供給された住宅

第2 空き家の状況

(1) 空き家数の推移

本市の空き家の推移をみると、平成15年から増加傾向に転じ、平成25年時点では空き家戸数は23,470戸、空き家率は13.3%と過去最高となり、全国の空き家率と同程度になっています。

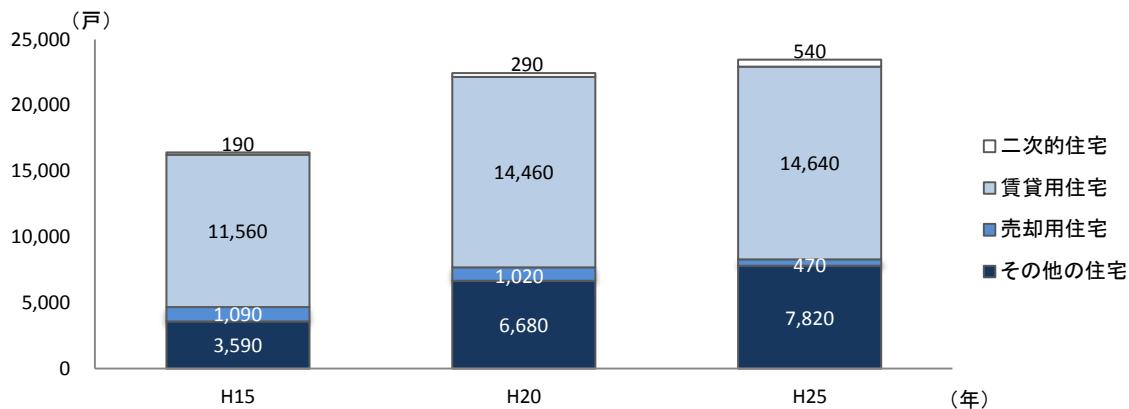
図26 住宅数と空き家率の推移



資料:住宅・土地統計調査(各年)

類型別空き家の推移をみると、平成15年から平成20年にかけて「賃貸用住宅」と「その他の住宅」が約3,000戸ずつ増加しており、平成25年時点で「賃貸用住宅」が14,640戸、「その他の住宅」が7,820戸となっています。

図27 類型別空き家数の推移



資料:住宅・土地統計調査(各年)

※ 二次的住宅:

(別荘)週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだん人が住んでいない住宅

(その他)ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに宿泊するなど、たまに宿泊している人がいる住宅

※ 賃貸用住宅:新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※ 売却用住宅:新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

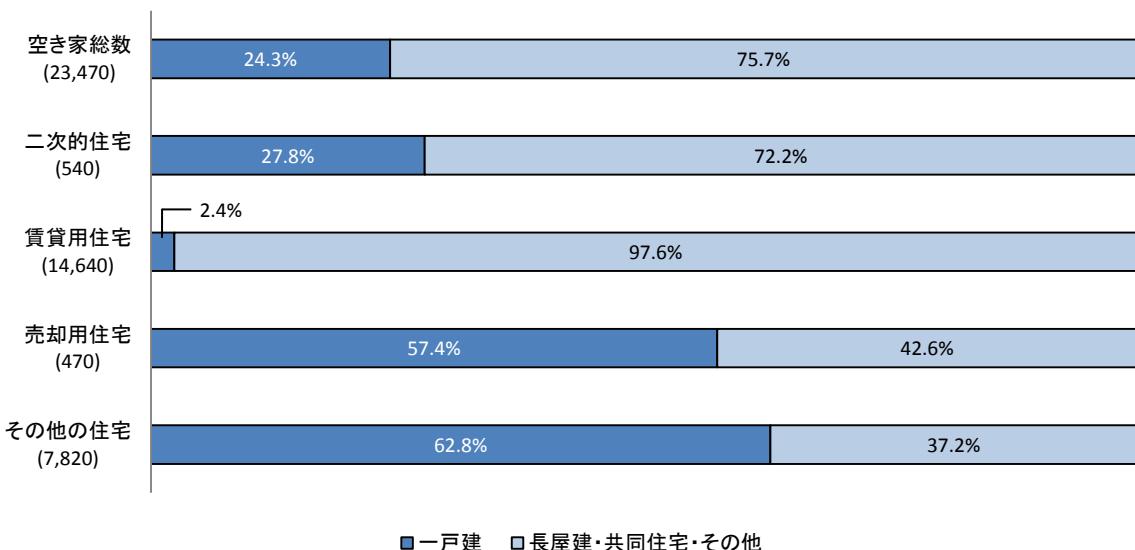
※ その他の住宅:

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(2) 空き家の建て方

空き家の建て方別にみると、「賃貸用住宅」はほとんどが長屋建や共同住宅である一方、「その他の住宅」は一戸建の占める割合が 62.8%と最も高くなっています。

図 28 空き家の建て方別割合

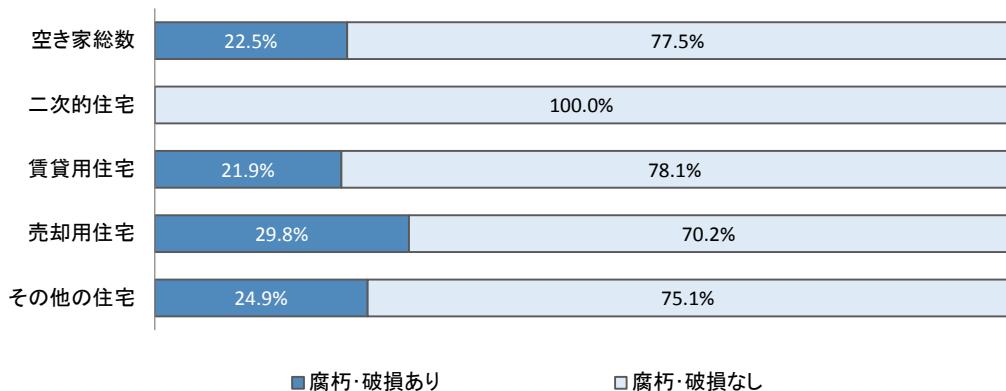


資料:住宅・土地統計調査(H25)

