

## ■ 改定のポイント4.「住宅セーフティネット制度への対応」の方向性について

### 1. 市営住宅等の状況

- 公営住宅(都営及び市営住宅)は計 2,076 戸(本市の住宅ストック 82,930 戸\*1 の 2.5%) \*1:平成 30 年住宅・土地統計調査  
○上記に福祉型住宅(借上)193 戸を加え、本市の住宅確保要配慮者に対応する公営住宅等は 2,269 戸

< 都営住宅 > 20 団地 1966 戸

< 市営・改良住宅 >

No	団地名	所在地	建設年度	戸数	階数	構造	EV	型式	備考
1	関前住宅	関前 3-16-5	S46	24	3	RC	×	2DK	一般用 16 戸、障害者用 8 戸
2	北町第一住宅	吉祥寺北町 5-4-8	H19	14	3	RC	○	2DK	
3	桜堤住宅	桜堤 2-8-31	H21	24	3	RC	○	2DK	
4	北町第二住宅	吉祥寺北町 5-6-14	S51、52	48	3	RC	×	2DK	2 棟
				戸数計	110				

< 福祉型住宅 >

No	団地名	所在地	建設年度	戸数	階数	構造	E V	型式	備考
5	グランドハイツ	吉祥寺北町 5-4-6	H4	19	2	RC	×	1K	高齢者用 18 戸、ひとり親世帯用 1 戸
6	シティハウス吉祥寺	吉祥寺本町 1-37-2	H5	14	4	RC	○	1K	高齢者用 13 戸、子育て世帯用 1 戸
7	クレパール	関前 2-7-1	H5	11	2	RC	×	1DK	高齢者用 10 戸、子育て世帯用 1 戸
8	ルミエール	関前 4-15-5	H5	17	3	RC	○	1DK	高齢者用 16 戸、子育て世帯用 1 戸
9	シュロス武蔵野	関前 4-17-3	H7	29	6	RC	○	1K・2DK	高齢者用 20 戸、障害者用 5 戸、ひとり親世帯用 4 戸
10	エルベセット田家	境 1-4-8	H8	22	8	RC	○	1DK	高齢者用 21 戸、子育て世帯用 1 戸
11	武蔵野清岳苑	西久保 2-30-4	H5	42	5	RC	○	1K・1R ・1DK	高齢者用 31 戸、障害者用 3 戸、ひとり親世帯用 4 戸、子育て世帯用 4 戸
12	武蔵野三宝苑	吉祥寺本町 4-14-14	H2	28	3	RC	○	1K	高齢者用 27 戸、子育て世帯用 1 戸
13	アーバン武蔵野	境南町 2-8-6	H3	11	3	RC	○	1DK	高齢者用 10 戸、ひとり親世帯用 1 戸
				戸数計	193				

### 2. 将来の『著しい困窮年収未満の世帯数\*』の推計

- 将来の世帯数の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数\*2のうち、**自力では最低居住面積水準\*3を達成することが著しく困難な年収である世帯(=著しい困窮年収未満の世帯数)**を推計。

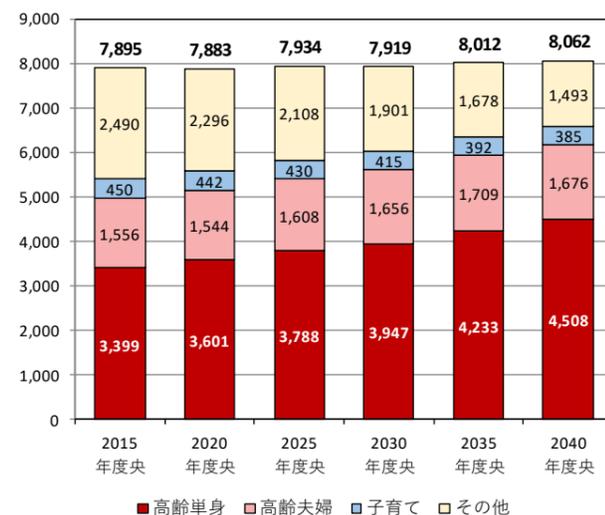
○著しい困窮年収未満世帯(本来階層\*4)は今後 20 年で**約 7,900~8,100 世帯**。(2040 年時点で全世帯の 14.6%)

\* 2. 推計には国土交通省配布の「ストック推計プログラム」を使用 (公営住宅等長寿命化計画策定指針に準拠)

