

第3章 課題の整理

1. 公的賃貸住宅に関する課題

(1) 市営住宅等

現在、市内にある市営住宅及び高齢者アパートは、老朽化や借上げによる契約期間満了等により、すべての住宅を用途廃止する方針です。

公営住宅に入居を希望する高齢者等は多く、低廉な家賃の住宅が求められていますが、市営住宅等では賄えず、需要に対し供給が足りていない状況です。

(2) 都営住宅

市内には都営住宅が 59 団地ありますが、その多くがファミリー向けであることから、単身世帯が増えている現状で、単身者が申込みをできる住宅が少ない状況です。

(3) UR住宅・住宅供給公社住宅・都民住宅

それぞれが、中堅所得者向けで都営住宅に比べて家賃が高めに設定されています。更新料がないため一時的な支出の負担はありませんが、継続して家賃を支払い続けることが困難になってくる世帯があります。

2. 民間賃貸住宅に関する課題

(1) 市支援制度

平成 28 (2016) 年度から高齢者世帯、障害者世帯及びひとり親世帯を対象に、民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、市と協定を結んだ不動産関係団体の担当者や市職員が、不動産会社へ同行するなど、住宅探しのお手伝いを行う支援と、住宅を借りる際、保証人が見つからない場合等に保証会社をあっせんし、一定の要件のもと、その保証委託料の一部を助成する支援を行ってきました。

これらの取組を行う中で生じた課題に対応するため、平成 30 (2018) 年度からは、賃貸人からの立ち退き依頼により移転先の賃貸借契約に係る初期費用の支払いでお困りの方に、その費用の一部を助成する支援を行い、平成 31 (2019) 年度からは、入居にあたり少額短期保険(※3)に加入した場合の保険料の一部を助成する支援を行ってきており、いずれも一定の要件のもと実施しています。

市支援制度で入居が決まる方がいる中、入居に至らなかったケースも一定数あります。具体的には、希望の物件が見つからない、都営住宅でなければ家賃の支払いが困難、賃貸人の理解が得られなかった、バリアフリーの物件が見つからなかったなどの理由により入居に至らなかった世帯があります。

(2) 東京ささエール住宅 (※4)

市内の住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅の戸数は令和5（2023）年12月現在、85棟725戸であり、登録戸数は増えているものの、その大半が入居中であり、住宅を探す住宅確保要配慮者が物件を選べる状況にありません。

一方で、住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅は令和5（2023）年12月現在、入居中の住戸を含めて7戸であり、増加に向けての取組が必要です。

(3) 民間賃貸住宅

民間賃貸住宅のアパート・マンション・貸家・テラスハウス・シェアハウス等、住宅確保要配慮者が相談・入居できる物件は増えてきていますが、市支援制度を利用する市民からは、「自分で不動産店へ行ったが、年齢で断られてしまった。」「精神障害手帳を持っていると言ったら断られてしまった。」などのご意見があり、高齢者や障害のある人に対する賃貸人の理解は十分とは言えない状況にあります。

(※3) 少額短期保険

賃貸住宅の入居者が死亡した場合に、賃貸人に対し、残存家財の片付けや部屋の原状回復に必要な費用のための保険金が支払われる保険。

(※4) 東京ささエール住宅

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度。東京都の登録住宅で愛称をささエール住宅という。