(3) 空き家の腐朽・破損状況

空き家の腐朽・破損の有無をみると、「賃貸用住宅」では腐朽・破損のないものが 78.1、「その他の住宅」では 75.1%となっています。

図 29 空き家の腐朽・破損の割合



資料:住宅・土地統計調査(H25)

第4章 課題の整理

第1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題

(1) 高齢者

65歳以上の単身世帯が急激に増加しており、その約3割は民営借家や公営等の借家に居住している状況です。高齢夫婦世帯の87.6%は持ち家に居住していますが、配偶者が亡くなり単身となったことを契機に老朽化した一戸建て住宅から賃貸住宅等への住み替えも考えられるため、今後、賃貸住宅に対する入居需要の増加も想定されます。

また、アンケート調査から75歳以上の単身世帯は入居を断られる傾向があり、その主な理由として孤立死への不安や連帯保証人の確保などが挙げられており、こうした貸主等の不安感の解消、さらにはリスク低減を図る取組や環境づくりが重要です。

(2) 障がい者

手帳所持者でみると、身体障がい者が横ばいの中、知的障がい者や精神障がい者が増加しています。このうち精神障がい者は、身体・知的障がい者と比べると単身世帯や賃貸住宅への居住割合が高くなっていますが、現代のストレス社会における各種精神疾患の増加などにより、手帳所持者以外の障がい福祉サービス利用者の増加も懸念されます。

また、アンケート調査から障がい者の単身世帯は入居を断られる傾向があり、その主な理由としては、他の入居者への迷惑行為や近隣への騒音、過度なクレームなどが挙げられていることなどから、障がいに対する周囲の知識や理解を高める必要があります。

(3) 低額所得者

年間収入階級別の居住状況をみると、世帯全体では約6割が持ち家に居住していますが、年収200万円未満の世帯から持ち家率が5割を下回り、貸家に居住する割合が高くなっています。長引く景気の低迷等により年収200万円未満の世帯が占める割合は26.1%となっており、高齢化による年金受給世帯の増加等に伴ってその割合が上昇することも想定されます。

入居を断られる理由としては、アンケート調査で家賃滞納への不安や連帯保証人の確保などを挙げられており、事情に応じた相談先や支援内容の情報を充実させる必要があります。

(4) 子育て世帯

少子化に伴い子育て世帯数は減少していますが、ひとり親世帯が占める割合については、近年横ばいの状況が続いています。夫婦と子からなる世帯の69.6%が持ち家に居住していますが、ひとり親世帯は46.5%と約2/3まで減少し、半数は借家住まいとなっています。

アンケート調査では、ひとり親世帯の方が入居を断られる傾向が見受けられますが、市民懇談会の意見等から推察すると、ひとり親世帯であることをもって入居を断ることは少なく、所得が低いなど他の要因による場合が多い状況にあります。

(5) 外国人

本市の総世帯数に占める外国人の割合は僅かではありますが、少子高齢化に伴い建設業や製造業等の労働力不足や担い手不足などに対応するため、今後、外国人の増加も想定されます。

外国人数は少ないですが、アンケート調査から、貸主等が言葉や習慣の違いなどの不安感により入居を断わった割合が50%と高いため、通訳等の生活支援が必要です。

(6) 住宅ストック

人口減少に伴い増加傾向にある空き家のうち、賃貸用住宅が占める割合は約6割と最も多く、その他住宅が約3割となっていますが、その他住宅は過去10年で倍増しています。

また、持ち家と民営借家の建築時期を比較すると、築年数の経過した住宅ストックの割合は、持ち家の方が高くなっています。古い住宅ほど高齢者が居住している場合が多く、配偶者の長期入院や介護施設への転居等によって単身世帯となることで、冬期間の除雪や住宅の維持管理の負担から、賃貸住宅への住み替え需要が高まっていくことも推測されます。

その一方で、高齢者のための設備がある住宅の割合は、持ち家が63.4%であるのに対し、借家は29.7%となっており、賃貸住宅においても、高齢者をはじめとする多様な世帯が安全で安心して入居できる住環境の形成が求められています。

第2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の基本的な方向性

今後、高齢者や低額所得者、障がい者、ひとり親世帯、外国人等の住宅確保要配慮者の増加が懸念されますが、住宅セーフティネットの中核的な役割を担う市営住宅については、民間賃貸住宅と比べて供用期間が長く、今後の人口減少や財政状況を見据えた長期的な視点での確実な供給する必要があります。こうした状況を踏まえ、市内の賃貸住宅ストックを需給バランスに応じて柔軟に有効活用していく施策も重要な要素となります。

そのため、“新たな住宅セーフティネット制度”的普及促進を図り、民間賃貸住宅の貸主等の関心を高め、理解を促しながらセーフティネット住宅の登録戸数を増やす取組が重要となります。併せて、住宅に困っている方と貸主等を円滑にマッチングさせる仕組みづくりをはじめ、双方に対して情報提供などの支援を充実させていくことが必要です。

今後における高齢化の進行状況などにより、住宅確保要配慮者の状況やニーズ等も大きく変化していくことから、状況を確認しながら、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の貸主等の双方に必要とされる各種関係団体等との連携強化による支援体制の構築に努め、その効果等を検証するとともに、市営住宅のあり方等も含め必要な見直しを行いながら、中長期的な視点の中で段階的に施策をステップアップさせていきます。