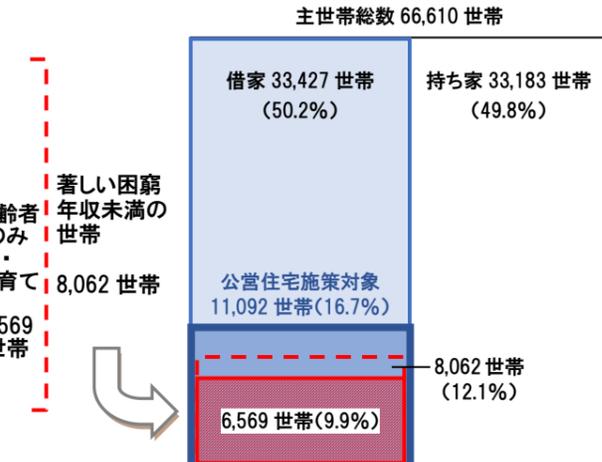
\* 3. 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準  
(単身者: 25 ㎡以上 (※一部緩和措置あり)、2 人以上の世帯: 10 ㎡以上×世帯人数+10 ㎡)

\* 4. 入居収入基準: 収入分位 25%以下

#### ■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推移



#### ■ 主世帯総数に占める著しい困窮年収未満の世帯数 (2040 年)



### 3. 著しい困窮年収未満の世帯\*への対応

#### (1) 低廉で一定の質を確保した民間賃貸住宅の推計

- 公営住宅以外に低廉で一定の質を確保した民間賃貸住宅のストック数を推計。

<低廉で一定の質を確保した民間賃貸住宅>

- ・住宅扶助上限額以内の家賃
- ・世帯人数に応じた最低居住面積水準以上
- ・新耐震基準 (昭和 56 年以降建築)

※平成 30 年住宅・土地統計調査による推計

- 推計の結果として、**低廉で一定の質を確保した民間賃貸住宅が 3,900 戸強。賃貸用の空き家が 700 戸弱存在。計 4,611 戸**

#### (2) 著しい困窮年収未満の世帯と対応ストックの比較

- 2040 年の著しい困窮年収未満の世帯数(本来階層)約 8,062 世帯に対し、公営住宅(都営・市営等)は 2,269 戸に過ぎず不足。

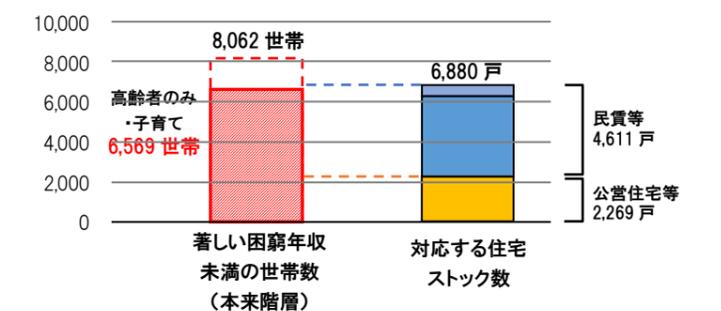
- 公営住宅等に加え、低廉で一定の質を確保した民間賃貸住宅等により、著しい困窮年収未満の世帯うち、高齢者のみ、子育て世帯には対応可能。**

#### ■ 低廉で一定の質を確保した民間賃貸住宅

18~29㎡	1か月当たり家賃							活用可能な 民間借家の 割合
	3万円未満	3~4万円	4~5万円	5~6万円	6~7万円	7~8万円	8~9万円	
18~29㎡	0.8%	0.3%	2.6%	5.7%				6.5%
30~49㎡	1.0%	0.0%	0.1%	0.7%	1.0%			2.3%
50~69㎡	0.5%	0.1%	0.2%	0.6%	0.4%			1.7%
70~99㎡	0.4%	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%		0.7%
100~149㎡	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.2%
150㎡以上	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%
合計								11.5%

- ① 民間賃貸住宅 : 全ストック 34,260 戸×11.5% = **3,920 戸**  
② 賃貸用の空き家 : 同 6,020 戸×11.5% = **691 戸**  
(腐朽破損無し) **計 4,611 戸**

#### ■ 著しい困窮年収未満の世帯と対応ストックの比較



※国土交通省のプログラムによる推計値であり、公営住宅の必要量を直接示すものではありません。

### 4. 本市における今後の住宅セーフティネット対応について

#### (1) 公営住宅等の中長期的なストック量について(公営住宅の中長期的な需要は続くが、その先の需要は不透明)

- 市営住宅について、中短期(20 年後の 2040 年)の**著しい困窮年収未満の世帯に対応可能なストックを有すること**、かつ、それ以降の**将来需要が不透明なこと、戸数増自体が物理的に困難**なことから、**当面のストック量は『現状維持』**。