第5章 基本目標等

第1 基本目標

第4章で示した課題を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進及び住宅確保要配慮者の入居の円滑化や居住の安定確保に向けて、次の3つの基本目標を掲げます。

なお、市町村計画は、都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては、その計画に基づくこととされているため、「北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」も踏まえ、基本目標を定めます。

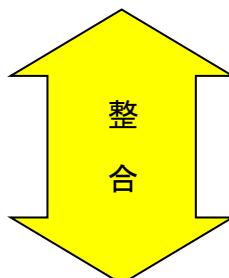
また、本計画の上位に位置付ける「旭川市住生活基本計画」の基本目標には“誰もが安心して暮らせる住生活の推進”を掲げており、この目標に向けた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指し、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進等の施策を総合的に推進していきます。

【旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】

基本目標1：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進

基本目標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

基本目標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と居住の安定確保



【旭川市住生活基本計画】

基本目標2：誰もが安心して暮らせる住生活の推進

第2 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲については、住宅セーフティネット法第2条及び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（平成29年国土交通省令第63号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）第3条に規定されています。

なお、住宅セーフティネット法施行規則第3条第11号の規定では、地域の特別な事情などを勘案して、追加する住宅確保要配慮者を本計画に定めることができます。

この規定を受け、本市における住宅確保要配慮者の現状や、本計画の策定に当たって開催した市民懇談会の意見等を踏まえて検討した結果、「北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」で追加した者以外に、本市で特に必要性が認められる者がいなかったことから、次のとおり北海道の計画で定める者と同じ者を住宅確保要配慮者とします。

本計画で定める住宅確保要配慮者の範囲

1 住宅セーフティネット法第2条に規定されている者

- ・低額所得者（世帯合計の政令月収の額が15万8千円未満である者（世帯））
- ・被災者（発災後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

2 住宅セーフティネット法施行規則第3条に規定されている者

- ・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
- ・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
- ・犯罪被害者
- ・更正保護対象者
- ・生活困窮者
- ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

3 本計画で追加する者（北海道の計画で追加した者と同じ）

- ・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（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）
- ・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

第3 セーフティネット住宅の登録基準

1 セーフティネット住宅

セーフティネット住宅とは、住宅セーフティネット法第8条により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、政令市又は中核市に登録された住宅です。

登録に際しては、建物が消防法や建築基準法に違反していないこと、耐震性を満たすことのほか、住宅の規模や設備等の基準に適合することが求められています。

なお、これらの基準のうち住宅の規模と設備についてのみ、地域の住宅事情から合理的な理由をもって基準を強化又は緩和することができますが、その場合は本計画に定めることが必要になります。

2 規模の基準

住宅セーフティネット法では、各戸の床面積の規模は 25 m^2 以上（ただし、住宅の共用部分に共同で利用できる台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えることで各住戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は 18 m^2 以上）と定められています。

市内の民営借家は、住宅・土地統計調査で1戸当たりの床面積 30 m^2 ～ 49 m^2 のものが最も多く、床面積 30 m^2 以上でみると全体の85.8%を占めています。

こうした床面積の状況から、住宅セーフティネット法で定める床面積 25 m^2 が住生活基本計画（全国計画）に定める単身世帯の最低居住面積水準であることを踏まえつつ、セーフティネット住宅の円滑な普及促進を勘案すると、本市では規模の基準の強化や緩和を行う必要性はないものと考えます。

また、共同居住型住宅、いわゆる“シェアハウス”については、本市が実施した「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」でその存在が確認されず、状況を踏まえた検討や整理が難しいことから、住宅セーフティネット法で定める基準どおりとします。

旭川市におけるセーフティネット住宅の規模の基準

- ① 原則： 25 m^2 以上（一部を共用とする場合： 18 m^2 以上）
- ② 共同居住型住宅（シェアハウス）とする場合
 - ・専用居室 9 m^2 以上（ただし1室1名）
 - ・住棟全体 $15\text{ m}^2 \times \text{居住人数} + 10\text{ m}^2$ 以上 等

3 設備の基準

セーフティネット住宅に求める設備の基準は、台所、便所、収納設備及び浴室（又はシャワー室）ですが、これらは住宅に備える設備で基本的かつ一般的なものと考えられ、市内の民間賃貸住宅において考慮すべき特別な事情もないことから、住宅セーフティネット法で定める設備の基準と同様の基準とします。

また、シェアハウスについても、規模の基準で示した理由から住宅セーフティネット法で定める基準どおりとします。

旭川市におけるセーフティネット住宅の設備の基準

- ① 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること。
ただし、便所以外の設備の一部を共用とする場合は、各住戸にこれらの設備を備える必要なし。
- ② 共同居住型住宅（シェアハウス）とする場合
住宅の共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を備えること。

第4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

1 公営住宅等の供給目標

住宅セーフティネットで中核的な役割を担う公営住宅等（市営住宅や道営住宅）については、「旭川市営住宅長寿命化計画⁹」で、公的な支援により居住の安定確保を図る世帯数を平成39年時点で5,800世帯と推計し、この世帯の住宅を確保するため、道営住宅が現在の管理戸数を概ね維持した1,200戸とした上で、市営住宅は残る4,600戸の供給を目標としています。

2 セーフティネット住宅の供給

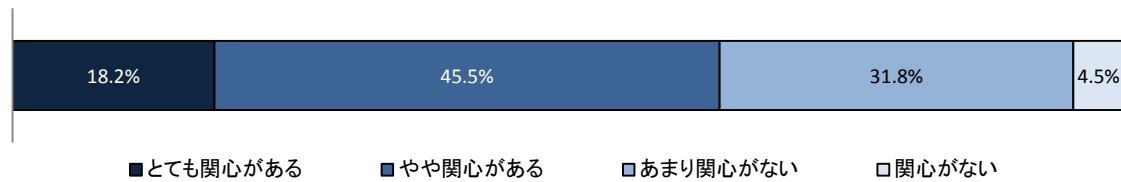
住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けては、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が重要になりますが、これまでも市営住宅や道営住宅をはじめサービス付き高齢者向け住宅など、住宅確保要配慮者に対して様々な住宅が供給されています。

セーフティネット住宅の登録制度は、住宅確保要配慮者の新たな住まいの選択肢として創設されたことから、供給目標を設定して計画的に普及促進を図ります。

供給目標の考え方としては、障がいを持つ高齢者など、住宅確保要配慮者の属性は重なることが多く、その住まいの需要量を的確に判断することが難しいため、現段階では、民間住宅の空き家・空き室を有効活用する“新たな住宅セーフティネット制度”の趣旨に基づき、セーフティネット住宅の登録が見込める空き家・空き室の戸数から推計しています。

推計方法については、住宅・土地統計調査で示す本市の賃貸用の空き家・その他の空き家数から、セーフティネット住宅の登録基準の適合性のほか、建物の腐朽・破損の有無や高齢者等のための設備状況など一定の住宅性能を有する空き家数をピックアップし、貸主等の関心度を考慮して算出しています。

図30 セーフティネット住宅の登録に対する貸主等の関心度

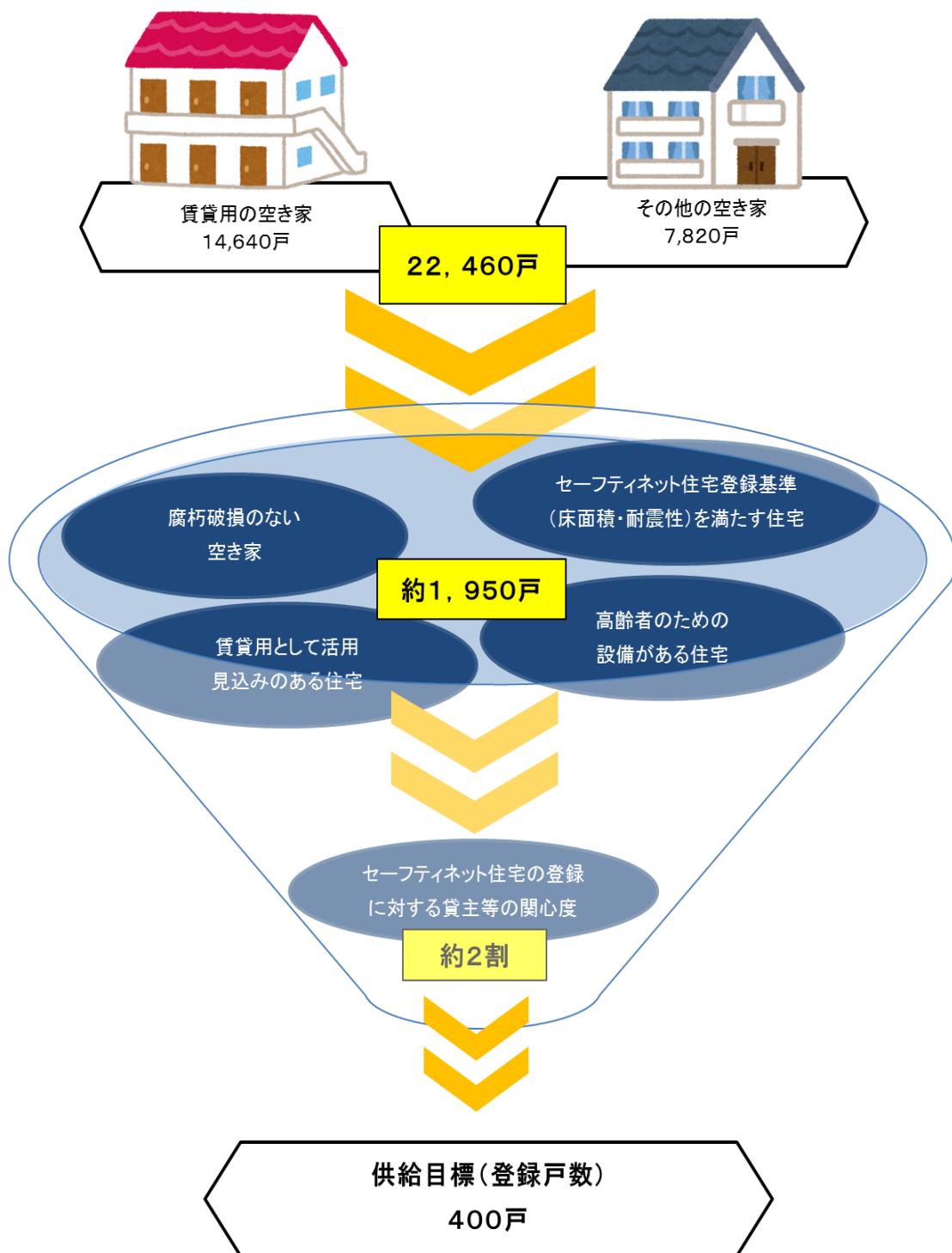


資料:旭川市建築部「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」(H30)

⁹ 旭川市営住宅長寿命化計画：

市営住宅の的確な供給と効果的な活用手法を定め、将来に向けて効率的かつ円滑な更新を図ることを目的として平成24年3月に定められた計画（平成29年3月改定版策定）

《セーフティネット住宅の供給目標算出の考え方》



この推計によって算出された登録戸数400戸を本市における平成39年度のセーフティネット住宅の供給目標とします。

なお、供給目標については、当面、市内のセーフティネット住宅の普及促進を念頭に置き、今後の登録戸数や入居状況の把握検証等を行いながら、本計画の見直し時に再設定することとします。