#### 公民連携での困窮世帯への対応

- ・2040 年の著しい困窮年収未満の世帯(高齢者のみ・子育て)に**対応可能なストック(公営・民賃)を有している**

#### 将来に亘る需要は不透明

- ・直接建設すると法定耐用年限 70 年の維持管理が必要
- ・全国的な人口減少下において、**70 年先の需要は不透明**

#### 市営住宅の戸数増の困難さ

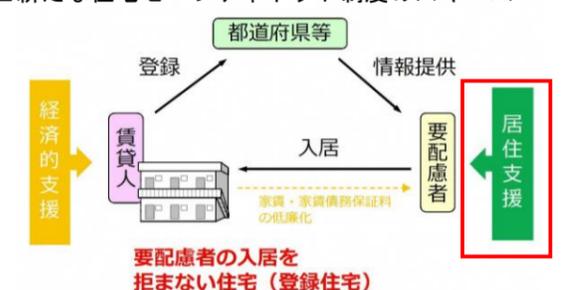
- ・小規模団地、かつ法規制により、**建替えても高度利用が困難**
- ・都心近接の本市では、**新たな市営住宅の建設候補地は少ない**

- 福祉型住宅も同様の理由から、これ以上ストックを増加させず、既存の借上ストックについては、民間との連携で供給した経緯を踏まえ、オーナーの意向とともに、建物の管理状況と今後の維持管理費の負担等から**適宜個別に判断**。

#### (2) 民間賃貸住宅の活用について(新 SN 制度の運用)

- 家賃低廉化補助を行わなくとも、公営・民間賃貸住宅の連携により、**高齢者のみ世帯・子育て世帯に対応可能**
- 新 SN 制度の登録戸数が、現時点で無いこと等を考慮すると**家賃低廉化補助に取り組む自体が非現実的**
- むしろ、住宅登録の促進とともに、新 SN 制度のもう一つの軸である、**居住支援施策の充実化を推進**することで、低廉で一定の質を確保した民間賃貸住宅への入居を促進。

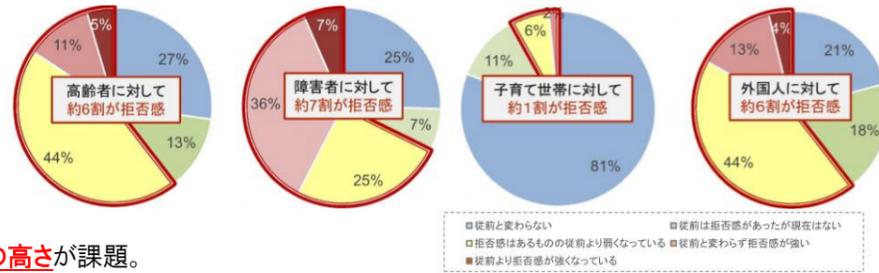
#### ■ 新たな住宅セーフティネット制度のスキーム



### 5. 住宅確保要配慮者の居住に係る課題とニーズ

○本市に限らず、一般的に住宅確保要配慮者の入居に対して、**大家の一定割合は拒否感**を有しており、**入居制限がなされている状況**。家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっており、**拒否感の解消が、円滑な入居に向けた課題**

■要配慮者の入居に対する大家の意識（平成26年度 日本賃貸住宅管理協会 調査）



○本市では、都心近接による**家賃水準の高さ**が課題。

また、高齢単身者の**居住継続意向と見守りのニーズ**、子育て世帯の**家族人数に見合う住まいのニーズ**等が顕在化。

属性	フェーズ	「一般的」な居住の課題・ニーズ		本市の既往調査から特に読み取れる課題・ニーズ
		賃貸人（家主）	賃借人（入居者）	
共通	入居前	・長期間空き家 ・保証人・緊急連絡先の確保	・家賃の安い住宅がない ・保証人や緊急連絡先の確保	○都心部相当の家賃負担
	入居中	・家賃滞納の可能性	・低収入で家賃を支払いが負担	
高齢者	入居前	・契約当事者として高齢者だけでは <b>判断能力</b> が心許ない	・バリアフリーの不備 ・相談できる人がいない	○高齢者は敬遠 ○独居高齢者の半数は、 <b>介護が必要になっても現在の住まいに住み続けたい</b> ○独居生活や認知症発症時の生活に不安を感じており、 <b>見守り等のニーズが徐々に顕在化</b> ○在宅生活を支える <b>見守り等の仕組み</b> の構築
	入居中	・出火等事故の可能性 ・孤独死等の可能性	・バリアフリー改修可能な住宅 ・身体状況が急変した場合の対応 ・日常的な生活支援(家事、外出等)	
	退去時	・入居者死亡後の家財・残置物の整理、解約手続き等。 ・孤独死時の原状回復の費用。	・死後の手続きや家財道具等の処分を頼める身寄りなし	
障害者	入居前	・契約当事者として障害者本人だけでは <b>判断能力</b> が心許ない	・バリアフリー(車いす対応)の不備 ・音に過敏なため、防音性の確保 ・身体状況にあわせ <b>改修可能な住宅</b> ・契約手続等一人で行うのは心許ない	○グループホーム等の整備や <b>住宅探しの支援</b> についてニーズが高い ○精神障害者の <b>持ち家率が低い</b>
	入居中	・出火等事故の可能性 ・近隣トラブルの可能性 ・孤独死等の可能性	・身体状況にあわせ <b>改修可能な住宅</b> ・改修費用負担が大きい ・身体状況が急変した場合の対応 ・日常的な生活支援(家事、外出等) ・近隣トラブル時の対応	
子育て	入居前	・小さな子どもがいる世帯には貸したくない。	・人数に見合った <b>広さ・部屋数の住宅</b> ・子どもが <b>安心・安全</b> に暮らせる住宅 ・子どもの学区が変わらない範囲 ・離婚やDV被害等 <b>緊急的な住宅探し</b>	○ひとり親には <b>家賃負担が重い</b> ○家が狭いことが <b>子どもの数が少ない理由</b> ○家族人数に見合う <b>広さ・部屋数のアフォーダブルな住まい</b> が必要
	入居中	・騒音など <b>近隣トラブル</b> の可能性 ・育児放棄や虐待等の可能性	・相談できる人や頼れる人がいない ・ひとり親で子育て中のため <b>低収入</b>	
外国人	入居前	・日本人の <b>緊急連絡先</b> がない。	・ライフスタイルにあった <b>広い住宅</b> ・言葉や日本の <b>商習慣</b> が理解できない(敷金、礼金、原状回復義務等)	-
	入居中	・ <b>近隣トラブル</b> の可能性	・近隣トラブルが起きた時の対応	