第6章 基本目標の達成に向けた施策

第5章で定めた基本目標に基づいて展開する施策を次のとおり定めます。

基本目標1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進

従前から住宅セーフティネットの中核を担ってきた市営住宅とともに、セーフティネット住宅の登録促進に向けた周知とその確保に努め、重層的に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を図ります。

(1) 市営住宅の的確な供給

今後、更新時期が集中する市営住宅は、長寿命化を図るとともに効果的かつ円滑な更新に向けて取り組み、引き続き、住宅セーフティネットの中核を担う住宅ストックとして今後の人ロや世帯数の動向、地域の住宅事情等も見極めながら的確に供給します。

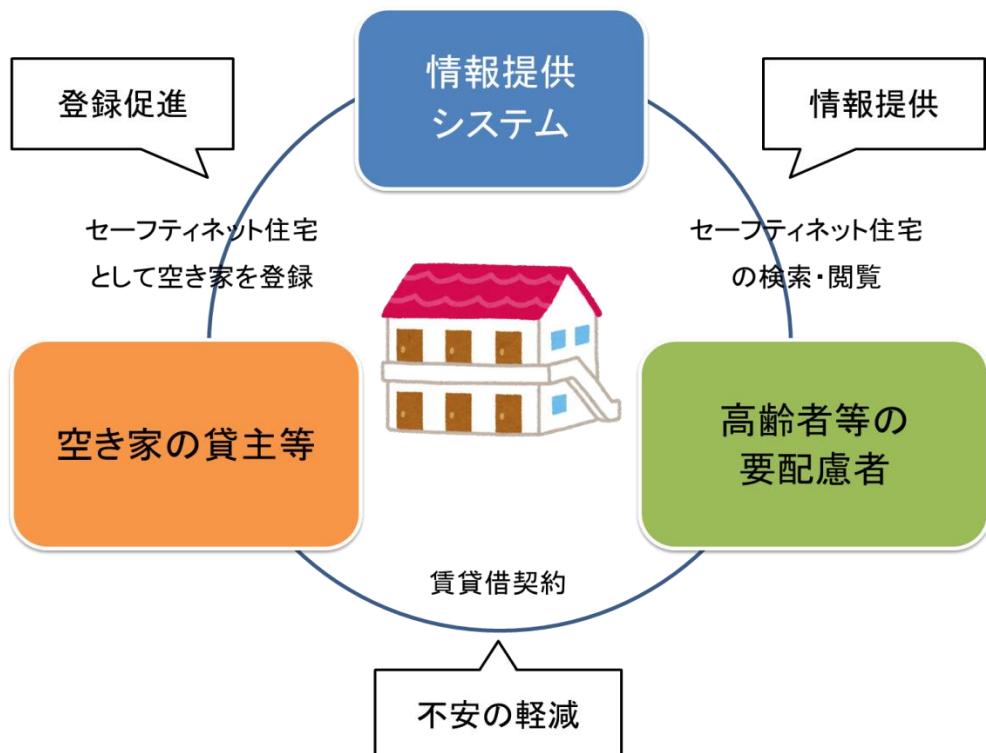
- ・ 日常点検や法定点検とこれらの履歴の管理を適切に行うことで住宅性能を適切に維持し、市営住宅の安定的な供給を図ります。
- ・ 住戸や共用部分の設備等の機能向上や高齢者が安全に生活できる住環境改善など、老朽化した市営住宅の居住水準向上を図る改善工事を計画的に実施します。
- ・ 対処療法型から予防保全型の維持管理にシフトし、ライフサイクルコストの縮減につながる市営住宅の長寿命化を推進します。
- ・ 新たに供給する住宅のユニバーサルデザイン化を進め、高齢者や障がい者、子育て世帯など多様な世帯が、安全で安心して暮らせる住宅・住環境を整備します。
- ・ 高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯の専用住戸である特定目的住宅を引き続き確保します。
- ・ 効率的かつ効果的な市営住宅の供給のため、買取りや借上げなどの民間活力の導入について検討を進めます。
- ・ 入居者の募集に当たり、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯などに、入居抽選倍率の優遇措置を行うほか、入居機会の確保等を考慮した募集方法を引き続き検討していきます。
- ・ 真に住宅に困窮している方々が市営住宅に入居できるよう、収入超過者や高額所得者に対して適切に対応するなど、適正な入居管理を進めます。

(2) セーフティネット住宅の確保

民間住宅の空き家・空き室を活用したセーフティネット住宅については、平成39年度の供給目標である400戸の登録を目指して普及促進を図ります。

- 本市のホームページや広報誌、パンフレット配布、セミナーの開催などを通じて登録制度について周知し、セーフティネット住宅の登録を促進します。
- 不動産関係団体と連携し、民間賃貸住宅の貸主等に対してセーフティネット住宅の登録制度に関する情報発信と登録の働きかけを行います。
- 住宅確保要配慮者専用とした登録住宅に対する国等の支援策を関係者に情報提供し、セーフティネット住宅の入居機会の拡大を図ります。
- セーフティネット住宅の利用者が求める情報を把握し、貸主等に役立つ情報として発信するほか、登録促進につながる相談対応に努めます。
- 空き家対策の取組と連携し、活用見込みのある空き家の所有者等に対してセーフティネット住宅の登録を促します。
- 耐震性が求められる住宅ストックへの耐震診断や耐震改修等に対して、既存の支援策を情報提供するなど、登録基準に適合する住宅ストックの拡充を図ります。
- 高齢者や障がい者なども安心して住まうことができるよう、既存住宅のバリアフリー化に対する支援を引き続き行います。
- 住宅確保要配慮者の生活支援を行う法人等による住宅の借上げなど、民間賃貸住宅のサブリースを用いたセーフティネット住宅の可能性について研究します。

《セーフティネット住宅制度の推進に当たっての取組のイメージ》



基本目標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

セーフティネット住宅を有効活用した住宅確保要配慮者と住まいのマッチングなど、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援します。他方で民間賃貸住宅の貸主等の理解や協力も不可欠であることから、貸主等が抱える不安やリスクを軽減できる環境づくりに努めます。

(1) 住宅確保要配慮者の円滑な入居

住宅確保要配慮者に対してセーフティネット住宅の浸透を図り、円滑な入居の促進を図りながら重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指します。

- ・ インターネットを利用してセーフティネット住宅の検索、閲覧ができる「セーフティネット住宅情報提供システム」を周知します。
- ・ 本市のホームページやパンフレット配布など様々な媒体を通じて広報活動を行い、セーフティネット住宅に関する情報提供の充実を図ります。
- ・ 高齢者や障がい者の円滑な入居に向け、旭川市各地域包括支援センターや旭川市障害者総合相談支援センター等の関係機関と連携し、情報提供や相談対応などの入居支援を行います。
- ・ 住まいに困っている子育て世帯やDV被害者に対して、本市の子ども総合相談センターや女性相談室・配偶者暴力相談支援センター等と連携し、情報提供や相談対応などの入居支援を行います。
- ・ 連帯保証人の確保が難しい住宅確保要配慮者に対して、入居期間中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担う家賃債務保証制度などの情報提供を行います。
- ・ 収入減などのため家賃の支払い不安がある方に対して、旭川市自立サポートセンターの紹介や本市の生活保護部局との連携などにより、相談・支援体制を整えます。
- ・ 判断能力の低下などにより財産管理等に不安を抱える高齢者や障がい者に対して、旭川成年後見支援センターの紹介や関係機関についての情報提供を行います。

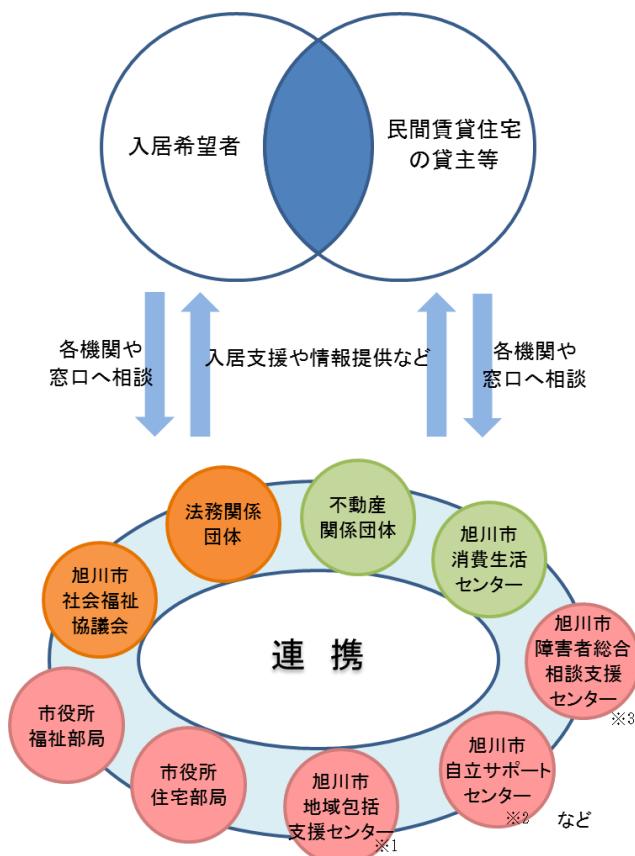
(2) 民間賃貸住宅の貸主等の不安等の軽減

住宅確保要配慮者が入居を拒まれることなく、安心して住まいの選択ができるように、貸主等の不安感や拒否感を軽減できる環境づくりに取り組みます。

- ・ 住宅確保要配慮者の入居に対する拒否感の原因として多く挙げられる、孤立死や近隣トラブル、家賃滞納などの貸主等の各種リスクに対して、高齢者であれば貸主等と地域包括支援センター等との見守りに関する情報交換を行うなど、各機関や団体等との連携により専門的な助言を受けられる環境づくりを進めます。
- ・ 生活困窮者自立支援制度や成年後見制度等の福祉施策による支援について、貸主等が住宅確保要配慮者の入居に関わって必要な情報を得ることのできる仕組みづくりや、入居の円滑化につながる情報提供の方法について検討します。
- ・ 入居後のトラブルを過度に懸念されがちな障がい者に対して、福祉部局と連携して障がいに対する理解と知識の普及に努め、貸主等の不安や拒否感の軽減を図ります。

- ・ 家賃滞納や残置物処理、原状回復など貸主等の不安軽減に資する保険商品等の多様な民間サービス情報の効果的な提供方法を関係団体等と連携して検討します。
- ・ 生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）に基づく住宅扶助費代理納付制度¹⁰の周知を図るとともに、住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項及び第 2 項に基づく実施機関への家賃滞納等の通知に対して、その事実確認と代理納付の要否等の判断を円滑に実施します。

《住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援のイメージ》



※1 旭川市地域包括支援センター :

地域における高齢者の心身の健康保持や生活の安定のために必要な援助を行うことを目的として設けられた中核機関。
保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員のほか、本市独自に精神保健福祉士を配置

※2 旭川市自立サポートセンター :