### 6. 居住支援サービスのイメージ

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に向けて、要配慮者それぞれの課題や支援ニーズに応じた居住支援が必要。**入居時だけでなく、入居中や退去時の支援サービスの整備**が、**要配慮者・大家の双方の安心**に繋がっていく。

○下表に、望ましい居住支援のメニューのイメージを整理。

フェーズ	居住支援のメニューのイメージ	
入居前	要配慮者への一元的な情報管理	入居・住替えが可能な住宅・利用可能なサービスの情報提供
	契約手続きのサポート	契約適宜時の立会い、生活ルール等の説明 相談対応の人材育成(仲介・管理事業者、居住支援団体向けの研修等)
入居中	家賃の不払いの回避	家賃債務保証制度の活用促進、家主への住宅扶助費の代理納付
	日常のトラブル回避	見守り・生活相談サービスの提供 大家・入居者双方の電話相談、緊急時対応サービスの提供等
	入居者の各種サポート	医療・介護サービス利用の支援、就労支援、金銭管理など
退去時	原状回復トラブル	原状回復ルールの明確化及び周知 第三者による入居時の立会いなど
	身寄りがいない場合の対応(孤独死の回避)	家財・残置物の整理、葬儀代行サービスの提供

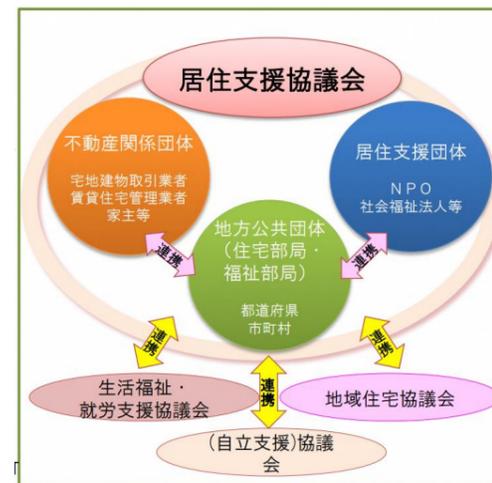
### 7. 居住支援の先進的な取り組み（居住支援協議会）

○新たな住宅セーフティネット法の創設に伴い、**市区町村の居住支援協議会の設立促進**。都内11区6市で設立済。

○居住支援協議会には地方公共団体(住宅・福祉部局)・不動産団体・居住支援団体等が参加。**相互に連携・情報共有**。

○地域の実情に応じ、**要配慮者の民間賃貸住宅の円滑な入居促進に係る活動**を展開。

■居住支援協議会のイメージ



■都内の居住支援協議会における取り組み例

**【杉並区居住支援協議会】**

所属団体  
横浜国立大学大学院教授  
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会杉並支部  
公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部  
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
社会福祉法人 杉並区社会福祉協議会  
NPO法人 CBすぎなみプラス  
杉並区保健福祉部  
杉並区都市整備部

福祉系      住宅・不動産系

○連携の形

○活動内容

- ・区の既存の居住支援事業の実施
- ・家主、要配慮者)の双方向への情報提供 等

**【日野市居住支援協議会】**

○あんしん住まいの日野

- ・毎週1回、相談窓口を開設し、専門相談員が対応。
- ・協力不動産店は15店。
- ・入居に至らない場合、課題解決のための検討体制を整備。

○見まもっTELプラス

- ・週2回の安否確認は、民間サービスを活用。