市内に居住し、経済的な理由等で生活に困っている方などから相談を受け、困窮状態から早期に脱却するため、相談者の状態に応じた自立に向けての包括的かつ継続的な支援機関

※3 旭川市障害者総合相談支援センター（「あそーと」）:

障がい者等からの相談に応じ、必要な情報の提供、助言その他の障害福祉サービスの利用支援等、必要な支援を行うとともに、相談支援活動における拠点として設置された基幹センター。社会福祉士、精神保健福祉士、保健師、介護支援専門員のいずれかの資格を有する者を配置

¹⁰ 住宅扶助費代理納付制度 :

生活保護受給世帯が入居する民間賃貸住宅の家賃等を滞納している場合、生活保護法第 37 条の 2 の規定に基づき福祉事務所が家賃等を家主又は管理業者の方に直接支払う制度

基本目標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と居住の安定確保

住宅確保要配慮者がいつまでも安心して暮らせる住生活を推進するため、セーフティネット住宅の適正な管理・運営を図るとともに、住宅分野のみならず、福祉や法務・消費生活など幅広い分野と連携したネットワークづくりを進めます。

(1) セーフティネット住宅の管理の適正化と登録事業者への指導監督

セーフティネット住宅の適正な管理・運営を確保するため、定期的な状況を確認するとともに、不当な入居制限が行われないように制度運用の適正化に努めます。

- ・ 入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性について、できるだけ多くの属性を選択するよう登録事業者に働きかけます。
- ・ 登録事業者が対象者の範囲を極端に狭めることや、合理性のない差別を行うなどの不当な制限に対して、適切に指導監督します。
- ・ 住宅確保要配慮者が不合理な入居拒否・入居差別を受けた場合の相談体制の整備を進めます。
- ・ セーフティネット住宅の入居者や貸主等からの声を吸い上げ、解決すべき課題を洗い出すとともに、その改善策等を情報発信することでより良い管理・運営を促進させます。

(2) 住宅確保要配慮者居住支援協議会¹¹（以下「居住支援協議会」という。）の設置

本市の実情に即した居住支援の実現のため、居住支援協議会を設置し、住宅確保要配慮者と貸主等に対する支援体制を構築します。

- ・ 関係団体等と連携して本市の居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者の住まいの確保や円滑な入居促進等についての課題を共有するとともに、より効果的な支援の方法や仕組みづくりなどを検討します。
- ・ 住宅確保要配慮者に対する住まいの情報提供の一環として、居住支援協議会による相談会等の実施を検討します。
- ・ 認知症、障がい等を抱える方への対応など、住宅確保要配慮者が入居する際の課題となる事項や、任意後見契約、死後事務委任契約などの諸制度について、貸主等に対する各種勉強会の実施を検討します。
- ・ 住宅確保要配慮者の個人情報の取扱い等について検討し、貸主等に対して助言を行います。
- ・ 北海道居住支援協議会と連携し、効果的な居住支援についての情報交換等を行います。

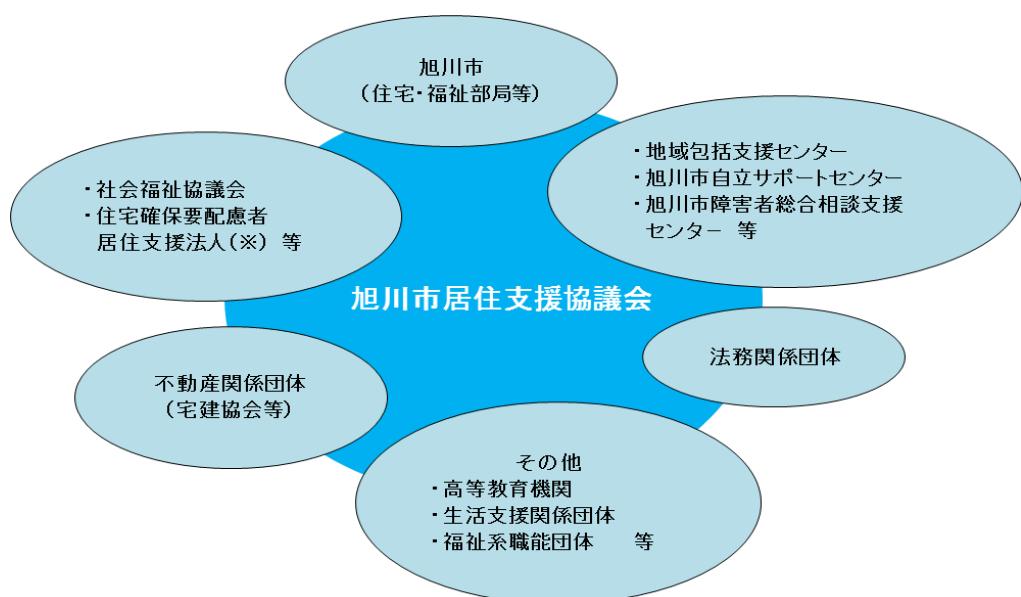
¹¹ 住宅確保要配慮者居住支援協議会：

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を図るため、住宅セーフティネット法第51条に基づき、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織

《旭川市居住支援協議会に関わるアクションプログラム》

H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)
計画 策定									
	協議会 設立								
協議会による居住支援の検討・実施									

《旭川市居住支援協議会の構成イメージ》



※ 住宅確保要配慮者居住支援法人 :

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を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供、相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの

(3) 居住支援法人との連携

多様なニーズに対応できる居住支援の実施に向け、居住支援法人との連携を検討します。

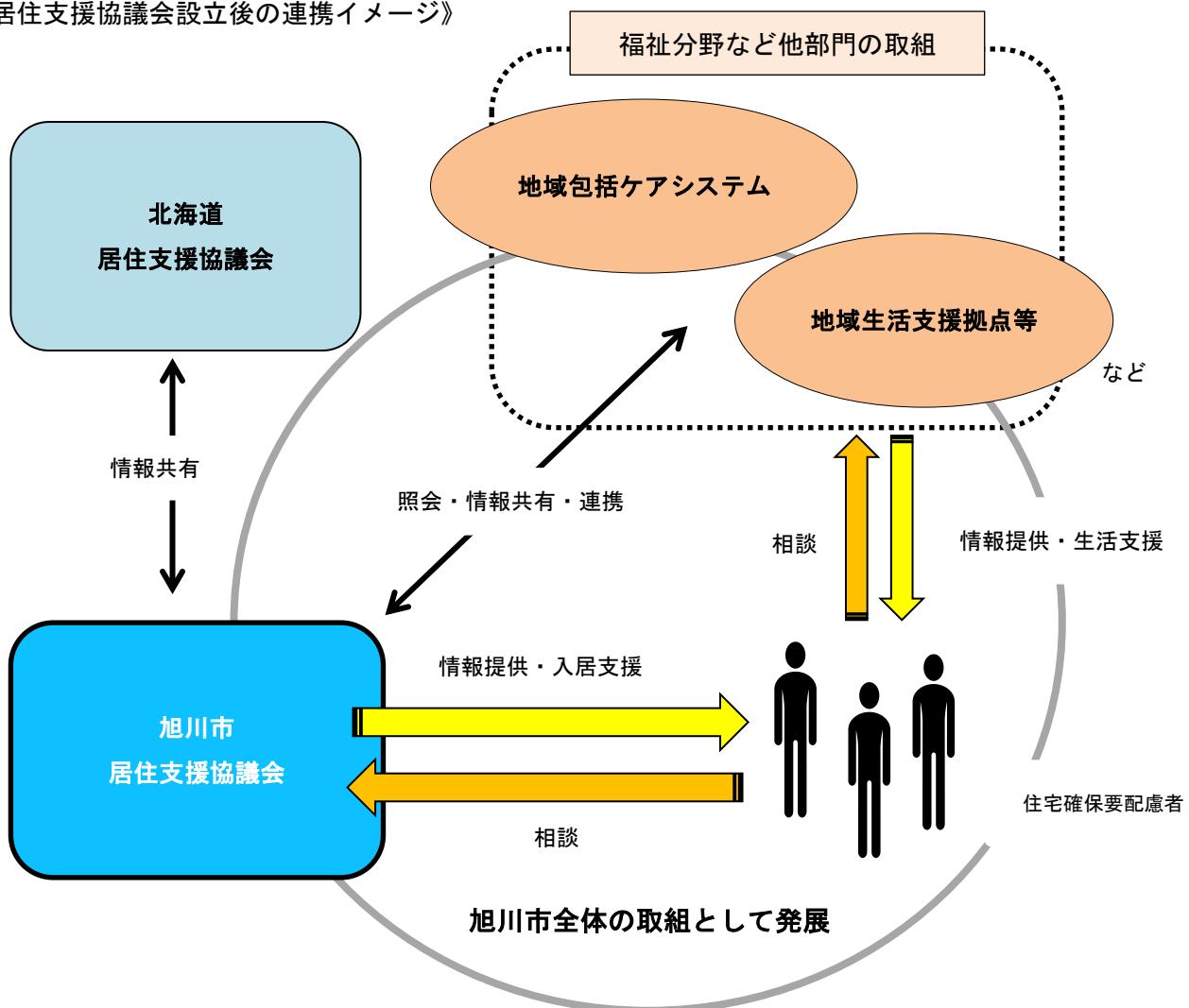
- ・ 情報提供や相談、見守りなど、北海道が指定した居住支援法人の事業内容を精査し、各法人の特色を生かした居住支援の導入の可能性について検討します。
- ・ 市内で住宅確保要配慮者の居住支援や生活支援に取り組む団体等に対して、北海道が指定する居住支援法人の登録を働きかけます。

(4) 福祉分野をはじめとした他部門との連携づくりとその強化

住宅分野や福祉分野など、それぞれの分野で取り組んでいる居住支援や生活支援の事業と連携することで、住宅確保要配慮者への効果的かつ一体的な支援体制づくりを進めます。

- 本市の住宅部局と福祉部局の連携を強化し、住宅確保要配慮者に対して居住支援から生活支援まで切れ目のない対応に努めます。
- 地域包括ケアシステム¹²や地域生活支援拠点等¹³の整備など、住宅確保要配慮者の属性ごとに実施されている取組と連携し、情報提供・相談対応をはじめとした、居住支援や生活支援サービスについての一体的な支援体制づくりを進めます。
- 高齢者等の相談対応や見守りなどについては、専門機関のみならず地域やNPO法人などの団体組織とも連携し、きめ細やかに対応できる環境づくりを進めます。

《居住支援協議会設立後の連携イメージ》



¹² 地域包括ケアシステム:

介護が必要になった高齢者も、住み慣れた自宅や地域で暮らし続けられるように、医療・介護・介護予防・生活支援・住まい等を一体的に受けられる支援体制

¹³ 地域生活支援拠点等:

障がい児者の重度化・高齢化や「親亡き後」を見据え、居住支援の機能を地域の実情に応じた創意工夫により整備し、障がい児者の生活を地域全体で支えるサービス提供体制。本市においては平成32年度までの整備を予定

旭川市住宅確保要配慮者

賃貸住宅供給促進計画

発行・編集 旭川市建築部建築総務課

〒070-8525

旭川市6条通10丁目

電話 (0166) 25-9708

発行年月 平成31年3月